

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n. 107/2021 del Tribunale di Ragusa,
dott. G.O. Rapisarda

Promossa da:

Contro:

G.E.: dott. G.O. Rapisarda

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta da:

dott. ing. Carmelo Butera

Via Archimede n.13, Ragusa

pec: carmelo.butera@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag. 1

dott. ing. Carmelo Butera - via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice:

Premessa		pag.	1
A)	Comunicazioni scritte alle parti	pag.	1
1	CESPITE		
B).a	Completezza/ idoneità dei documenti in atti	pag.	10
B).b	Corretta ed esatta individuazione dei beni	pag.	11
B).c	Corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento	pag.	11
B).d	Note di trascrizione e titoli di trasferimento	pag.	12
B).e	Sussistenza di diritti di comproprietà	pag.	14
B).f	Continuità delle trascrizioni	pag.	15
C).a	Regolarità edilizia e urbanistica	pag.	18
C).b	Dichiarazione di agibilità	pag.	30
C).c	Costi di eventuali sanatoria	pag.	31
C).d	Obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute	pag.	31
C).e	Indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione	pag.	32
D)	Vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, ecc.	pag.	35
E)	Accesso all'immobile pignorato	pag.	38
E).a	Verifica di consistenza ed identificazione	pag.	38
E).b	Elementi necessari alla descrizione	pag.	38
E).c	Stato di conservazione	pag.	38
E).d	Corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale	pag.	38
E).e	Stato di possesso/godimento	pag.	38
E).f	Informazioni agli esecutati (o agli occupanti) sul processo esecutivo	pag.	38
F)	Spese condominiali ordinarie	pag.	39
G)	Registrazione del titolo dei terzi occupanti	pag.	39
H).a	Pendenza delle cause relative a domande trascritte	pag.	40
H).b	Provvedimento di assegnazione della casa coniugale all'ex coniuge	pag.	40
I)	Relazione di stima	pag.	40
I).a	Identificazione del bene	pag.	40
I).b	Sommara descrizione del bene	pag.	41
I).c	Stato di possesso del bene	pag.	44
I).d	Esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente	pag.	45
I).e	Esistenza di formalità, vincoli o oneri, che risulteranno non opponibili all'acquirente	pag.	46
I).f	Regolarità edilizia e urbanistica del bene e dichiarazione di agibilità dello stesso	pag.	49
I).g	Attestazione di prestazione energetica	pag.	49
I).h	Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	pag.	50
I).i	Valore finale del bene al netto di decurtazioni e correzioni	pag.	53
I).l	Parere sulla comoda divisibilità del bene	pag.	53
I).j	Eseguire almeno nr. 6 fotografie	pag.	54
L)	Allegati Cespite - Lotti n. 1 e n. 2	pag.	62

dott. ing. Carmelo Butera
Via Archimede , 13
97100 RAGUSA (RG)
E-mail: carmelo.butera@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

All'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n.107/2021 del Tribunale di Ragusa, dott. G.O. Rapisarda

Promossa da:

Contro:

G.E.: dott. G.O. Rapisarda

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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 C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, dott. G.O. Rapisarda nel procedimento di esecuzione immobiliare n.107/2021 in data 07/07/2021.

Per portare a compimento il mandato conferito, si seguirà lo schema proposto dal G.E.

A) *Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*

In seguito all'esame di documentazioni catastali, dopo aver acquisito documentazione tecnica presso gli uffici preposti e dopo aver eseguito le relative ispezioni ipotecarie il CTU ed il custode giudiziario avv. Pina Di Rosa hanno

pag 1

dott. ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Gli immobili oggetto di pignoramento, trascritti presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 26/05/2021 ai nn. 6294 del Registro particolare e 8883 del Registro generale, è la piena proprietà di :

Unità negoziale n.1 (di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

composta dai seguenti Immobili:

Immobile n.1: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 5,5 vani.

Immobile n.2: catasto terreni Comune di Vittoria, foglio 14 particella 35, consistenza 29 are 80 centiare.

Immobile n.3: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 13 particella 413 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 4 vani.

Da un esame delle documentazioni e dai sopralluoghi eseguiti il CTU ritiene di poter suddividere gli immobili sopra citati in due LOTTI distinti:

- LOTTO N.1 del Cespite:

Immobile n.1: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 5,5 vani.

Immobile n.2: catasto terreni Comune di Vittoria, foglio 14 particella 35, consistenza 29 are 80 centiare.

- LOTTO N.2 del Cespite:

Immobile n.3: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 13 particella 413 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 4 vani.

Scheda sintetica

LOTTO N.1		IMMOBILE N.1 - IMMOBILE N.2	
		Esecuzione Immobiliare n. 107/2021 contro C.F.: Giudice Dott. G.O. Rapisarda Custode Giudiziario Avv. Pina Di Rosa Esperto del procedimento: ing.Carmelo Butera	
Diritto	Diritto di proprietà per 1/1		
Bene	Immobile ad uso abitativo con terreno perimetrale		
Ubicazione	Vittoria, contrada Spedalotto.		
Titolarità	Atto di compravendita del 30/11/2010, Numero di repertorio 29033/10475, Notaio Falco Giovanna sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565.		
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, il CTU osserva che dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento è stata effettuata in data 14/09/2021 la Trascrizione dell'Accettazione Tacita di Eredità.		
Dati Catastali	Immobile n.1: Comune di Vittoria , foglio 14 particella 359 subalterno 1, categ.A/4, consistenza 5,5 vani, rendita 240,31€. Immobile n.2:Comune di Vittoria, foglio 14 particella 35 superficie 2980, reddito dominicale 10,77 €, reddito agrario 6,93 €. Contrada Spedalotto		
Lotto	Lotto n.1		
Occupazione	Occupato senza contratto, da dichiarazione del proprietario concesso a titolo gratuito.		
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa.		
Irregolarità e abusi	Concessione Edilizia in sanatoria n.367/SA in data 22/09/2010, nel progetto autorizzato è riportato lo stato reale dei luoghi, gli immobili sono in pessime stato di manutenzione.		
Immobile insanabile			
Titolarità urbanistica	Concessione Edilizia in sanatoria n.367/SA in data 22/09/2010		
Agibilità / abitabilità	Non è stata richiesta e rilasciata il titolo di agibilità /abitabilità. Visto lo stato pessimo dell'immobile, vista la mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti senza adeguata ristrutturazione dell'immobile non potrà essere rilasciata tale attestazione.		
Divisibilità	Il lotto non appare facilmente e convenientemente divisibile		
Valore di mercato	€ 36.674,40		
Valore di vendita forzata	€ 31.200,00		
Valore del canone di mercato			
Vendibilità e motivo	Immobile residenziale perimetrato da terreno agricolo, il Lotto n.1 è recintato.		
Vincoli	Non si riscontrano vincoli urbanistici e/o paesaggistici		
Edilizia agevolata			
Oneri			

Pagina 1 di 2

Pag 3/60

ASTE GIUDIZIARIE.IT

dott. ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

LOTTO N.1

IMMOBILE N.1 - IMMOBILE N.2

<p>APE</p>	<p>A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per gli immobili residenziali oggetto di esecuzione immobiliare</p>
<p>Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli IMMOBILE N.1</p>	<p>Iscrizioni</p>
	<p>Iscrizione del 01/12/2010 – Registro Particolare 5155 Registro Generale 21878 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 29034/10476 del 30/11/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.</p>
	<p>Iscrizione del 06/11/2017 – Registro Particolare 2684 Registro Generale 15563 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 35015/2016 del 02/11/2017. IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73</p>
	<p>Trascrizioni</p>
	<p>Trascrizione del 04/10/2010 – Registro Particolare 11361 Registro Generale 18151 Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 367 del 22/09/2010. ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO</p>
	<p>Trascrizione del 01/12/2010 – Registro Particolare 13565 Registro Generale 21877 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 29033/10475 del 30/11/2010. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.</p>
<p>Trascrizione del 08/06/2021 – Registro Particolare 6294 Registro Generale 8883 Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1082 del 26/05/2021. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p>	
<p>Trascrizione del 14/09/2021 - Registro Particolare 10266 Registro Generale 15174. Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 29033 del 30/11/2010. ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.</p>	

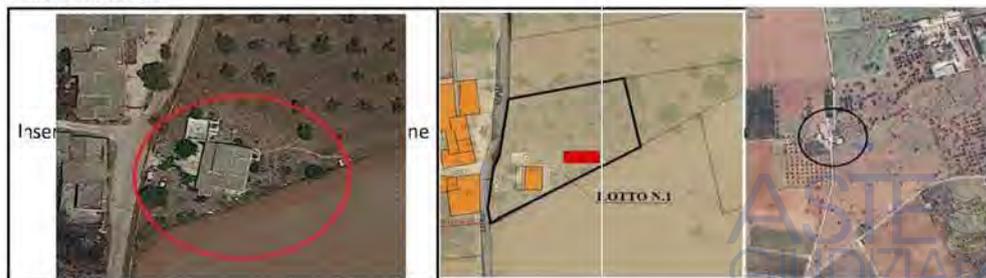


Scheda IMMOBILE

LOTTO N.1 IMMOBILE N.1 + IMMOBILE N.2

Descrizione	Il Lotto n.1 è un immobile residenziale ubicato a Vittoria in contrada Spedalotto, IMMOBILE N.1 a piano terra identificato al N.C.E.U al foglio 14 particella 359 sub.1 (categoria A/4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106 metri quadri) e IMMOBILE N.2 terreno agricolo perimetrale all'immobile n.1 identificato al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 14 particella 35 (superficie catastale 2980 metri quadri).				
Destinazione	IMMOBILE N.1 destinazione Abitativa				
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]	
Superficie principale	S1	76	1,00	76,00	
Superficie locale sgombero	SUB	32	0,30	9,60	
	IMMOBILE N.2 terreno perimetrale all'immobile n.1				
Superficie catastale				2980,00	
Valore di mercato				€ 36.674,40	
Valore di stima di VENDITA FORZATA*				€ 31.200,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)					
* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata					
					
			mobile		

Scheda IMMOBILE



LOTTO N.2

IMMOBILE N.3

Esecuzione Immobiliare n. 107/2021 contro Giudice Dott. G.O. Rapisarda Custode Giudiziario Avv. Pina Di Rosa Esperto del procedimento: ing.Carmelo Butera	
Diritto	Diritto di proprietà per 1/1
Bene	Immobile ad uso abitativo con terreno perimetrale
Ubicazione	Vittoria, contrada Spedalotto.
Titolarità	Atto di compravendita del 30/11/2010, Numero di repertorio 29033/10475, Notaio Falco Giovanna sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, il CTU osserva che dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento è stata effettuata in data 14/09/2021 la Trascrizione dell'Accettazione Tacita di Eredità.
Dati Catastali	Immobile n.3: Comune di Vittoria , foglio 13 particella 413 subalterno 1, categ.A/4, consistenza 4 vani, rendita 126,43€. Contrada Spedalotto
Lotto	Lotto n.1
Occupazione	Occupato dal proprietario
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e abusi	Come da relazione rispetto alla planimetria catastale vigente è presente una tettoia fatiscente anteriore e un ampliamento dell'immobile realizzato in muratura e copertura in lastre di eternit poggianti su delle travi in legno in pessime condizioni di manutenzione.
Immobile insanabile	Ampliamenti non sanabili
Titolarità urbanistica	Ex fabbricato rurale di periodo antecedente al 1967, coincide con quanto riportato nell'inserimento al catasto urbano, fatta eccezione di una porzione di immobile e della tettoia antistante, difformi rispetto la vigente planimetria catastale
Agibilità / abitabilità	Non è stata richiesta e rilasciata il titolo di agibilità /abitabilità. Visto lo stato pessimo dell'immobile, vista la mancanza delle certificazioni di conformità degli impianti senza adeguata ristrutturazione dell'immobile non potrà essere rilasciata tale attestazione.
Divisibilità	Il lotto non appare facilmente e convenientemente divisibile
Valore di mercato	€ 18.792,00
Valore di vendita forzata	€ 11.800,00
Valore del canone di mercato	

Pagina 1 di 2

Pag 6/60

dott. ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scheda sintetica

LOTTO N.2	IMMOBILE N.3
Vendibilità e motivo	Immobile residenziale in pessime condizioni di manutenzione con ingresso su corte comune .
Vincoli	Non si riscontrano vincoli urbanistici e/o paesaggistici
Edilizia agevolata	
Oneri	
APE	A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per gli immobili residenziali oggetto di esecuzione immobiliare
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli IMMOBILE N.3	Iscrizioni
	ISCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 5155 Registro Generale 21878 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 29034/10476 del 30/11/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.
	Iscrizione del 06/11/2017 – Registro Particolare 2684 Registro Generale 15563 - Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 35015/2016 del 02/11/2017. IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73.
	Trascrizioni
	TRASCIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 13565 Registro Generale 21877 Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 29033/10475 del 30/11/2010. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
	TRASCIZIONE del 08/06/2021 – Registro Particolare 6294 Registro Generale 8883 Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1082 del 26/05/2021. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
	TRASCIZIONE del 14/09/2021 - Registro Particolare 10266 Registro Generale 15174. Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 29033 del 30/11/2010. ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Pag 7/60

dott. ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



CESPITE

1.B).a "Esaminare la completezza/idoneità dei documenti in atti."

Esaminando la documentazione telematica pervenuta al CTU, questa appare sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato.

1.B).b "Esaminare la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari."

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 26/05/2021 ai nn. 6294 del Registro particolare e 8883 del Registro generale, è la piena proprietà di :

Unità negoziale n.1 (di XXXXXXXXXXXXXXX C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

composta dai seguenti Immobili:

Immobile n.1: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 5,5 vani.

Immobile n.2: catasto terreni Comune di Vittoria, foglio 14 particella 35, consistenza 29 are 80 centiare.

Immobile n.3: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 13 particella 413 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 4 vani.

Gli immobili del LOTTO N.1 (Immobili n.1 e n.2) e del LOTTO N.2 (Immobile n.3) sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà per atto di compravendita del 30/11/2010, Numero di repertorio 29033/10475, Notaio XXXXXXXXXXXXXXX sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565 da potere di XXXXXXXXXXXXXXX nata a Ragusa il XXXXXXXXXXXXXXX(c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXX nata a Ragusa il XXXXXXXXXXXXXXX(c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXX nato a Ragusa il XXXXXXXXXXXXXXX(c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

In allegato il CTU riporta copia dell'atto di compravendita del 30/11/2010, Numero di repertorio 29033/10475, Notaio XXXXXXXXXXXXXXXsede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 08/06/2021 ai nn. 6294 del Registro particolare e 8883 del Registro generale con i dati catastali vigenti e per la loro piena proprietà.

1.B).c "Verificare i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti."

Si riportano i dati catastali acquisiti mediante visura presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

LOTTO N.1

Immobile n.1 Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/2019

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Censuaria	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
14	359	1	1	A/4	3	5,5 vani	106 mq	€ 240,31
CONTRADA SPEDALOTTO piano T								
Comune di Vittoria								
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		proprietà per 1/1		

Immobile n.2 Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2002

Fg.	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
14	35		ULIVETO	2		29	80	€ 10,77	€ 6,93
Comune di Vittoria									
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			Proprietà per 1/1		

LOTTO N.2

Immobilie n.3 Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Censuaria	Cat	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
13	413	1	1	A/4	1	4 vani	87 mq	€ 126,43
CONTRADA SPEDALOTTO piano T								
Comune di Vittoria								
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a				C.F.:		proprietà per 1/1		
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				

Controllando i dati catastali vigenti, il CTU osserva che nel pignoramento gli immobili del Cespite n.1 sono identificati come i corrispondenti identificativi catastali vigenti.

1.B).d "Esaminare le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento."

Come sopra riportato, gli immobili del LOTTO N.1 (Immobili n.1 e n.2) e del LOTTO N.2 (Immobilie n.3) sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà per atto di compravendita del 30/11/2010, Numero di repertorio 29033/10475, Notaio XXXXXXXXXXXXXXX sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXnata a Ragusa il xxxxxxxxxxxx(c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXnata a Ragusa il xxxxxxxxxxxx(c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXnato a Ragusa il xxxxxxxxxxxx(c.f.: XXXXXXXXXXXXXXX).

A XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno degli immobili oggetto di esecuzione, era pervenuta per successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXX(c.f. XXXXXXXXXXXXXXX), deceduto il xxxxxxxxxxxx, registrata il 10/10/2000 al numero di repertorio 829/381 Ufficio del

registro di Ragusa, trascritta il 30/01/2002 ai nn.1625/1360 devoluta per legge. La restante quota pari a 3/6 di piena proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXera pervenuta per atto di compravendita del 12/09/1972 registrato al n.1858 Notaio Giovanni Longobardo di Vittoria, trascritto il 11/11/1972 ai nn. 27847/23473.

In allegato il CTU riporta copia dell'atto di compravendita del 30/11/2010, Numero di repertorio 29033/10475, Notaio XXXXXXXXXXXXXXXsede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565.

Dopo la trascrizione dell'atto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa del 08/06/2021 ai nn.6294 del Registro Particolare e 8883 del Registro Generale, il CTU osserva che è stata effettuata la Trascrizione del 14/09/2021 e precisamente l' Accettazione Tacita di Eredità.

Gli immobili della sopra riportata accettazione tacita di eredità sono tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e precisamente:

Immobile n.1: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 5,5 vani.

Immobile n.2: catasto terreni Comune di Vittoria, foglio 14 particella 35, consistenza 29 are 80 centiare.

Immobile n.3: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 13 particella 413 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 4 vani.

Nello specifico è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del signor XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe deceduto il XXXXXXXXX, da parte del coniuge XXXXXXXXXXXXXXXe dei figli, XXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXX.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.B).e “Verificare la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell’esecuzione.”

Dalla lettura dei documenti in possesso, gli immobili in pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà per atto di compravendita del 30/11/2010, Numero di repertorio 29033/10475, Notaio XXXXXXXXXXXXXXXsede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag.12,80

dott. ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.B).f “Verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio [...]”

Il CTU in data 03/01/2022 esegue presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria dell’immobile n.1 identificato al catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4, consistenza 5,5 vani. Si riporta l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all’atto di pignoramento:

1. Trascrizione del 04/10/2010 – Registro Particolare 11361 Registro Generale 18151 Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 367 del 22/09/2010.
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.

2. TRASCIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 13565 Registro Generale 21877 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXX Repertorio 29033/10475 del 30/11/2010.
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3. ISCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 5155 Registro Generale 21878 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXX Repertorio 29034/10476 del 30/11/2010.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4. Iscrizione del 06/11/2017 – Registro Particolare 2684 Registro Generale 15563 - Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 35015/2016 del 02/11/2017.
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL’ART.77 DPR 602/73.

5. TRASCRIZIONE del 08/06/2021 – Registro Particolare 6294 Registro Generale 8883 Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1082 del 26/05/2021.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6. TRASCRIZIONE del 14/09/2021 - Registro Particolare 10266 Registro Generale 15174. Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 29033 del 30/11/2010.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Il CTU in data 03/01/2022 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria dell'immobile n.2 identificato al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 14 particella 35. Si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. Trascrizione del 30/01/2002 – Registro Particolare 1360 Registro Generale 1625 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 829/381 del 10/10/2000.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE.
2. TRASCIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 13565 Registro Generale 21877 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 29033/10475 del 30/11/2010.
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
3. ISCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 5155 Registro Generale 21878 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 29034/10476 del 30/11/2010.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZAI DI MUTUO FONDIARIO.
4. Iscrizione del 06/11/2017 – Registro Particolare 2684 Registro Generale 15563 - Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 35015/2016 del 02/11/2017.
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73.

5. TRASCRIZIONE del 08/06/2021 – Registro Particolare 6294 Registro Generale 8883
Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1082
del 26/05/2021.

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6. TRASCRIZIONE del 14/09/2021 - Registro Particolare 10266 Registro Generale
15174. Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 29033 del 30/11/2010.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Il CTU in data 03/01/2022 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
provinciale Territorio ispezione Ipotecaria dell'immobile n.3 identificato al catasto
fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 13 particella 413 sub.1. Si riporta
l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di
pignoramento:

1. TRASCIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 13565 Registro Generale
21877 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 29033/10475 del
30/11/2010.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 5155 Registro Generale 21878
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 29034/10476 del 30/11/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO.

3. Iscrizione del 06/11/2017 – Registro Particolare 2684 Registro Generale 15563 -
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 35015/2016 del
02/11/2017.

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77
DPR 602/73.

4. TRASCRIZIONE del 08/06/2021 – Registro Particolare 6294 Registro Generale 8883
Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1082
del 26/05/2021.

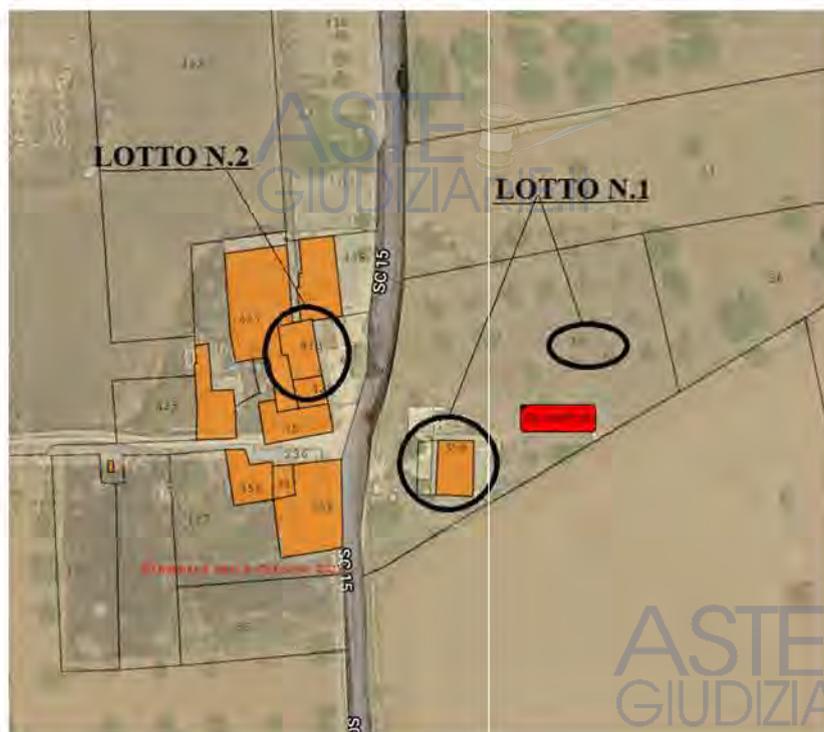
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5. TRASCRIZIONE del 14/09/2021 - Registro Particolare 10266 Registro Generale
15174. Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 29033 del 30/11/2010.

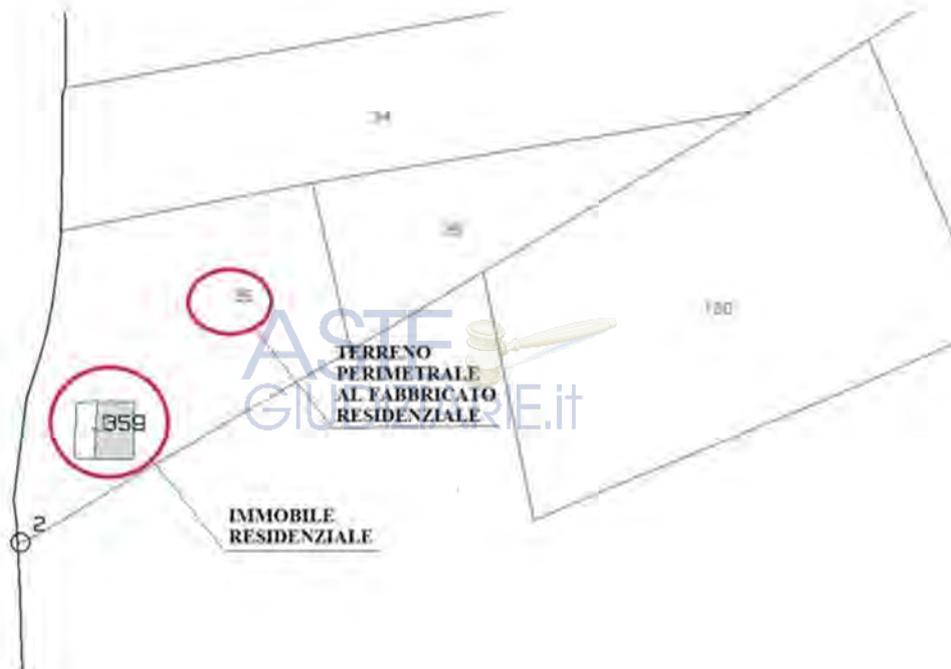
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

**1.C).a “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del
Comune, la regolarità edilizia e urbanistica.”**

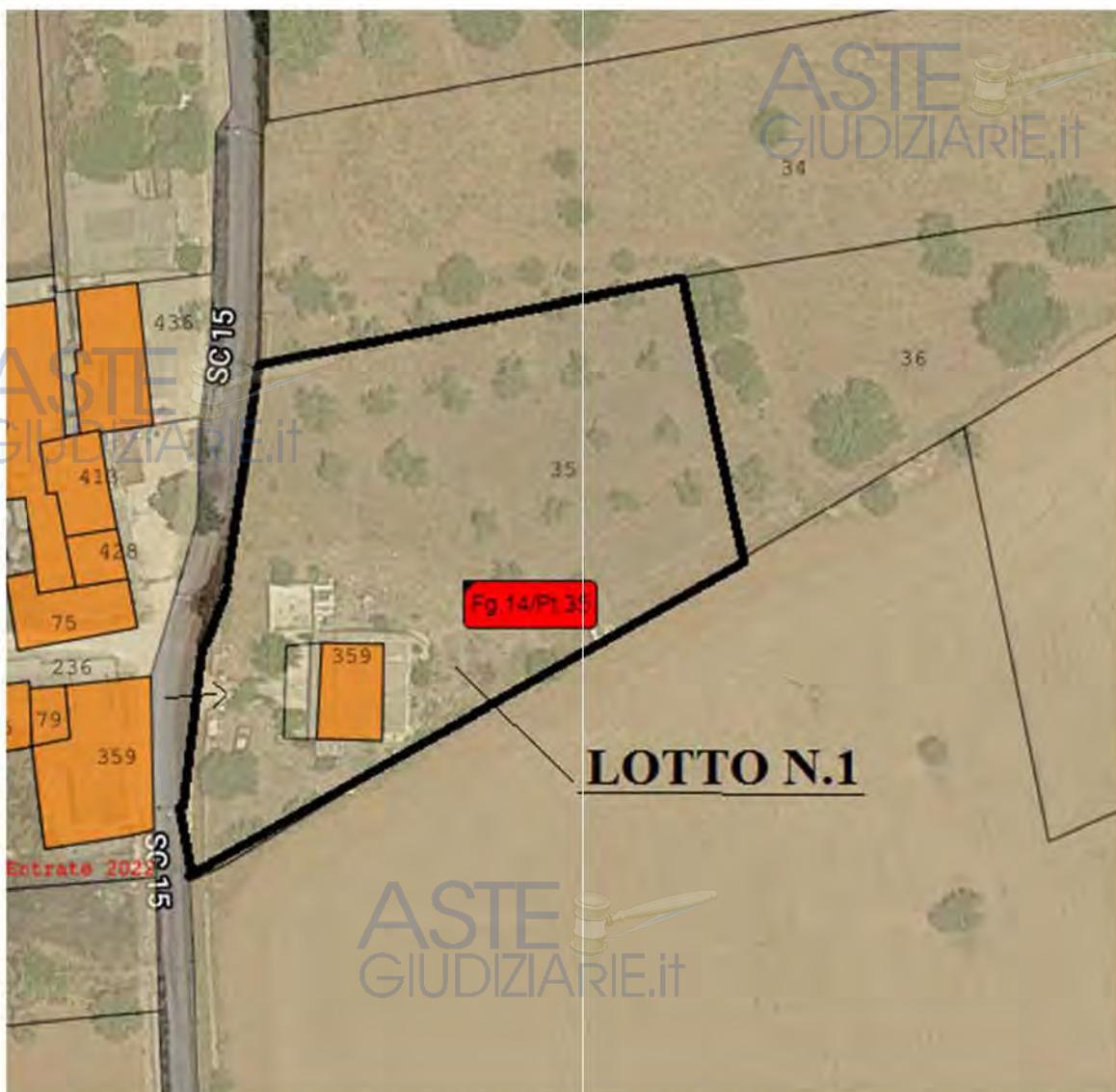
I Lotti n.1 e n.2 sono ubicati a Vittoria in contrada Spedalotto, separati
dalla strada comunale n.15 Serra S.Bartolo confine dei due fogli catastali (foglio
14 e foglio 13) su cui insistono i lotti in esame.



Il Lotto n.1 è un immobile residenziale ubicato a Vittoria in contrada Spedalotto, immobile a piano terra identificato al N.C.E.U al foglio 14 particella 359 sub.1 (categoria A/4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 106 metri quadri) con spazio esterno di pertinenza identificato al catasto terreni del Comune di Vittoria al foglio 14 particella 35 (superficie catastale 2980 metri quadri). A seguire il CTU riporta uno stralcio della mappa catastale vigente in cui sono individuate le due particelle del Lotto n.1 ed una vista aerea come da consultazione del sito <https://www.formaps.it/>.



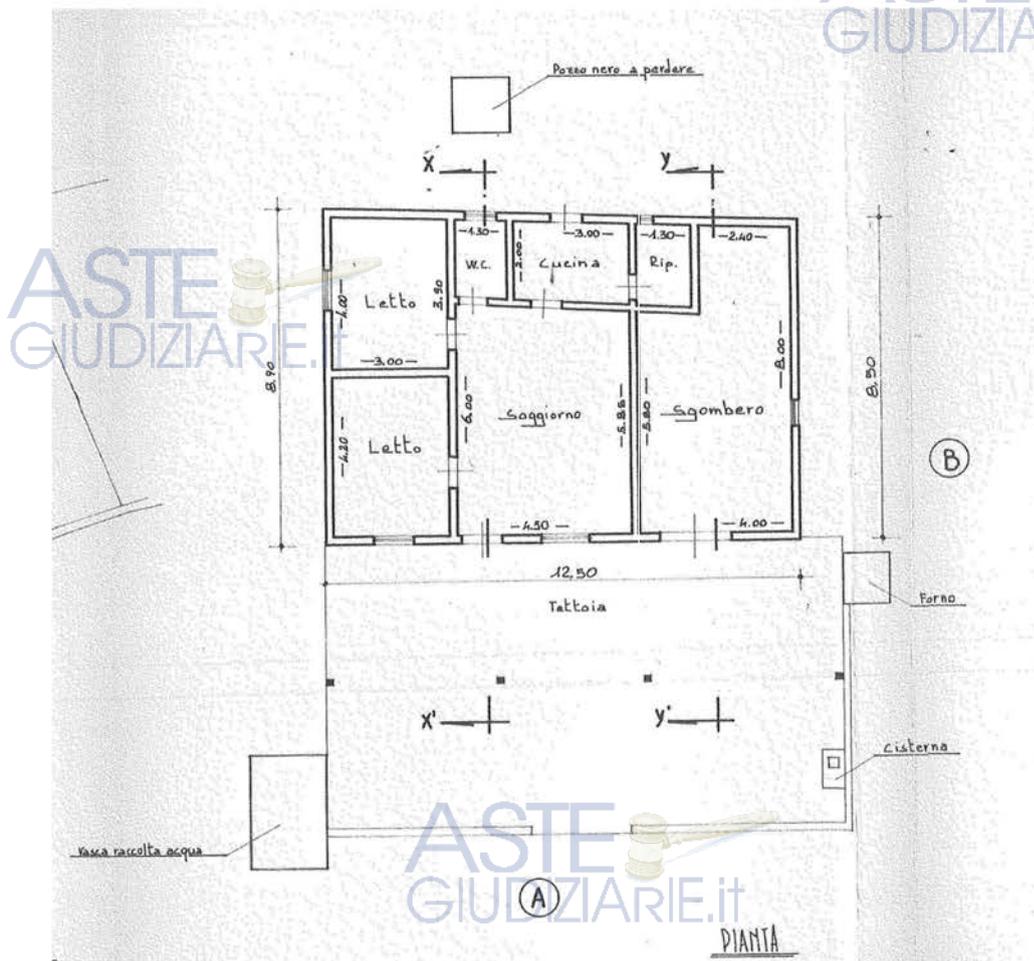
ASTE
GIUDIZIARIE.it



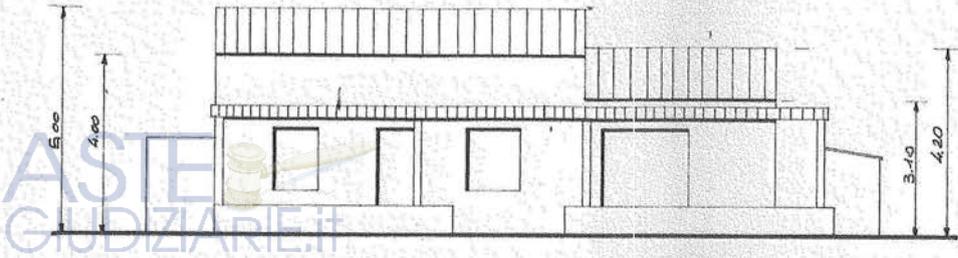
Per l'immobile residenziale è stata rilasciata dagli uffici tecnici del Comune di Vittoria la Concessione Edilizia in sanatoria n.367/SA in data 22/09/2010, nello specifico è stato rilasciato il parere favorevole del Servizio di Igiene Pubblica dell'USL n.7 in data 08/07/2010 al n.2984/s a condizione che la vasca per la riserva idrica sia provvista di intercapedine ispezionabile, è stato rilasciato il parere dell'autorizzazione allo scarico ai sensi della L.R. n.27/86 con prot. n.7528/M del 09/09/2010.



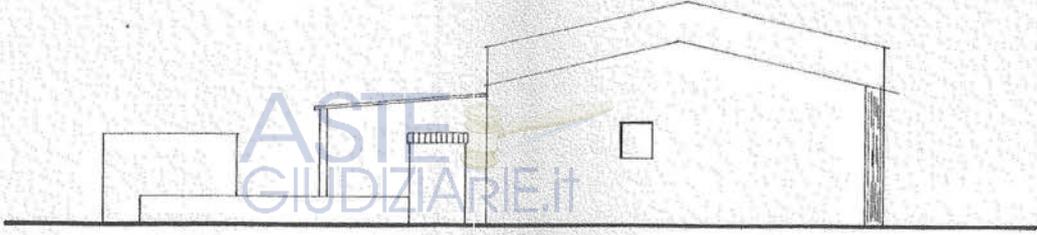
Relativamente al LOTTO n.1 si riporta a seguire uno stralcio del progetto autorizzato in concessione edilizia in sanatoria n.367/SA

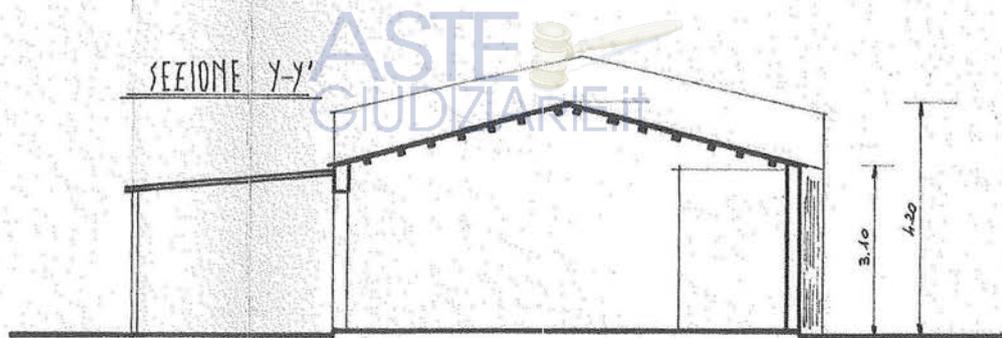
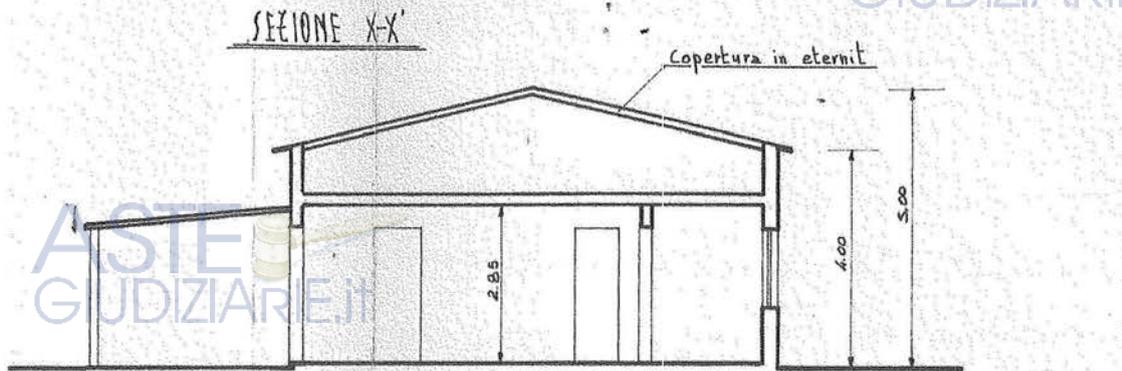


PROSPETTO A



PROSPETTO B





Il progetto in concessione edilizia in sanatoria riguarda quindi la regolarizzazione dell'immobile residenziale ossia il Lotto n.1; confrontando il progetto autorizzato con la planimetria catastale e con lo stato dei luoghi in realtà non si riscontrano difformità di tipo planimetrico; dal sopralluogo effettuato emerge soprattutto che l'immobile oggi si presenta in pessime condizioni di manutenzione, i pochi impianti esistenti non sono a norma (idrico ed elettrico), l'impianto di riscaldamento è assente, gli infissi sono in legno senza oscuranti e sono obsoleti; al CTU durante il sopralluogo viene comunicato che non è presente una fornitura elettrica e nello specifico l'impianto elettrico dell'immobile è servito dal contatore dell'immobile del Lotto n.2; è inoltre assente anche la fornitura idrica comunale, un tubo esterno preleva l'acqua potabile dal Lotto n.2 versandola nella vasca di riserva idrica del Lotto n.1. L'immobile residenziale del Lotto n.1 a parere del CTU non presenta i necessari requisiti igienico sanitari tali da garantire la compatibilità con la destinazione d'uso di tipo residenziale.

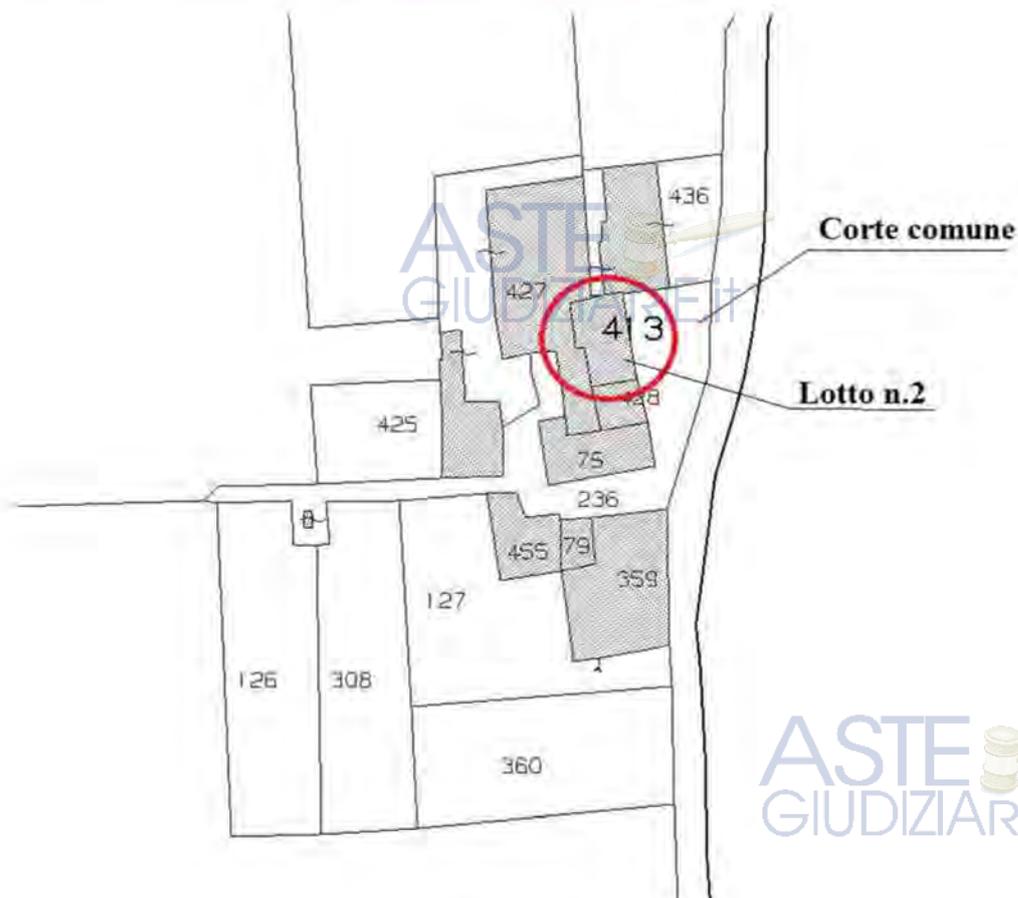
Volendo riassumere quanto riportato in progetto e quanto soprattutto verificato durante il sopralluogo:

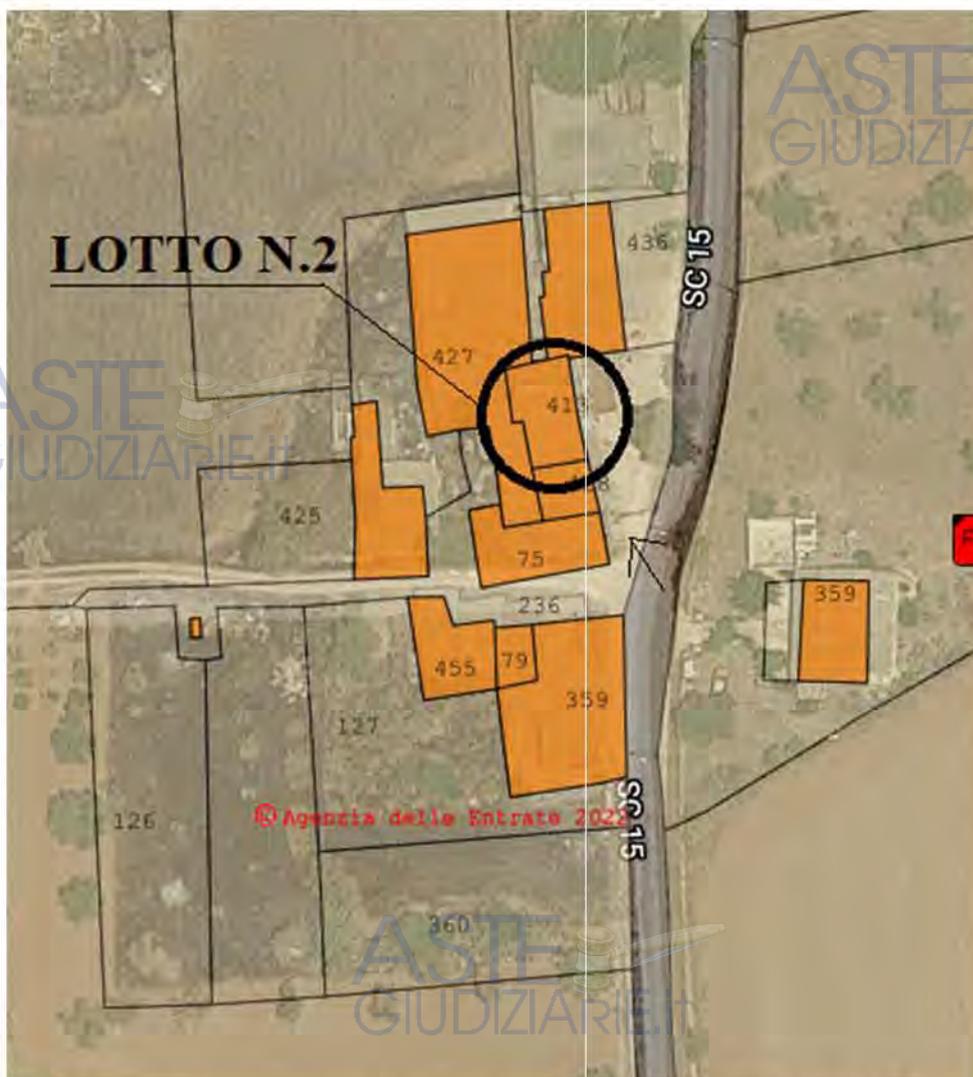
l'immobile residenziale identificato al foglio 14 particella 359 sub.1 si estende per una superficie di circa 108 metri quadri complessivi di cui una parte a destinazione residenziale (circa 76 metri quadri) e la restante parte (circa 32 metri quadri) destinato a locale di sgombero. L'immobile presenta una copertura a falde inclinate. Occorre evidenziare che la copertura del fabbricato e della fatiscente tettoia presente sul prospetto principale sono caratterizzate dalla presenza di lastre ondulate in eternit, il CTU naturalmente da un semplice controllo visivo non può definire se tali lastre siano realizzate in fibrocemento di tipo ecologico oppure possano rientrare in parte o tutte nella categoria di lastre con presenza di amianto. Da ricordare inoltre anche le pessime condizioni del locale di sgombero che necessita di importanti lavori di manutenzione visto che le travi in legno di copertura appaiono in parte deformate. Sul prospetto principale vicino la zona forno è presente una

vasca di riserva idrica, nella parte opposta è presente anche una vasca fuori terra in pessime condizioni di manutenzione e in disuso.

L'immobile residenziale è perimetrato dalla particella 35 del foglio 14 (superficie catastale 2980 metri quadri). Tale terreno si presenta incolto con circa venticinque alberi di ulivo non potati. Il Lotto n.1 è perimetrato da un muretto con sovrastante recinzione metallica.

Il Lotto n.2 è un immobile residenziale ubicato a Vittoria in contrada Spedalotto, immobile a piano terra identificato al N.C.E.U al foglio 13 particella 413 sub.1 (categoria A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale 87 metri quadri). A seguire il CTU riporta uno stralcio della mappa catastale vigente in cui è individuata la particella del Lotto n.2 ed una vista aerea come da consultazione del sito <https://www.formaps.it/>.





Per il Lotto n.2, immobile residenziale identificato al catasto urbano del Comune di Vittoria al foglio 13 particella 413 sub.1, il CTU ha ricercato presso gli uffici tecnici comunali gli eventuali progetti autorizzati; dalle informazioni rese dai tecnici comunali non si è riusciti a riscontrare alcun titolo autorizzativo. Nell'ultimo atto di compravendita che ha interessato il Lotto n.2 (Numero di repertorio 29033/10475, Notaio XXXXXXXXXXXXX sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565) viene a riguardo riportato : *che i lavori di costruzione della casa descritta alla lettera B) sono stati iniziati anteriormente al primo settembre 1967.*



Il CTU ha quindi eseguito alcune ricerche presso gli uffici tecnici catastali, dalle informazioni rese appare che la sagoma principale del Lotto n.2, ex fabbricato rurale di periodo antecedente al 1967, coincide con quanto riportato nell'inserimento al catasto urbano fatta eccezione per una porzione di immobile e della tettoia antistante, difformi rispetto la vigente planimetria catastale. Il Lotto n.2, derivante dalla fusione delle ex particelle 72 e 73, presenta un diritto sulla corte comune (particella 236) di cui beneficiano anche altre particelle non oggetto di pignoramento. Dal sopralluogo effettuato il CTU ha riscontrato che il Lotto n.2 a causa delle attuali condizioni di manutenzione è privo delle condizioni minime di abitabilità (gli impianti idrico – elettrico – fognario – termico sono assenti o in pessime condizioni di manutenzione). Come sopra specificato il Lotto n.2, con ingresso da una corte comune, è confinante con altri immobili estranei all'esecuzione immobiliare in oggetto, immobili complessivamente in pessime condizioni di manutenzione. Tutti questi immobili presentano delle coperture realizzate con lastre ondulate in eternit; il CTU da un semplice controllo visivo non può definire se tali lastre siano realizzate in fibrocemento di tipo ecologico oppure possano rientrare in parte o tutte nella categoria di lastre con presenza di amianto.

La porzione di immobile difforme dalla planimetria catastale vigente è costituita:

- dalla tettoia (identificata con la lettera A) realizzata con struttura precaria e copertura in lastre di eternit.
- da un ampliamento dell'immobile (identificato con la lettera B) realizzato in muratura e copertura in lastre di eternit poggianti su delle travi in legno in pessime condizioni di manutenzione.

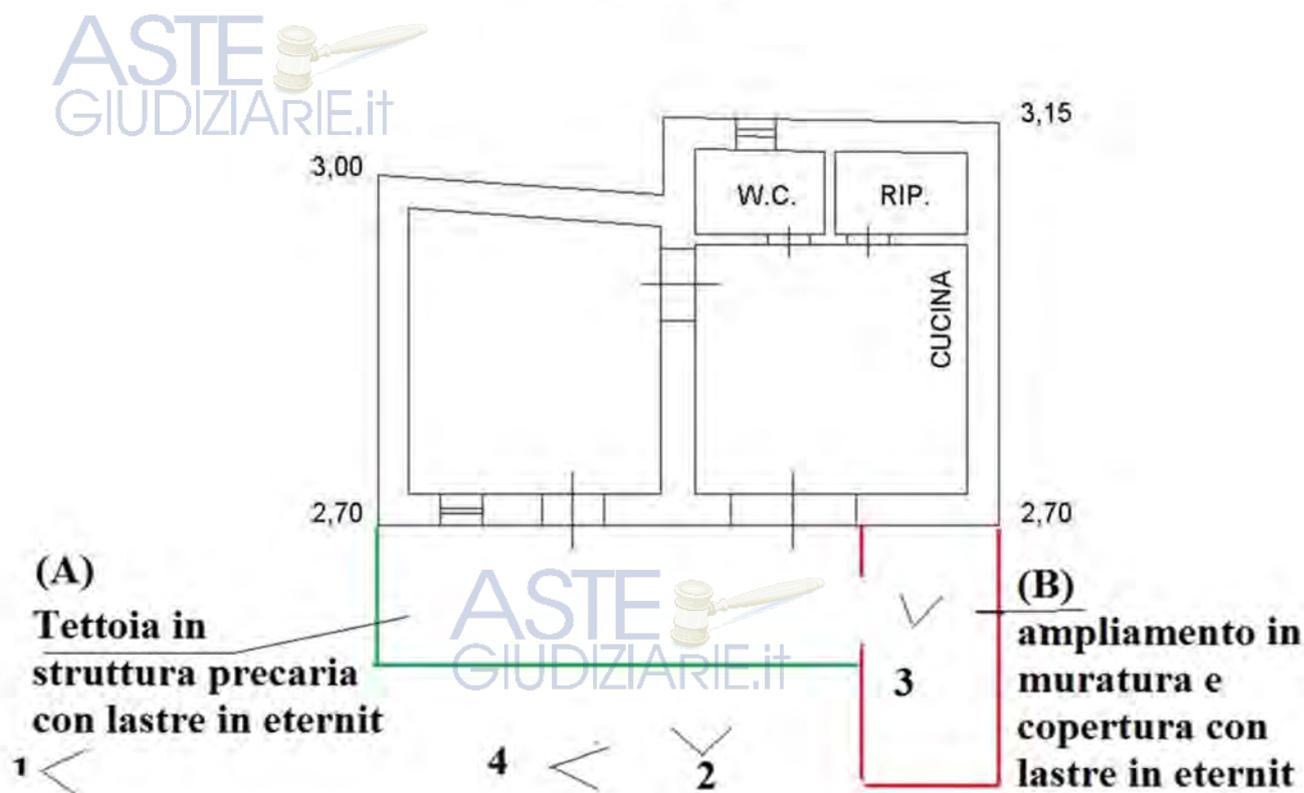
Le parti di immobile in difformità rispetto alla planimetria catastale vigente a parere del CTU non sono assolutamente regolarizzabili, visto che oltre ad essere state realizzate con materiali e tecniche costruttive non compatibili con una ipotetica regolarizzazione, sono ubicate sulla corte comune e quindi



assolutamente non autorizzabili. Occorre eseguire un ripristino dei luoghi ossia demolire la fatiscente tettoia antistante e il piccolo ampliamento esterno.

A seguire si riporta uno stralcio della planimetria catastale del Lotto n.2 con l'inserimento delle porzioni di fabbricato non regolari e le relative foto.

PIANO TERRA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



1.C).b "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile."

Dai controlli effettuati presso gli uffici tecnici comunali emerge che:

- per il Lotto n.1 è stata rilasciata dagli uffici tecnici del Comune di Vittoria la Concessione Edilizia in sanatoria n.367/SA in data 22/09/2010. Non è stata comunque richiesta la SCA (segnalazione certificata di agibilità), quindi l'immobile è privo di certificazione di agibilità; occorre comunque ricordare che viste le pessime condizioni di manutenzione dell'immobile, vista la non conformità di tutti gli impianti esistenti e la mancanza ad esempio dell'impianto termico, tale attestazione di certificazione non potrebbe essere rilasciata previa l'esecuzione di una manutenzione straordinaria dell'intero immobile.

Dai controlli effettuati presso gli uffici tecnici comunali emerge che:

- per il Lotto n.2 a seguito dei controlli presso gli uffici tecnici comunali non si è riusciti a riscontrare alcun titolo autorizzativo. Nell'ultimo atto di compravendita che ha interessato il Lotto n.2 (Numero di repertorio 29033/10475, Notaio XXXXXXXXXXXXXXX sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565) viene a riguardo riportato : *che i lavori di costruzione della casa descritta alla lettera B) sono stati iniziati anteriormente al primo settembre 1967*. Il CTU ha quindi eseguito alcune ricerche presso gli uffici tecnici catastali, dalle informazioni rese appare che la sagoma principale del Lotto n.2, ex fabbricato rurale di periodo antecedente al 1967, coincide con quanto riportato nell'inserimento al catasto urbano fatta eccezione di una porzione di immobile e della tettoia antistante, difformi rispetto la vigente planimetria catastale. Il Lotto n.2 è privo di certificazione di agibilità; occorre comunque ricordare che viste le pessime condizioni di manutenzione dell'immobile, vista la non conformità di tutti gli impianti esistenti e la mancanza ad esempio dell'impianto termico, tale

attestazione di certificazione non potrebbe essere rilasciata previa manutenzione straordinaria dell'intero immobile, nel caso specifico occorre anche eseguire un ripristino dei luoghi ossia demolire la fatiscente tettoia antistante e il piccolo ampliamento esterno.

1.C).c "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie."

Come riportato al punto 1.C).a il CTU ha riassunto per le unità immobiliari appartenenti al Lotto n.1 e al Lotto n.2 i principali titoli rilasciati, ha riportato la corrispondenza / non corrispondenza fra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto autorizzato, a seguire procede a quantificare i costi relativi ad un eventuale ripristino dei luoghi relativamente all'immobile appartenente al Lotto n.2.

Il CTU quantifica un importo complessivo di circa 5.000,00 euro per procedere al ripristino dei luoghi del Lotto n.2, ossia eseguire lo svellimento della piccola tettoia e del piccolo ampliamento realizzato. Il CTU ha considerato un importo maggiorato per il ripristino dello stato dei luoghi poiché non potendo ad oggi determinare la natura delle lastre di copertura presenti nella piccola tettoia e nell'ampliamento (indicate in pianta con la lettera A e B), nello svellimento potrebbe essere necessario procedere all'analisi del materiale di copertura con una maggiore conseguente spesa.

1.C).d" Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)."

Dalle informazioni reperite e dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti relativi alle concessioni edilizie rilasciate.

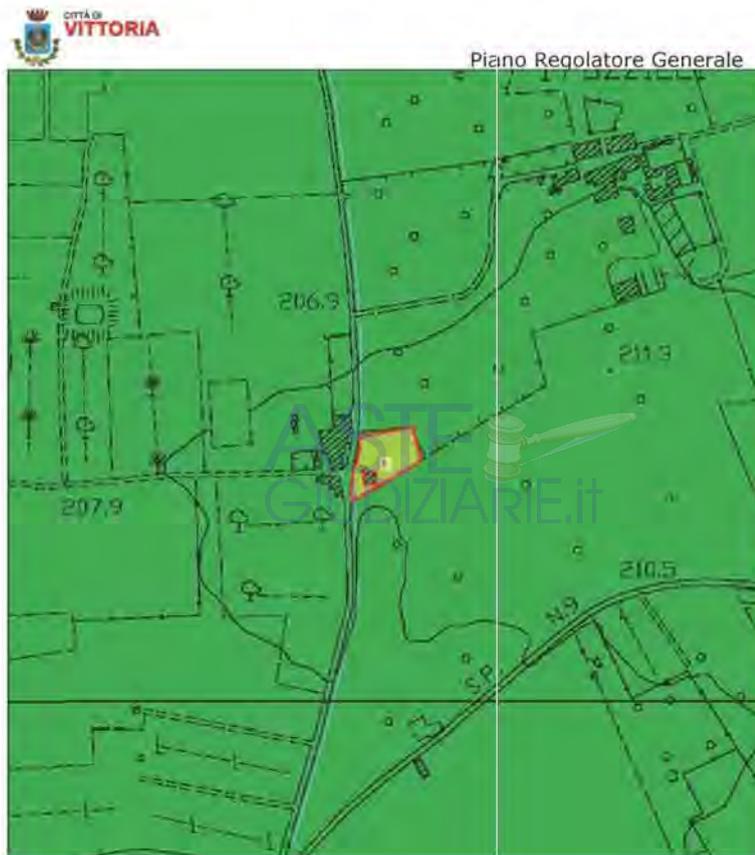


1.C).e **“Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.”**

Da notizie reperite presso l’ufficio tecnico del Comune di Vittoria, consultando il vigente P.R.G., segue che il Cespite in oggetto ricade nella zona “E - Zona Prevalentemente destinata agli usi agricoli”.

A seguire si riporta per la zona in esame uno stralcio della Tavola del Piano Regolatore Generale.

Stralcio del piano regolatore generale vigente relativamente al LOTTO N.1



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Stralcio del piano regolatore generale vigente relativamente al LOTTO N.2



Il CTU riporta a seguire quanto riportato nella Norme Tecniche di attuazione relative al piano regolatore vigente:

ART. 44 Z.T.O E ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli. Nella zone "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume

Pag 31/60

dott. ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;

b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;

c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

- distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00; - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495;

- parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;

- rispetto dalle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30/04/1991 n° 15;

d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità. Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi;

- nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;

- per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.

- per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

1.D) "Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc."

Da controlli effettuati sul Cespite non sono presenti vincoli del tipo paesaggistico. Il CTU esegue un controllo su varie cartografie servendosi inoltre dell'ausilio del Geoportale del Comune di Vittoria e consultando il Geoportale Regione Siciliana (Infrastrutture dati territoriali-S.I.T.R. www.sitr.regione.sicilia.it) si riporta stralcio della carta dei vincoli per la zona in esame :



January 8, 2022

- regimi normativi
- livello di tutela 1
 - livello di tutela 2
 - livello di tutela 3
 - Area di recupero
 - contesti
 - paesaggi_locali

1:4,514
0 0.03 0.06 0.12 mi
0 0.05 0.1 0.2 km

S.I.T.R. Regione Siciliana

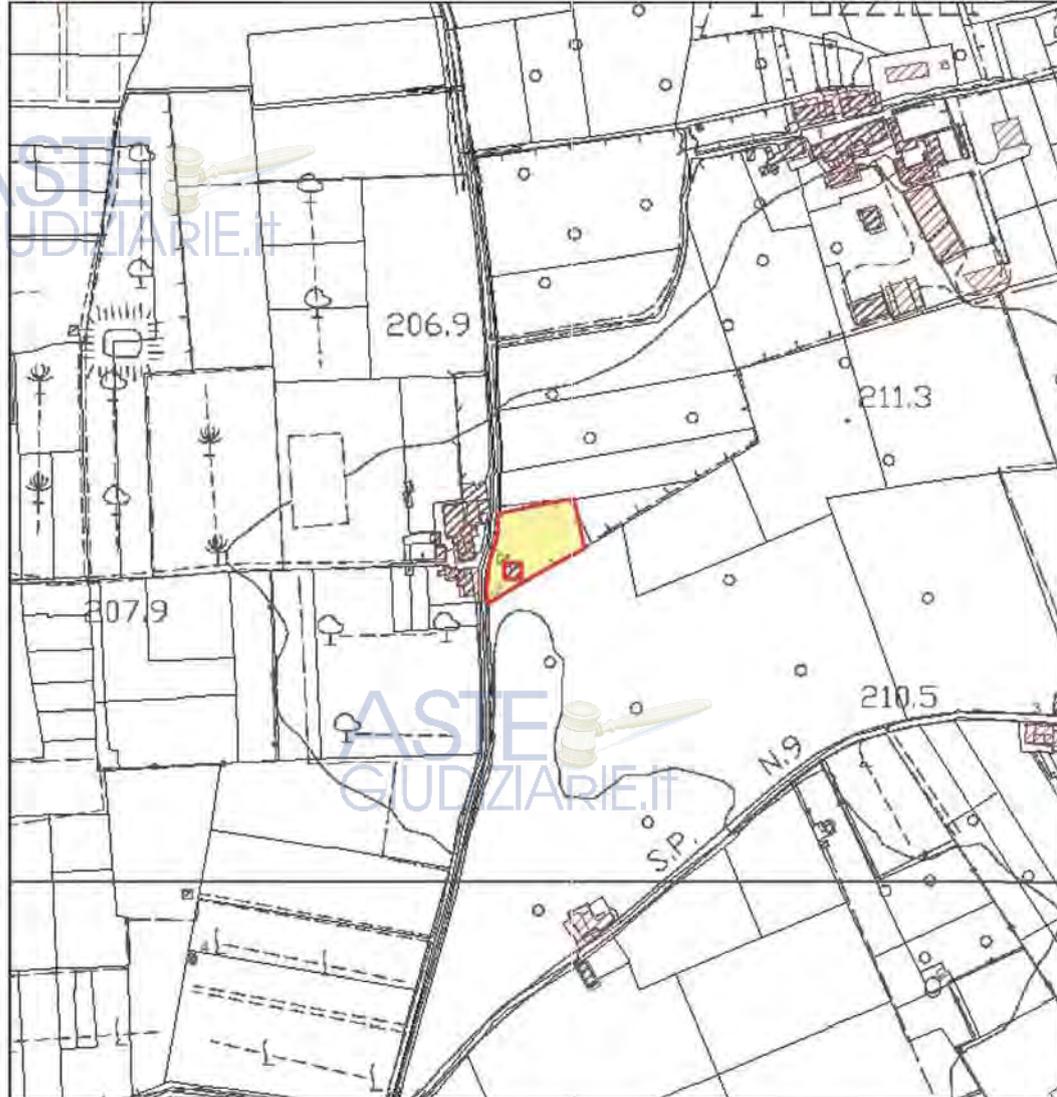


Stralcio della carta dei vincoli del LOTTO N.1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Carta dei vincoli



Scala 1: 4.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pag 34/60

dott. ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio della carta dei vincoli del LOTTO N.2



Carta dei vincoli



Scala 1: 4.000



1.E) "Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

1.E).a "Verificare la consistenza e l'esatta identificazione."

1.E).b "Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie."

1.E).c "Accertare lo stato di conservazione."

1.E).d "Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale."

1.E).e "Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile la consistenza e l'esatta identificazione."

1.E).f "Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode [...]."

Il CTU ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile in pignoramento in data 02.09.2021, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode delegato avvocato Pina Di Rosa; se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal CTU alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso. Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sull'immobile oggetto di pignoramento, il CTU rimanda ai paragrafi relativi alla stima.

1.F) “Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.).”

I Lotti n.1 e n.2 oggetto di pignoramento sono immobili che non presentano spese di carattere condominiale.

1.G) “Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia).”

Come sopra riportato, gli immobili residenziali appartenenti al Lotto n.1 e al Lotto n.2 sono fatiscenti, mancano i requisiti minimi di tipo igienico sanitario necessari per la civile abitazione. Durante il sopralluogo, come riportato dal Custode nel verbale di sopralluogo, il Lotto n.1 risultava momentaneamente occupato da una signora straniera con i due figli minori, cui aveva dato ospitalità il debitore esecutato per mero spirito di liberalità, senza richiedere il pagamento di alcun canone dei comodato e/o locazione. Il Lotto n.2 risultava invece occupato dallo stesso debitore esecutato. Attese le condizioni fatiscenti di detti immobili, si ricorda che il Lotto n.1 è privo comunque di fornitura di energia elettrica e di acqua potabile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.H).a "Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)."

Non risultano cause pendenti relative a diritti reali per gli immobili in oggetto

1.H).b "Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)."

Non risultano provvedimenti come richiesto dal presente quesito.

1.I) "Predisporre la relazione di stima [...] precisando:"

1.I).a "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e"

I Lotti n.1 e n.2 sono ubicati a Vittoria in contrada Spedalotto, separati dalla strada comunale n.15 Serra S.Bartolo confine dei due fogli catastali (foglio 14 e foglio 13) su cui insistono i lotti in esame.

- LOTTO N.1 del Cespite:

Immobile n.1: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 5,5 vani.

Immobile n.2: catasto terreni Comune di Vittoria, foglio 14 particella 35, consistenza 29 are 80 centiare.

- LOTTO N.2 del Cespite:

Immobile n.3: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 13 particella 413 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 4 vani.

Il Lotto n.1 confina a Nord con la particella 34, ad est con la particella 36, a sud con la particella 37 del foglio 14, ad ovest con la Strada Comunale n.15 Serra San Bartolo.

Il Lotto n.2 confina a Nord con la particella 436, ad est con la Strada Comunale n.15 Serra San Bartolo, a sud con la particella 428, ad est con la particella 427, tutte particelle del foglio 13.

Il CTU a seguire riporta uno stralcio della vista dall'alto un cui sono identificati i 2 Lotti.



1.I).b "Sommaria descrizione del bene."

Il Lotto n.1 è un immobile residenziale ubicato a Vittoria in contrada Spedalotto costituito da un immobile a destinazione residenziale (identificato al catasto urbano al foglio 14 particella 359 sub.1) perimetrato da un terreno agricolo (identificato al catasto terreni al foglio 14 particella 35). L'accesso al Lotto avviene direttamente dalla Strada Comunale n.15 Serra San Bartolo.

Il Lotto n.1 è recintato per tutto il suo perimetro con piccolo muro di recinzione e rete metallica. L'immobile residenziale è ubicato vicino l'ingresso carrabile, si estende per una superficie di circa 108 metri quadri complessivi di cui una parte a destinazione residenziale (circa 76 metri quadri) e la restante parte (circa 32 metri quadri) destinato a locale di sgombero. La parte residenziale è costituita da un ingresso soggiorno, da due camere da letto, da



un bagno, da una cucina con ripostiglio. Adiacente alla zona residenziale si sviluppa un locale di sgombero. Esternamente sulla parte anteriore è presente una tettoia, un locale forno con la cisterna adiacente.

Come ampliamento descritto al punto 1.C).a. il Lotto si presenta in pessime condizioni di manutenzione interne ed esterne, i pochi impianti esistenti non sono a norma (idrico ed elettrico), l'impianto di riscaldamento è assente, gli infissi in legno senza oscuranti sono obsoleti; al CTU durante il sopralluogo viene comunicato che non è presente una fornitura elettrica e nello specifico l'impianto elettrico dell'immobile è servito dal contatore dell'immobile del Lotto n.2 e che è assente anche la fornitura idrica comunale, un tubo esterno preleva l'acqua potabile dal Lotto n.2 versandola nella vasca di riserva idrica del Lotto n.1. L'immobile residenziale del Lotto n.1 a parere del CTU non presenta i necessari requisiti igienico sanitari tali da garantire la compatibilità con la destinazione d'uso di tipo residenziale. Da ricordare inoltre anche le pessime condizioni del locale di sgombero che necessita di importanti lavori di manutenzione visto che le travi in legno di copertura appaiono in parte deformate.

Occorre evidenziare che la copertura del fabbricato e della fatiscente tettoia presente sul prospetto principale è caratterizzata dalla presenza di lastre ondulate in eternit, il CTU naturalmente da un semplice controllo visivo non può definire se tali lastre siano realizzate in fibrocemento di tipo ecologico oppure possano rientrare in parte o tutte nella categoria di lastre con presenza di amianto.

L'immobile residenziale è perimetrato dalla particella 35 del foglio 14 (superficie catastale 2980 metri quadri). Tale terreno si presenta incolto con circa venticinque alberi di ulivo non potati.

Il Lotto n.2 è un immobile residenziale ubicato a Vittoria in contrada Spedalotto, immobile a piano terra identificato al N.C.E.U al foglio 13 particella 413 sub.1 (categoria A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale 87 metri quadri).

L'accesso al Lotto n.2 avviene dalla corte comune (particella 236). Dal sopralluogo effettuato il CTU ha riscontrato che il Lotto n.2 visto lo stato reale dei luoghi è privo delle condizioni minime di abitabilità (gli impianti idrico – elettrico – fognario – termico sono assenti o in pessime condizioni di manutenzione). Come sopra specificato il Lotto n.2, con ingresso da una corte comune, è confinante ad altri immobili estranei all'esecuzione immobiliare in oggetto, immobili in pessime condizioni di manutenzione. Tutti questi immobili presentano delle coperture realizzate con lastre ondulate in eternit; il CTU da un semplice controllo visivo non può definire se tali lastre siano realizzate in fibrocemento di tipo ecologico oppure possano rientrare in parte o tutte nella categoria di lastre con presenza di amianto.

La porzione di immobile difforme alla planimetria catastale vigente del Lotto n.2 è costituita:

- dalla tettoia (identificata al punto 1.C).a con la lettera A) realizzata con struttura precaria e copertura in lastre di eternit.
- da un ampliamento dell'immobile (identificato al punto 1.C).a con la lettera B) realizzato in muratura e copertura in lastre di eternit poggiate su delle travi in legno in pessime condizioni di manutenzione.

Le parti di immobile in difformità rispetto alla planimetria catastale vigente a parere del CTU non sono assolutamente regolarizzabili, visto che oltre ad essere state realizzate con materiali e tecniche costruttive non compatibili ad ipotetiche regolarizzazioni, sono ubicate sulla corte comune e quindi assolutamente non autorizzabili. Occorre eseguire un ripristino dei luoghi ossia demolire la fatiscente tettoia antistante e il piccolo ampliamento esterno.

Sostanzialmente il Lotto n.2 è costituito da due stanze con ingresso dalla corte comune, da un piccolo bagno e da un ripostiglio. L'immobile presenta una



copertura a falda, dall'intradosso del solaio è evidente lo stato pessimo di manutenzione anche del tetto di copertura.



1.l).c "Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento."

Gli immobili del LOTTO N.1 (Immobili n.1 e n.2) e del LOTTO N.2 (Immobile n.3) sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà per atto di compravendita del 30/11/2010, Numero di repertorio 29033/10475, Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Ragusa il XXXXXXXXXXXXXXX (c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Ragusa il XXXXXXXXXXXXXXX(c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Ragusa il XXXXXXXXXXXXXXX(c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Come sopra riportato, gli immobili residenziali ubicati appartenenti al Lotto n.1 e al Lotto n.2 sono fatiscenti, mancano i requisiti minimi di tipo igienico sanitario necessari per la civile abitazione. Durante il sopralluogo, come riportato dal Custode nel verbale di sopralluogo, il Lotto n.1 risultava momentaneamente occupato da una signora straniera con i due figli minori, cui aveva dato ospitalità il debitore esecutato per mero spirito di liberalità, senza richiedere il pagamento di alcun canone dei comodato e/o locazione. Il Lotto n.2 risultava invece occupato dallo stesso debitore esecutato. Attese le condizioni fatiscenti di detti immobili, si ricorda che il Lotto n.1 è privo comunque di fornitura di energia elettrica e di acqua potabile.



1.l).d "Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti)."

Al punto 1.C).a il CTU ha ampiamente analizzato lo stato autorizzativo dei due immobili residenziali appartenenti al Lotto n.1 e al Lotto n.2, ha sottolineato il cattivo stato di manutenzione degli immobili inclusa la parte impiantistica che risulta rispetto le vigenti normative non a norma, ha sottolineato per il Lotto n.2 la presenza di ampliamenti non regolari e non regolarizzabili, ha anche indicato le proprie perplessità sulla tipologia di copertura presente nei due immobili residenziali (ossia che da un controllo visivo non è possibile stabilire se le lastre di copertura siano realizzate in fibrocemento di tipo ecologico oppure possano rientrare in parte o tutte nella categoria di lastre con presenza di amianto).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.1).e "Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc."

Come sopra riportato, il CTU in data 03/01/2022 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria dell'immobile n.1 identificato al catasto fabbricati del Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4, consistenza 5,5 vani. Si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. Trascrizione del 04/10/2010 – Registro Particolare 11361 Registro Generale 18151 Pubblico ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 367 del 22/09/2010.
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.
2. TRASCIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 13565 Registro Generale 21877 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 29033/10475 del 30/11/2010.
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
3. ISCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 5155 Registro Generale 21878 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 29034/10476 del 30/11/2010.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
4. Iscrizione del 06/11/2017 – Registro Particolare 2684 Registro Generale 15563 - Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 35015/2016 del 02/11/2017.
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73.

5. TRASCRIZIONE del 08/06/2021 – Registro Particolare 6294 Registro Generale 8883
Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1082
del 26/05/2021.

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6. TRASCRIZIONE del 14/09/2021 - Registro Particolare 10266 Registro Generale
15174. Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 29033 del 30/11/2010.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Il CTU in data 03/01/2022 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio
provinciale Territorio ispezione Ipotecaria dell'immobile n.2 identificato al catasto
terreni del Comune di Vittoria al foglio 14 particella 35. Si riporta l'elenco delle
iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. Trascrizione del 30/01/2002 – Registro Particolare 1360 Registro Generale 1625
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 829/381 del 10/10/2000.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI
SUCCESIONE.

2. TRASCIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 13565 Registro Generale
21877 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 29033/10475 del 30/11/2010.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3. ISCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 5155 Registro Generale 21878
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 29034/10476 del 30/11/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZAI DI MUTUO
FONDIARIO.

4. Iscrizione del 06/11/2017 – Registro Particolare 2684 Registro Generale 15563
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 35015/2016 del

02/11/2017.

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. TRASCRIZIONE del 08/06/2021 – Registro Particolare 6294 Registro Generale 8883 Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1082 del 26/05/2021.

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6. TRASCRIZIONE del 14/09/2021 - Registro Particolare 10266 Registro Generale 15174. Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 29033 del 30/11/2010.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

Il CTU in data 03/01/2022 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria dell'immobile n.3 identificato al catasto fabbricati del Comune di Vittoria al foglio 13 particella 413 sub.1. Si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. TRASCIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 13565 Registro Generale 21877 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 29033/10475 del 30/11/2010.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 01/12/2010 – Registro Particolare 5155 Registro Generale 21878 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 29034/10476 del 30/11/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

3. Iscrizione del 06/11/2017 – Registro Particolare 2684 Registro Generale 15563 - Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 35015/2016 del 02/11/2017.

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73.

4. TRASCRIZIONE del 08/06/2021 – Registro Particolare 6294 Registro Generale 8883
Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1082
del 26/05/2021.

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5. TRASCRIZIONE del 14/09/2021 - Registro Particolare 10266 Registro Generale
15174. Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXRepertorio 29033 del 30/11/2010.

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

1.I).f "Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso."

Al punto 1.C).a il CTU ha riportato i titoli autorizzativi rilasciati per l'immobile residenziale del Lotto n.1, per il Lotto n.2 ha riportato le difformità presenti rispetto alla planimetria catastale vigente con l'indicazione del ripristino dei luoghi a causa della presenza di una fatiscente tettoia e di un piccolo locale adiacente.

1.I).g "Attestazione di prestazione energetica."

A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per gli immobili residenziali oggetto di esecuzione immobiliare. Nel caso specifico, per la redazione dell'eventuale APE, non essendo gli immobili dotati di impianti di riscaldamento, non sarà necessario redigere i rispettivi libretti di impianti.

1.I).h "Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito."

Il CTU riporta a seguire i Lotti individuati del Cespite in pignoramento:

- LOTTO N.1 del Cespite:

Immobile n.1: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 5,5 vani.

Immobile n.2: catasto terreni Comune di Vittoria, foglio 14 particella 35, consistenza 29 are 80 centiare.

- LOTTO N.2 del Cespite:

Immobile n.3: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 13 particella 413 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 4 vani.

La stima degli immobili viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le superfici lorde, misurate comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine con altri immobili.

Misurata la consistenza degli immobili secondo il parametro tecnico prescelto (in questo caso la superficie lorda), si ricava il prezzo unitario partendo dalle quotazioni medie del mercato, da moltiplicare per alcuni opportuni coefficienti di destinazione d'uso, di piano, di vetustà, eccetera.

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore di mercato per gli immobili residenziali una quotazione di € 600,00 per metro quadro di superficie lorda, relativamente al terreno da indagine di mercato si può assegnare un valore pari a 3,00 €/mq. Questi valori risultano attendibili anche perché in linea con le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che ci si è premurati di consultare.

VALUTAZIONE LOTTO N.1

Immobile n.1: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 5,5 vani.

Immobile n.2: catasto terreni Comune di Vittoria, foglio 14 particella 35, consistenza 29 are 80 centiare.

Pag. 48/60

dott. ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per l'immobile n.1 si applica un coefficiente di piano pari a $C_p = 0,90$, un coefficiente di qualità e stato $C_q = 0,60$, un coefficiente di destinazione pari a $C_d = 1,00$ per la porzione di immobile con destinazione residenziale, per la zona con destinazione a locale di sgombero si assegna un coefficiente di destinazione pari a $C_d = 0,30$.

La quotazione sopra riportata va moltiplicata per questi coefficienti e si raggiunge quindi un valore unitario di:

Porzione di Immobile n.1 con destinazione di tipo residenziale:

$$\text{€/mq } 600,00 \times 0,90 \times 0,60 \times 1,00 = \text{€/mq } 324,00$$

Porzione di Immobile n.1 con destinazione di tipo locale di sgombero:

$$\text{€/mq } 600,00 \times 0,90 \times 0,60 \times 0,30 = \text{€/mq } 97,20$$

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:

	C_p	C_q	C_d	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale €
<u>Immobile n.1 con destinazione residenziale</u>	0,90	0,60	1,00	600,00	324,00	76	24.624,00
<u>Immobile n.1 con destinazione locale di sgombero</u>	0,90	0,60	0,30	600,00	97,20	32	3.110,40
<u>Immobile n.2 Terreno fg.14 particella 35</u>				3,00	3,00	2980	8.940,00
Totale							€ 36.674,40

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima:

$$36.674,40 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 31.173,24$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

31.200,00 € (diconsi euro trentunomiladuecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE LOTTO N.2

Immobile n.3: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 13 particella 413 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 4 vani

Per l'immobile n.1 si applica un coefficiente di piano pari a $C_p = 0,90$, un coefficiente di qualità e stato $C_q = 0,40$, un coefficiente di destinazione pari a $C_d = 1,00$.

La quotazione sopra riportata va moltiplicata per questi coefficienti e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 600,00 \times 0,90 \times 0,40 \times 1,00 = \text{€/mq } 216,00$$

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:

	C_p	C_q	C_d	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale €
<u>Immobile n.3</u>	0,90	0,40	0,1	600,00	216,00	87	18.792,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Totale € 18.792,00

Visto quanto esposto al punto 1.C).a relativamente ai costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, andrà ad essere detratta complessivamente una somma pari a **5.000,00 €** , quindi al totale sopra riportato occorre detrarre la somma per il ripristino dei luoghi:

$$18.792,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 13.792,00 \text{ €}$$

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima:

$$13.792,00 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 11.723,20$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

11.800,00 € (diconsi euro undicimilaottocento/00)

Pag. 30/60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dott. ing. Carmelo Butera via Archimede, 13 - 97100 Ragusa

1.1).i "Indicazione del valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima."

Il valore finale del Lotto n.1 è pari a: € 31.200,00.

Il valore finale del Lotto n.2 è pari a: € 11.800,00.

1.1).1 "Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise)."

Gli immobili del LOTTO N.1 (Immobili n.1 e n.2) e del LOTTO N.2 (Immobile n.3) sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà per atto di compravendita del 30/11/2010, Numero di repertorio 29033/10475, Notaio XXXXXXXXXXXXXXX sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565; tali sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 26/05/2021 ai nn. 6294 del Registro particolare e 8883 del Registro generale con i dati catastali vigenti e per la loro piena proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.1.j) "Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)"

LOTTO N.1

Immobile n.1: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 14 particella 359 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 5,5 vani.

A seguire si riportano alcune foto dell'esterno e dell'interno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 5

Foto 6



Foto 7

Foto 8

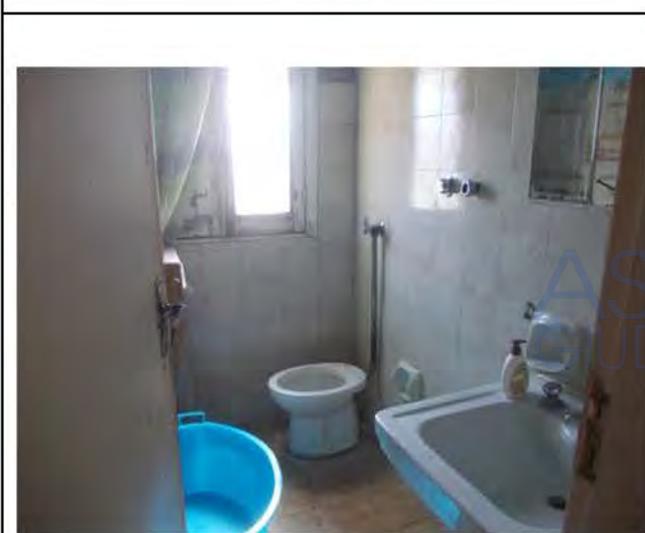


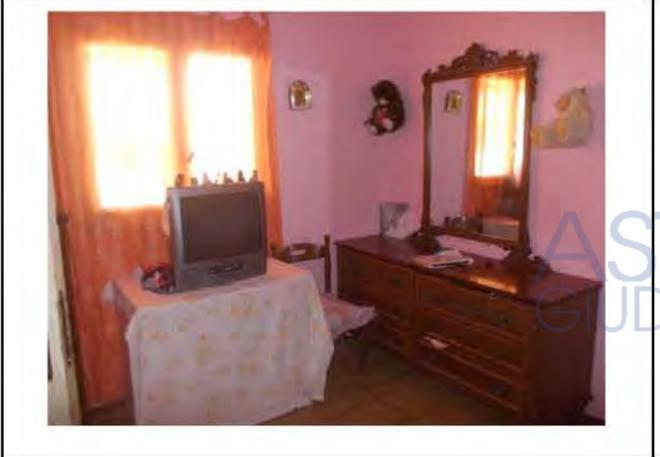
Foto 9

Foto 10



Foto 11

Foto 12



LOTTO N.1

Immobile n.2: catasto terreni Comune di Vittoria, foglio 14 particella 35,
consistenza 29 are 80 centiare.

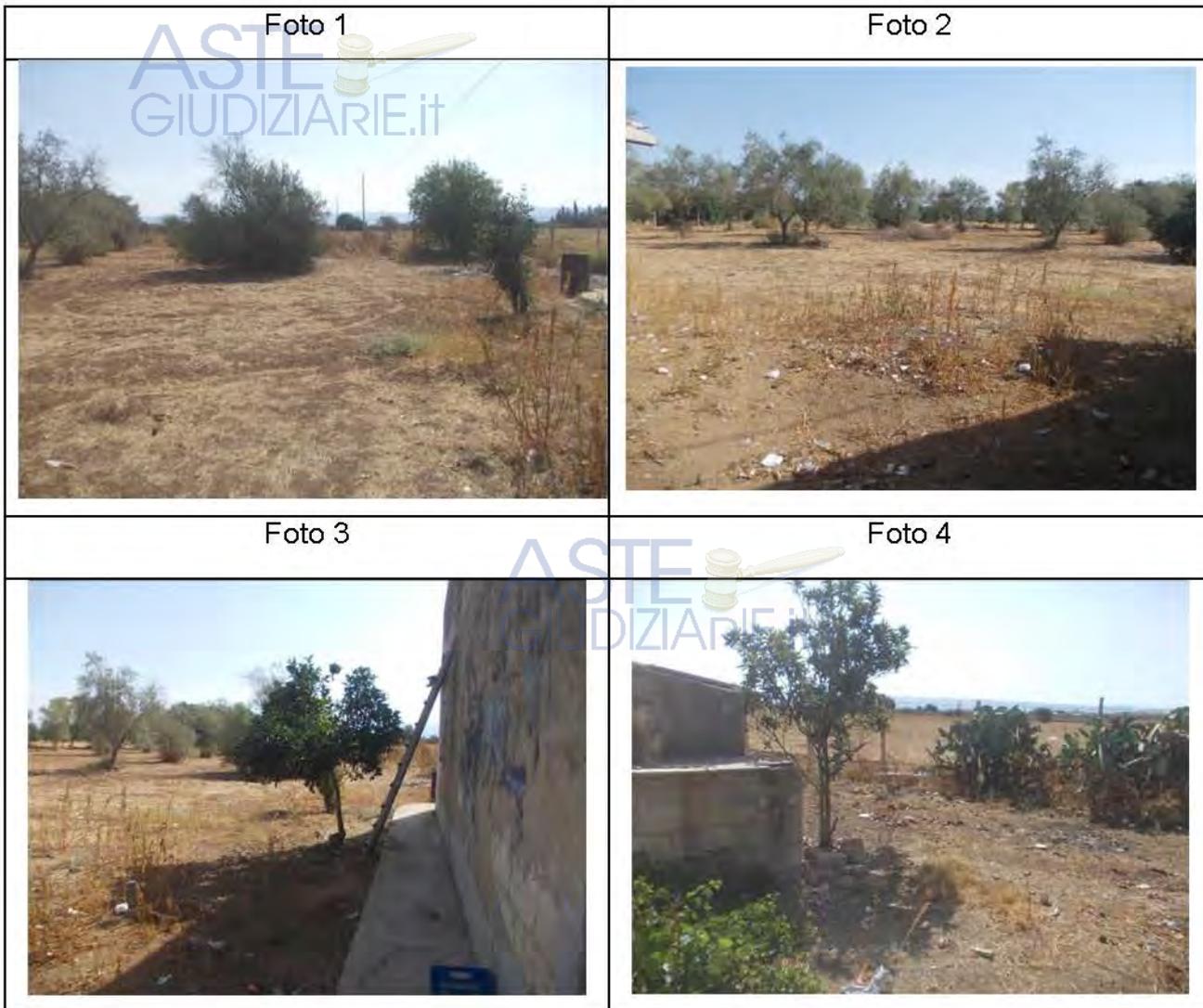


Foto 5



Foto 6



LOTTO N.2

Immobile n.3: catasto fabbricati Comune di Vittoria, foglio 13 particella 413 sub.1, Abitazione di tipo popolare A/4 , consistenza 4 vani.

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Foto 6



Foto 7

Foto 8



Foto 9

Foto 10



1. L) ALLEGATI CESPITE 1 – LOTTO N.1 E N.2

- Atto di compravendita, Numero di repertorio 29033/10475, Notaio ~~Xxxxxxxxxxxxxx~~ sede di Ragusa, trascritto il 01/12/2010 ai nn.21877/13565.
- Concessione edilizia in sanatoria n.367/SA Immobile n.1.
- Mappa catastale Lotto n.1 e Lotto n.2.
- Planimetria catastale Immobile n.1.
- Planimetria catastale Immobile n.3.

Il C.T.U. rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Ragusa, 24/03/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con osservanza,

Il C.T.U.

dott. ing. Carmelo Butera

ASTE
GIUDIZIARIE.it