

## TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Sezione CivileASTE  
GIUDIZIARIE®**Giudice Esecutore:** Rapisarda Gilberto Orazio**Espropriazione immobiliare:** n. 109/2017 N.R.G.**Creditore:** xxx (Persona giuridica) assistito dall'Avv. Adamo Martello CinziaASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Debitore:** xxx (Persona fisica)ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Consulente tecnico d'ufficio:** Dott. Agr. Roberto Nicastro**Custode giudiziario:** Avv. Franco RovettoASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



## Indice

1 - Premessa .....	3
2 - Relazione di stima .....	4
4 - Allegati .....	14



## 1 - Premessa

La presente è stata redatta a completamento della relazione tecnica depositata in data 17/01/2018 presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale ordinario di Ragusa.

Nei tempi e nei modi indicati nel mandato, la relazione tecnica è stata inoltrata alle parti per le eventuali osservazioni.

Il legale della parte creditrice, nella persona dell'Avv. Cinzia Adamo Martello, avanzava al sottoscritto la possibilità, tramite suo intervento, di avere accesso all'immobile sito nel Comune di Giarratana e identificato al Catasto fabbricati al foglio di mappa n. 33 particelle 1440 sub 4 e 5.

Nella relazione tecnica era stata motivata l'impossibilità di accedere internamente all'immobile in questione, del quale la Sig.ra xx è proprietaria per  $\frac{1}{4}$ .

In accordo con l'Avv. Cinzia Adamo Martello e tramite l'intervento del Sig. xx, proprietario per  $\frac{1}{4}$  del cespite e fratello della Sig.ra xx (esecutato), è stato eseguito il sopralluogo in data 26/01/2018 e l'accesso ai luoghi. (Allegato P – Verbale di sopralluogo n.5).

Dal sopralluogo interno è stato possibile accertare lo stato di fatto e di conservazione del cespite, confrontarlo con la planimetria catastale ed eseguire un rilievo fotografico.



## 2 - Relazione di stima

**Immibile 31** – Abitazione sita in Via dei Vespri 28, piano terra, - Giarratana (RG) - **Foglio 33**  
**particella 1440 sub 4.**

### **Quesito a)**

#### **Dati Catastali**

L'unità immobiliare oggetto di stima è rappresentata da un'abitazione censita al Catasto Fabbricati al Foglio 33, particella 1440 sub 4, categoria A/5, classe 3, superficie catastale m<sup>2</sup> 41, rendita € 91,41. L'unità è intestata alla Sig.ra xxx (esecutato) proprietaria per ¼, al Sig. xx proprietario per ¼, alla Sig.ra xx proprietaria per ¼ e al Sig. xx proprietario per ¼.

#### **Confini**

L'unità immobiliare riporta in catasto il numero civico 28, mentre in realtà il numero civico è il 52.

L'unità confina a ovest con Via dei Vespri e, per gli altri tre lati, con costruzioni di altre ditte.

### **Quesito b) Sommara descrizione del bene**

L'abitazione a piano terra è parte di un edificio in muratura portante con tre piani fuori terra, i solai sono in latero cemento. Il piano primo e secondo fanno parte di un'altra abitazione della stessa ditta.

Si tratta di un'abitazione ultrapopolare con un solo vano dotato di apertura verso la strada pubblica, con livello di finitura modesto e con una superficie coperta di m<sup>2</sup> 41.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, il pavimento in pezzame di marmo e cemento, la finitura delle pareti è con intonaco civile. Il servizio igienico ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica. Gli impianti tecnologici



presenti sono l'idrico, il fognario ed l'elettrico, tutti collegati alle reti pubbliche. L'abitazione è caratterizzata dalla presenza di umidità alle pareti che hanno innescato fenomeni di degrado.

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Giarratana, hanno permesso di trovare il progetto di modifica e di sopraelevazione dell'immobile, approvato con i relativi allegati grafici, e autorizzato dal Comune di Giarratana con Nulla Osta del 4 maggio 1965 (Allegato Q – Progetto dell'immobile). Non è stato trovato il certificato di abitabilità.

Lo stato di fatto non corrisponde alla pianta di progetto (Allegato Q). In particolare, il progetto depositato prevedeva un'unica abitazione su due livelli (piano terra e piano primo), anziché due unità abitative distinte. Altra difformità è riscontrabile nel servizio igienico a piano terra che non era previsto in progetto, al suo posto doveva trovarsi un pozzo luce. L'apertura tra i due vani in progetto è più stretta di quella esistente.

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si evidenzia una mancata corrispondenza, in particolare l'apertura esistente tra i due vani è maggiore di quella segnata nella planimetria catastale e la porta di accesso al servizio igienico è in posizione diversa da quella segnata nella planimetria catastale.

Alla luce delle soprastanti considerazioni, non avendo trovato altri progetti rilasciati relativi all'immobile, l'abitazione al piano terra è stata realizzata in difformità dal progetto autorizzato.

***Quesito c) Stato di possesso del bene***

Dal 16/05/2005 a seguito della successione di xx (n. 3586.1/2006) l'immobile è intestato alla Sig.ra xx (esecutato) proprietaria per  $\frac{1}{4}$ , al Sig. xx proprietario per  $\frac{1}{4}$ , alla Sig.ra xx proprietaria per  $\frac{1}{4}$  e al Sig. xx proprietario per  $\frac{1}{4}$ .

Dal 16/10/2002 a seguito dell'atto di acquisto Repertorio n. 116048 Notaio Ottaviano Michele di Ragusa era proprietaria per 1/1 la Sig.ra xx.

Dal 13/10/2001 a seguito della successione di xx (n. 127410.1/2002) risultavano proprietari xx proprietaria per 4/6, xx proprietario per 1/6 e xx proprietaria per 1/6.

All'impianto del 30/06/1987 risultavano proprietari xx proprietaria per 1/2, xx proprietario per 1/2.

**Quesito d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri.**

Il progetto di modifica e sopraelevazione dell'immobile approvato con i relativi allegati grafici è stato autorizzato dal Comune di Giarratana con Nulla Osta del 4 maggio 1965. Non è stato trovato il certificato di abitabilità. L'immobile è edificato in difformità dal progetto.

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Giarratana l'area è identificata come "B1" "Zona residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta". Nelle Norme di Attuazione del P.R.G. si legge: *"La zona B1 comprende le parti del centro urbano destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito del rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione. Nell'ambito della zona B.1 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- la densità fondiaria massima sarà pari a 5,00 mc/mq.
- l'altezza massima sarà pari a ml. 10,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 19/6/1984;

- va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M. LL.PP. 19/6/84 e successive modifiche ed integrazioni;

- i lotti interclusi potranno venire utilizzati a scopo residenziale con i seguenti indici:

a) lotti di superficie non superiore a mq. 120: la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 10,00.”

**Quesito e) Iscrizioni ipotecarie.**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2016 – Registro Particolare 519 Registro Generale 3711. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 466/1 del 19/02/2016. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2017 – Registro Particolare 2547 Registro Generale 3654. Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 192/2017 del 17/01/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Quesito g) Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

L'unità in oggetto, congiuntamente all'unità posta ai piani primo e secondo, è dotata di attestato di prestazione energetica rilasciato in data 06/02/2018 a firma dell'Ing. xx, incaricato dallo scrivente, dopo aver accertato l'inesistenza della suddetta attestazione. L'APE assegna all'immobile la classe energetica G.

**Quesito h) Valutazione estimativa**

Per l'unità immobiliare in oggetto la stima è stata eseguita congiuntamente all'unità immobiliare di cui al Foglio 33 particella 1440 sub 5, abitazione sita in Via dei Vespri 28, piano 1 - 2, - Giarratana (RG).

**Quesito j) Documentazione Fotografica**



Si rimanda allo specifico allegato documentazione fotografica (Figura 38., 39., 40., 41.).



**Immobilie 31 – Abitazione sita in Via dei Vespri 28, piano 1 - 2, - Giarratana (RG) - Foglio 33  
particella 1440 sub 5.**

**Quesito a)**

**Dati Catastali**

L'unità immobiliare oggetto di stima è rappresentata un'abitazione censita al Catasto Fabbricati, Comune di Giarratana Foglio 33, particella 1440 sub 5, categoria A/4, classe 3, superficie catastale m<sup>2</sup> 52, rendita € 194,19. L'unità è intestata alla Sig.ra xx (esecutato) proprietaria per ¼, al Sig. xx proprietario per ¼, alla Sig.ra xx proprietaria per ¼ e al Sig. xx proprietario per ¼.

**Confini**

L'unità immobiliare riporta in catasto il numero civico 28, mentre in realtà il numero civico è il 52. L'unità confina, a ovest, con Via dei Vespri e, per gli altri tre lati, con costruzioni di altre ditte.

**Quesito b) Sommara descrizione del bene**

L'abitazione a piano primo e secondo è parte di un edificio in muratura portante e solai in latero cemento con tre piani fuori terra. Il piano terra costituisce un'altra abitazione della stessa ditta.

Si tratta di un'abitazione popolare su due livelli. Il piano primo ha un solo affaccio sulla strada. Il piano secondo è in parte edificato e, in parte, destinato a terrazza esclusiva. La superficie coperta al piano primo è pari a m<sup>2</sup> 41 e, al piano secondo, a m<sup>2</sup> 12,84. In entrambi i piani, il livello di finitura è modesto. Il piano secondo è destinato, per m<sup>2</sup> 23,40, a terrazza.

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 26 gennaio 2018, sono state verificate la consistenza, le condizioni e il livello di finitura dell'abitazione. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, il pavimento in pezzame di marmo e cemento, la finitura delle pareti è con intonaco civile. Il servizio igienico ha pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Gli impianti tecnologici presenti sono quello idrico, fognario ed elettrico collegati alle reti pubbliche. L'abitazione è caratterizzata dalla presenza di umidità alle pareti che innescano fenomeni di degrado.



La planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, in particolare non è riportato in catasto il servizio igienico esistente al piano secondo.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Giarratana, è stato trovato il progetto di modifica e sopraelevazione dell'immobile approvato e i relativi allegati grafici, autorizzato dal Comune di Giarratana con Nulla Osta del 4 maggio 1965 (Allegato Q – Progetto dell'immobile). Non è stato trovato il certificato di abitabilità.

Lo stato di fatto non corrisponde alla pianta di progetto che prevedeva un'unica abitazione su due livelli (piano terra e piano primo). Le difformità tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto consistono in una diversa distribuzione del piano primo, in particolare della posizione e dimensione del pozzo luce e nella presenza della parte edificata al piano secondo.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate, non avendo trovato altri progetti rilasciati relativi all'immobile, l'abitazione al piano primo e secondo è stata realizzata in difformità dal progetto autorizzato.

***Quesito c) Stato di possesso del bene***

Dal 16/05/2005 a seguito della successione di Iachinoto Giuseppa (n. 3586.1/2006) l'immobile risulta intestato alla Sig.ra xx (esecutato) proprietaria per  $\frac{1}{4}$ , al Sig. xx proprietario per  $\frac{1}{4}$ , alla Sig.ra xx proprietaria per  $\frac{1}{4}$  e al Sig. xx proprietario per  $\frac{1}{4}$ .

Dal 16/10/2002 a seguito dell'atto di acquisto Repertorio n. 116048 Notaio Ottaviano Michele di Ragusa era proprietaria per 1/1 la Sig.ra xx.

Dal 13/10/2001 a seguito della successione di xx (n. 127410.1/2002) risultavano proprietari xx proprietaria per 4/6, xx proprietario per 1/6 e xx proprietaria per 1/6.

All'impianto del 30/06/1987 risultavano proprietari xx proprietaria per 1/2, xx proprietario per  $\frac{1}{2}$ .

**Quesito d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri.**

Il progetto di modifica e sopraelevazione dell'immobile approvato con i relativi allegati grafici è stato autorizzato dal Comune di Giarratana con Nulla Osta del 4 maggio 1965. Non è stato trovato il certificato di abitabilità. L'immobile risulta edificato in difformità dal progetto.

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Giarratana l'area è identificata come "B1" "Zona residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta". Nelle Norme di Attuazione del P.R.G. si legge: *"La zona B1 comprende le parti del centro urbano destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito del rispetto di quanto previsto in materia dalla normative nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione. Nell'ambito della zona B.1 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- la densità fondiaria massima sarà pari a 5,00 mc/mq.
- l'altezza massima sarà pari a ml. 10,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 19/6/1984;
- va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M. LL.PP. 19/6/84 e successive modifiche ed integrazioni;
- i lotti interclusi potranno venire utilizzati a scopo residenziale con i seguenti indici:



a) lotti di superficie non superiore a mq. 120: la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 10,00.”

**Quesito e) Iscrizioni ipotecarie.**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2016 – Registro Particolare 519 Registro Generale 3711.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 466/1 del 19/02/2016. IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/03/2017 – Registro Particolare 2547 Registro Generale

3654. Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 192/2017 del

17/01/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Quesito g) Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

L'unità in oggetto, congiuntamente all'unità posta al piano terra, è dotata di attestato di prestazione energetica rilasciato in data 06/02/2018 a firma dell'Ing. xx, incaricato dallo scrivente, dopo aver accertato l'inesistenza della suddetta attestazione. L'APE assegna all'immobile la classe energetica G.

**Quesito h) Valutazione estimativa**

L'unità immobiliare in oggetto è stata stimata congiuntamente all'abitazione sita in Via dei Vespri 28, piano terra, in Giarratana (RG) - Foglio 33 particella 1440 sub 4.

Nel progetto autorizzato dal Comune di Giarratana, il piano terra e il piano primo, costituiscono un'unica abitazione e non due unità come rappresentate in catasto.

In base all'art.40 comma 6 della L. 47/85 è possibile riaprire i termini della sanatoria entro i primi 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Secondo la L.R. n. 16 del 16/08/2016 art. 14 comma 1 e 2, la sanatoria del volume edificato al piano secondo, comporta il pagamento a titolo di oblazione del doppio del costo di costruzione.

Secondo il D.P.R. n. 380 del 06/06/2011 art. 37 comma 1 e 4, la sanatoria delle difformità distributive al piano terra e primo, comportano il pagamento di una sanzione pecuniaria non inferiore a € 516,00.

Ai soprastanti importi, è necessario sommare il costo di numero 2 marche da bollo, gli oneri per la registrazione del permesso di costruire, i diritti catastali conseguenti l'aggiornamento degli atti catastali e le spese tecniche per la redazione della pratica.

Si riporta di seguito la stima.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE			
Sup. Comm.	Superficie commerciale piano terra	mq	41,00
	Superficie commerciale piano primo	mq	41,00
	Superficie commerciale piano secondo	mq	12,84
	Superficie commerciale (terrazza al 30%)	mq	7,02
	Totale superficie commerciale	mq	€ 101,86
Vmm	Valore medio di mercato	€/mq	€ 500,00
Vm	Valore di mercato dell'unità in condizioni normali		€ 50.928,50
	a detrarre:		
	Interventi per sanatoria delle parti abusive		
	- Per difformità nella distribuzione dei piani terra e primo	€	516,00
	- Per aumento volume al piano secondo		
	'(mq 12,84 * €/mq 203,00 * 2)	€	5.213,04
	- Registrazione Concessione	€	294,00
	- N. 2 Marche da bollo	€	32,00
	- Diritti Catasto Fabbricati	€	50,00
	- Spese tecniche	€	2.000,00
	Costo totale della sanatoria	€	7.589,04
Cs	Valore attuale = Vm - Cs	€	43.339,46
Vatt	Valore di mercato	€	43.339,46
	Quota di proprietà		1/4
	Valore della quota	€	10.834,87

Il valore delle quote di proprietà della Sig.ra xx per le due unità immobiliari è pertanto uguale a € 10.834,87.

**Quesito j) Documentazione Fotografica**

Si rimanda allo specifico allegato documentazione fotografica (Figura 42., 43., 44., 45.).



#### 4 - Allegati



“P” - Verbale di sopralluogo n.5

“Q” - Progetto edilizio nulla osta del Comune di Giarratana del 04 Maggio

“R” - Documentazione fotografica



“S” - Attestato di Prestazione Energetica (APE)



Ragusa 09/02/2018



Il C.T.U.



(Dott. Agr. Roberto Nicastro)

