

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

G.E.: dott. Fabrizio Cingolani

Procedura esecutiva immobiliare n° 50/2017 R.G.E.

Promossa da

nei confronti di

Il sottoscritto, **dott. agr. Massimiliano Brugaletta**, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n° 492/A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n° 333, categoria agraria, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo sig. Giudice Istruttore **dott. Fabrizio Cingolani**,

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n° 50/2017 R.G.E. promossa da nei confronti di

Relazioni del CTU

Il sottoscritto dott. agr. Massimiliano Brugaletta, a seguito della nomina a CTU del 08/03/2017 e dell'accettazione dell'incarico di stima del 09/03/2017, ha esaminato, assieme al custode nominato l'avv. Gaspare Abbate, l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

catastale, e condotto l'indagine inerente i beni oggetto della procedura

esecutiva immobiliare, verificandone:

- la completezza e la idoneità dei documenti in atti;
- la corretta ed esatta individuazione dei beni pignorati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;
- le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento;
- la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- la destinazione urbanistica delle particelle pignorate.

Il sottoscritto CTU, pertanto, dà atto che i documenti esaminati risultano essere completi ed idonei avendo potuto individuare esattamente i beni pignorati e verificare la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dall'analisi della documentazione reperita all'Agenzia delle Entrate di Ragusa è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Nello specifico i beni di cui alle particelle catastali nn° 1037 sub. 1, 1037 sub. 2, del foglio di mappa n° 218 del Comune di Vittoria (RG), sono stati edificati della debitrice su uno stacco di terreno pervenute per atto di donazione dei propri genitori, i coniugi [REDACTED], del 17/05/1978 repertorio n° 32881, registrato a Ragusa il 09/06/1978 al n° 6958 del registro particolare ed al n° 7500 del registro generale, che

comprende oggi anche la porzione di terreno individuato catastalmente alla particella n° 1038 del medesimo foglio di mappa.

I beni eseguiti, pur rappresentando tre distinte unità, in relazione alla tipologia costruttiva dell'intero immobile a cui appartengono, sono legati da uno stretto rapporto pertinenziale e pertanto viene redatta un'unica relazione di stima.

Relazione di stima

a) Gli immobili in oggetto sono rappresentati da un fabbricato sito nella parte est della città di Vittoria (RG), nel quartiere Celle, in via Gaetano di Modica n° 1, e da una particella catastale che costituisce una parte della via di accesso prospiciente al fabbricato. Tale fabbricato è costituito da un'abitazione di tipo economico al piano terra rialzato e da un deposito/garage al piano seminterrato. Catastalmente i beni pignorati sono indicati come in appresso (allegato 1):

Comune di Vittoria - Catasto dei fabbricati

F.	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
218	1037	1	1	C/6	2	172 m ²	190 m ²	€ 381,97
	1037	2	1	A/3	3	6,5 vani	184 m ²	€ 352,48

Comune di Vittoria - Catasto dei terreni

F.	P.IIa	Sub.	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Reddito	
					Ha are ca	Dominicale	Agrario

3

21	1038	1	Seminativo	4	00 19	€ 0,04	€ 0,01
----	------	---	------------	---	-------	--------	--------

La ditta intestataria delle suindicate particelle risulta essere [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:
[REDACTED] con diritto di proprietà per 1000/1000.

L'immobile confina sul lato a nord-ovest con un fabbricato (particella catastale n° 788), mentre sugli altri tre lati con terreni (particella nn° 715, 790, 879) tutti appartenenti ad altre ditte. La particella n° 1038 confina con la parte iniziale della via Gaetano di Modica e con le particelle nn° 611 e 715 appartenenti ad altre ditte (allegato 2).

b) La struttura è stata realizzata in cemento armato e tamponata con blocchi di calcare tenero, per la parte inerente il piano seminterrato, mentre la parte sovrastante è stata tamponata con mattoni forati, materiali ben visibili per l'assenza dello strato di rifinitura dei prospetti.

La copertura è costituita da un terrazzo. Il prospetto dell'immobile, sulla via Gaetano Di Modica, presenta sia l'ingresso al garage/deposito seminterrato, attraverso una scivola in battuto di cemento sulla parte sinistra ed attraverso una scalinata in cemento sulla destra, sia l'ingresso all'abitazione attraverso una scalinata in cemento armato posta al centro della veranda. Dal vano ingresso interno all'abitazione è possibile accedere alla terrazza mediante due rampe di scale.

c) I beni oggetto del pignoramento rappresentati dal fabbricato ad uso abitativo ed annesso garage/deposito, come rilevato in sede di

sopralluogo, risultano stabilmente occupati dall'esecutata, dal marito, dalla figlia, dal genero e dalla nipote. La particella catastale n° 1038, come già specificato, non risulta essere occupata dalla debitrice in quanto trattasi di una particella relitta, nata a seguito del frazionamento della particella 680, che oggi risulta essere sede viaria come rilevato anche dal certificato di notizie di destinazione urbanistica (allegato n° 3).

d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

e) Con le indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, è stata verificata l'esistenza dell'ipoteca giudiziale del decreto ingiuntivo, iscritta il 29/01/2014 al n° 125 del registro particolare ed al n° 1246 del registro generale. Inoltre è stata verificata la trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili del 01/02/2017 al n° 1227 del registro particolare ed al n° 1753 del registro generale. Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.

f) Le ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria hanno permesso di verificare l'inesistenza di qualsiasi titolo autorizzativo all'edificazione dell'intero fabbricato oggetto della procedura esecutiva. Dalle indagini condotte, non risulta nemmeno una concessione in sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

5

Come rilevato dal certificato di notizie di destinazione urbanistica (allegato 3), ai sensi del P.R.G. del Comune di Vittoria, la particella n° 1037 ricade totalmente in zona G₆ ovvero "zone vincolate nel territorio di Vittoria e Scoglitti". *"Le zone vincolate comprendono parti inedificate o parzialmente edificate nella periferia dell'abitato di Vittoria e Scoglitti e nel territorio ad essi circostante in cui non è consentita alcuna nuova edificazione. Per gli edifici esistenti nell'ambito delle zone suddette, qualora regolarmente edificati o in possesso di concessione edilizia in sanatoria, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria e, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione, in ogni caso senza aumento del volume già realizzato."*

Inoltre, come si rileva dal certificato di notizie di destinazione urbanistica, l'immobile risulta interessato da dissesti e censiti nella tabella 21 della relazione allegata al Decreto 351/05 riguardante la "Pericolosità e Rischio dei dissesti" nella fattispecie con "livello di rischio molto elevato".

In riferimento alla condizione di abusività dell'immobile, si rileva inoltre che ai sensi della L. n° 47 del 28/02/1985, art. 40, c. 6, non è possibile procedere alla sanabilità dello stesso in caso di trasferimento derivate da procedure esecutive in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede sono di data posteriore all'entrata in vigore di detta legge.

Si rileva inoltre che ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 art. 36, recepito dall'art. 14 della legge della Regione Siciliana n° 16 del 10/08/2016, non è possibile sanare l'abuso edilizio per la cosiddetta mancanza della doppia conformità determinata facendo già riferimento agli indici di edificabilità ed al volume edificato.

g) Nel corso delle operazioni di stima, non è stato reperito alcun attestato di prestazione energetica inerente l'immobile.

h) Conformemente alle planimetrie depositate al catasto (allegato 4), l'abitazione di cui al subalterno 2, oltre alla citata veranda esterna ed al vano ingresso, seguendo il corridoio si rilevano: un soggiorno di m² 18, un ripostiglio adibito a lavanderia di m² 2,4, una cucina di m² 26 con cavedio di m² 11, due camere da letto matrimoniali di m² 16 e m² 13 con un cavedio di m² 5,5, una stanza di sgombero di m² 12 con cavedio di m² 4, un bagno di m² 9. Tutte le stanze, alte m 3, presentano finiture di tipo popolare, infissi in alluminio con serrande in PVC, porte in legno tamburato, pavimenti in piastrelle di ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico, scaldabagno elettrico, condizionatore nel vano cucina, mentre è assente l'impianto di riscaldamento.

Il garage, realizzato al piano seminterrato ha una superficie totale di m² 190. Come accennato vi si accede attraverso una scivola ed una saracinesca scorrevole in ferro, poste sul prospetto principale dell'immobile. Le superfici del garage non presentano lo strato di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7



finitura, difatti la pavimentazione è in cemento, le pareti ed il soffitto non sono intonacati. Sulla parte alla del garage si trovano a vista i tubi di scarico dei servizi dell'abitazione superiore. L'illuminazione è fornita da una finestra e da corpi illuminanti alimentati da un impianto elettrico non a norma. Parte del garage è stata separata mediante la tramezzatura con mattoni forati ed è stata realizzata un'unità abitativa indipendente con un vano cucina/soggiorno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto, un bagno ed un disimpegno, per una superficie lorda totale di m² 63 come risultante dal rilievo effettuato e dalla planimetria elaborata (allegato 5). Tale unità è fornita di accesso dall'esterno attraverso della scale poste sulla parte destra della veranda come accennato sopra. Le stanze sono pavimentate, rifinite con carta da parati, porte in legno tamburato e materiali economici, arredate, ivi incluso il bagno che comprende lavello, w.c., bidet, box doccia. Non è presente impianto di riscaldamento.

Il terrazzo, circondato da un parapetto dell'altezza di circa 1 m realizzato con mattoni forati e non rivestito, ha una superficie calpestabile di m² 167, oltre il vano scala di m² 11, non presenta pavimentazione oltre lo strato di guaina impermeabile, ed ha un ballatoio di m² 6 che si affaccia sul prospetto principale dell'immobile.

Il lotto di beni pignorati si completa con la porzione di terreno identificato catastalmente alla particella n° 1038, come specificato in precedenza. Tale particella, per come di fatto si può rilevare,

rappresenta la parte iniziale della via pubblica Gaetano di Modica in quanto di libero accesso, abitualmente percorsa da auto e pedoni in transito sulla via, ed attraversata dalla fognatura comunale. In relazione allo stato d'uso descritto, la particella n° 1038 si può pertanto definire "relitta" a seguito del frazionamento della particella n° 680. Tuttavia, si sottolinea ancora una volta che tale particella appartiene interamente all'esecutata.

La superficie lorda dell'abitazione è pari a m² 184. Se l'immobile possedesse la regolarità urbanistica, la superficie commerciale determinata sarebbe la seguente:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (m ²)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione	155	1	155
Aree scoperte (cavedi)	20	0,25	5
Veranda	9	0,6	5,4
Ingresso	14	0,35	4,9
Terrazzo	178	0,25	44,5
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE m²			214,8

Per quanto riguarda il garage/deposito (non tenendo conto della trasformazione di una sua parte in abitazione in quanto oltre alla regolarità edilizia dovrebbero essere verificate le condizioni di abitabilità) la superficie commerciale sarebbe pari a:

9

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (m ²)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Garage/Deposito	190	0,5	95

Per quanto riguarda la particella n° 1038, in riferimento a quanto evidenziato, in relazione inoltre all'esiguità della superficie, si ritiene trascurabile l'inclusione nella stima di tale bene.

In merito allo stato di manutenzione degli immobili si rileva che le facciate esterne, così come quelle interne del garage/deposito, sono nude in quanto sprovviste di strato di finitura mentre gli interni sono in discrete condizioni presentando solamente leggeri segni di usura.

Il valore commerciale di immobili aventi le medesime caratteristiche costruttive dei beni in oggetto, in riferimento ad un'indagine condotta presso alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio in questione in relazione ad immobili di tipologia simile in condizioni di manutenzione ordinarie, è esplicitato di seguito:

Abitazioni: da € 500,00 a € 700,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda;

Garage/Deposito: da € 250,00 a € 350,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Se l'immobile possedesse la regolarità urbanistica, prendendo in considerazione le effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella zona dove risulta

ubicato l'immobile, la posizione rispetto al centro urbano, lo stato d'uso degli interni e degli esterni, degli impianti, risulterebbe ragionevole fissare i seguenti valori di mercato dell'immobile:

Abitazione: € 500,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda;

Garage/Deposito: € 250,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Da rilevare tuttavia che, come si rileva dal certificato di notizie di destinazione urbanistica, il fondo su cui è stato edificato abusivamente l'immobile risulta interessato da dissesti e censiti nella tabella 21 della relazione allegata al Decreto 351/05 riguardante la "Pericolosità e Rischio dei dissesti" nella fattispecie con "livello di rischio molto elevato", per tale ragione si ritiene opportuno applicare un abbattimento forfettario del 15% del valore venale.

Moltiplicando i valori unitari determinati per le superfici lorde commerciali si otterrebbe:

- Abitazione: € 500,00 x m² 214,80 = € 107.400,00 (valore di stima)

€ 107.400,00 x 15% = € 16.110,00 (abbattimento forfettario)

€ 107.400,00 - 16.110,00 = € 91.290,00 (valore netto)

- Garage/Deposito: € 250,00 x m² 95 = € 23.750,00 (valore di stima)

€ 23.750,00 x 15% = € 3.562,50 (abbattimento forfettario)

€ 23.750,00 - 3.562,50 = € 20.187,50 (valore netto)

i) Alla luce degli importi stimati il valore dell'immobile, si ripete, se possedesse la regolarità urbanistica, sarebbe pari a € 91.290,00 + 20.187,50 = € 111.477,50 arrotondato a € 111.000,00.

Allegati:

- 1) Visura catastale per soggetto;
- 2) Estratto di mappa catastale del foglio n° 218 del Comune di Vittoria;
- 3) Certificato di notizie di destinazione urbanistica;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Elaborato planimetrico dell'unità abitativa realizzata nel garage;
- 6) Verbale di sopralluogo;
- 7) Documentazione fotografica.

Ragusa, 02/09/2017

Il C.T.U.

