dott. ing. Carmelo Butera
via Archimede , 13
97100 RAGUSA (RG)
Tel/Fax:
e-mail: carmelo.butera@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'Ill.mo Sig. Giudice Istruttore del Tribunale di Ragusa della Causa Civile iscritta al n.3617/2018, dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Promossa da:

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A) Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Carmelo Butera, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.880, con domicilio eletto in Ragusa, Via Archimede n.13, veniva nominato dal Giudice Istruttore del Tribunale di Ragusa, dott. Gilberto Orazio Rapisarda per la causa civile iscritta al n.3617/2018.

A seguire il sottoscritto riporta il mandato ricevuto come da verbale di udienza del 14/03/2019:

- precisi se gli immobili descritti nella relazione siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti alle quote dei comproprietari; il consulente dovrà in particolare accertare se siano possibili formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesse da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, non richiedenti opere complesse e di notevole costo, e per le quali non vi sia un sensibile deprezzamento del loro valore rispetto al valore dell'intero;

- predisponga in caso positivo un progetto di divisione;

- il CTU non dovrà tenere conto della particella n.429 ricompresa nel lotto B perché non è stata oggetti di trascrizione del pignoramento.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto in data 02/04/2021 inviava richiesta di chiarimenti al Giudice e nello specifico chiedeva *se nella elaborazione dell'eventuale divisibilità degli immobili si potrebbe considerare anche una soluzione di divisione che consisterebbe nell'individuazione della porzione di immobile corrispondente alla quota di proprietà della sola parte convenuta, lasciando indivisa la restante porzione di immobile di proprietà dei restanti comproprietari estranei al contenzioso civile in oggetto. Questa eventuale soluzione potrebbe evitare a tutti i comproprietari anche un eccessivo deprezzamento dei loro beni.* In data 12/04/2021 il G.E. cosi autorizzava: *letta l'istanza autorizza il deposito del progetto divisionale che riguardi la sola quota di parte esecutata ove comodamente divisibile.*

Il sottoscritto ing. Carmelo Butera:

- avendo effettuato in data 15/04/2021 il sopralluogo presso gli immobili oggetto della causa civile in oggetto come da verbale di sopralluogo a seguire riportato,
- avendo letto tutti i documenti presenti nei fascicoli di causa inclusi quelli dell'esecuzione immobiliare E.I. n.451/2016,
- avendo reperito agli atti solo delle planimetrie redatte dal precedente CTU che naturalmente non possono attestare lo stato autorizzativo dei luoghi e non avendo di contro trovato nei fascicoli i documenti relativi al progetto rilasciato in concessione edilizia in sanatoria, pur richiamato dal già citato CTU nella sua relazione,
- dovendo procedere all'eventuale (se possibile) redazione di un progetto divisionale che dovrà prevedere un frazionamento dell'immobile che risulti tecnicamente e formalmente attuabile e quindi passibile di generare delle quote legittime sotto il profilo urbanistico-edilizio,

ha ritenuto necessario fare richiesta di accesso ai documenti della concessione edilizia sopra riportata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria per avere contezza della reale situazione autorizzativa dell'immobile, il progetto è stato riportato in allegato.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Gli immobili oggetto della consulenza tecnica d'ufficio sono:

- **CESPITE 1:** Immobile ubicato a Vittoria in via F.lli Bandiera n.6 angolo via La Marmora n.245 identificato al N.C.E.U del Comune di Vittoria al foglio 212 particella 8718 sub.1/2/3.

Si riportano i dati catastali acquisiti mediante visura storica per immobile

Fg.	P.lla	Sub.	Zona Censuaria	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
212	8718	1	1	C/6	2	37 mq	37 mq	€ 82,17
Via Fratelli Bandiera n.6 piano terra T.								
COMUNE DI VITTORIA								
			C.F. :			Proprietà per 1/9		
			C.F. :			Proprietà per 1/9		
			C.F. :			Proprietà per 1/9		
			C.F. :			Proprietà per 6/9		

Fg.	P.lla	Sub.	Zona Censuaria	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
212	8718	2	1	A/3	1	6,5 vani	146 mq	€ 256,81
Via La Marmora n.245 piano T-1-2								
COMUNE DI VITTORIA								
			C.F. :			Proprietà per 1/9		
			C.F. :			Proprietà per 1/9		
			C.F. :			Proprietà per 1/9		
			C.F. :			Proprietà per 6/9		

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

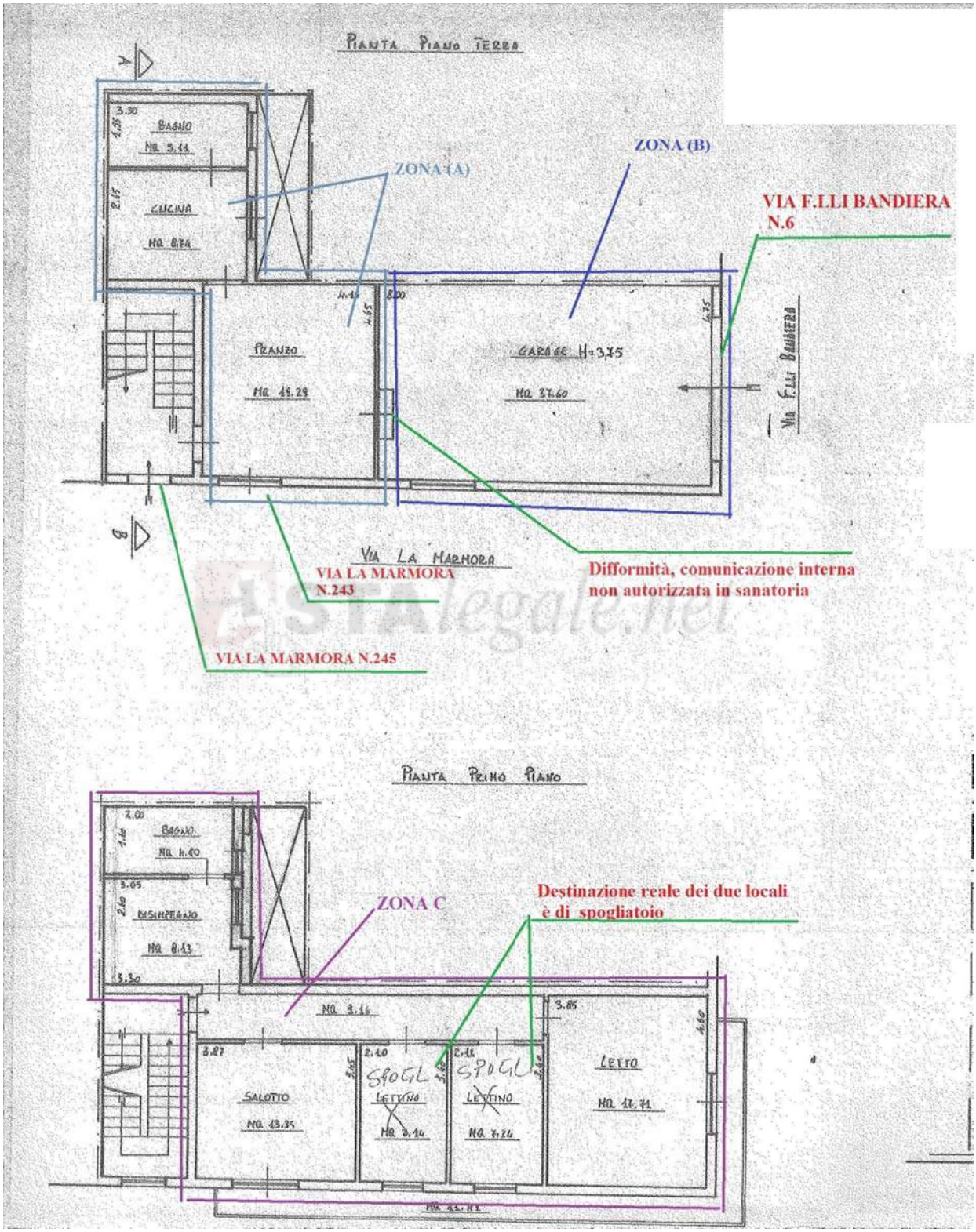
Fg.	P.lla	Sub.	Zona Censuaria	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
212	8718	3	1	Lastrico solare				
Via La Marmora n.245 piano 2								
COMUNE DI VITTORIA								
				C.F. :		Proprietà per 1/9		
				C.F. :		Proprietà per 1/9		
				C.F. :		Proprietà per 1/9		
				C.F. :		Proprietà per 6/9		

Il Cespite 1 è un immobile di tipo residenziale così costituito:

- (A) Porzione di immobile a piano terra a carattere residenziale con ingresso da via La Marmora al civico n.243 e n.245 costituita da una Camera da Pranzo con annessa Cucina e Bagno (questa porzione di immobile allo stato attuale presenta due collegamenti interni e precisamente con il corpo scala e con il garage).
- (B) Garage con accesso da via F.lli Bandiera al civico n.6.
- (C) Porzione di immobile a carattere residenziale con accesso dal civico n.245 di via La Marmora, dal vano scala si accede al primo piano che allo stato attuale è costituito da camere da letto, salottino con zona disimpegno e bagno, un balcone perimetrale che si sviluppa lungo i due lati esterni dell'immobile; dalla scala si accede al livello superiore dove allo stato attuale è presente una zona cucina collegata ad un doppio servizio e terrazza di copertura.

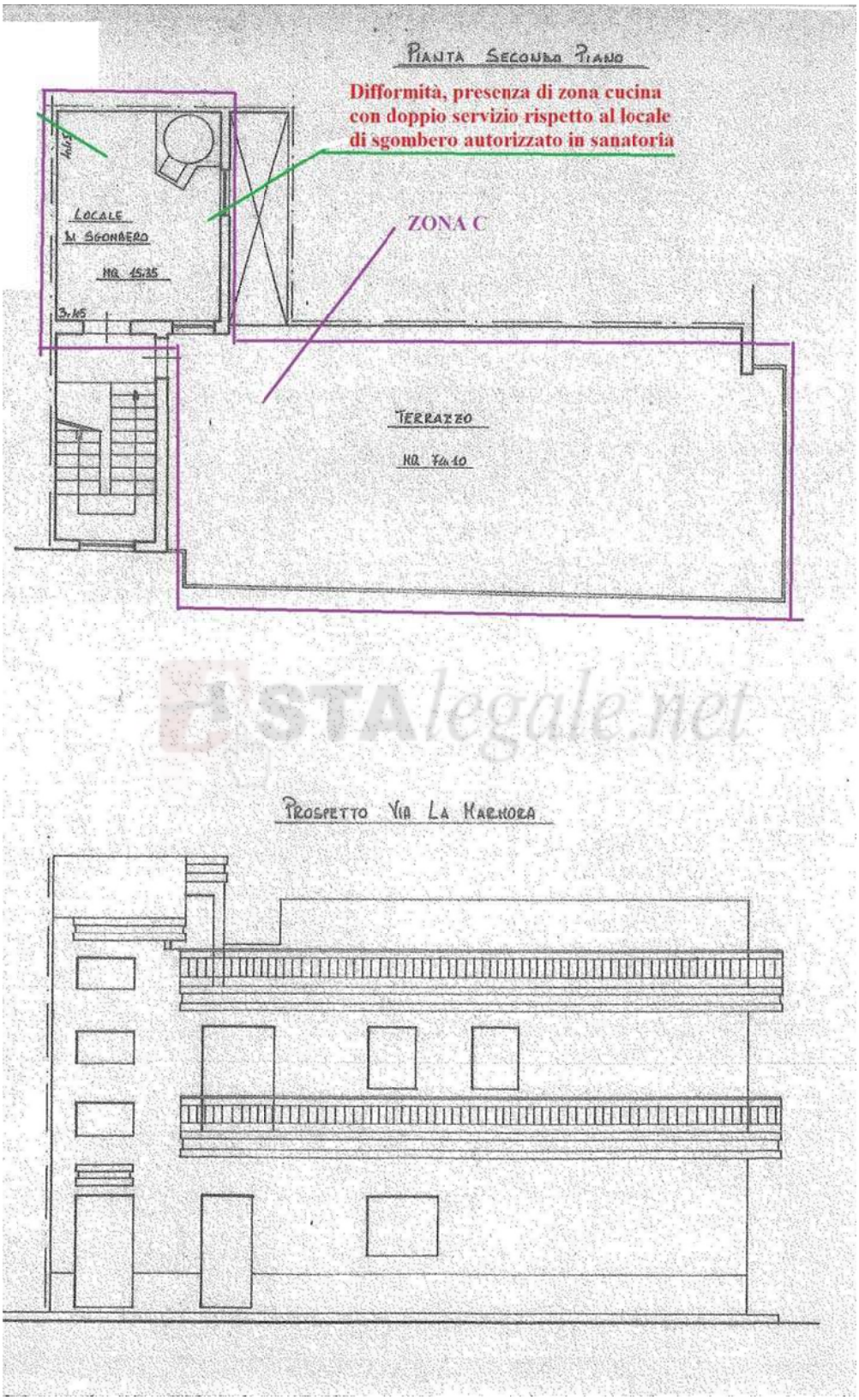
A seguire si riportano degli stralci del progetto approvato in concessione edilizia in sanatoria n.326/96 dove sono state individuate le tre porzioni di immobili sopra descritte.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Dott. Ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



Dott. Ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Analizzando la tavola relativa alla Concessione Edilizia in sanatoria n.326/1996 si vogliono riportare le principali difformità riscontrate:

- A piano terra è presente un collegamento fra la zona pranzo e il garage non autorizzato in concessione edilizia.
- Al secondo piano è stato autorizzato un locale di sgombero, allo stato risulta presente una zona cucina con doppio servizio annesso.

Questo consulente concorda sulla possibile proposta di divisione avanzata dal precedente tecnico che, benché poco articolata e poco chiara specie nella parte relativa alla stima, risulta condivisibile nella sostanza. Infatti le due quote individuate possono considerarsi, previa esecuzione dei lavori e osservanza di alcuni adempimenti burocratici che nel seguito si indicheranno, passibili di autonomo e libero godimento (in virtù della presenza di due accessi indipendenti) e non gravate da servitù particolari.

L'immobile a parere del sottoscritto potrebbe essere suddiviso in due porzioni e precisamente :

- Porzione di immobile a destinazione residenziale ubicata a piano terra (nella sopra descrizione individuata come zona (A)) con accesso indipendente da via La Marmora dal civico n.243 assieme al garage identificato al N.C.E.U del Comune di Vittoria al foglio 212 particella 8718 sub.1 (nella sopra descrizione individuata come zona (B)) con accesso carrabile da via F.lli Bandiera dal civico n.6.
- Porzione di immobile a destinazione residenziale con accesso da via La Marmora dal civico n.245 e costituita da primo e secondo livello (nella sopra descrizione individuata come zona (C)).

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La suddivisione dell'immobile in due porzioni utilizzabili indipendentemente l'una dall'altro comporta:

1) l'esecuzione di alcuni lavori edili consistenti: nella chiusura del collegamento fra l'androne di ingresso corrispondente al civico 245 e l'ingresso al monolocale e la revisione degli impianti idrico ed elettrico esistenti per consentire la creazione di due distinte utenze (si considera una revisione e non un rifacimento degli impianti esistenti idrici ed elettrici tale da ridurre le eventuali servitù presenti; ad esempio il posizionamento di contatori idrici per le due unità, intercettare e separare per quanto possibile l'ingresso della condotta acqua principale con le diramazioni presenti, stesso discorso per l'impianto elettrico, si ricorda che l'immobile è privo di impianto di riscaldamento).
2) progetto di divisione dell'immobile presso gli uffici tecnici comunali con il relativo frazionamento catastale dell'esistente residenziale volto ad originare due particelle residenziali separate che presuppone l'incarico ad un tecnico abilitato con pagamento anche degli oneri da versare presso i pubblici uffici.
3) l'esecuzione di lavori edili finalizzati alla sola separazione degli immobili oggetto di causa. Si vuole precisare che la presente divisione riguarda tutto ciò che occorre per dividere le due unità residenziali e renderli indipendenti (un monolocale al piano terra e un appartamento al primo piano) ma non può quantificare tutti i lavori di ristrutturazione interna che potrebbe essere necessario eseguire per la riqualificazione dell'immobile visto che dalle rifiniture presenti sembra non essere stato sottoposto a recenti interventi di manutenzione.

Il CTU Savarese aveva stimato dei costi per la divisione che a parere dello scrivente non risultano molto chiari; il sottoscritto stima che i costi necessari alle operazioni predette preliminari alla divisione ammontano a circa 9.000,00 euro considerando, oltre a quanto quantificato dal CTU Savarese, anche le necessarie spese tecniche.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il sottoscritto ingegnere Carmelo Butera a seguire analizza la valutazione eseguita dal CTU ing. Savarese nel paragrafo *g.stima* del Cespite 1 in modo da rispondere al quesito posto dal Giudice sulla possibile divisibilità in porzioni corrispondenti alle quote dei comproprietari; a parere del sottoscritto non è chiara nella relazione del CTU ing. Savarese l'identificazione dei lotti finali con la relativa valutazione (paragrafo h. Divisibilità del bene) , quindi si riassume quanto invece riportato nel paragrafo g.stima della relazione di perizia dell'ing. Savarese:

Pertanto il valore di mercato dell'immobile si calcola in :

Valore totale= 97.500 + 15.000 +16.650 = Euro 129.150,00

Il sottoscritto non essendo chiamato ad eseguire una nuova valutazione del bene prova ad analizzare i parziali sopra riportati:

- l'importo di 97.500 € è dato dalla moltiplicazione di

$$(95\ m^2 + 35\ m^2) \times 750\ € / m^2 = 97.500,00\ €$$

di cui

- 95 m^2 corrispondono alla zona C identificata dal sottoscritto (porzione di immobili residenziale del primo e secondo livello);
- 35 m^2 corrispondono alla zona A identificata dal sottoscritto (porzione di immobili residenziale del piano terra);

- l'importo di 15.000 € è dato dalla moltiplicazione di

$$(20\ m^2) \times 750\ € / m^2 = 15.000,00\ €$$

Il CTU ing. Savarese associa questa quantità alla voce servizi, che visto la distribuzione planimetrica dell'immobile e le pertinenze ai vari livelli (balconi e terrazza), questa quantità a parere del sottoscritto dovrebbe essere interamente associata alla zona residenziale del primo e del secondo livello.

- l'importo di 16.650 € è dato dalla moltiplicazione di

$$(37\ m^2) \times 450\ € / m^2 = 16.650,00\ €$$

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Il CTU ing. Savarese associa questa quantità alla valutazione dell'autorimessa (porzione di immobili del piano terra corrispondente alla zona B identificata dal sottoscritto ossia il garage con accesso da via F.lli Bandiera n.6).

Della valutazione finale di mercato dell'intero immobile (eseguita dal CTU ing. Savarese) ossia 129.150,00 €, la signora Xxxxxxxxxxxpossiede i 6/9 ossia

129.150,00 € x 6 / 9 = 86.100,00 €

1) Utilizzando i parametri di stima del CTU ing. Savarese la valutazione dell'immobile residenziale relativa la primo e secondo livello con i relativi servizi è pari a:

   (95 m^2 x 750 € / m^2) + (20 m^2 x 750 € / m^2)= *71.250,00* € + 15.000,00 €

   = 86.250,00 €

2) Utilizzando i parametri di stima del CTU ing. Savarese la valutazione dell'immobile residenziale a piano terra (ingresso da via La Marmora n.243) con il garage (ingresso da via F.lli Bandiera n.6) è pari a:

   (35 m^2 x 750 € / m^2) + (37 m^2 x 450 € / m^2)= 26.250,00 € + 16.650,00 €

   = 42.900,00 €

Quindi la quota di proprietà della signora Xxxxxxxxxx è assimilabile alla valutazione dell'immobile residenziale al primo e al secondo livello con i relativi servizi e pertinenze, quindi il sottoscritto riporta al Giudice la possibilità di identificare la porzione di quota di proprietà della signora Xxxxxxxxxx come l'esclusiva porzione di immobile residenziale con ingresso indipendente da via La Marmora n.245 che si estende al primo e secondo livello.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Occorre ricordare che il CTU ing. Savarese ha anche esplicitato

- *da tale valore* (129.150,00 € paragrafo g.stima*) deve essere sottratto il costo necessario per sanare gli abusi, ovvero per ripristinare il locale di sgombero e chiudere la porta che collega il garage alla abitazione, secondo quanto autorizzato nella concessione edilizia, che si può stimare in Euro 1.500,00.*
- *Le spese necessarie alla divisione sono quantificabili in Euro 5.000,00* (paragrafo h.divisibilità)

Il sottoscritto, come sopra riportato, stima che i costi necessari alle operazioni predette preliminari alla divisione ammontano a circa 9.000,00 euro considerando tutte le operazioni sopra riportate includendo anche le necessarie spese tecniche.

Quindi a parere del sottoscritto nella valutazione sopra riportata di ciascuna porzione di immobile occorre tenere conto

- della detrazione per ciascuna parte dell'immobile del 50% delle spese necessarie per la divisione;
- dell'abbattimento forfettario del 15% dovuto alla garanzia per vizi occulti;
-

1) Dalla Valutazione finale dell'abitazione al primo e secondo livello occorre eseguire le seguenti detrazioni:

- 86.250,00 € - 4500 € = 81.750,00 €
- 81.750,00 € - 15% (vizi occulti) = **69.487,50 €**

2) Dalla Valutazione finale dell'abitazione residenziale a piano terra (ingresso da via La Marmora n.243) con il garage (ingresso da via F.lli Bandiera n.6) occorre eseguire le seguenti detrazioni:

- 42.900,00 € - 4500 € = 38.400,00 €
- 38.400,00 € - 15% (vizi occulti) = **32.640,00 €**

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

- **CESPITE 2:** Terreni ubicati a Ragusa in contrada Randello identificati al foglio 226 particelle 251,257,260,262,536,555,556 del catasto terreni del Comune di Ragusa.

Si riportano i dati catastali acquisiti mediante visura storica per immobile

Fg.	P.lla	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
226	251		SEMIN IRRIG	3		30	35	€ 37,93	€ 12,54
COMUNE DI RAGUSA									
Xxxxxxxxxx nata a Xxxxxxxxxx				C.F. : XXXXXXXXXX				Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxx				C.F. : XXXXXXXXXX				Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxx x nato a Xxxxxxxxxx				C.F. :xxxxxxxxxx				Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx				C.F. : XXXXXXXXXX				Proprietà per 6/9	

Fg.	P.lla	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
226	257		SEMIN IRRIG	3		12	90	€ 16,12	€ 5,33
COMUNE DI RAGUSA									
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx				C.F. : XXXXXXXXXX				Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx				C.F. : XXXXXXXXXX				Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx				C.F. :xxxxxxxxxx				Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx				C.F. : XXXXXXXXXX				Proprietà per 6/9	

Fg.	P.lla	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
226	260		SEMIN IRRIG	3		16	00	€ 20,00	€ 6,61
COMUNE DI RAGUSA									
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx				C.F. : XXXXXXXXXX				Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx				C.F. : XXXXXXXXXX				Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx				C.F. :xxxxxxxxxx				Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx				C.F. : XXXXXXXXXX				Proprietà per 6/9	

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Fg.	P.lla	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
226	262		SEMIN IRRIG	3		06	97	€ 8,71	€ 2,88
COMUNE DI RAGUSA									
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx			C.F. :xxxxxxxxxx					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 6/9	

Fg.	P.lla	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
226	536		SEMIN ARBOR	3		16	00	€ 7,44	4,13
COMUNE DI RAGUSA									
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx			C.F. :xxxxxxxxxx					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 6/9	

Fg.	P.lla	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
226	555		SEMIN ARBOR	3		12	50	€ 5,81	3,23
COMUNE DI RAGUSA									
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx			C.F. :xxxxxxxxxx					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 6/9	

Fg.	P.lla	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
226	556		SEMINATIVO	5		13	37	€ 1,73	0,69
COMUNE DI RAGUSA									
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnato a Xxxxxxxxxx			C.F. :xxxxxxxxxx					Proprietà per 1/9	
Xxxxxxxxxxnata a Xxxxxxxxxx			C.F. : XXXXXXXXXX					Proprietà per 6/9	

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

La superficie totale catastale è pari a

(3035 + 1290+1600+697+1600+1250+1337) m^2 = 10809 m^2

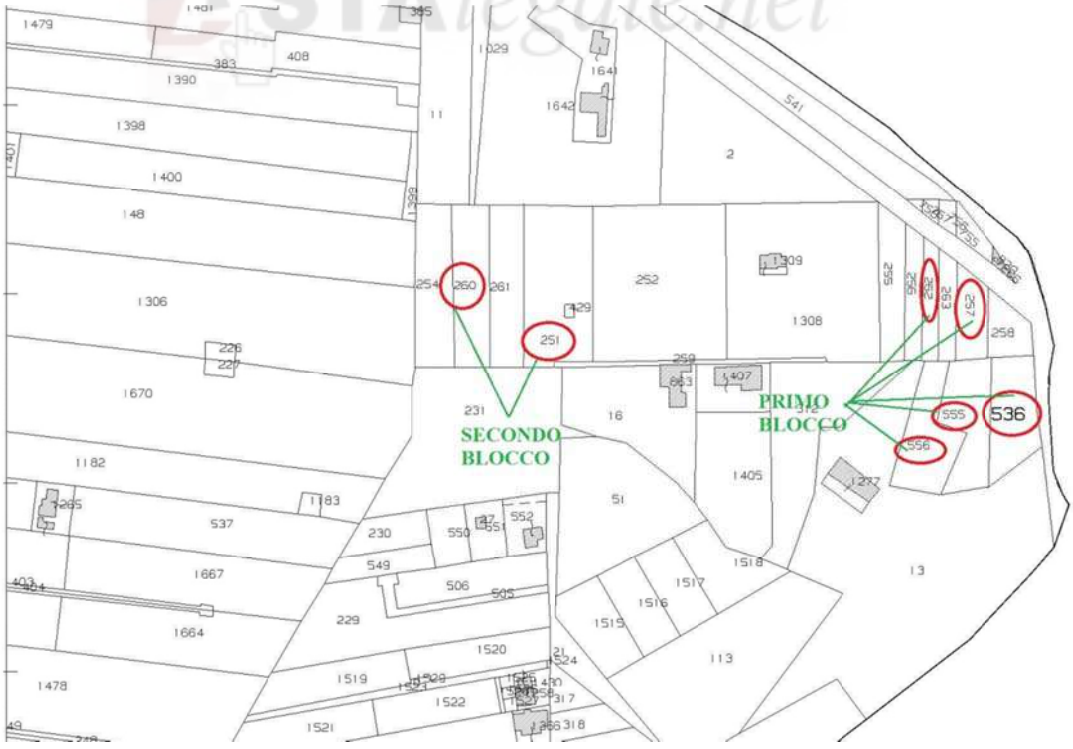
Il sottoscritto relativamente alla richiesta del Giudice sulla comoda divisibilità del Cespite 2 espone quanto segue:

- vista la relazione del CTU ing. Giancarlo Savarese in cui nel punto e della relazione di perizia del Cespite 2 espone che il bene può essere facilmente distinto in due differenti entità suddividendo le particelle in due blocchi:

  - primo blocco costituito dalla particelle 536,555,556,257 e 262 del foglio 226.
  - secondo blocco costituito dalle particelle 251 e 260 del foglio 226.

    A seguire si riporta uno stralcio della mappa catastale vigente con l'individuazione dei due blocchi, una foto aerea con l'individuazione anche degli accessi esistenti e dell'attraversamento interno non riportato nella mappa catastale.

    Stralcio della mappa catastale del foglio 226 – Comune di Ragusa



Dott. Ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Stralcio della foto aerea della zona in esame

- vista la relazione del CTU ing. Giancarlo Savarese in cui nel punto f della relazione di perizia del Cespite 2 espone che nei terreni oggetto di pignoramento si trovano un'abitazione ed un piccolo deposito di cui non si ritrova regolare titolo autorizzativo e di cui il CTU quantifica la loro eventuale demolizione; il sottoscritto nel sopralluogo effettuato osserva che gli immobili non regolari sono ubicati nel secondo blocco;
- visto che tutti i terreni allo stato attuale sono occupati quasi interamente da serre coltivate;
- visto che i confini fra le varie particelle non sono ben definiti e dal sopralluogo effettuato emergono diverse servitù di passaggio;
- visto che gli accessi ai terreni in oggetto interessano anche altre particelle non oggetto di pignoramento; nel corso del sopralluogo si è accertata la presenza di un

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ulteriore accesso ai terreni posto a sinistra dell'ingresso principale, sulla via pubblica. Stando a quanto riferitomi in sede di sopralluogo tale ingresso è la conseguenza di accordi che chi si occupa del fondo ha posto in essere con i proprietari dei fondi a confine e di cui il sottoscritto non conosce però i dettagli.

- vista la valutazione effettuata dal CTU ing. Giancarlo Savarese al punto g del Cespite 2 (non essendo stato chiamato il sottoscritto ad eseguire una nuova stima) in cui il valore finale del bene al netto della eventuale demolizione della costruzione non regolare e dell'abbattimento forfettario per garanzia per vizi occulti viene quantificato in 38.930,00 € per una superficie complessiva di 10.809 metri quadri e l'incidenza finale al metro quadro è pari a 38.930,00 € /10.809 m^2 = 3,60 €/m^2

- visto che il valore finale della quota appartenente al soggetto pignorato sarebbe pari a 38.930,00 € x 2/3 = 25.9543,33 €

- visto che l'estensione dei terreni del primo blocco è pari a :

1600 m^2 (particella 536) + 1250 m^2 (particella 555) + 1337 m^2 (particella 556) +1290 m^2 (particella 257) + 697 m^2 (particella 262) = 6174 m^2

- visto che moltiplicando la superficie complessiva (catastale) dei terreni del primo blocco per il relativo prezzo finale decurtato si ottiene l'importo di

6174 m^2 x 3,60 €/m^2 = 22.226,40 €

Per tutte le considerazioni sopra riportate a parere del sottoscritto i terreni del primo blocco possono essere considerati come corrispondenti alla quota di proprietà del soggetto pignorato; la differenza rispetto al valore quantificato dal CTU ing. Savarese di 26.000,00 € potrebbe essere compensata nella eventuale somma delle spese di demolizione che rimarrebbero interamente a carico dei restanti proprietari del blocco secondo.

A parere del sottoscritto visto lo stato reale dei luoghi, visto che dal sopralluogo effettuato i vari confini non sono definiti in quanto la realizzazione delle serre ha determinato l'esecuzione di una viabilità interna non riportata nelle mappe catastali, occorrerebbe lasciare inalterato lo stato degli accessi esistenti in modo da non alterare le eventuali servitù di passaggio esistenti.

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In allegato si riporta:

- Verbale di sopralluogo del CTU.
- Allegato fotografico.
- Copia della concessione edilizia in sanatoria n.326 del 07/06/1996 con stralcio della tavola approvata.
- Copia comunicazioni / istanze.

Il sottoscritto ingegnere Carmelo Butera rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione del Giudice per ogni ulteriore chiarimento.

Ragusa, 26/07/2021

Con osservanza,

dott. ing. Carmelo Butera

ASTAlegale.net

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009