

Tribunale di Ragusa

Sezione esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Oggetto: Causa n. 123/2023 R.G. Es.

Allegati:

☒ **1.0 Relazione Tecnica**

1.1 – Verbale di sopralluogo

1.2 – Rilievo fotografico

1.3 – Planimetrie immobili (allegato A)

1.4 – Certificazione notarile (allegato B)

1.5 – Certificati di residenza (allegato C)

1.6 – Estratto di matrimonio (allegato D)

1.7 – Ispezioni ipotecarie (allegato E)

1.8 – Certificato stato di famiglia (allegato F)

1.9 – Titolo di proprietà (allegato G)

☒ **2.0 Specifiche delle indennità**

Il consulente tecnico d'ufficio
Dott. Ing. Giombattista Migliore

08/Aprile/2024

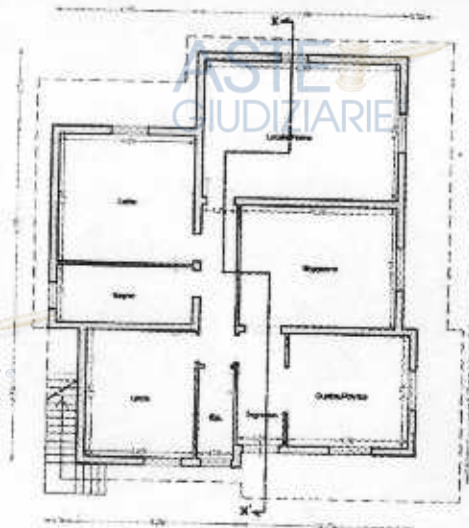
SCHEDA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE
(Abitazione in villa al piano terra e primo con annesso terreno di pertinenza)

ESECUZIONE 123/2023	
Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode Giudiziario Avv. Massimo Rabbito Esperto del procedimento: Ing. Giambatista Migliore	
Diritto	Il bene risulta appartenere per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] a Scicli (RG) il 19/02/1982 giusto atto di compravendita nota 10/12/2014 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di [REDACTED] nn. 17059/10427
Bene	I beni pignorati con atto di pignoramento trascritto il 19/06/2023 contro [REDACTED] oggetto della presente, sono i seguenti: 1 Abitazione in villa al piano terra e primo in Scicli (RG) nella C.da Boscorotondo s.n.c., con terreno circostante, nel N.C.E.U. F° 134 P.IIIa 2464 Sub. 9, intestata per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED] 2 Terreno in Scicli (RG) nella C.da Boscorotondo s.n.c., nel N.C.T. F° 134 P.IIIa 2867, intestato per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]
Ubicazione	Comune di Scicli, nella C.da Boscorotondo s.n.c. Coordinate Geografiche: 36.739267, 14.704495
Titolarità	Il bene è pervenuto per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] giusto atto di compravendita notaio Leonardo Cabibbo del 10/12/2014 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 16/12/2014 ai nn. 17059/10427. Al dante causa, [REDACTED] detti immobili erano pervenuti per l'intero in virtù della successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] critica presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18/08/2008 ai nn. 16957/10638. Al dante causa, [REDACTED] detti immobili, pervennero per l'intero della piena proprietà giusto atto del 01/09/1957 notaio Emilio Emmolo, registrato al n. 216.
Provenienza ventennale	Regolare nella continuità delle trascrizioni. Per i titoli di provenienza ai danti causa, si rimanda a quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Filippo Morello (riportata come allegato B)
Dati catastali	Foglio 134, p.IIIa 2464, sub. 9; Foglio 134, p.IIIa 2867;
Lotto	Unico
Occupazione	Occupato oltre che dalla Sig.ra [REDACTED] (esecutata), dal marito e dai figli
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	Per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati dal Comune di Scicli, i seguenti titoli abilitativi: C.E. n° 112 del 15/06/1988; C.E. n° 12/90 del 19/01/1990; C.E. n° 7 del 11/02/2014 (in sanatoria per la realizzazione del tetto). Per lo stesso non è stato ancora rilasciato certificato di abitabilità. Da un confronto di quanto appurato durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria si sono riscontrate alcune difformità. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi (vedi allegato A), per difformità rispetto alla distribuzione degli spazi interni, del posizionamento della scala e delle aperture esterne
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	Per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati dal Comune di Scicli, i seguenti titoli abilitativi:

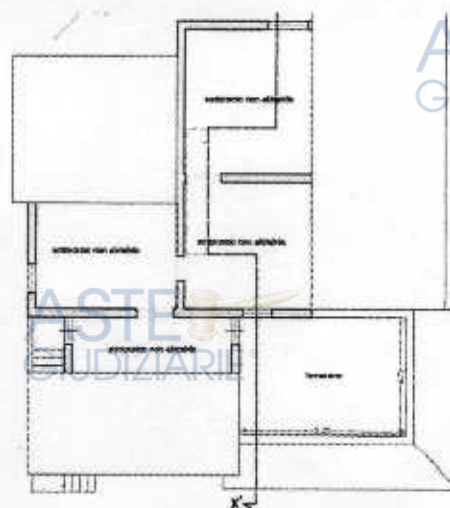
	C.E. n° 112 del 15/06/1988; C.E. n° 12/90 del 19/01/1990; C.E. n° 7 del 11/02/2014 (in sanatoria per la realizzazione del tetto). Per lo stesso non è stato ancora rilasciato certificato di abitabilità.	
Agibilità/ Abitabilità	No	
Divisibilità	il pignoramento colpisce il bene per intero	
Valore di mercato	€ 123.500,00	
Valore di vendita forzata	€ 93.563,00	
Valore canone di mercato (se richiesto)	-	
Vendibilità e motivo	Trattasi di una abitazione in villa che si sviluppa su due piani fuori terra, con terreno di pertinenza. L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova in zona agricola ma ricca di ville e villini ed a circa 2km dalla frazione balneare di cava D'Aliga.	
Vincoli	Varie servitù (vedi titolo di proprietà). Distanza linea ferrata.	
Edil. agevolata	non ricade in edilizia agevolata	
Oneri	Non ricade in condominio	
Ape	Non si è redatto l'APE. Si redigerà al momento della vendita	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 08/04/2024	
	Trascrizioni	
	TRASCRIZIONE CONTRO del 19/06/2023 - Registro Particolare 7273 Registro Generale 9824 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 300/2023 del 05/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in SCICLI(RG)	Iscrizioni come da Relazione Notarile

APPARTAMENTO DI TIPO ECONOMICO				
CARETTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Comm. (mq)
Sup. principale	S1	124,50	1,00	124,50
sup. sottotetto	SUB	60,00	0,50	30,00
SUP. COMMERCIALE	mq 154,50			

valore di mercato	€ 123.500,00
valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 93.563,00
Valore del Canone di mercato	-



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA SOTTOTETTO



OGGETTO: Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari – Causa n. 123/2023

R.G. Es. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con provvedimento del 19/07/2023, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. Ing. Giombattista Migliore, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 1194, con studio in Vittoria, Via Malfà n. 6, per la causa in epigrafe.

In data 21/07/2023, si accettava l'incarico e si prestava giuramento.

In data 21/09/2023, previo avviso alle parti inviato a mezzo lettera raccomandata e pec, mi recavo presso l'immobile sito in C.da Boscorotondo in Scicli, per iniziare le operazioni peritali alla presenza dell'avv. Massimo Rabbito (custode giudiziario) e dei Sig.ri [REDACTED] (esecutata) e [REDACTED] (marito dell'esecutata) che consentivano l'accesso ai luoghi (vedi verbale delle operazioni), pertanto, si iniziavano le operazioni peritali.

In seguito, venivano effettuati accertamenti presso il Comune di Scicli e l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio del Territorio.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

2. Identificazione dei beni

I beni pignorati con atto di pignoramento trascritto il 19/06/2023 contro [REDACTED]

Dott. Ing. Giombattista Migliore – Vittoria

oggetto della presente, sono i seguenti:

1. Abitazione in villa al piano terra e primo in Scicli (RG) nella C.da Boscorotondo s.n.c., con terreno circostante, nel N.C.E.U. F° 134 P.IIIa 2464 Sub. 9, intestata per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]
2. Terreno in Scicli (RG) nella C.da Boscorotondo s.n.c., nel N.C.T. F° 134 P.IIIa 2867, intestato per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]

Per comodità di lettura, appare opportuno raggruppare i beni pignorati nel seguente modo:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SCICLI (RG) CONTRADA BOSCOROTONDO n. SNC Piano T-1	134	2464	9	Zona 1 Cat. A/7	01	9 vani	Euro: 673,98
T	Proprietà per 1/1	SCICLI (RG)	134	2867		SE RR U A	U	496	R.D. Euro: 34,58 R.A. Euro: 10,76

3. Risposte ai quesiti del mandato

Sommatoria descrizione del bene

Il fabbricato in oggetto è sito in Scicli nella C.da Boscorotondo s.n.c., piano terra e primo, distinto in catasto fabbricati come sopra, intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]. Fa parte del compendio, oltre al terreno circostante il fabbricato, anche un lotto di terreno limitrofo distinto in catasto

terreno come sopra, sempre intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]

Trattasi di una abitazione in villa che si sviluppa su due piani fuori terra, con terreno di pertinenza. Essa, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con linea ferrata, con proprietà [REDACTED] e con la S.P. 56 (S. MARCO CAVA D'ALIGA). Vi si accede a mezzo di un varco sulla S.P. 56.

L'immobile ricade in Z.T.O. "E5" del vigente P.R.G. del Comune di Scicli "zone agricole di transizione". Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori della suddetta zona si rimanda a quanto previsto dall'art. 35 e 35.E delle "Norme tecniche di attuazione" del P.R.G..

Stato di possesso del bene

Il bene è intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di compravendita notaio Leonardo Cabibbo del 10/12/2014 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 16/12/2014 ai nn. 17059/10427. La Sig.ra [REDACTED] ha contratto con Il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di matrimonio del 02/06/2005 (vedi estratto di matrimonio allegato D) con annotazione di scelta dei coniugi di separazione dei beni.

Il bene è occupato oltre che dalla Sig.ra [REDACTED] (esecutata), dal marito e dai figli (vedi certificato di stato di famiglia allegato F).

Trattasi di una villa singola, pertanto non vi sono quote condominiali da corrispondere.

Sulla proprietà gravano varie servitù di passaggio, nonché diritti sulla cisterna in comune e sullo scarico dei reflui. Per i dovuti approfondimenti si rimanda a quanto descritto nel titolo di proprietà (vedi allegato G).

Dott. Ing. Giambattista Migliore – Vittoria

Proprietà e provenienza del bene

Il bene è pervenuto per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] giusto atto di compravendita notaio Leonardo Cabibbo del 10/12/2014 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 16/12/2014 ai nn. 17059/10427. Al dante causa [REDACTED] detti immobili erano pervenuti per l'intero in virtù della successione in morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18/08/2008 ai nn. 16957/10638. Al dante causa, [REDACTED] detti immobili, pervennero per l'intero della piena proprietà giusto atto del 01/09/1957 notaio Emilio Emmolo, registrato al n. 216.

Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Si sono effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie (vedi allegato E) e si conferma quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Filippo Morello del 11/07/2023 (riportata come allegato B) in cui sono elencate tutte le formalità da cancellare in caso di trasferimento, tranne che per un refuso di stampa nella relazione relativo al foglio di mappa 143 (anziché 134) nella prima pagina.

Dati catastali e planimetrie

I beni di che trattasi risultano censiti nel Comune di Sicli nel seguente modo:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Class	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SCICLI (RG) CONTRADA BOSCO ROTONDO n. SNC	134	2464	9	Zona I Cat. A/7	01	9 vani	Euro: 673,98

		Piano T+1							
I	Proprietà per 1/1	SCICLI (RG)	134	2867	SE RR A	U	496	R.D. Euro: 34,58 R.A. Euro: 10,76	

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi (vedi allegato A), per piccole difformità rispetto alla distribuzione degli spazi interni, del posizionamento della scala e delle aperture esterne.

Per regolarizzare tale situazione, occorre presentare le nuove planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio con procedura DOCFA.

L'onorario e le spese tecniche per tale sistemazione catastale vengono stimate in € 1.000,00.

Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Per il fabbricato in oggetto sono stati rilasciati dal Comune di Scicli, i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n° 112 del 15/06/1988;
- C.E. n° 12/90 del 19/01/1990;
- C.E. n° 7 del 11/02/2014 (in sanatoria per la realizzazione del tetto).

Per lo stesso non è stato ancora rilasciato certificato di abitabilità.

Da un confronto di quanto appurato durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria si sono riscontrate alcune difformità:

- posizionamento della recinzione a confine con la linea ferrata non corretta rispetto al Nulla osta di ferrovia dello Stato allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria (vedi elaborato grafico). Occorre infatti rispettare la distanza di 6,00m dalla più vicina rotaia;

- apertura di un varco per accesso al soggiorno (oggi camera da letto) dal disimpegno;
- allungamento della finestra nel locale forno (oggi soggiorno) trasformandola in porta-finestra;
- allungamento della finestra nella camera da letto (oggi cucina) trasformandola in porta-finestra;

Di tali variazioni non vi è traccia all'Ufficio Tecnico comunale pertanto, si presume, siano state fatte in assenza di licenza edilizia o altro titolo abilitativo e dunque abusivamente.

Tuttavia, vista la modesta entità di tali difformità, si ritiene che possa essere ripristinato lo stato dei luoghi chiudendo i suddetti varchi così come da progetto e posizionando in maniera corretta la recinzione, con una spesa di circa € 10.000,00.

Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita

Trattasi di una abitazione in villa che si sviluppa su due piani fuori terra, con terreno di pertinenza. Essa, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con linea ferrata, con proprietà [REDACTED] e con la S.P. 56 (S. MARCO CAVA D'ALIGA). Vi si accede a mezzo di un varco sulla S.P. 56.

L'immobile, ad uso abitativo, è composto a piano terra da due cucine, un soggiorno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un ingresso- disimpegno. A piano primo è presente un sottotetto non abitabile (vedi planimetria allegata). Vi sono varie verande attorno alla casa oltre che un terreno di pertinenza che consente un ampio parcheggio. La struttura portante è in muratura con cordoli in cemento armato, le finiture generali dell'immobile sono di tipo signorile anche se datate. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera ed avvolgibili in PVC. L'immobile è completo di tutti gli impianti sottotraccia. E' provvisto,

Dott. Ing. Giambattista Migliore – Vittoria

infatti, di impianto elettrico, idrico e televisivo. Sono presenti anche climatizzatori in alcuni ambienti. Tutti gli ambienti sono ben aerati e confortevoli (vedi documentazione fotografica). L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova in zona agricola ma ricca di ville e villini ed a circa 2km dalla frazione balneare di cava D'Aliga.

Valutazione stimativa

Per la valutazione dell'immobile, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso abitativo riscontrate sulla piazza di Scicli per immobili in zona agricola, rilevando che nella zona ove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che versano nelle medesime condizioni, è di circa € 800,00 al metro quadrato di superficie utile, tenuto anche conto della crisi economica del mercato immobiliare. Si è anche tenuto conto che tale valutazione è in linea con quanto stimato dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: SCICLI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	375	560
Ville e Villini	NORMALE	590	880

Quindi si ha:

$m^2 \ 124,50 \times \text{€} \ 800,00/m^2 = \text{€} \ 99.600,00$ (per l'abitazione)

$m^2 \ 60,00 \times \text{€} \ 400,00/m^2 = \text{€} \ 24.000,00$ (per il sottotetto)

Totale € 123.600,00

Che si approssima ad € 123.500,00 (diconsi euro centoventitremilacinquecento/00).

Si precisa che il valore del terreno di pertinenza è stato già considerato nella valutazione del fabbricato.

A questi importi, come espressamente richiesto dal G.E., si applica un abbattimento forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto CTU, quindi si ha:

Cespite n° 1	Valore stimato	Valore stimato con abbattimento del 15%
1. Abitazione in villa al piano terra e primo in Scicli (RG) nella C.da Boscorotondo s.n.c., con terreno circostante, nel N.C.E.U. F° 134 P.IIIa 2464 Sub. 9, intestata per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]	€ 123.500,00	€ 104.975,00
2. Terreno in Scicli (RG) nella C.da Boscorotondo s.n.c., nel N.C.T. F° 134 P.IIIa 2867, intestato per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]		
Totale	€ 123.500,00	€ 104.975,00

A questi valori, vanno ancora sottratti i costi stimati in precedenza per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Divisibilità del bene

Il bene risulta in piena proprietà alla debitrice. Pertanto, occorre vendere in un unico lotto.

La cessione del bene pignorato di cui trattasi non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di un bene appartenente ad un privato, il quale non è un soggetto passivo di imposta IVA.

Correttezza dei beni e delle quote riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

In ossequio alla Circolare Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 in tema di redazione APE, il sottoscritto CTU non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), così come previsto dall'art. 6 D. Lgs. 192/2005. Tuttavia, è stato stimato un costo per la redazione del libretto di impianto pari ad € 150,00 ed un costo per le competenze tecniche per la redazione dell'APE pari ad € 262,00 (€ 250,00 oltre oneri).

4. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può riassumere nel modo seguente:

Cespite	Valore complessivo cespite	Valore al netto delle spese e della decurtazione del 15% e per la quota di proprietà dell'esecutata
1. Abitazione in villa al piano terra e primo in Scicli (RG) nella C.da Boscorotondo s.n.c., con terreno circostante, nel N.C.E.U. F° 134 P.III 2464 Sub. 9, intestata per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]	€ 123.500,00	€ 104.975,00 - € 1.000,00 - € 10.000,00 - € 150,00 - € 262,00 = € 93.563,00
2. Terreno in Scicli (RG) nella C.da Boscorotondo s.n.c., nel N.C.T. F° 134 P.III 2867, intestato per la piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]		
Totale	€ 123.500,00	€ 93.563,00

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede

rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 08/04/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giombattista Migliore