

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione fallimentare

Fall. n. 34/2014 R.F.

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RAGUSA

Sezione fallimentare

RELAZIONE DI CONSULENZA DI UFFICIO

LOTTO 2

N° n. 34/2014 R. F.

Debitore:

Giudice: Dott.ssa TRIMANI Elisabetta

Curatore fallimentare: avv. BLUNDO Giuseppe

C.T.U.: Ing. SANTORO Alessandro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – LOTTO 2

LOTTO n.2 – Deposito sito in Vittoria (RG) nella SP3 Acate-Chiaramonte snc, al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al Foglio n.3, Part. 354, sub. 1 cat. C/2. **(COORDINATE 37.02603, 14.50411)**

Si è verificato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale verificando la completezza dei documenti in atti e la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione immobiliare in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Si sono riscontrate incongruenze/difformità/irregolarità nei beni sottoposti a pignoramento; in particolare si sono riscontrate modifiche interne e di prospetto in tutto lo stabile. Urbanisticamente tali difformità sono configurabili come abusi edilizi di media entità. Si dovrà dunque procedere alla regolarizzazione urbanistica.

Il bene di che trattasi è un magazzino sito nel territorio di Vittoria (RG) nella SP3 Acate-Chiaramonte snc, ma di fatto collocato nella periferia di Acate (RG) a circa 600m dalla piazza principale. Il fabbricato è di proprietà per la quota di 1/2 (in regime di comunione dei beni) di _____ nato a VITTORIA (RG) il _____ e per la quota di 1/2 (in regime di comunione dei beni) della moglie _____ nata a ACATE (RG) residenti in _____ nella via _____ giusto atto di compravendita del Notaio in Ispica dott.

MALTESE ETTORE rep. n. 1

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al Foglio n.3, Part. 354 sub. 1, cat. C/2, cl.01, 186mq, R.C. 403,46€.

Con l'atto di compravendita del 19/01/2006 su citato si trasferisce un

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

magazzino ma dichiarato che l'immobile non risultava ancora censito al catasto fabbricati ed il suolo su cui insiste è riportato al Catasto Terreni di Vittoria alla partita 37228 foglio 3 particella 275 carrub. 3 Ha 00.04.32. Viene inoltre evidenziato che l'immobile è "in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, privo diintonaci interni ed esterni, di pavimenti nonché di ogni e qualsiasi tipo di impianto (elettrico, idrico e fognario)". Riguardo alla regolarità urbanistica del bene viene altresì dichiarato che la costruzione dell'immobile è iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente a detto atto la particella catastale (fino a quel momento al catasto terreni) viene censita al catasto urbano (Tipo mappale del 08/07/2008 prat. n. RG0123633) e redatta la planimetria catastale prot. RG0175517 del 02/10/2008. La planimetria redatta è chiaramente difforme ed incongruente con lo stato di fatto rilevato e molto probabilmente anche con lo stato dei luoghi al momento del censimento. Di fatto il fabbricato ha struttura portante in muratura realizzata con blocchi squadrati di arenaria (tabbia) che manifestano la loro datata esistenza; si ritiene che la sagoma attuale sia la stessa realizzata sin dall'inizio.

L'intero fabbricato, allo stato attuale, è costituito al piano terra da magazzino con diverse difformità catastali causate dalla realizzazione di partizioni interne ed aperture esterne per l'utilizzo di "negozio di ceramiche". Il locale si presenta in stato di abbandono e vandalizzato, con impianto elettrico quasi totalmente rimosso, infissi danneggiati, etc come visibile nell'elaborato fotografico.

A. REGOLARITA' URBANISTICA: L'intero stabile è stato dichiarato edificato in data antecedente al 1967 giusto atto di compravendita del Notaio Ettore Maltese del 19/01/2006. Il 02/10/2008 è stata redatta planimetria catastale notevolmente difforme dallo stato dei luoghi sia

TRIBUNALE DI RAGUSA – Sezione fallimentare

Fall. n. 34/2014 R.F.

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

per la rappresentazione in pianta che nei volumi. Nella planimetria catastale il magazzino è rappresentato come un unico corpo di fabbrica a forma rettangolare e spazio di pertinenza anteriore; l'attuale stato dei luoghi presenta un corpo di fabbrica principale a forma rettangolare e spazio di pertinenza anteriore ed uno spazio posteriore su cui si affacciano due corpi di fabbrica minori rispettivamente destinati a deposito e servizi igienici.

Si precisa che l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vittoria non ha dato riscontro di alcuna pratica edilizia presentata riguardante lo stabile oggetto di stima.

Dall'analisi visiva si dubita che in data antecedente al 1967 l'immobile avesse forma rettangolare come da planimetria catastale del 2008; inoltre si evidenzia che la copertura è realizzata con pannelli di coibentato che logicamente sono di più recente realizzazione e posa (compatibile con l'anno di acquisto 2006 e di accatastamento 2008).

Nell'allegata planimetria è rappresentato lo stato reale dei luoghi. Per la regolarizzazione sarà necessaria presentare una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, modifica dei prospetti e della copertura con il pagamento della sanzione di 1.000€ (cifra stimata in base alle opere di regolarizzazione necessarie la quale potrebbe comunque essere soggetta a ricalcolo a seguito di istruzione pratica urbanistica) e competenze tecniche per circa 1.500€.

Successivamente si dovrà provvedere alla nuova rappresentazione in mappa e nuova redazione della planimetria catastale il cui costo è stimato in 1.500€.

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2006 - Registro Particolare 605
Registro Generale 1887
Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Repertorio 35961/10618
del 19/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE CONTRO del 19/08/2009 - Registro Particolare
4419 Registro Generale 17542
Pubblico ufficiale Repertorio 34518/2008
del 18/08/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI
DELL'ART 77 DPR 602/73
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/05/2011 - Registro Particolare
5573 Registro Generale 8836
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 723/2011
del 11/04/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. ISCRIZIONE CONTRO del 11/06/2014 - Registro Particolare 958
Registro Generale 7326
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio
3660/2013 del 24/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

B. La situazione occupazionale dei lotti al momento del sopralluogo

è la seguente:

LOTTO n.2: Locale magazzino PT sub. 1, cat. C/2, - non occupato

- C. Trattandosi di un unico fabbricato con unico proprietario non sono previste spese condominiali in quanto non costituito.
- D. Non risultano titoli dei terzi occupanti.
- E. Non risultano provvedimenti di assegnazione.

VALUTAZIONI DEL BENE:

Il valore del bene viene calcolato al netto dei costi regolarizzazione; viste le reali caratteristiche dello stabile, per la valutazione delle unità immobiliari ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili, secondo

C.T.U. ing. SANTORO Alessandro

i vari usi, nella zona ove è ubicato riscontrate nella zona periferica di Acate (di fatto la reale collocazione è in prossimità del centro urbano di Acate) e la zona extraurbana di Vittoria (dove risulta catastalmente). Considerando quindi le superfici nette di ambienti adibiti all'uso per cui sono destinati e pertinenze si sono calcolate le rispettive superfici commerciali ed assegnati i valori unitari come sotto riportato. I valori riscontrati sono stati variati opportunamente con i coefficienti oggettivi in considerazione alle specifiche condizioni di conservazione.

Magazzini in zona periferica di Acate da 230€/mq a 335 €/mq

Magazzini in zona extraurbana di Vittoria da 120€/mq a 210 €/mq

Si sono quindi attribuiti i seguenti valori medi:

- Per magazzino 220€/mq di superficie commerciale.

Quindi si ha:

Locale magazzino PT sub. 1, cat. C/2

Superficie coperta (magazzino ed accessori): 188,00 mq

Superficie scoperta (esposizione e parcheggio): 158,00 mq

Superficie commerciale x valore/mq

$$[188,00 \text{ mq} + (158,00 \text{ mq} \times 20\%)] \times 220,00 \text{ €/mq} = 219,60 \text{ mq} \times 220,00 \text{ €/mq} = 48.312,00 \text{ €}$$

Ottenendo un valore complessivo per l'intero stabile pari a 48.312,00€.

A tale cifra occorre ancora applicare una diminuzione della stima per assenza della garanzia per vizi occulti pari al 15% del valore calcolato ottenendo un valore finale di € 41.065,20. A tale cifra occorre ancora sottrarre i costi di regolarizzazione che sono stati stimati in circa 4.000,00€ ottenendo un **valore finale di vendita pari a 37.065,20€.**



C.T.U. ing. SANTORO Alessandro



CONCLUSIONI

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può affermare che il **valore adeguato di vendita del bene oggetto di perizia sia:**



LOTTO n.2: Magazzino al piano terra foglio 3 part.354 sub 1 cat. C/2 sito in Vittoria (RG) nella SP3 Acate-Chiaramonte snc.



Valore di vendita = € 37.065,20



Alla presente relazione vengono allegati: elaborato di localizzazione dei beni, documentazione fotografica, planimetrie come depositate al catasto, planimetria con indicazioni delle difformità rilevate, atto di provenienza.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.



Vittoria, 16/12/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

f.to Dott. Ing. Alessandro Santoro

