

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n.16/2022

Giudice Esecuzione: dott. Di Cataldo Carlo

Conferimento incarico: 10/07/2022

Deposito della c.t.u.: 27/06/2023

parti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(creditore procedente)

- XXXXXXXX XXXXXXXX
 - XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX
- (debitori)

CTU: dott. Arch. Gravagna Michelino

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 16/2022, dott. Di Cataldo Carlo.

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto dott. arch. Michelino Gravagna, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n.683, con domicilio eletto in Ragusa, Via Giosuè Carducci n.201, veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, dott. Di Cataldo Carlo nel procedimento in epigrafe.

Il C.T.U. prestava giuramento in data 14/07/2022 accettando l'incarico di conferito dal Giudice nell'ambito della citata esecuzione attraverso sua trasmissione in via telematica.

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 e del certificato notarile redatto dal Dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXXXX (XX), iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di XXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, è stata notificata alle parti la data di sopralluogo per l'inizio della consulenza tecnica, con avviso mediante raccomandate A/R: n. 05268100217-9 in data 31/08/2022 e n. 05267413515-3 in data 05/09/2022 al debitore presso Contrada Porticatello s.n. (Contrada Pizzillo), e n. 20052457366-8 e n.

20052457367-9 in data 09/08/2022 al debitore presso Via Cav. Michele Pennavaria n.72 e 74.

Il CTU, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Maria Giovanna Buscemi, ha svolto le operazioni di primo accesso e di sopralluogo in data: 26/09/2022 presso gli immobili siti a Ragusa in Contrada Porticatello e in Via Cavaliere Michele Pennavaria.

Gli immobili oggetto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 28/01/2022 ai nn. 1348/1075 sono:

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Abitazione di tipo ultrapopolare in Via Cav. Michele Pennavaria n. 74, riportato al catasto fabbricati** del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 52, particella 321, sub. 1, categ. A5*, consistenza 2,5 vani, piano terra.

Immobile 2: Abitazione di tipo popolare in Via Cav. Michele Pennavaria n. 72, riportato al catasto fabbricati** del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 52, particella 321, sub. 2, categ. A4, consistenza 5 vani, piano 1 e 2.

Unità negoziale 2:

Immobile 1: Abitazione di tipo economico in Contrada Porticatello s.n., riportato al catasto fabbricati del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 172, particella 7, sub. 1, categ. A3, cl. 3, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 154 m², sup. catastale escluse aree scoperte 134 m², piano 1.

Immobile 2: Fabbricato destinato a magazzini e locali deposito in Contrada Porticatello s.n., riportato al catasto fabbricati del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 172, particella 7, sub. 2, categ. C2*, cl. 3, consistenza 196 m², sup. catastale totale 219 m², piano terra.

Unità negoziale 3:

Immobile 1: Terreno riportato al catasto terreni del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 172, particella 171, qualità seminativo, cl. 3, superficie are 01 ca 90.

Immobile 2: Terreno riportato al catasto terreni del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 172, particella 322, qualità seminativo, cl. 3, superficie are 27 ca 10.

Il CTU dopo aver controllato il fascicolo in esame, aver eseguito le opportune ispezioni ipotecarie e aver letto il certificato ipocatastale redatto dal Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx vuole precisare che:

- Relativamente agli immobili dell'unità negoziale 1, non risultano abusivi, in quanto da ricerche effettuate presso: il Catasto di Ragusa, l'Ufficio tecnico del Comune di Ragusa e l'Archivio Comunale, è stata trovata la Concessione Edilizia n. 275/1950 inerente "la sopraelevazione e modifica del prospetto della casa sita in Via M. Pennavaria n. 74". Di conseguenza, alla data del 9 settembre 1950, la Concessione attestava l'esistenza dell'immobile a piano terra con ingresso da Via M. Pennavaria n. 72. In questo documento edilizio viene indicato un progetto in duplice copia che non risulta allegato ovvero disperso, come verrà accuratamente evidenziato nella presente relazione peritale. Inoltre le planimetrie catastali non sono conformi.
- Relativamente agli immobili dell'unità negoziale 2, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla C.E. in sanatoria n. 4801/86, come meglio verrà illustrato nel prosieguo della relazione.

Dall'esame della documentazione disponibile, si valuta che gli immobili sopra riportati possono essere considerati in due lotti distinti di vendita, in quanto totalmente slegati ed indipendenti tra loro.

Da qui in avanti, la relazione peritale procederà con la descrizione separata del Cespite 1 che comprende gli immobili n. 1, 2 dell'unità negoziale 1, mentre il Cespite 2 riguarda gli immobili delle unità negoziali 2 e 3.

CESPITE 1

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."

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto in data 28/01/2022 ai nn. 1348 di registro generale e 1075 di registro particolare, a favore di: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

Alla sezione B della nota di trascrizione viene citato, come "Unità negoziale n.1" il cespite 1 in oggetto:

Cespite 1:

Immobile 1: Abitazione di tipo ultrapopolare in Via Cav. Michele Pennavaria n. 74, riportato al catasto fabbricati del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 52, particella 321, sub. 1, categ. A5*, consistenza 2,5 vani, piano terra.

Immobile 2: Abitazione di tipo popolare in Via Cav. Michele Pennavaria n. 72, riportato al catasto fabbricati del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 52, particella 321, sub. 2, categ. A4, classe 2^a, consistenza 5 vani, piano 1 e 2.

Il CTU riscontra, che anche se nella nota di trascrizione del pignoramento veniva riportato erroneamente l'immobile 1 con categoria A5, dalla visura storica risulta una variazione del 05/11/2018 per rettifica classamento incoerente (n. 10960. 1/2018), e precisamente una variazione per rettifica dei dati di classamento per uniformità con le uu.ii.uu. similari dello stesso fabbricato, d.m.f. 37/97 – autotutela.

Ovvero l'agenzia del catasto in seguito all'eliminazione della categoria A5, ha effettuato d'ufficio una rettifica di classamento attribuendo all'immobile 1 una categoria A4 corrispondente ad abitazione di tipo popolare in classe 1^a, la quale risulta dall'attuale visura catastale.

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:

Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	52	321	1	1	A/4	1	2,5 vani	€ 103,29

Via Cavaliere Michele Pennavaria n.74 – Piano terra.								
2	52	321	2	1	A/4	2	5 vani	€ 242,73
Via Cavaliere Michele Pennavaria n.72 – Piano 1 - 2.								
Intestazione:								
	Dati anagrafici				Codice Fiscale		Diritti e oneri reali	
1-2	XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx				XXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 31 / 56	
1-2	XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx				XXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 25 / 56	

Il CTU ricorda che la proprietà degli immobili in oggetto erano pervenuti: al signor xxxxxxxx xxxxxxxx per la quota di 6/56 in parte per successione legittima, in morte di xxxxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx e deceduta il xx/xx/xxxx (den. 197 vol. 356 dell'Ufficio Registro di Ragusa del xx/xx/xxxx) trascritta in data 08/03/2022 ai nn. 3816/2809 accettazione tacita di eredità ed in parte per successione legittima, in morte di xxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, deceduto il xx/xx/xxxx (den. 50 vol. 361 dell'Ufficio Registro di Ragusa del 30/01/1985) trascritta in data 12/07/2011 ai nn. 3815/2808 accettazione tacita d'eredità nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rogato in data 12/07/2011 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 515; ad entrambi i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx per le quote di 25/56 ciascuno per atto di compravendita rogato in data 22/06/1989 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 15735/4894 trascritto in data 08/07/1989 ai nn. 10820/8993 da potere di: 1) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxxx n. xx; 2) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in xxxxxxxxxxxx n. x; 3) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in xxxxxxxxxxxx n. xx; 4) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxxx n. xx; 5) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxxx n. xx; 6) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente a xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx n. xx.

Dagli atti catastali l'immobile 1 costituisce un'abitazione di tipo economico con ingresso da Via Michele Pennavaria n. 74 che si sviluppa a piano terra, mentre l'immobile 2 si sviluppa a primo e secondo piano; come risulta anche dall'atto di vendita rogato in data 22/06/1989 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 15735 trascritto in data 08/07/1989 ai nn. 10820/8993, dove si legge: "...casa di abitazione, di antica costruzione con ingresso da Via M. Pennavaria n. 74, composta da sei vani e accessori ripartiti fra piano terra, piano primo e secondo piano...". Il CTU, vuole precisare che l'immobile censito al foglio 52 particella 321 sub. 1 è di categoria A4 e classe 1^a, come già approfondito precedentemente.

Il CTU ricorda che l'atto di pignoramento, che riguarda l'intera proprietà del Cespite 1, è notificato ai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx (deceduto in data xx/xx/xxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxx i quali hanno acquisito la proprietà del suddetto Cespite in regime di comunione legale dei beni.

Il CTU allega il titolo di proprietà, ovvero copia dell'atto di vendita con repertorio n. 15735/4894 trascritto in data 08/07/1989 ai nn. 10820/8993.

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, l'atto di pignoramento riguarda l'intera proprietà del Cespite 1, in virtù dell'atto di vendita del 22/06/1989 a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxx, repertorio n. 15735/4894 trascritto in data 08/07/1989 ai nn. 10820/8993, da potere di: 1) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxx n. xx; 2) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in xxxx xxxxxxxxxxx n. x; 3) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx residente in xxxx xxxxxxxxxxx n. xx; 4) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxx n. xx; 5) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxx n. xx; 6) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente a xxxxxxxx in xxxxxxxxxxx n. xx.

Per una maggiore precisione, si riportano, anche le eventuali servitù o altri vincoli riferiti nel suddetto atto di compravendita con repertorio n. 15735/4894 trascritto in data 08/07/1989 ai nn. 10820/8993, si afferma che: "...la parte venditrice dichiara e garantisce

che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libero ed esente da ipoteche, oneri, trascrizioni e vincoli pregiudizievoli”.

Il CTU allega la copia dell'atto di compravendita con repertorio n. 15735/4894 trascritto in data 08/07/1989 ai nn. 10820/8993.

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 03/08/2022 sul Cespite 1 in oggetto non risultano trascrizioni successive al pignoramento.

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.”

Come evidenziato anche nella visura ipocatastale redatta dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ai debitori eseguiti xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx appartiene l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni.

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

Il CTU nella data 22/06/2021 esegue presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria del Cespite 1 e riporta l'elenco delle trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento (vedi allegato):

1. ISCRIZIONE del 16/02/1993 – Registro Particolare 2557 Registro Generale 12500 – Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx Repertorio 515/365 del 12/07/2011.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in xxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
2. TRASCRIZIONE del 28/01/2022 – Registro Particolare 1075 Registro Generale 1348 – Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxx di xxxxxx Repertorio 3161/2021 del 04/01/2022.

Il xx/xx/xxxx codice fis
(XX) il xx/xx/xxxx codice fis
GIUDIZIARIE.it

- ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
 contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' a favore di
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
 contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx codice fiscale
 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

...ASTE GIUDIZIARIE...
...une di Ragusa per il Ces...

Comune di Ragusa per il C

Consulta priva dell'allegato prog

o stato dei luoghi (come ris

ASTE 

Analizzando la planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi con lo stato di fatto dell'immobile, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

Piano terra:

- Sono state costruite delle pareti per realizzare un bagno,
- Sono state aperte due aperture su Via Mario Rossi,
- Sono state demolite due pareti,
- Una parete è stata spostata, ed è stata chiusa una porta di accesso al sottoscala.

Piano primo:

- Sono state realizzate due aperture e un balcone su Via Cav. Michele Pennavaria,
- È stato costruito un bagno,
- È stata realizzata una scala per accedere al secondo piano, nel sottoscala è stato realizzato un ripostiglio.

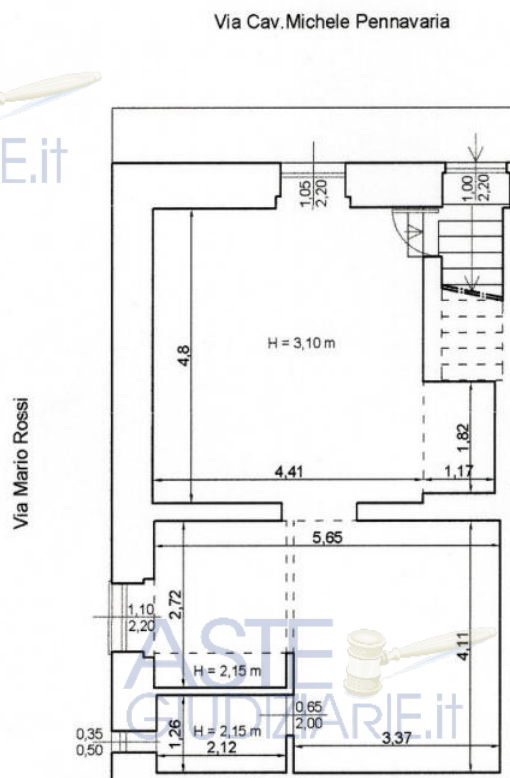
Il CTU non è in grado di dichiarare se risultano differenze con lo stato di fatto, in quanto il progetto relativo alla concessione edilizia risulta perso.

Per regolarizzare gli immobili occorre presentare un accertamento di conformità dello stato di fatto e un aggiornamento catastale.

I costi per regolarizzare gli immobili comprendono complessivamente € 5.000,00 per spese di istruttoria, spese di segreteria, stesura di elaborati grafici da parte di un tecnico abilitato e aggiornamento catastale delle planimetrie.

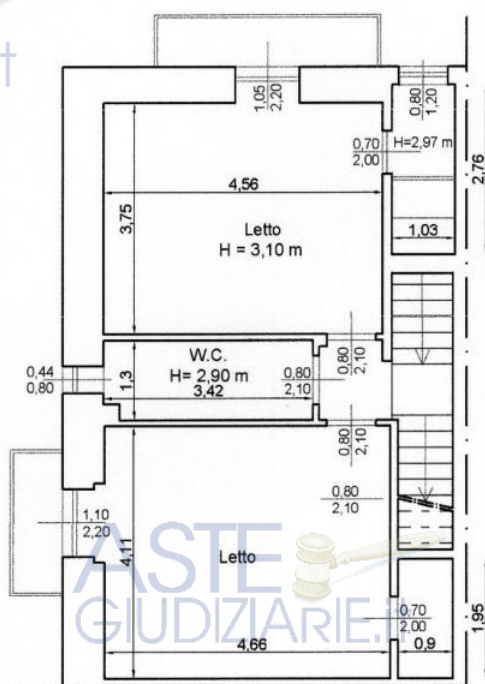
A seguire si riporta sia:

- Le piante dello stato di fatto in sede di sopralluogo.
- Le differenze tra la planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi (1942) e lo stato di fatto.
- Le planimetrie catastali.



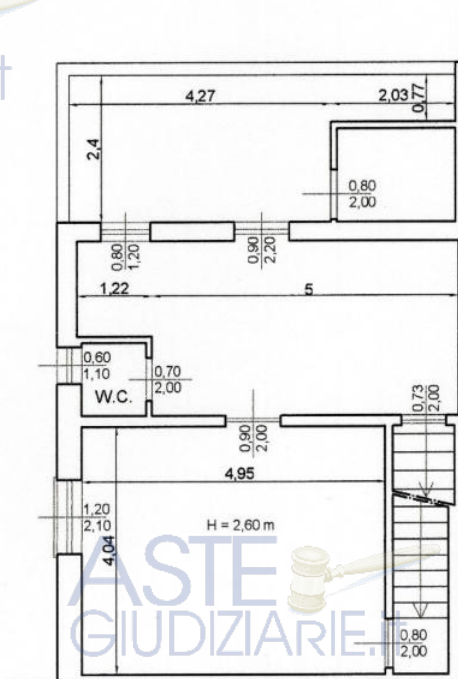
Stato di fatto: Pianta piano terra.

Scala 1:100



Stato di fatto: Pianta piano primo.

Scala 1:100



Stato di fatto: Pianta piano secondo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:100

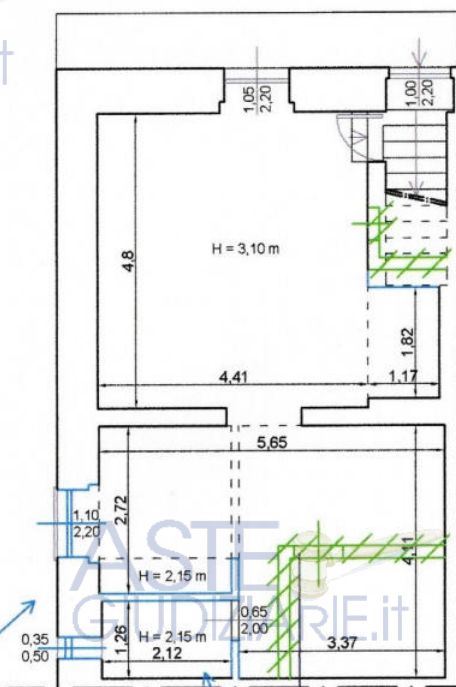
Legenda:



Via Cav. Michele Pennavaria



Via Mario Rossi



Una parete è stata spostata, ed è stata chiusa una porta di accesso al sottoscala.

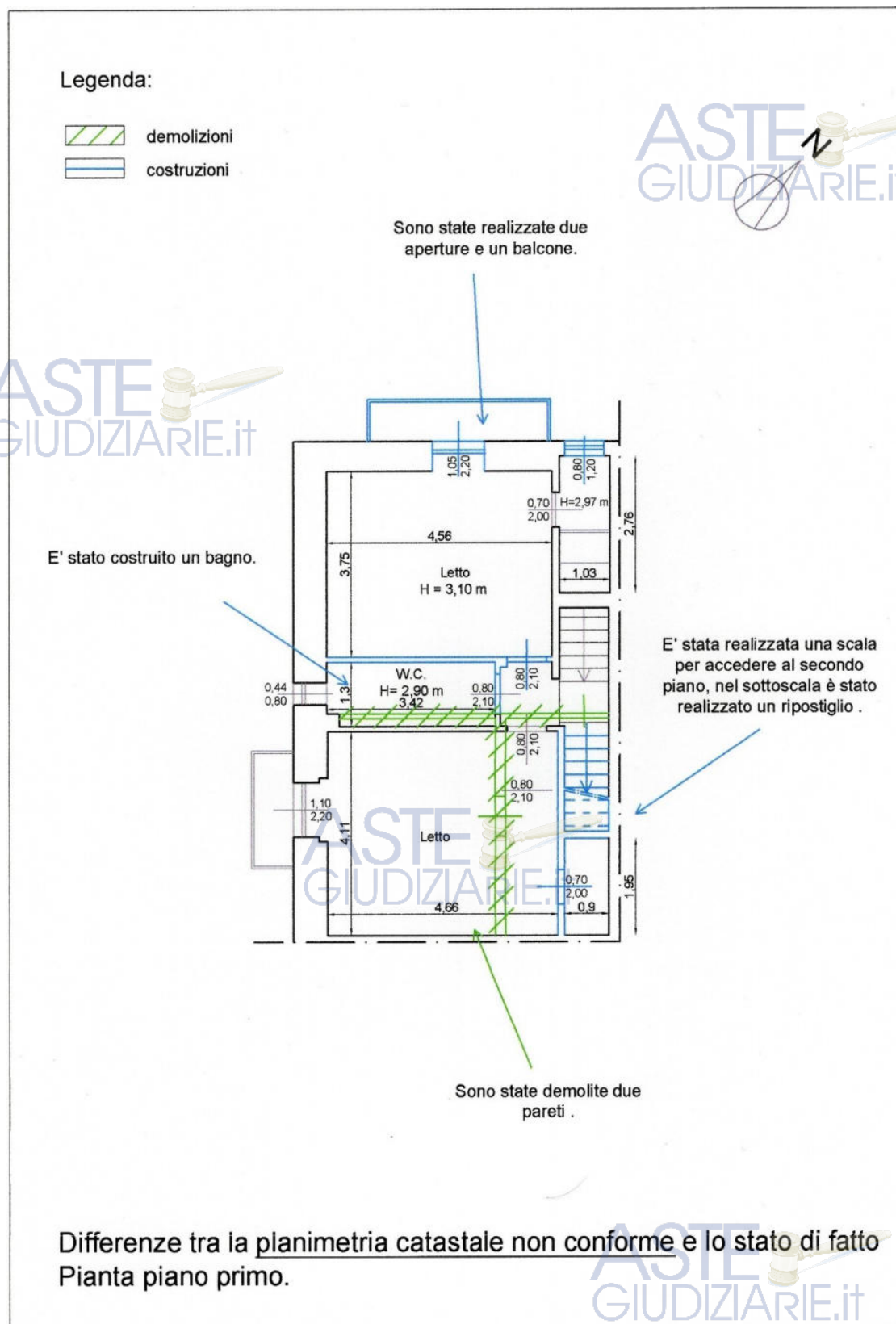
Due pareti sono state demolite.

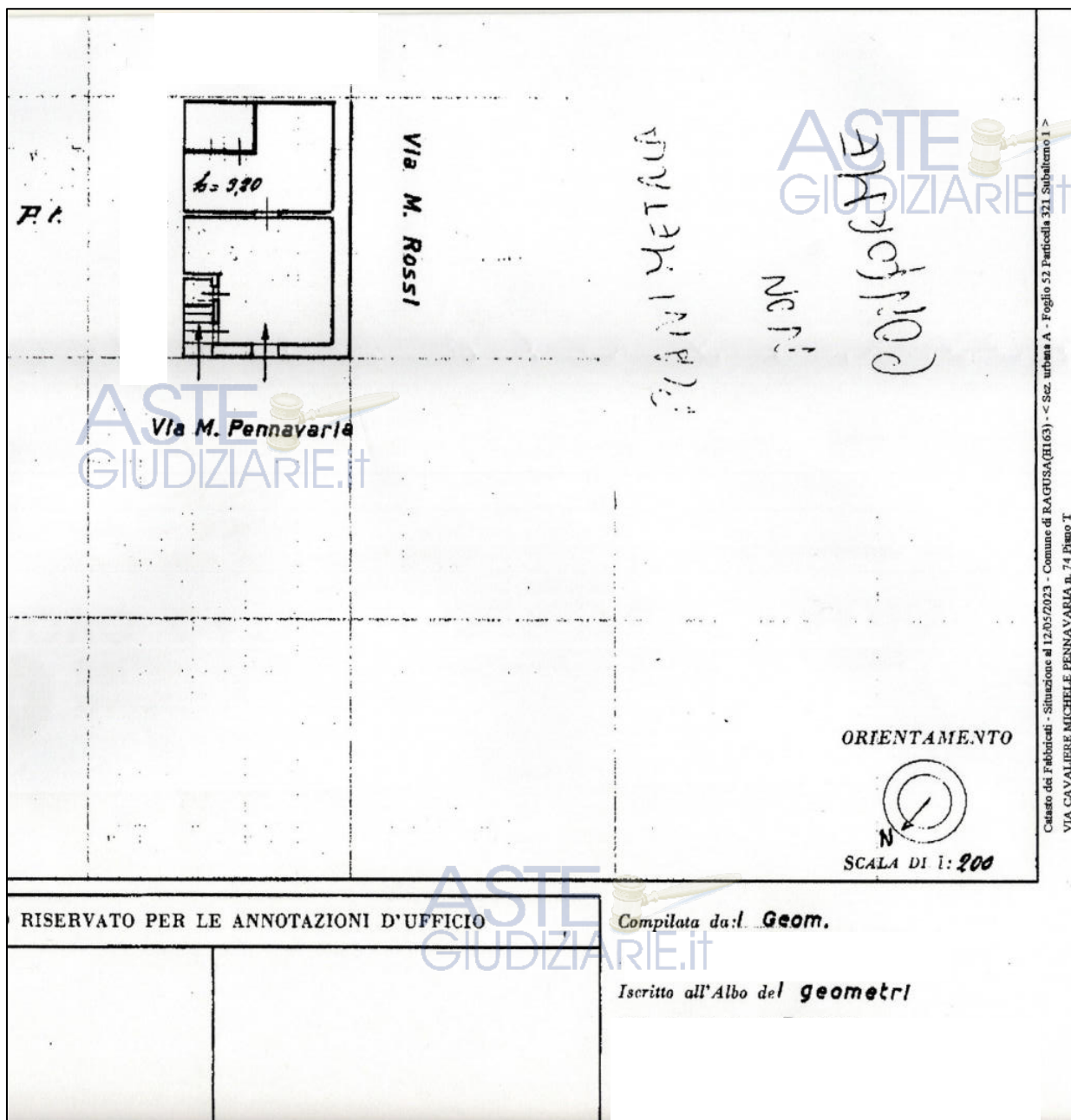
Sono state aperte due aperture.

Sono state costruite delle pareti per realizzare un bagno.

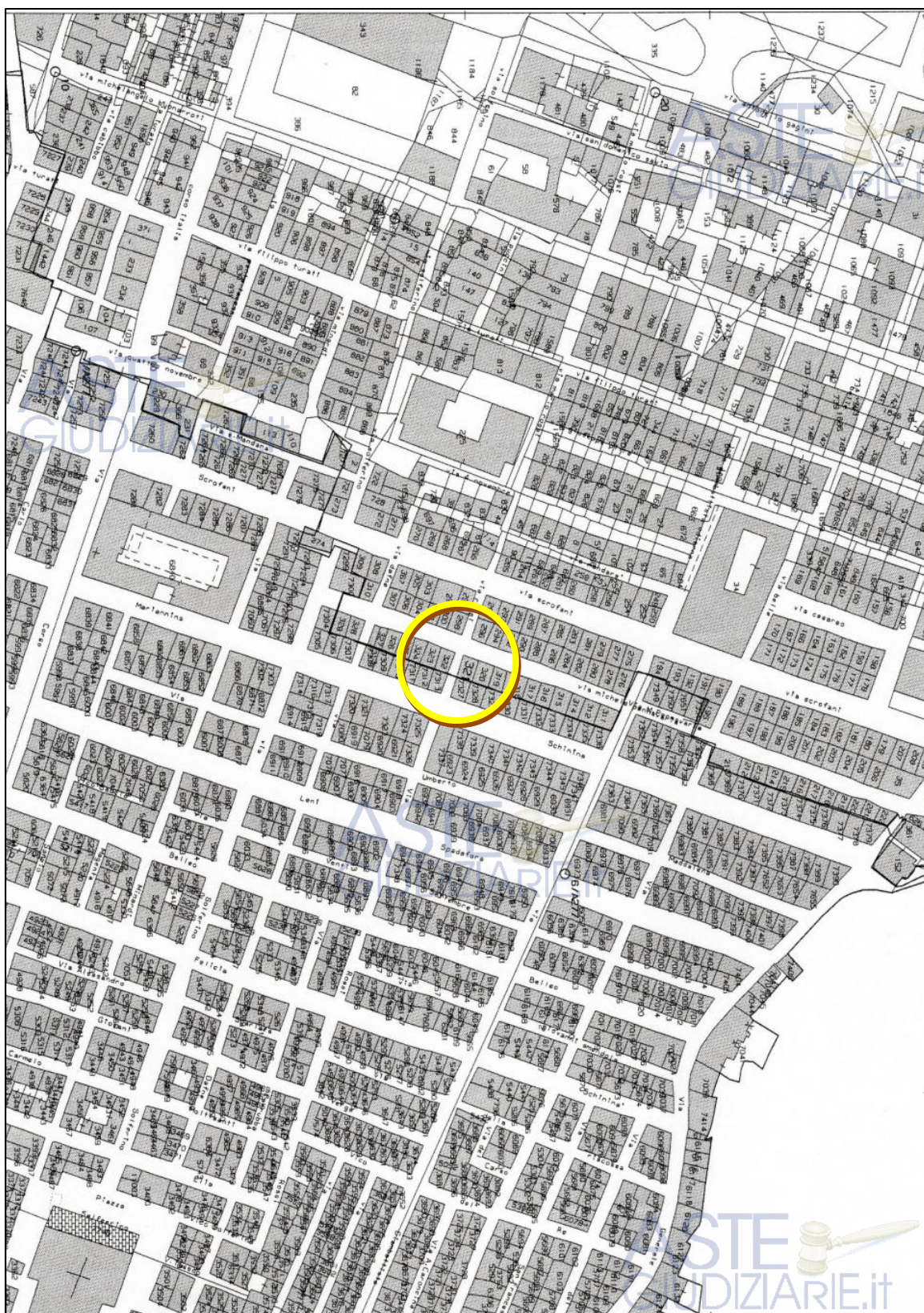
Differenze tra la planimetria catastale non conforme e lo stato di fatto
Pianta piano terra.







Planimetria Catastale.



Foglio di mappa.



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

Da controlli effettuati presso l’ufficio tecnico del Comune di Ragusa, il CTU non è in grado di dichiarare se è stata rilasciata una dichiarazione di agibilità, in quanto il progetto della concessione edilizia n. 275 del 09/09/1950 risulta perso. Occorrerebbe eseguire quindi prima l’accertamento di conformità dello stato di fatto, l’aggiornamento catastale e dopo richiedere la dichiarazione di agibilità al Comune.

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

Il CTU ha riportato al punto 1.C).a i costi necessari per la regolarizzazione degli immobili.

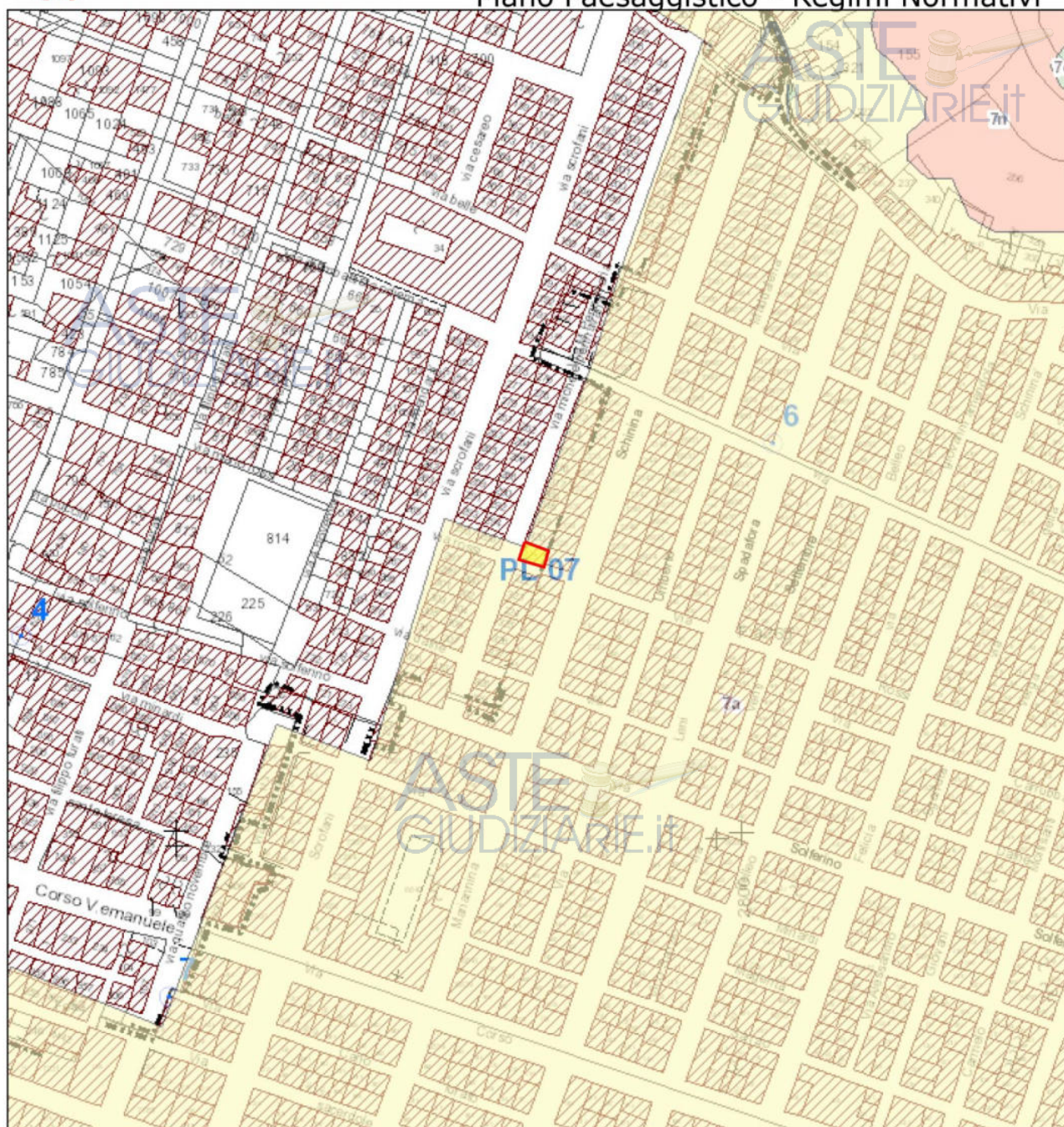
1.C).d “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa).”

Fatta eccezione per gli importi necessari per la regolarizzazione degli immobili 1 e 2 del Cespite 1 non emergono obbligazioni verso il Comune non adempiute.

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 Ragusa, consultando il P.R.G. vigente, segue che:

il suolo sito in territorio di Ragusa relativo al foglio 172 particella 7 ricade secondo il Piano Regolatore Generale nella zona territoriale omogenea “B” tessuto urbano saturo interno al centro storico. Si allega di seguito l’estratto del P.R.G. vigente sull’area in esame.



Scala 1: 2.000

Estratto del Piano Paesaggistico.

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 giustifichino la permanenza nell’immobile.”

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

Congiuntamente al Custode è stato effettuato l’accesso agli immobili 1 e 2, in data 26/09/2022, se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal custode alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso.

Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sugli immobili 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.).”

Gli immobili del Cespite 1 di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx (deceduto in data xx/xx/xxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxx consistono in due immobili che si sviluppano su tre livelli, è costituiscono un’unica abitazione unifamiliare con ingresso indipendente dalla via pubblica.

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 citato il Cespite 1 è un’abitazione che si sviluppa su tre livelli, che risulta essere la residenza della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, come si legge dal certificato di residenza allegato. In effetti durante il sopralluogo il figlio della proprietaria xxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato che “l’abitazione è destinata ad essere la sede legale di una Società xxxxxxxx”.

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 del Cespite 1.

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.”

Il Cespite 1, ubicato a Ragusa (RG) in Via Cav. Michele Pennavaria n. 72, 74 è un’abitazione che si sviluppa su tre livelli.

È distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 52 particella 321, subalterno 1 e 2.

Il CTU ricorda che le planimetrie catastali non sono conformi e quindi la consistenza deve essere aggiornata, infatti dallo stato di fatto si ricava che:

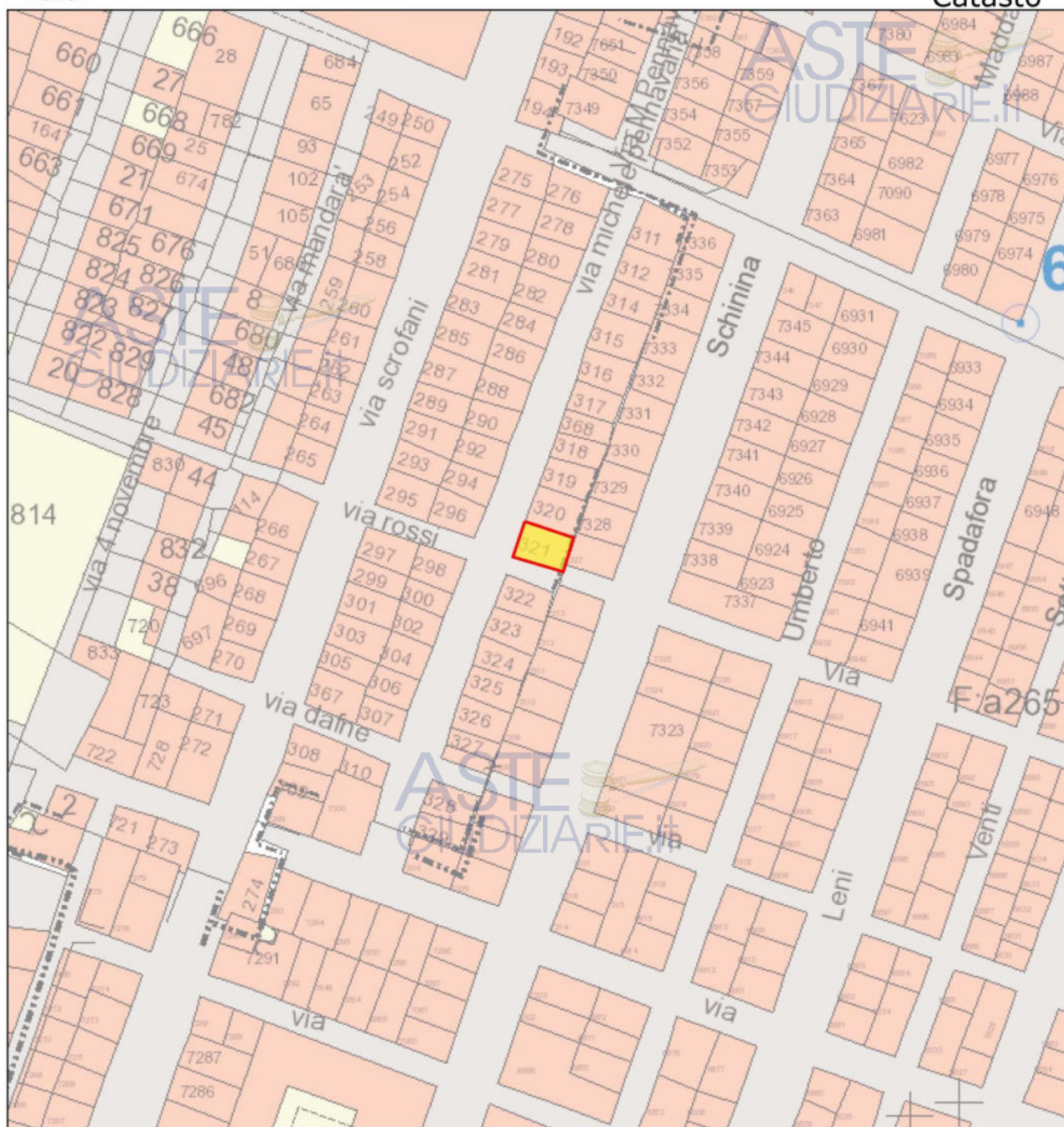
- l’immobile 1 che si sviluppa a piano terra, identificato con sub. 1, dallo stato di fatto si ricava una superficie di circa 65 m².
- l’immobile 2 che comprende il primo e secondo piano, identificato con sub. 2 presenta rispettivamente una superficie di circa 65 m² (p.1°) e di circa 52 m² (p.2°) oltre le superfici di balconi e terrazze, che verranno descritte meglio nel prosieguo della relazione.

L’immobile confina a nord con la particella 320, a est con la particella 7327, a sud con la *Via Mario Rossi* e ad ovest con la *Via Cav. Michele Pennavaria*.

Si riportano a seguire sia uno stralcio dell’estratto di mappa che un’ortofoto del sito in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Scala 1: 1.000

Stralcio estratto di mappa catastale.





Comune di Ragusa

Catasto e ortofoto



Scala 1: 5.000

Ortofoto del sito interessato.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Il Cespite 1 è costituito da un'abitazione che si sviluppa su tre livelli, con ingresso da Via Cav. Michele Pennavaria a Ragusa (RG) n. 72, e attraverso due gradini giungiamo nella zona giorno che si trova a piano terra. La zona giorno comprende: un salone al quale si può accedere anche dal numero civico 74 della stessa via, una cucina, una piccola stanza da pranzo e un bagnetto con una piccola finestra. Nella stanza da pranzo e nel salone sono presenti delle coperture a volta. Inoltre, notiamo nella cucina, illuminata da un balconcino alla francese che si affaccia su Via Mario Rossi, un soppalco in cui sono inseriti due recipienti d'acqua in eternit, che attraverso una vetrata, risultano schermati alla vista.

Dal numero civico 72, si accede mediante una scala al secondo livello e attraverso un disimpegno si giunge a due camere da letto: una singola con ripostiglio illuminato da una finestra, una matrimoniale con un piccolo ripostiglio, entrambe fornite di balconi. Dal disimpegno si accede ad un bagno.

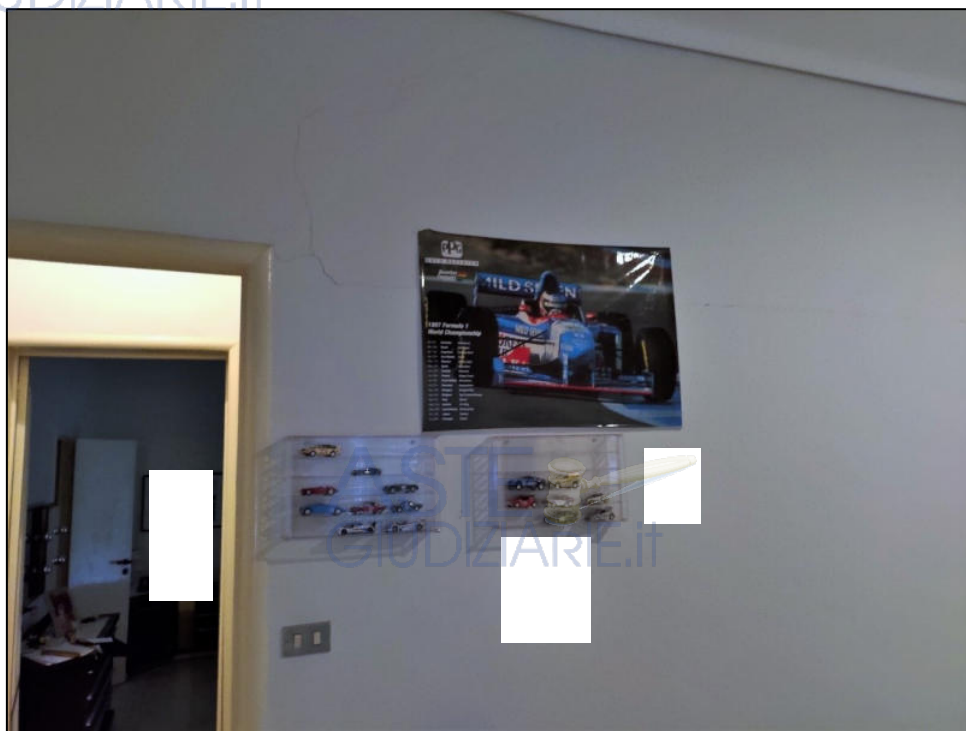
Il terzo livello è costituito da un salone munito di balcone alla francese, attraverso una porta si giunge ad uno spazio coperto con tetto in legno, un bagnetto con finestra e una scala di accesso al sottotetto. Nel terrazzo è presente un ripostiglio.



Salone a piano terra

L'abitazione presenta delle macchie di umidità sulle pareti interne e precisamente all'altezza della pavimentazione, nelle varie stanze della cucina, salone, stanza da pranzo e scale, in effetti si notano anche sui prospetti a livello stradale. Al primo piano nella camera da letto singola, si nota dell'intonaco caduto sul pavimento, oltre a delle lesioni orizzontali e verticali sulla parete, dovute a una mancanza di manutenzione del piano superiore ed a infiltrazioni di acqua dal terrazzo, inoltre la pavimentazione presenta molte piastrelle in ceramica rotte.

Lo stato di manutenzione del secondo piano risulta scadente, infatti notiamo infissi e porte rotte, sporcizia a terra, e una scala in cemento non rifinita per accedere al sottotetto non abitabile.



Stanza da letto singola a piano primo.



Sottotetto non abitabile.

Il piano terra e il primo piano presentano pareti tinteggiate di colore bianco, la pavimentazione è in ceramica. Il secondo piano ha una pavimentazione in graniglia. Il bagno a primo piano è in uno stato di manutenzione scadente.

Gli immobili 1 e 2 non hanno impianti di riscaldamento e di condizionamento estivo. La struttura portante verticale è realizzata in muri in pietrame e malta bastarda. La manutenzione della facciata degli immobili risulta sufficiente.

A parere del CTU nel complesso l'immobile 1 si presenta in buono stato sia a livello di manutenzione interna che esterna, eccetto le macchie di umidità nei prospetti e sulle pareti interne, mentre l'immobile 2 si presenta in uno stato di manutenzione scadente per quanto esposto precedentemente.

Il CTU ha riportato al punto 1.C).a i costi necessari per: la sanzione da versare al Comune, gli oneri e i costi di costruzione, la stesura degli elaborati grafici da parte di un tecnico abilitato e l'aggiornamento della vecchia planimetria catastale.

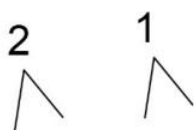
A seguire si riporta uno stralcio della planimetria dello stato di fatto con le foto interne ed esterne dell'immobile.



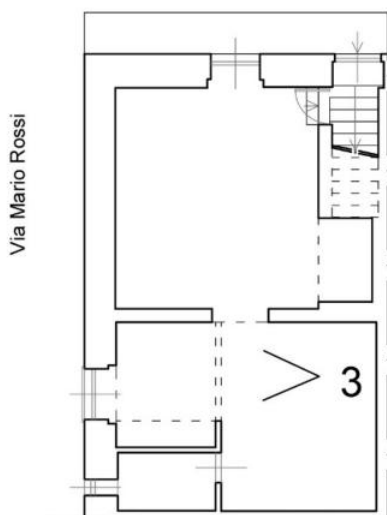
Foto 1



Foto 2



Via Cav. Michele Pennavaria



Pianta piano terra.

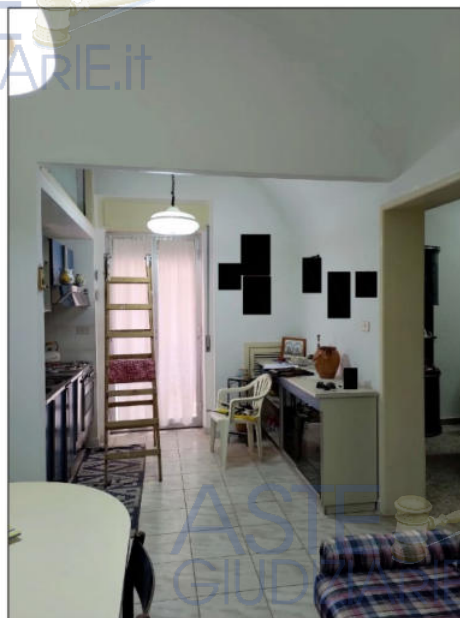


Foto 3

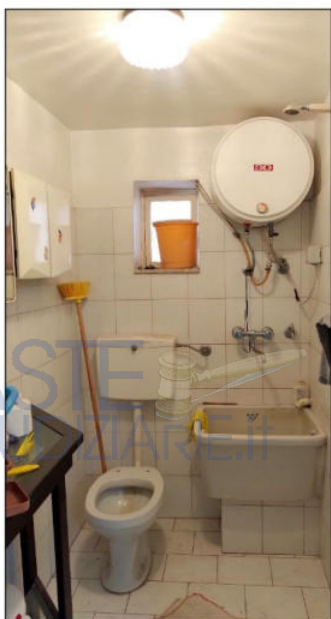


Foto 4



Foto 5

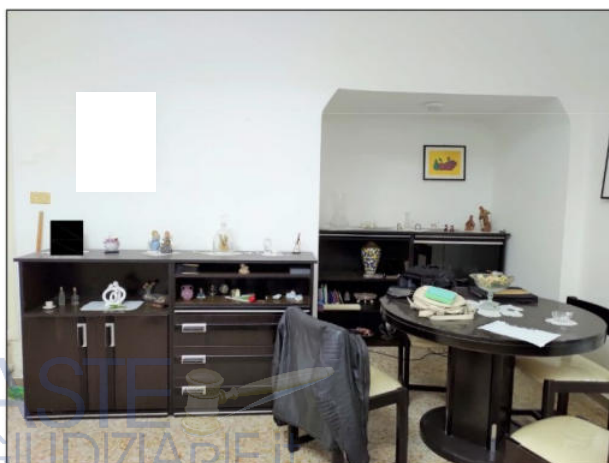
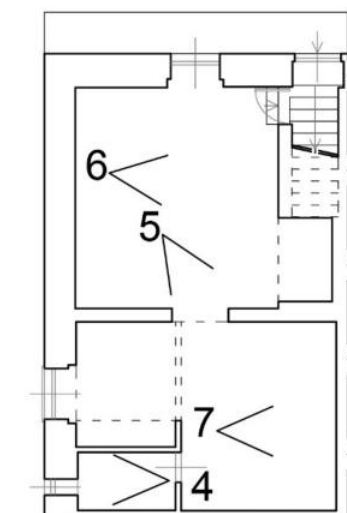


Foto 6



Pianta piano terra.



Foto 7



Foto 8

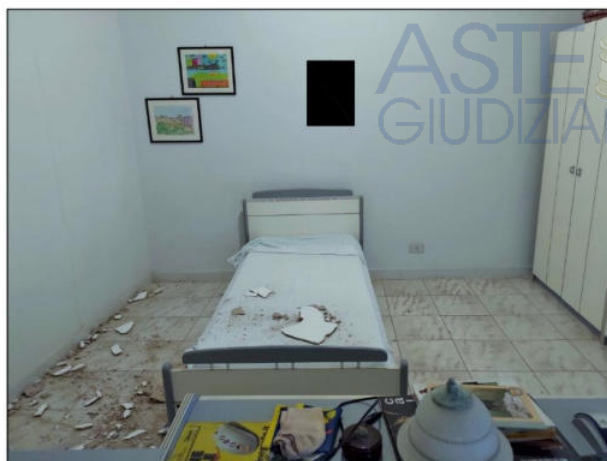


Foto 9

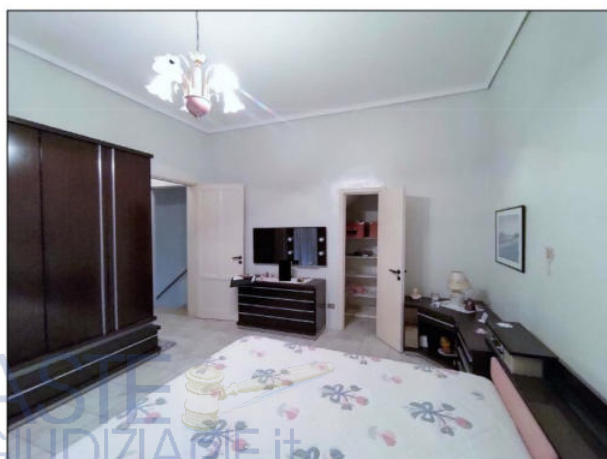
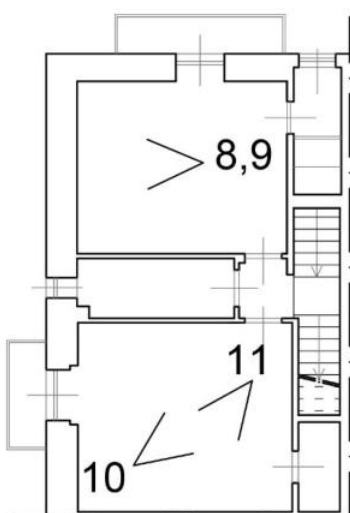


Foto 10



Pianta piano primo.



Foto 11



Foto 12



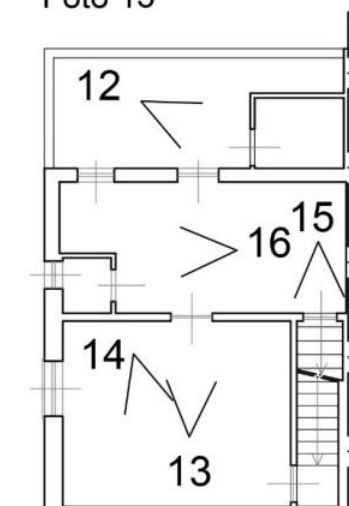
Foto 13



Foto 15



Foto 14



Pianta piano secondo. Foto 16



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."

Il bene è di proprietà dei debitori e dal certificato di residenza risulta che la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx risiede nell'immobile. Si allega il certificato di residenza.

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)."

La particella rientra in zona "B" tessuto urbano saturo interno al centro storico.

1.l).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."

Il CTU nella data 03/08/2022, dopo aver eseguito opportuna ispezione ipotecaria del Cespite 1, dichiara che sul Cespite 1 grava:

- Pignoramento immobiliare a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, trascritto in data xx/xx/xxxx – Registro Particolare 1075 Registro Generale 1348.

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

Come sopra detto, il CTU svolge presso il Comune di Ragusa per il Cespite 1 accurate ricerche sulla regolarità edilizia e urbanistica, segue che gli immobili 1 e 2 che si sviluppano

su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo, come riportato nel titolo di proprietà, sono stati costruiti anteriormente al primo settembre 1967.

L'immobile sito a Ragusa in Via Michele Pennavaria n. 74 individuato catastalmente in foglio 52 particella 321 sub. 1 (p.t.) e sub. 2 (p. 1° e 2°) è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 275, rilasciata dal Sindaco di Ragusa in data 9 settembre 1950, su richiesta degli allora proprietari xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, per la sopraelevazione e la modifica del prospetto della propria casa. Questa concessione però, risulta priva dell'allegato progetto in duplice copia, il quale risulta disperso.

La planimetria catastale è stata presentata in data 02/07/1965, e compilata dal Geom. xxxxxxxxxxxx della Provincia di xxxxxx in data 31/10/1942 e risulta non conforme allo stato dei luoghi (come risulta dichiarato nelle planimetrie).

Analizzando la planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi con lo stato di fatto dell'immobile, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

Piano terra:

- Sono state costruite delle pareti per realizzare un bagno,
- Sono state aperte due aperture su Via Mario Rossi,
- Sono state demolite due pareti,
- Una parete è stata spostata, ed è stata chiusa una porta di accesso al sottoscala.

Piano primo:

- Sono state realizzate due aperture e un balcone su Via Cav. Michele Pennavaria,
- È stato costruito un bagno,
- È stata realizzata una scala per accedere al secondo piano, nel sottoscala è stato realizzato un ripostiglio.

Il CTU non è in grado di dichiarare se risultano differenze con lo stato di fatto, in quanto il progetto relativo alla concessione edilizia risulta perso.

Per regolarizzare gli immobili occorre presentare un accertamento di conformità dello stato di fatto e un aggiornamento catastale.

I costi per regolarizzare gli immobili comprendono complessivamente € 5.000,00 per spese di istruttoria, spese di segreteria, stesura di elaborati grafici da parte di un tecnico abilitato e aggiornamento catastale delle planimetrie.

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

Per gli immobili 1 e 2 l'attestato di prestazione energetica verrà prodotto su richiesta del Giudice dell'Esecuzione, si quantifica un importo di euro 500,00 per la redazione dell'APE e dell'eventuale libretto.

1.l).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."

L'immobile 1 presenta una superficie lorda di circa 65 m². L'altezza media netta misurata da pavimento a soffitto è di circa 3,00 m, mentre nella parte del bagno è più bassa.

L'immobile 2 presenta una superficie lorda di circa 65 m² a piano primo e una superficie lorda di 52 m² al secondo piano. I balconi hanno una superficie di 5,13 m², il terrazzo ha una superficie di 13,60 m², un ripostiglio sul terrazzo ha una superficie di 3,30 m². L'altezza media netta misurata da pavimento a soffitto è di circa 2,85 m.

In conclusione utilizzando i coefficienti di differenziazione da applicare alle superfici dei balconi, delle terrazze e delle pertinenze, si ottiene una superficie virtuale che sommata a quella degli immobili, determina una superficie complessiva lorda di 186 m².

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 unitario una quotazione di € 760,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di età, qualità e stato $C_q=0,40$, un coefficiente correttivo $C_c=0,95$.

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

$$\text{€/mq } 760,00 \times 0,40 \times 0,95 = \text{€/mq } 288,80$$

Questo valore risulta attendibile in quanto è assimilabile alle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia delle Entrate, che ci si è

premurali di consultare, e dalla valutazione dei prezzi medi del comune di Ragusa ottenuti da un'indagine di mercato.

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella

	Cq	Cc	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Abitazione (immobile 1 + 2)	0,40 x	0,95 x	760,00 =	288,80 x	186 =	53.716,80

A questi vanno detratti:

- **€ 5.000,00** che comprendono i costi per spese d'istruttoria, spese di segreteria, stesura degli elaborati grafici da parte di un tecnico abilitato e aggiornamento catastale delle planimetrie.

$$\text{€ } 53.716,80 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 48.716,80$$

Occorre precisare che il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è coniugato con la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ed ha acquistato l'immobile in regime di comunione legale dei beni.

Il CTU precisa che l'esecuzione immobiliare ha come debitori i due coniugi suddetti.

1.I).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."

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

$$\text{€ } 48.716,80 - 15\% = \text{€ } 41.409,28$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

$$\text{€ } 41.000,00 \text{ (diconsi euro quarantunomila/00)}$$

1.I).j "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)."

A parere del CTU il Cespite 1, vista la distribuzione planimetrica dell'immobile, in effetti a piano terra troviamo la zona giorno, mentre al primo piano troviamo la zona notte, la sua eventuale vendita dovrebbe avvenire per intero in un unico lotto in modo da facilitarne l'acquisto.



CESPITE 2

2.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.

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

L'oggetto della presente Esecuzione Immobiliare tratta quanto riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto in data 28/01/2022 ai nn. 1348 di registro generale e 1075 di registro particolare, a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx.

Alla sezione B della nota di trascrizione viene citato, come “Unità negoziale n.2 e 3” il cespite 2 in oggetto:

Cespite 2:

Immobile 1: Abitazione di tipo economico in Contrada Porticatello Pizzillo snc, riportato al catasto fabbricati del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 172, particella 7, sub. 1, categ. A3, consistenza 7 vani, piano 1.

Immobile 2: Fabbricato destinato a magazzini e locali di deposito in Contrada Porticatello Pizzillo snc., riportato al catasto fabbricati del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 172, particella 7, sub. 2, categ. C2, consistenza 196 m², piano terra.

Immobile 3: Terreno in Contrada Porticatello Pizzillo snc, riportato al catasto terreni del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 172, particella 171, qualità seminativo, consistenza are 1 ca 90.

Immobile 4: Terreno in Contrada Porticatello Pizzillo snc, riportato al catasto terreni del comune di Ragusa (RG) al foglio di mappa 172, particella 322, qualità seminativo, consistenza are 27 ca 10.

2.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:

Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1	172	7	1	1	A/3	3	7 vani	Tot. =154m ² Tot. - aree scop=134m ²	€ 542,28
Contrada Porticattello snc. – Piano primo.									
2	172	7	2	1	C/2	3	196 m ²	Tot. =219m ²	€ 627,60
Contrada Porticattello snc. – Piano terra.									
3	172	171	Partita 24525		seminativo	3	190 m ²	-	€ 0,39
4	172	322	Partita 24778		seminativo	3	2.710 m ²	-	€ 5,60
Contrada Porticattello									
Intestazione:									
	Dati anagrafici				Codice Fiscale			Diritti e oneri reali	
1 – 2 3 – 4	xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx				xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx			Proprietà per 1 / 2	
1 – 2 3 - 4	xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx				xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx			Proprietà per 1 / 2	

Il CTU ricorda che la proprietà dell’immobile n. 3 in oggetto era pervenuto: ai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale ciascuno, per atto di vendita rogato in data 26/09/1983 dal Notaio xxxxxxxxxxxx repertorio n. 10886 trascritto in data 08/10/1983 ai nn. 12994/11642, da potere di: 1) sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxxx n. xx;

2) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxxx n. xx; 3) sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in xxxxxxxxxxxx n. xx.

Il CTU ricorda che la proprietà degli immobili n. 1,2,4 in oggetto erano pervenuti ai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale ciascuno, per atto di vendita rogato in data 30/07/1980 dal Notaio xxxxxxxxxxx repertorio n. 3657 trascritto in data 21/08/1980 ai nn. 11124/10207, da potere di: 1) sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxxx n. xx.

Dagli atti catastali, l'immobile 1 deriva da una sostituzione di riferimenti di mappa del 06/12/1983 in atti dal 28/05/1998, in cui veniva soppresso il foglio di mappa 83 e la particella 11387 e sostituita col foglio 172 e la particella 322 (n. 11387.1/1983). Dal 19/02/2016 (pratica n. RG0013040 in atti dal 19/02/2016) per una bonifica dell'identificativo catastale (n. 3000.1/2016), il suddetto immobile risultava individuato al catasto fabbricati di Ragusa in foglio 172, particella 7 sub. 1.

Dagli atti catastali l'immobile 2 deriva da un classamento del 06/12/1983 in atti dal 28/05/1998 (n. 11387.3/1983) dove era identificato in foglio 172 particella 322 sub. 2, e conseguente variazione del quadro tariffario del 01/01/1992. Dal 19/02/2016 (pratica n. RG0013041 in atti dal 19/02/2016) per una bonifica dell'identificativo catastale (n. 3001.1/2016), l'immobile risultava individuato al catasto fabbricati di Ragusa in Foglio 172, particella 7 sub. 2.

Il CTU, vuole precisare che l'immobile 1 situato al primo piano del fabbricato, dal sopralluogo effettuato comprende due parti una costruita in cemento armato l'altra realizzata con struttura in legno, difforni rispetto alle planimetrie catastali.

Inoltre anche l'immobile 2 presenta delle differenze rispetto alle planimetrie catastali, come meglio verrà approfondito nel prosieguo della relazione.

Il CTU ricorda che l'atto di pignoramento, che riguarda l'intera proprietà del Cespite 2, è notificato ai coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx (deceduto in data xx/xx/xxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxx i quali hanno acquisito la proprietà del suddetto Cespite 2 in regime di comunione legale dei beni.

Il CTU allega i titoli di proprietà, ovvero copia: dell'atto di vendita con repertorio n. 10886/3475 trascritto in data 08/10/1983 ai nn. 12994/11642, dell'atto di vendita con repertorio n. 3657/1166 trascritto in data 21/08/1980 ai nn. 11124/10207.

2.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, i coniugi xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx risultano proprietari dell'immobile 3 in virtù dell'atto di vendita del 26/09/1983 a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 10886 trascritto in data 08/10/1983 ai nn. 12994/11642, da potere di: 1) sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxxxxx n. xx; 2) sig. xxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Viale xxxxxxxxxxxxxx n. xx; 3) sig. xxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Viale xxxxxxxxxxxxxx n. xx.

Per una maggiore precisione, si riportano, anche le eventuali servitù o altri vincoli riferiti nel suddetto atto di compravendita, si afferma che: *“la parte venditrice... dichiara e garantisce che l'immobile venduto è di loro esclusiva proprietà e disponibilità, libero da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli...”*.

Come sopra riportato, i coniugi xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx risultano proprietari degli immobili 1,2 e 4, in virtù dell'atto di vendita del 30/07/1980 a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 3657 trascritto in data 21/08/1980 ai nn. 11124/10207, da potere di: 1) sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx, residente in Via xxxxxxxxxxxxxx n. xx.

Per una maggiore precisione, si riportano, anche le eventuali servitù o altri vincoli riferiti nel suddetto atto di compravendita, si afferma che: *“La venditrice dichiara che l'immobile in oggetto ha destinazione agricola e che né su di esso né sui fondi confinanti vi sono terzi aventi diritto a prelazione anche con riguardo alle vigenti disposizioni di legge in materia agricola.”*

Il CTU allega le copie dei titoli di proprietà: atto di vendita con repertorio n. 10886/3475 trascritto in data 08/10/1983 ai nn. 12994/11642, atto di vendita con repertorio n. 3657/1166 trascritto in data 21/08/1980 ai nn. 11124/10207.

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 03/08/2022 sul Cespite 2 in oggetto non risultano trascrizioni successive al pignoramento.

2.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."

Come evidenziato anche nella visura ipocatastale redatta dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ai debitori eseguiti xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx appartiene l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni.

2.B).f "Verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio [...]"

Il CTU nella data 03/08/2022 esegue presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria del Cespite 2 e riporta l'elenco delle trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento (vedi allegato):

Immobili 1 e 2 individuati catastalmente in Foglio 172 Particella 7 sub. 1,2.

Immobile 3 individuato catastalmente in Foglio 172 Particella 171.

1. ISCRIZIONE del 17/12/2021 – Registro Particolare 1852 Registro Generale 20545 – Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx Repertorio 1577/2021 del 05/11/2021.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxx, contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
2. TRASCRIZIONE del 28/01/2022 – Registro Particolare 1075 Registro Generale 1348 – Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx del Tribunale di Ragusa Repertorio 3161/2021 del 04/01/2022.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxx, contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Immobile 4 individuato catastalmente in Foglio 172 Particella 322.

1. TRASCRIZIONE del 28/01/2022 – Registro Particolare 1075 Registro Generale 1348 – Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx del Tribunale di Ragusa Repertorio 3161/2021 del 04/01/2022.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx (xx) codice fiscale xxxxxxxxxxxx, contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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

Il CTU svolge presso il Comune di Ragusa per il Cespite 2 accurate ricerche sulla regolarità edilizia e urbanistica, segue che gli immobili 1 e 2 realizzati sul terreno indicato con immobili 3 e 4, fanno parte di un fabbricato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n. 4801/86 rilasciata alla ditta: xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx con C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xx/xx/xxxx con C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

La concessione era stata rilasciata a determinate condizioni, in particolare:

- la costruzione sarebbe dovuta diventare prima abitazione;
- oltre che il Parere Sanitario sarebbe stato favorevole solo a condizione di quanto specificamente previsto dalle norme sull’igiene e la sicurezza nei luoghi di lavoro;
- ma soprattutto in generale, non dovevano essere eseguiti lavori di modifica delle opere sanate senza il possesso di titolo abilitativo.

Dopo quanto specificato, il CTU analizzando la documentazione fotografica dei 4 prospetti presentata in data 30/10/2005 al Comune di Ragusa a nome del proprietario xxxxxxxxxxxx, ne accertava lo stato dei luoghi degli immobili 1 e 2, prima del rilascio della concessione in sanatoria avvenuta in data 12/05/2006.

Attualmente gli immobili 1 e 2 presentano delle difformità, rispetto al progetto vistato e allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 4801/86, difficilmente regolarizzabili come evidenziato nel prosieguo della relazione.

Il CTU attraverso lo studio di atti e documenti, sintetizza la storia del fabbricato e del Cespite 2 che risultano determinanti, per stabilire la regolarità edilizia e urbanistica:

- In data 25/02/1987 prot. xxxxx viene trasmessa al Sindaco del Comune di Ragusa, da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx, attestazione dell'avvenuto pagamento della 2^a rata dell'oblazione per le opere eseguite in Ragusa C.da Porticatelio.
- In data 21/05/1987 prot. xxxxx viene trasmessa al Sindaco di Ragusa, da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx, attestazione dell'avvenuto pagamento della 3^a rata relativa alla costruzione realizzata in Ragusa C.da Porticatelio.
- In data 29/05/1989 prot. n. xxxxx il Comune di Ragusa – Sezione Condono Edilizio relativa al la sanatoria n. 4801 del 23/10/1986 chiede l'integrazione dei seguenti elaborati: elaborati grafici, certificato di idoneità statica, certificato di residenza, dichiarazione di avvenuta presentazione della domanda allo scarico fognario.
- In data 15/09/1995 prot. n. xxxxx, viene presentata istanza al Sindaco di Ragusa da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx proprietario di un fabbricato sito in Ragusa C.da Porticatelio individuato al catasto fabbricati in foglio 172 particella 322, riferita alla istanza di Sanatoria Edilizia presentata in data 23/10/1986 al n. 4801, per i lavori di completamento, consistenti in: *realizzazione della copertura con tetto a padiglione in struttura metallica e tegole tipo alla portoghese, divisione interna del primo piano, intonaco interno ed esterno, pavimentazione, rivestimenti, impianto elettrico e idrico, sistemazione esterna con completamento della recinzione.*
- In data 18/10/1995, viene presentata istanza al Sindaco di Ragusa da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, per *“richiesta di condono edilizio n. 4801 del 23/10/1986 in C.da Porticatelio (Pizzillo)” (realizzato in foglio 172 particella 322).*
- In data 24/10/1995 prot. n. xxxxx, viene presentata istanza al Sindaco di Ragusa, da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx per “integrazione e completamento della pratica di sanatoria edilizia n. 4801 del 23/10/1986”, allegando i seguenti documenti: elaborati grafici completi, la relazione con conteggi plano volumetrici, conteggi e oblazioni, attestazione avvenuto pagamento delle oblazioni, schema rilascio C.E. ...
- In data 18/08/2004 prot. n. xxxxx, viene presentata istanza al Sindaco di Ragusa da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, per *“condono edilizio n.*

4801/86 in C.da Porticatello (Pizzillo)” allegando: elaborati grafici vistati dall’ufficio sanitario, relazione tecnica, parere sanitario n. 498 del 29/06/2004 (relativo all’integrazione prodotta il 28/06/2004 riguardo la relazione tecnica di “Attività produttiva e abitazione”)

- In data 23/09/2005 prot. n. xxx/xxxxx, l’Ufficio del Settore VII avanza proposta di improcedibilità per carenza di documenti: certificato di idoneità statica, certificato storico di residenza.
- In data 30/10/2005 viene presentata istanza al Comune di Ragusa Ufficio VII, da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx ad integrazione relativa alla pratica in oggetto, allegando: documentazione fotografica, camerali, visura catastale aggiornata, conteggi piano volumetrici
- In data 16/12/2005 prot. n. xxx/xxxxx, l’Ufficio del Comune di Ragusa – Settore VII avanza proposta di rilascio della concessione edilizia in sanatoria a condizione di integrare: il certificato di residenza e i pagamenti (oneri e obbligazioni).
- In data 12/01/2006 prot. n. xxx, viene presentata istanza al dirigente del Settore VII – Ufficio Condono da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx, per il ricalcolo di quanto dovuto visto che la casa è incompleta, come da fotografie allegate, aggiungendo che il certificato di residenza verrà trasmesso non appena i lavori saranno completati.
- In data 09/05/2006 viene integrato per il rilascio della sanatoria: il “certificato di idoneità statica” firmato Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx e la dichiarazione sostitutiva relativa alla legge 15/1968.
- In data 15/05/2006 viene rilasciata dal Comune di Ragusa la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4801/86** presentata il 23/10/1986 e concessa alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, a condizione che:
 - quando la costruzione sarà finita sarà prima abitazione;
 - il Parere Sanitario sarà favorevole, a condizione che fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle norme di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Analizzando la planimetria del progetto relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 4801/86, che riguarda la particella 7 sub. 1 e 2, rispettivamente piano primo e secondo del fabbricato costruito sulla particella 322, rispetto allo stato di fatto, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

Piano terra (sub.2)

- Un antibagno e bagno, sono stati trasformati in un piccolo bagno e un ripostiglio, attraverso l'apertura di una porta e lo spostamento di una parete.
- È stata spostata una piccola finestra nel ripostiglio.
- Una parete è stata spostata, ed è stata chiusa la porta di accesso all'ufficio.
- Nell'ufficio è stata demolita parte di una parete per accedervi.
- Sono stati realizzati: un soppalco sopra l'ufficio e una scala metallica per accedervi.
- È stato spostato l'ingresso al primo piano.
- È stata spostata una finestra.
- È stata realizzata una parete divisoria.

Piano primo (sub.1)

- È stata chiusa una porta nella cucina per accedere alla lavanderia, che è stata trasformata in parte di un bagno.
- È stata demolita parte di una parete, trasformando i servizi lavanderia + bagno, in un unico locale W.C., spostandone la porta d'ingresso.
- È stata modificata una finestra in una porta.
- Sono state demolite e costruite varie pareti interne che non seguono il progetto approvato.
- È stata chiusa una porta finestra.
- È stata trasformata una finestra in un'altra più grande.
- Una parete esterna è stata spostata, nella quale sono state aperte due finestre, modificandone il prospetto.
- Nella terrazza vi sono elementi predisposti per realizzare nuove strutture abusive.
- Sono state chiuse due porte finestre, e realizzate 4 nuove aperture, modificando il prospetto.
- È stata realizzata una piccola parete all'esterno in mattoni forati, che divide la costruzione in c.a. da quella realizzata con struttura in legno.
- Il primo piano è stato in parte demolito per lasciare il posto ad una costruzione in legno incompleta (priva di impianto elettrico, impianto idraulico, rivestimento pareti, rivestimento pavimento, infissi che risultano coperti con dei teli in plastica) come risulta dalle fotografie scattate durante il sopralluogo).

Analizzando le planimetrie catastali dell'immobile e allo stato di fatto risultano presenti delle difformità, le quali sono:

Piano terra (sub.2)

- Il magazzino a destra del deposito della superficie di circa mq 65 non è stato accatastato.
- Un antibagno e bagno, sono stati trasformati in un piccolo bagno e un ripostiglio, attraverso l'apertura di una porta e lo spostamento di una parete.
- Una parete è stata spostata, ed è stata chiusa la porta di accesso all'ufficio.
- Nell'ufficio è stata demolita parte di una parete per accedervi.
- Sono stati realizzati: un soppalco sopra l'ufficio e una scala metallica per accedervi.
- È stata ridimensionata una finestra.
- Sono stati spostati due ingressi al laboratorio artigianale.
- È stata ridimensionata una finestra.

Piano primo (sub.1)

- È stata chiusa una porta nella cucina per accedere alla lavanderia, che è stata trasformata in un bagno.
- È stata demolita parte di una parete, trasformando i servizi lavanderia + bagno, in un unico locale W.C., spostandone la porta d'ingresso.
- È stata modificata una finestra in una porta.
- È stata chiusa una porta finestra.
- È stata trasformata una finestra in un'altra più grande.
- Sono state demolite e costruite varie pareti interne che non seguono il progetto approvato.
- Sono state aperte due finestre su una parete esterna, modificandone il prospetto.
- Sono state chiuse due porte finestre, e realizzate 4 nuove aperture, modificando il prospetto.
- Nella terrazza vi sono elementi predisposti per realizzare nuove strutture abusive.
- È stata realizzata una piccola parete all'esterno in mattoni forati, che divide la costruzione in c.a. da quella realizzata con struttura in legno.
- Il primo piano è stato in parte demolito per lasciare il posto ad una costruzione in legno incompleta (priva di impianto elettrico, impianto idraulico, rivestimento pareti, rivestimento pavimento, infissi che risultano coperti con dei teli in plastica, come risulta dalle fotografie scattate durante il sopralluogo).

Il CTU specifica che l'immobile indicato nel progetto come deposito posizionato a destra rispetto alla particella 7 sub. 2, pur essendo indicato nell'allegato progetto della C.E. non

risulta accatastato, di conseguenza deve essere aumentata la superficie della suddetta particella in modo da inglobarlo, determinando un costo di € 1000,00 per sanarlo ed eventualmente un imprevisto di circa € 500,00 e di conseguenza si arriva ad una spesa complessiva di € 1500,00.

Il CTU riscontra che sul soffitto del piano terra (magazzino o laboratorio artigianale) vi sono dei teli che nascondono alla vista delle pignatte rovinare, forse conseguenza dei lavori eseguiti dopo il rilascio della concessione edilizia in sanatoria in data 12/05/2006 o forse conseguenza di una cattiva manutenzione ordinaria. Questi lavori evidentemente erano dovuti alla demolizione di parte del primo piano, in effetti alcuni vani: la cucina, l'ingresso e il bagno (quest'ultimo anche se ingrandito attraverso la modifica della lavanderia) risultano realizzati in cemento armato come da progetto, mentre il resto dell'appartamento originario risulta demolito e ricostruito in legno. Infatti, in quest'ultimo si notano: le pareti costruite con telai metallici e pannelli in legno, pannelli in truciolato... determinando così una costruzione difforme rispetto al progetto originario. Inoltre, utilizzando una tecnica costruttiva diversa da quella del progetto originario, "il certificato di idoneità statica" firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx e presentato in data 31/07/86 al Genio Civile per il rilascio della C.E. n. 4801/86 non ha più valore, di conseguenza dovrebbe essere presentato un nuovo certificato al Genio Civile con i nuovi calcoli statici.

In conclusione, tutte le difformità riscontrate a piano terra (immobile 2 del Cespite 2), possono essere sanate attraverso un accertamento di conformità per rappresentare lo stato reale dei luoghi, oltre un Certificato di Idoneità Statica del Genio Civile per regolarizzare il soppalco, e un aggiornamento catastale della planimetria, con un costo di € 2000,00, che comprende oneri di oblazione, costi di costruzione, il CIS e costi per l'aggiornamento catastale, a cui devono essere sommate, come esposto in precedenza i costi di € 1500,00.

In conclusione, per le numerose difformità del primo piano (immobile 1 del Cespite 2) può essere sanata solo la parte costruita in cemento armato formata da: cucina, bagno e soggiorno modificato, la sola conforme al progetto allegato alla C.E. in sanatoria, attraverso la demolizione della parte realizzata in legno e la ricostruzione del progetto in cemento armato allegato alla C.E. 4801/86, con un costo complessivo di € 5016,00 comprendente oneri di oblazione, oneri per il completamento per riportarlo come da progetto C.E., oneri di costruzione oltre ai costi per l'aggiornamento catastale. A questo costo complessivo dovranno essere aggiunti i costi: per la demolizione della struttura in

legno e la ricostruzione del progetto in cemento armato originario che in questa sede non vengono conteggiati, oltre ai vari certificati per il rilascio del certificato di abitabilità. Il CTU conclude che per i costi da sostenere per poter regolarizzare la sola parte attualmente realizzata in cemento armato risulta difficilmente regolarizzabile.

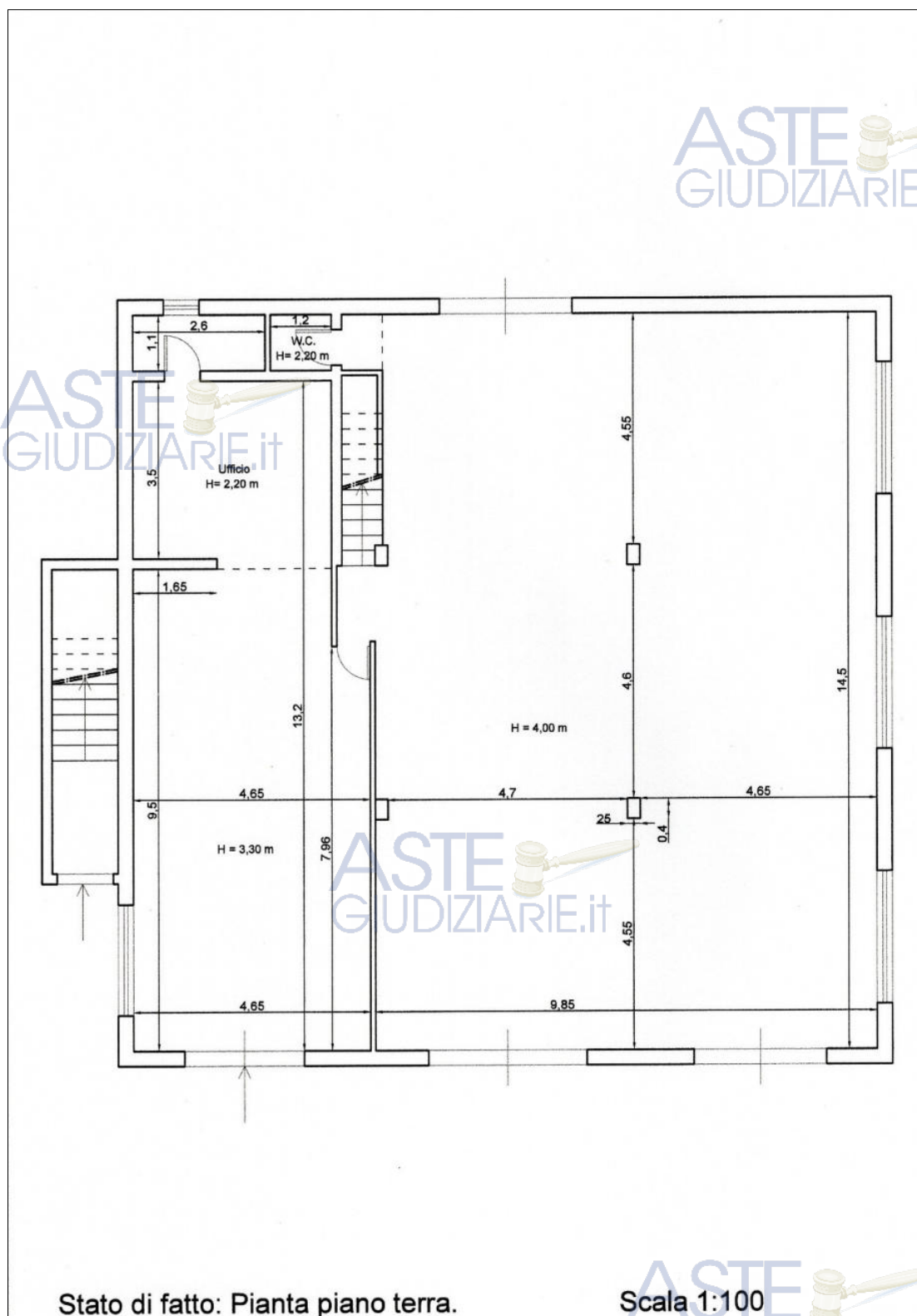
A seguire si riportano sia:

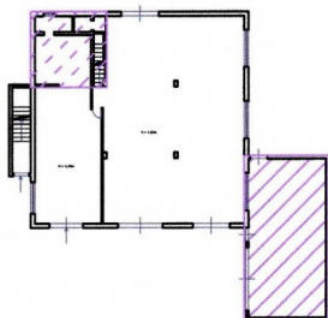
- Le piante dello stato di fatto in sede di sopralluogo.
- Lo stralcio del progetto di *“Rilievo del fabbricato esistente in Ragusa - foglio 172 particella 322 partita 20256” sito in Contrada Porticatello del 29/06/2004, firmato dal Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx (Concessione Edilizia in sanatoria n. 4801/86 rilasciata in data 12/05/2006).*
- Le planimetrie con le differenze tra il progetto approvato in sanatoria e lo stato di fatto.
- Le planimetrie catastali.
- Le planimetrie con le differenze tra le piante catastali e lo stato di fatto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

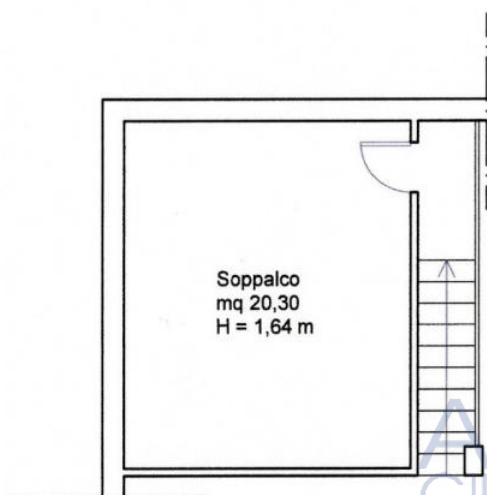
ASTE
GIUDIZIARIE.it



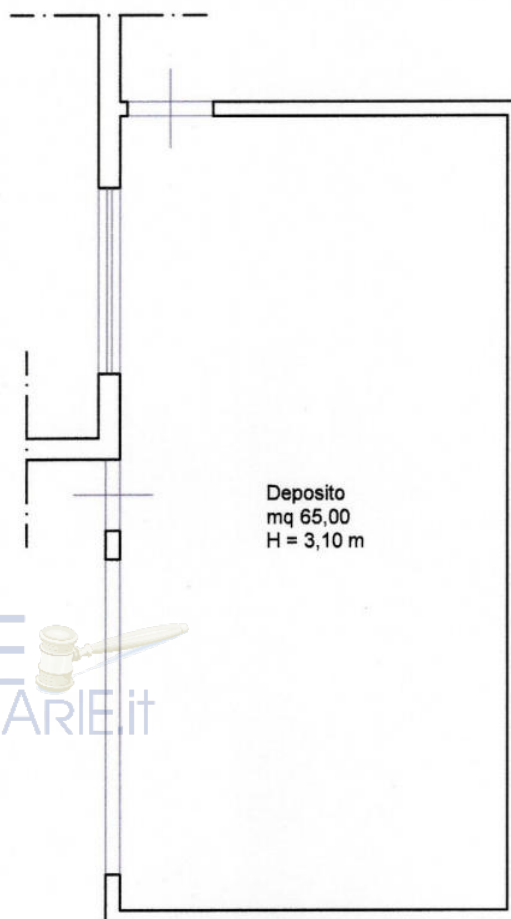


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Soppalco
mq 20,30
H = 1,64 m



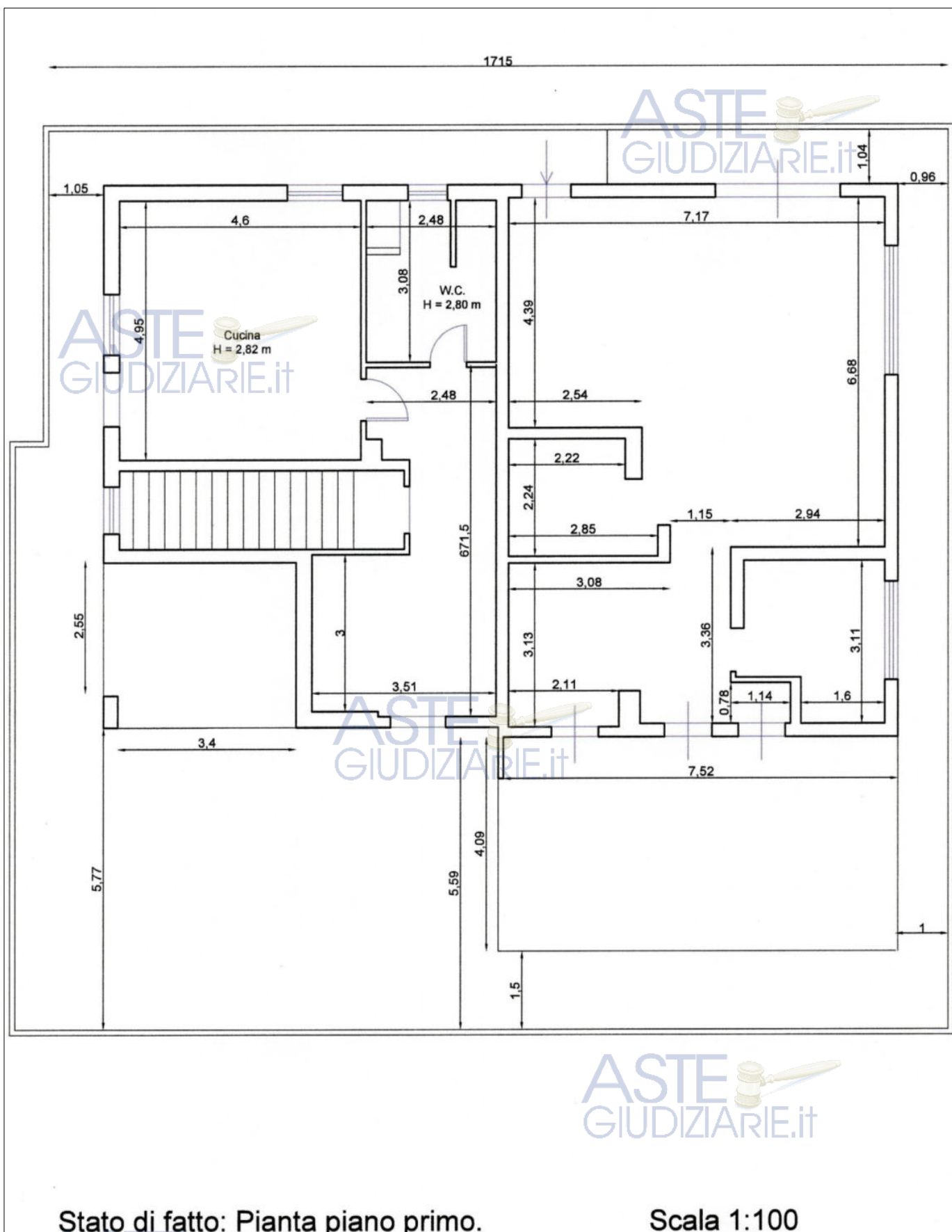
Deposito
mq 65,00
H = 3,10 m

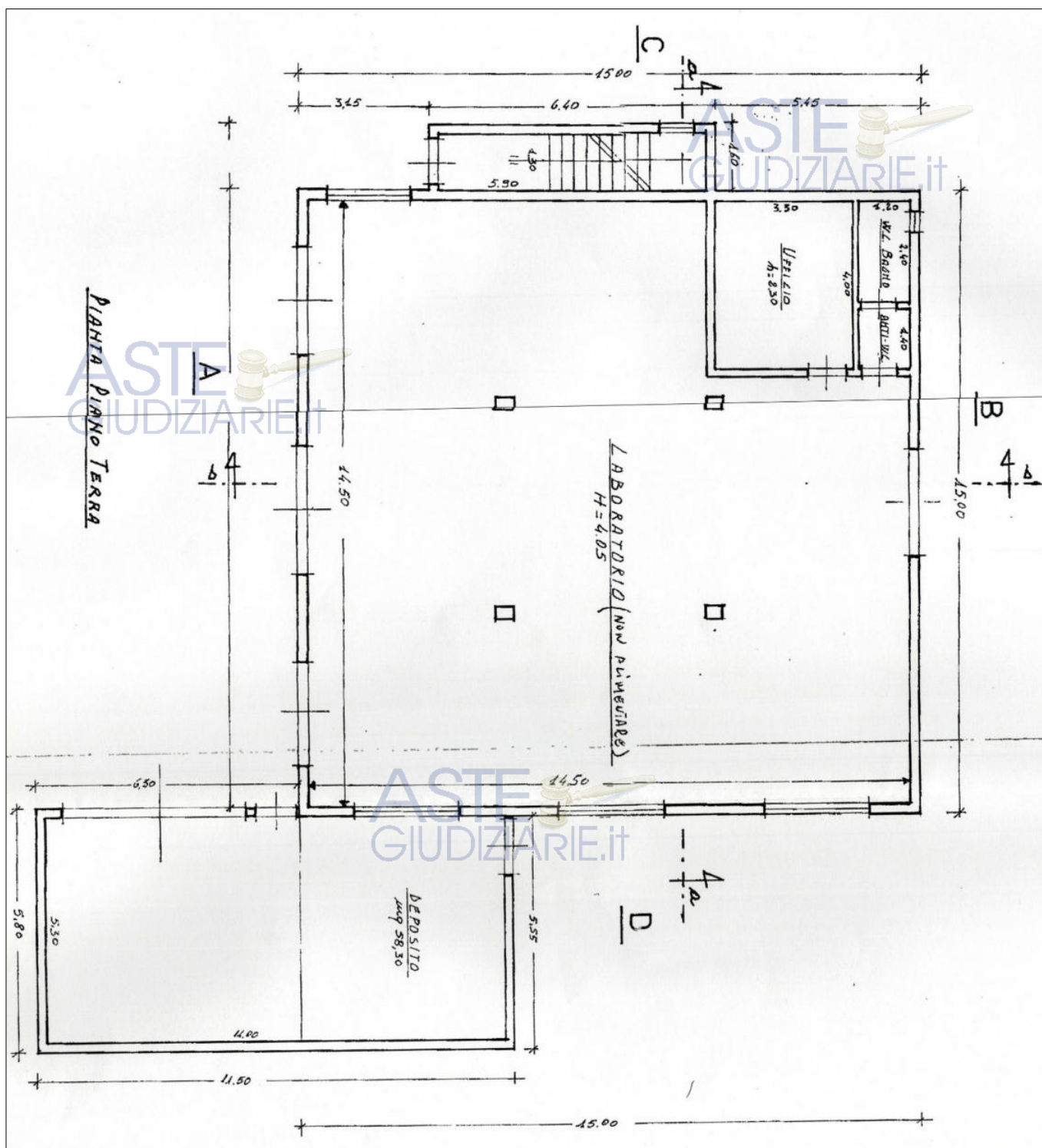
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

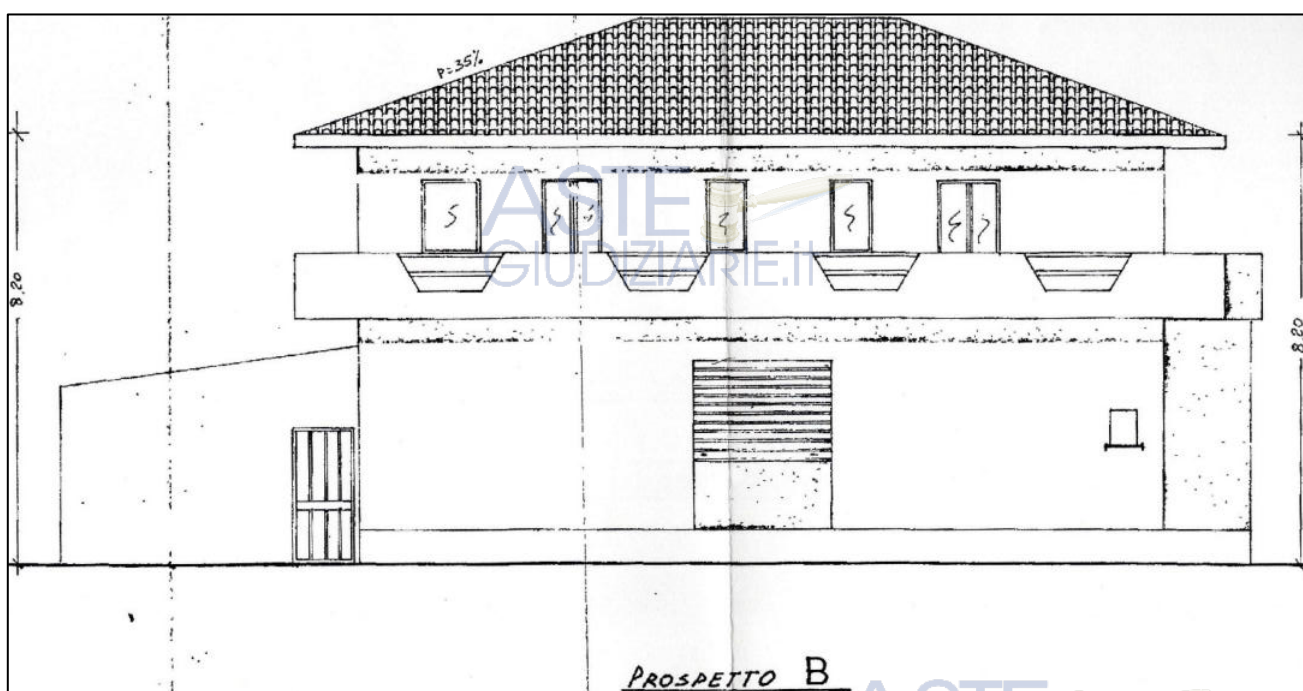
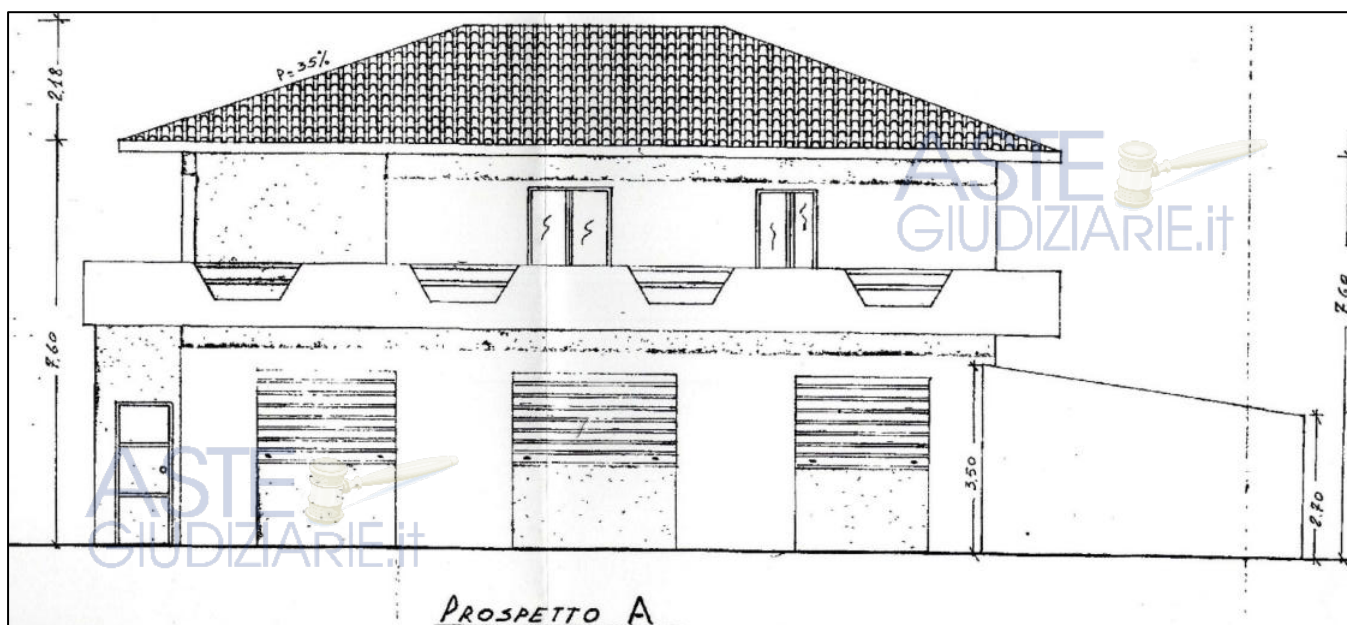
Stato di fatto.

Pianta piano terra del deposito e del soppalco. scala 1:100

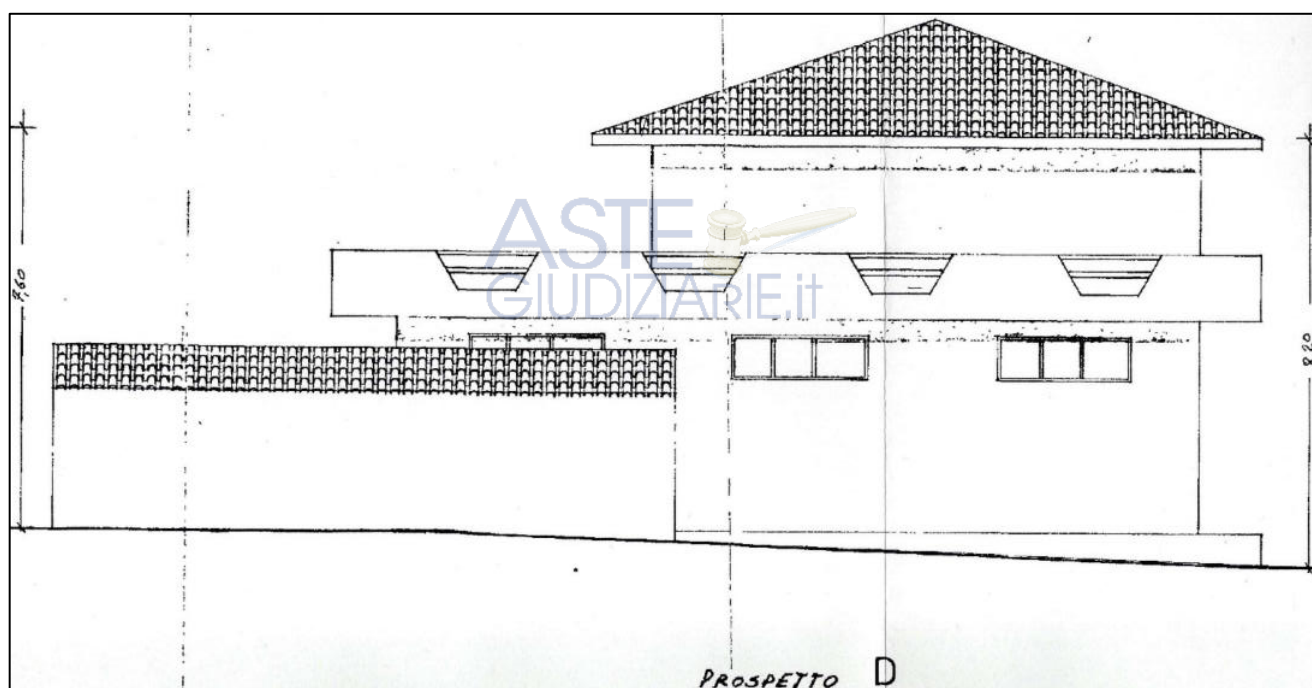
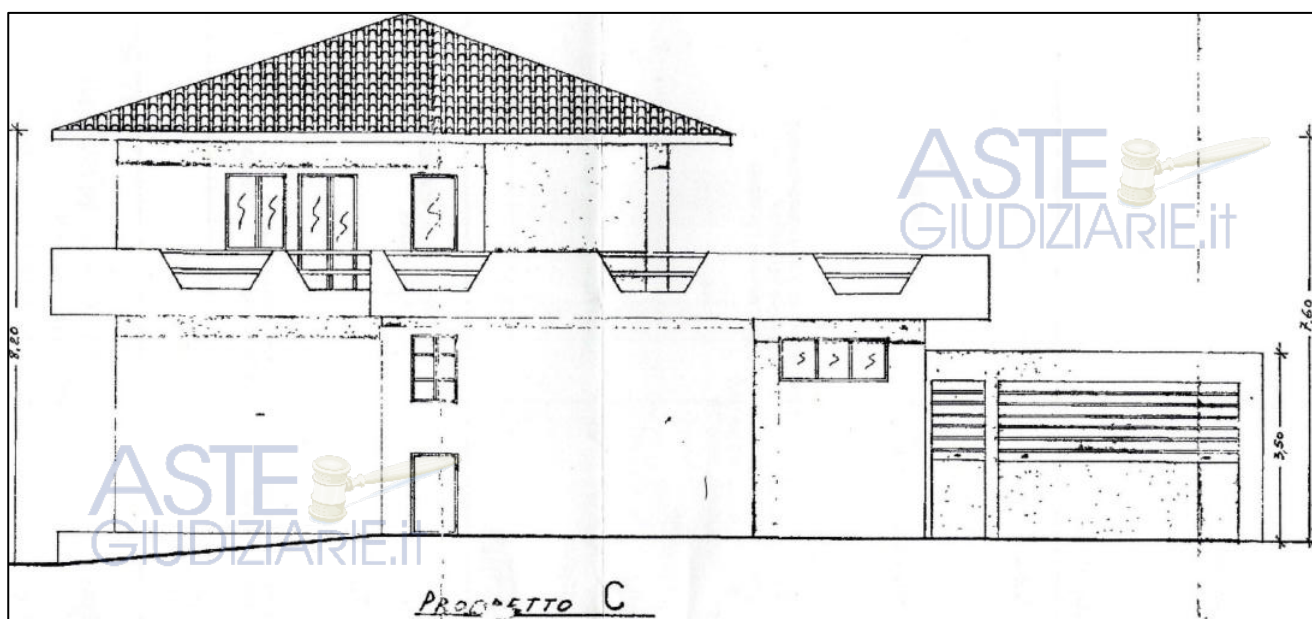




Stralcio C.E. in sanatoria n. 4801/86.



Stralcio C.E. in sanatoria n. 4801/86.

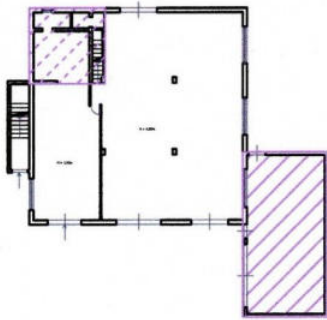


Stralcio C.E. in sanatoria n. 4801/86.

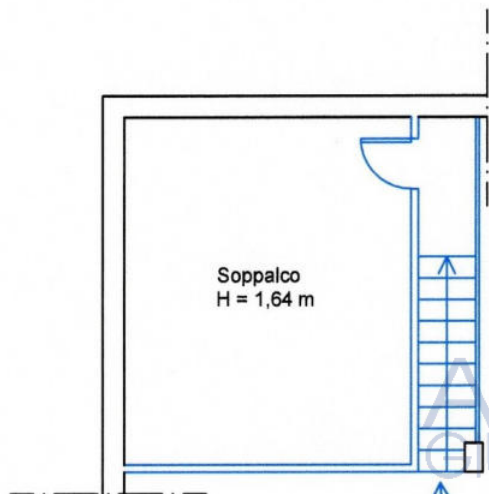
Legenda:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

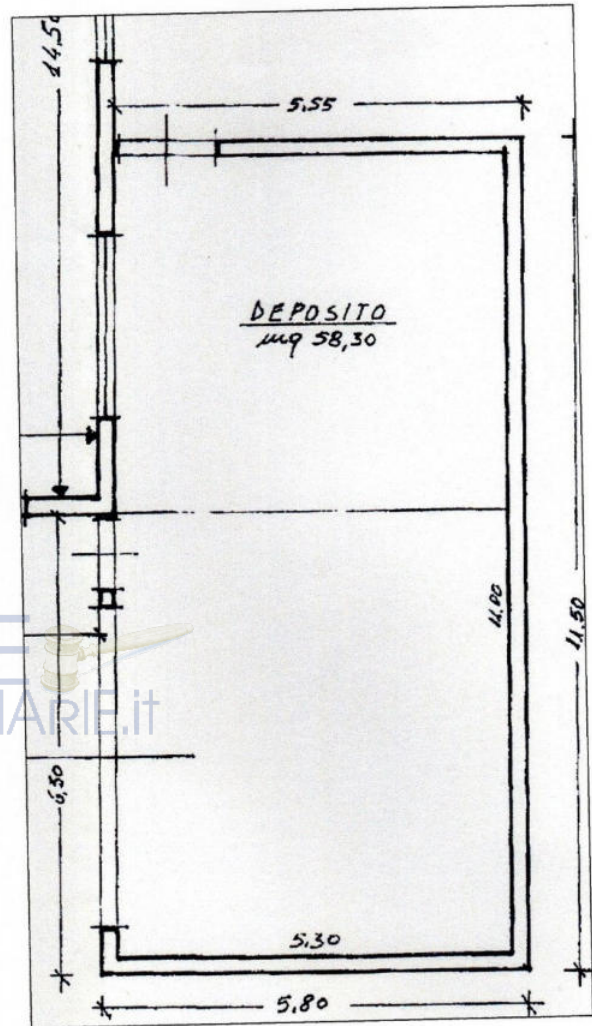


ASTE
GIUDIZIARIE.it



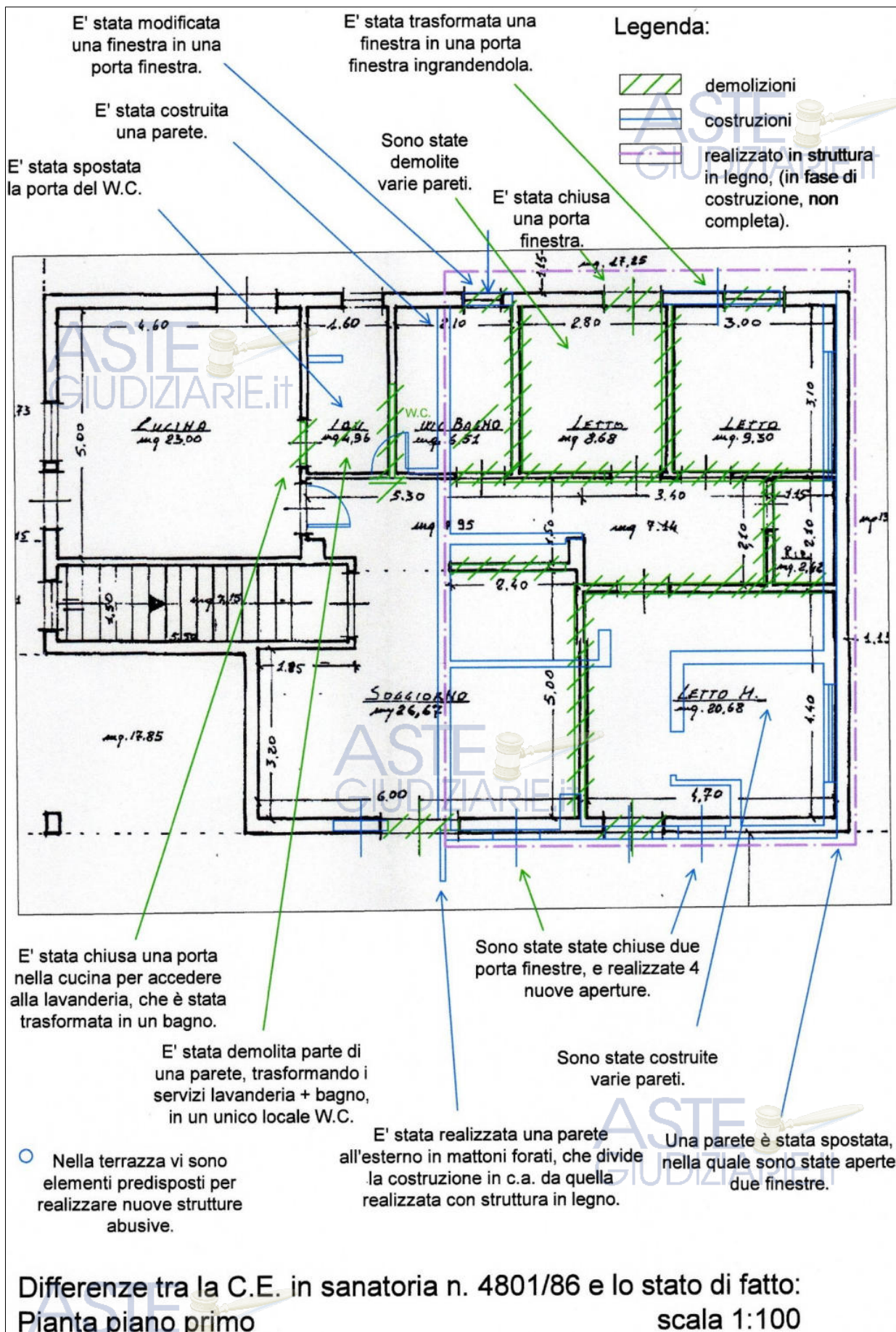
E' stata realizzato
un soppalco.

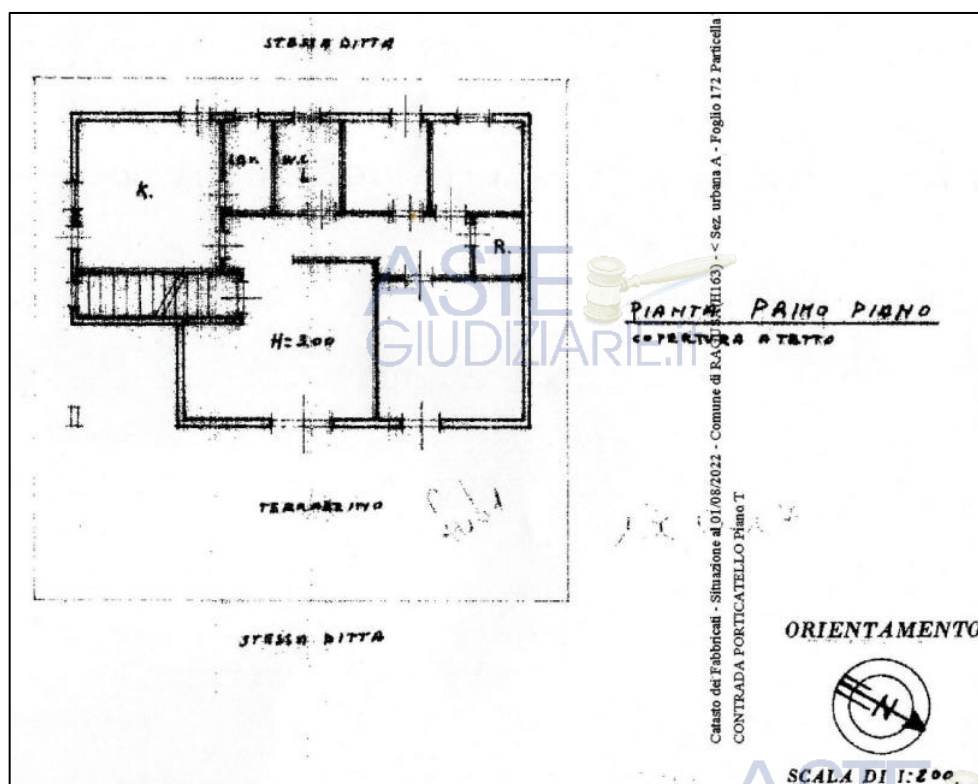
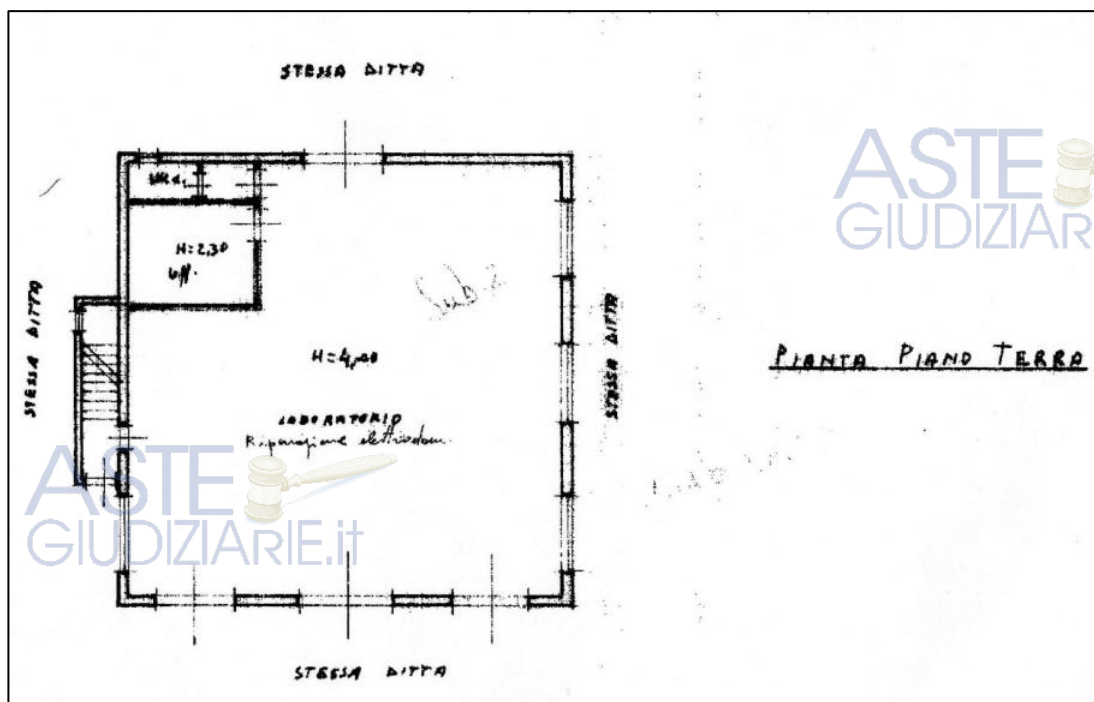
E' stata realizzata
una scala di accesso
al soppalco.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Differenze tra la C.E. in sanatoria n. 4801/86 e lo stato di fatto:
Pianta piano terra del deposito e del soppalco scala 1:100





Planimetrie catastali.

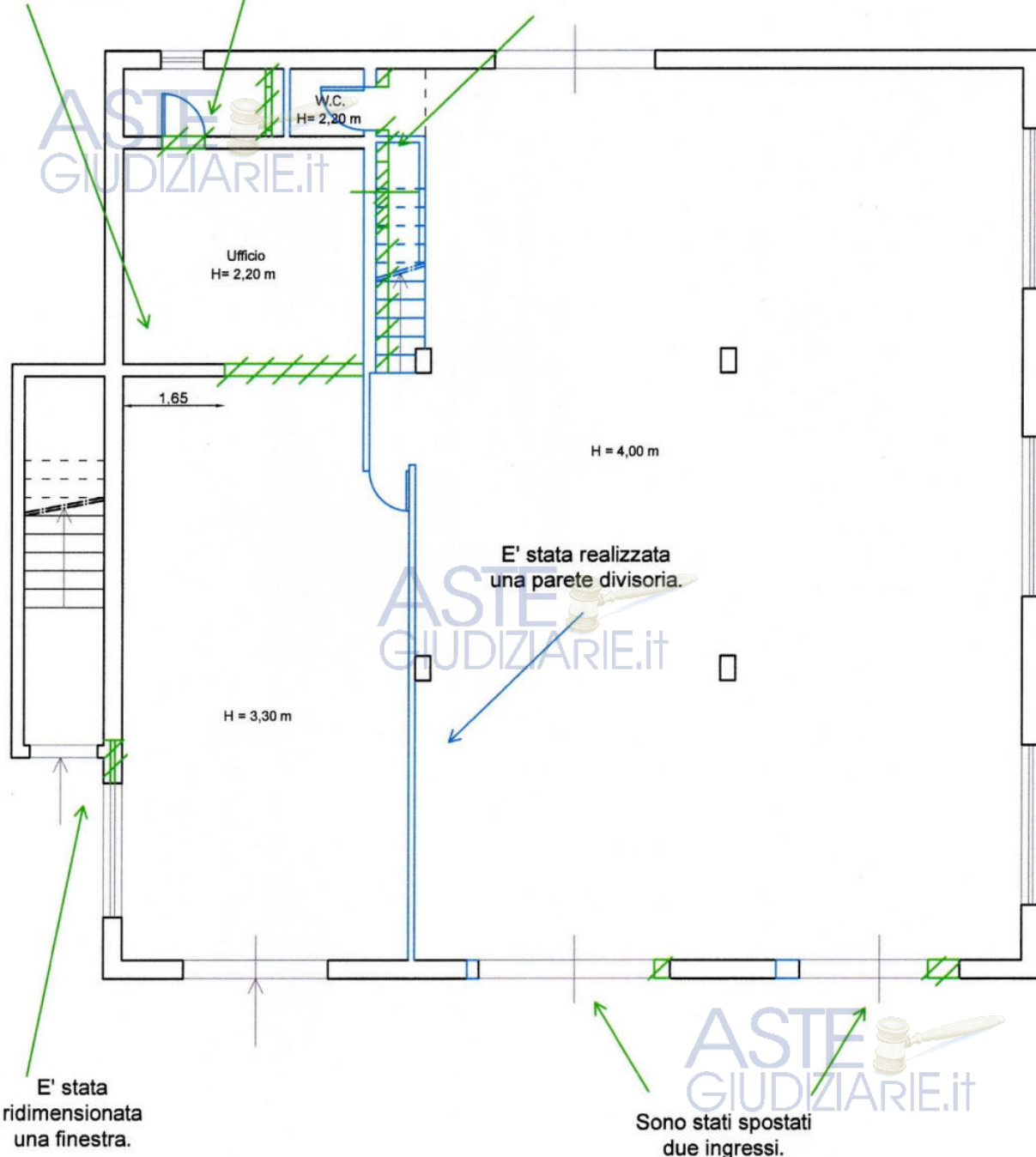
Un antibagno e W.C. sono stati trasformati in un bagno e un ripostiglio, attraverso l'apertura di una porta e lo spostamento di una parete.

Legenda:

 demolizioni
 costruzioni

E' stata demolita parte di una parete per accedere all'ufficio.

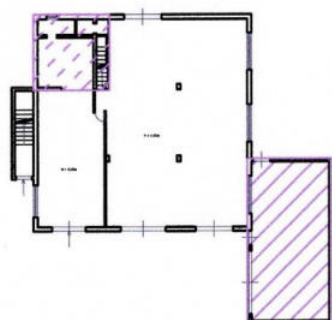
Una parete è stata spostata, ed è stata chiusa la porta di accesso all'ufficio.



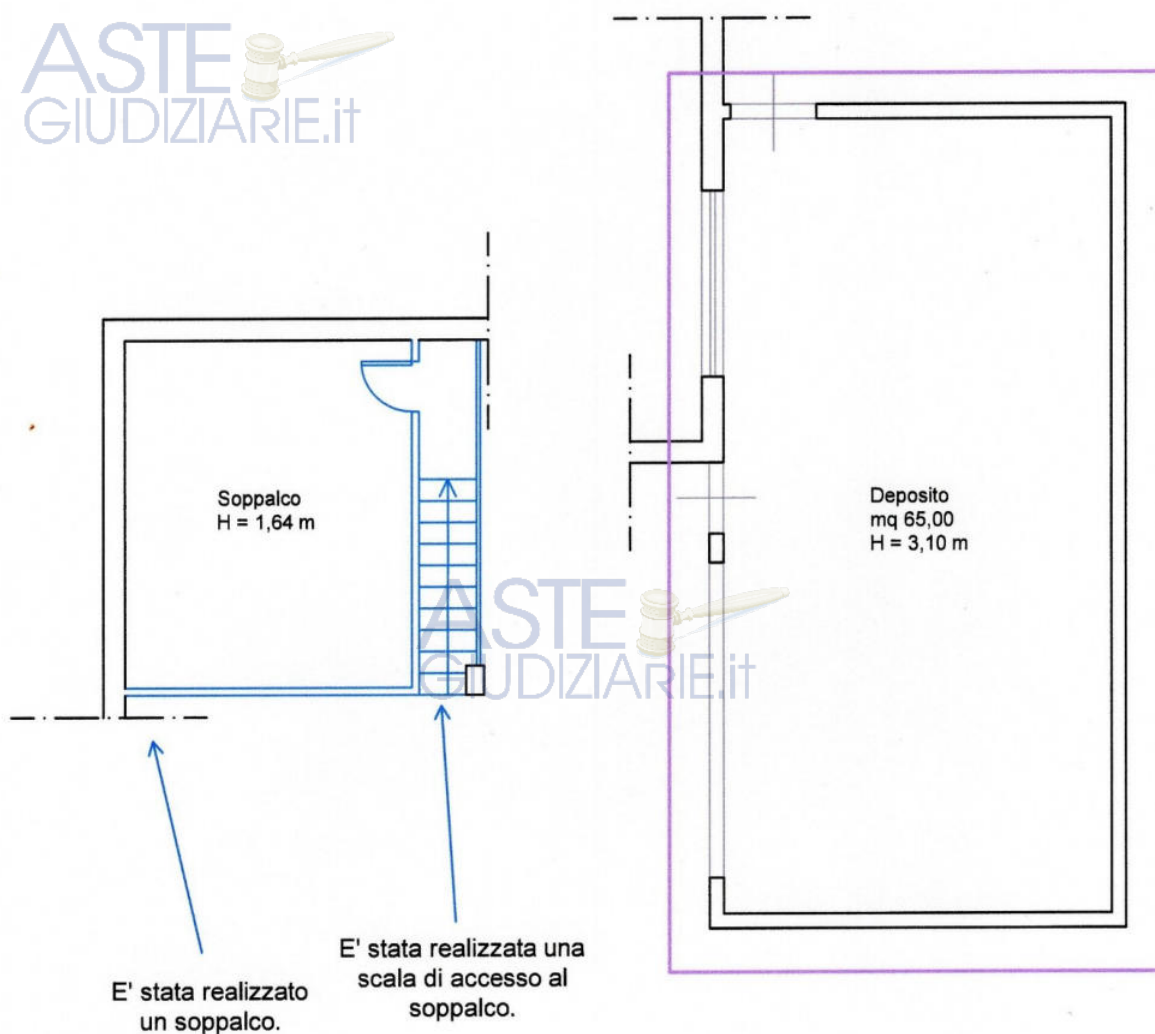
Differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto:
Pianta piano terra scala 1:100

Legenda:

-  demolizioni
-  costruzioni
-  immobile non accatastato

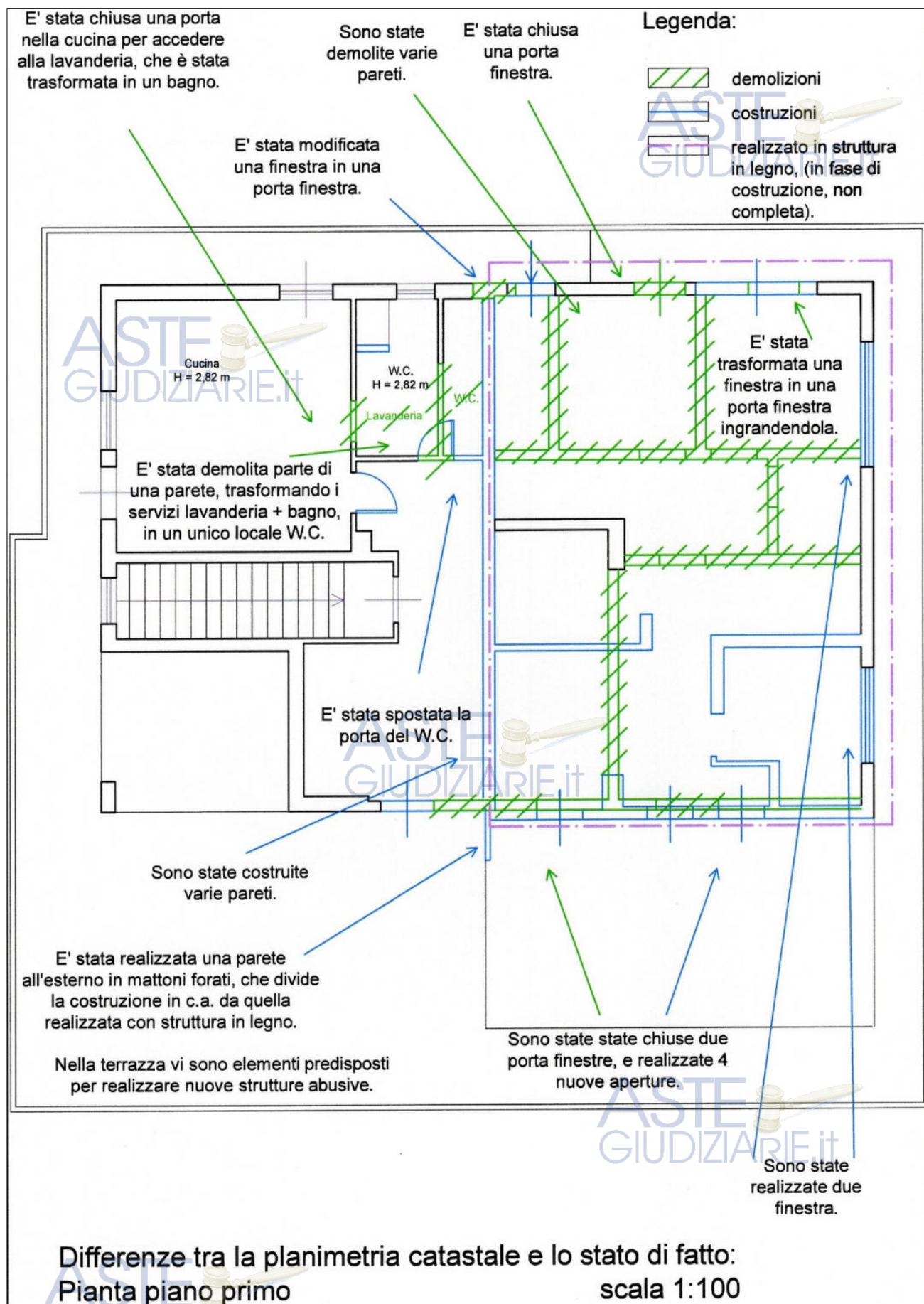


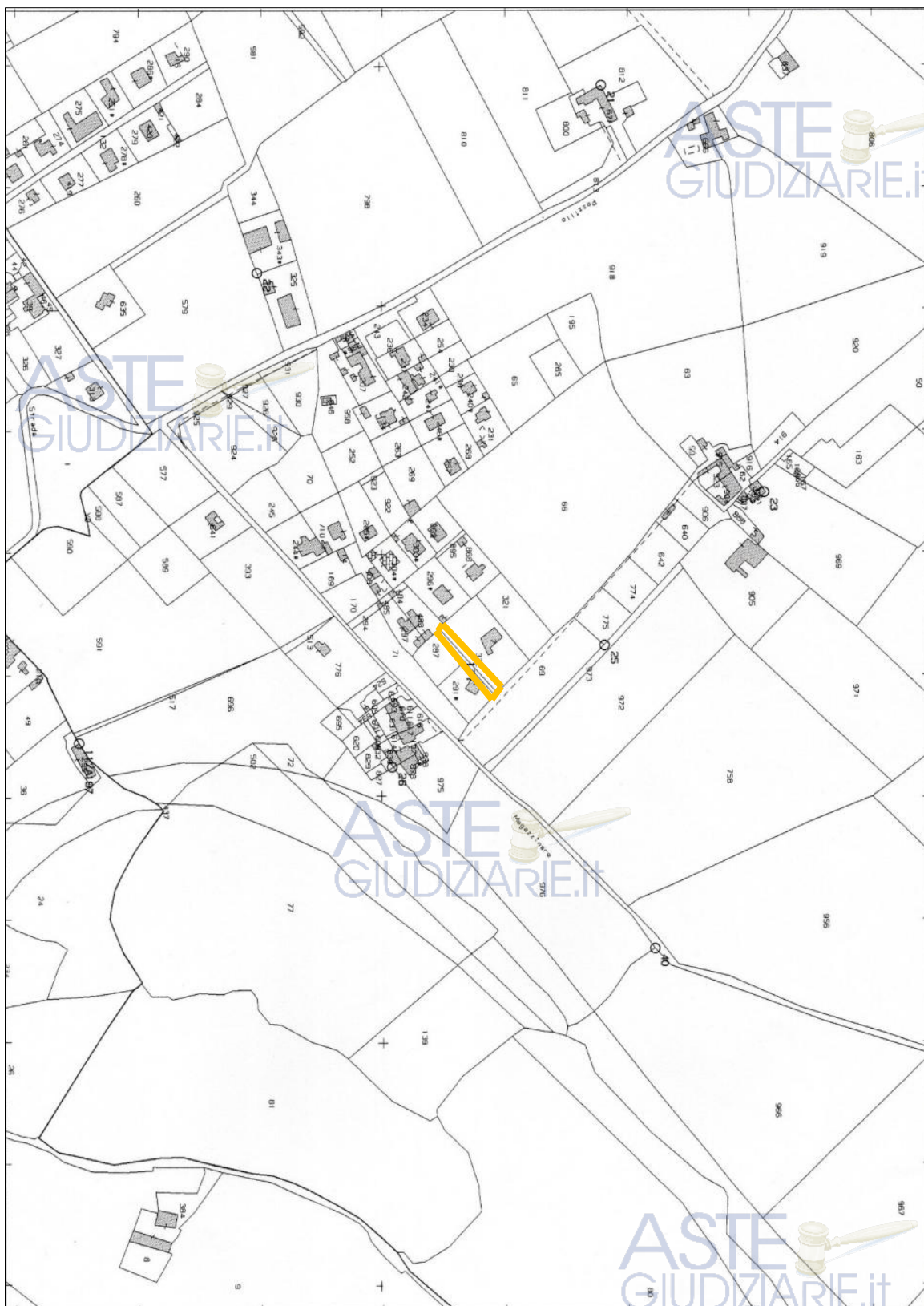
ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto:
Pianta piano terra del deposito e del soppalco scala 1:100





Foglio di mappa (particella 171)



Foglio di mappa (particelle 322, 7)

2.C).b “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile.”

Da controlli effettuati presso l’ufficio tecnico del Comune di Ragusa, per l’immobile 1 non è stata richiesta nessuna dichiarazione di abitabilità, comunque il CTU ricorda che il suddetto immobile è difficilmente sanabile.

2.C).c “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie.”

Il CTU ha riportato al punto **2.C).a** i costi necessari per la regolarizzazione dell’immobile 2 (piano terra), mentre per l’immobile n. 1 (piano primo) è possibile sanare solo una parte di appartamento costituito da: cucina, bagno e una parte di soggiorno, ovvero la parte attualmente costruita in cemento armato, che seguiva il progetto originario della C.E., anche se risulta difficilmente sanabile come spiegato per gli alti costi da dover affrontare.

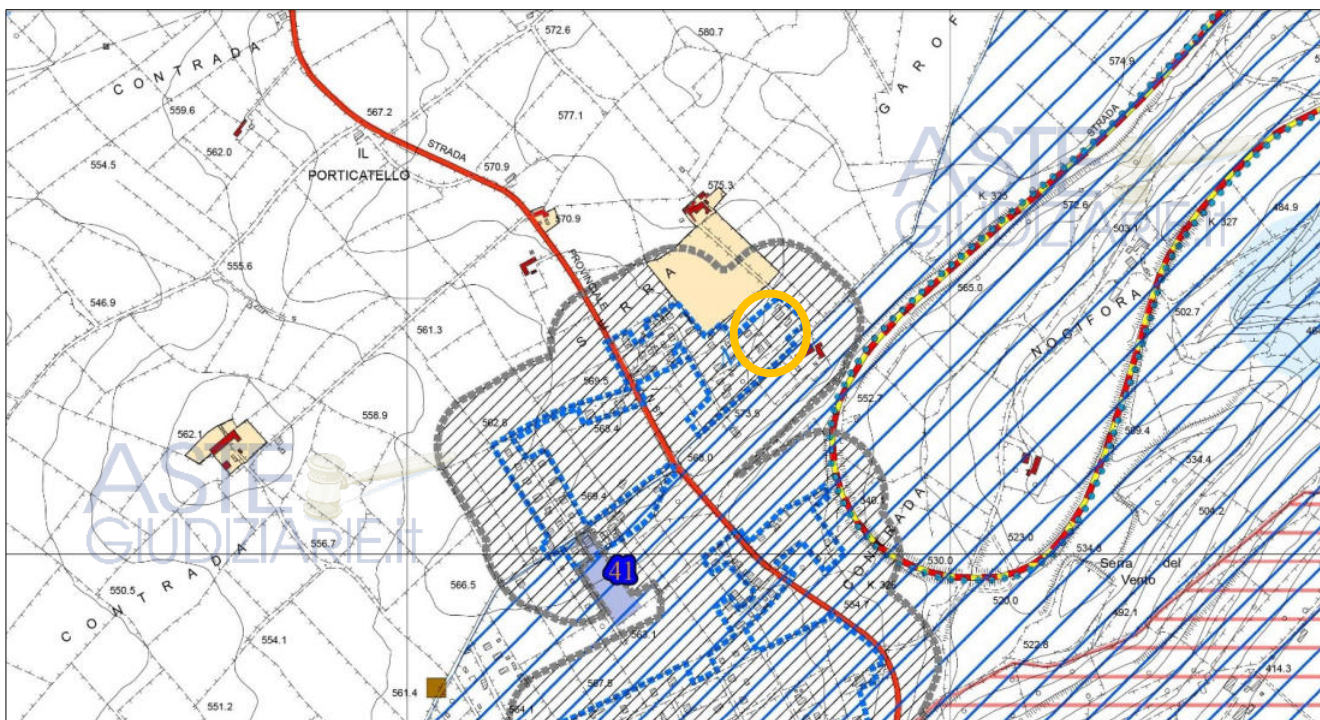
2.C).d “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa).”

Fatta eccezione per gli importi necessari per la regolarizzazione degli immobili del Cespite 2 non emergono obbligazioni verso il Comune non adempiute.

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

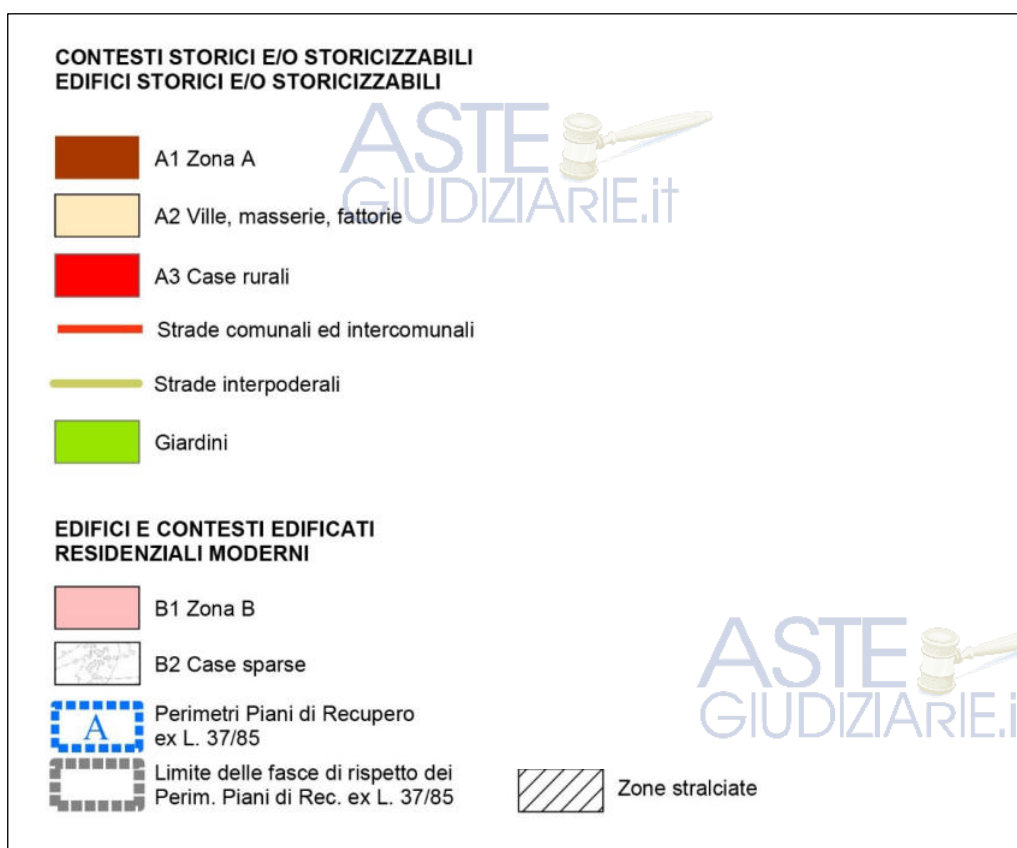
Da notizie reperite presso l’ufficio tecnico del Comune di Ragusa, consultando il P.R.G. vigente, segue che:

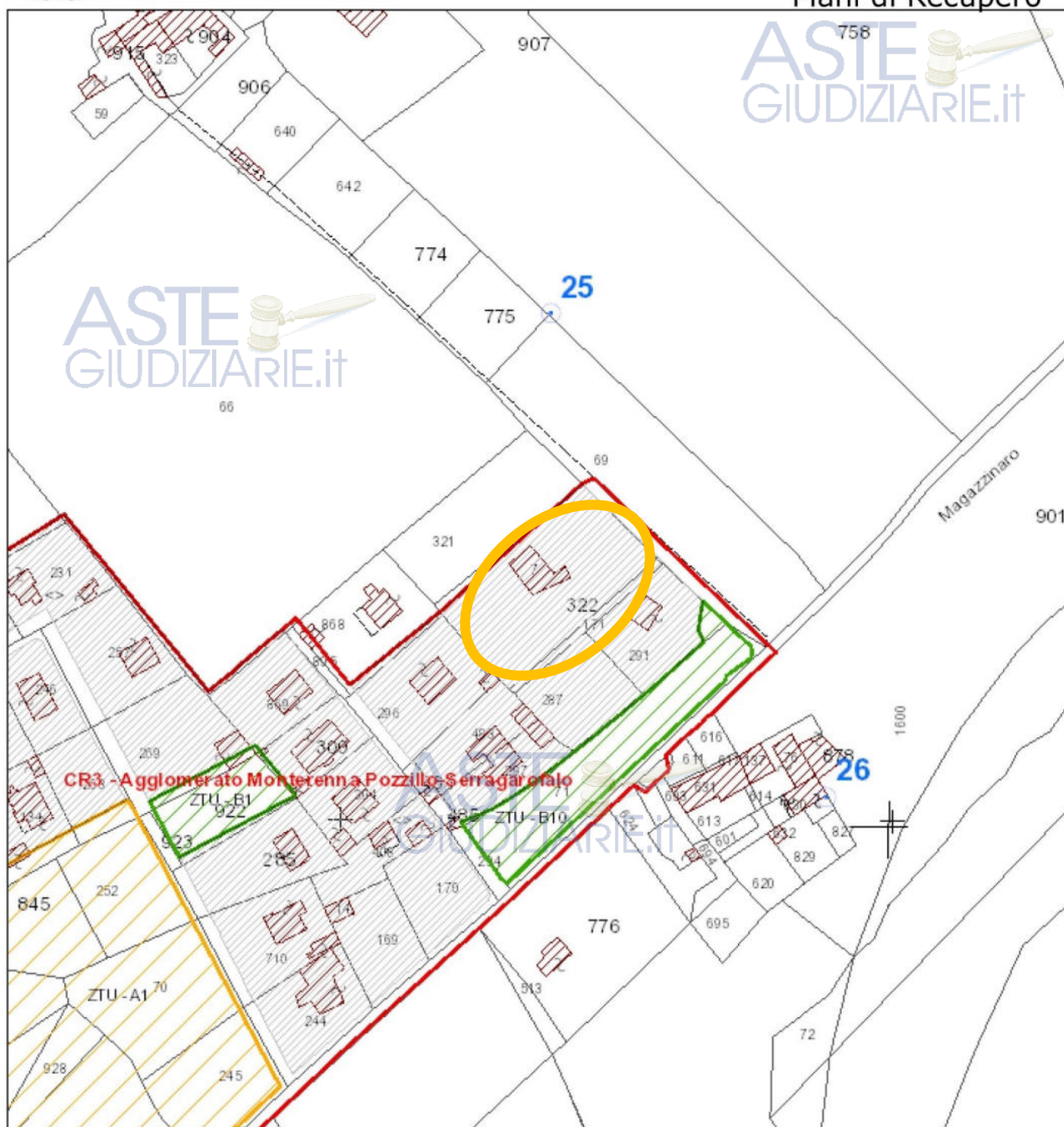
gli immobili n. 1,2,3,4 individuati catastalmente in foglio 172 particelle 7 sub. 1 (fabbricato a primo piano categoria A3), e sub. 2 (magazzino o laboratorio artigianale a piano terra categoria C2), 171 e 322 ricadono secondo il Piano Regolatore Generale del territorio di Ragusa nei “Piani di Recupero”. Si allega di seguito l’estratto del P.R.G. vigente sull’area in esame.



Estratto del P.R.G.

Legenda





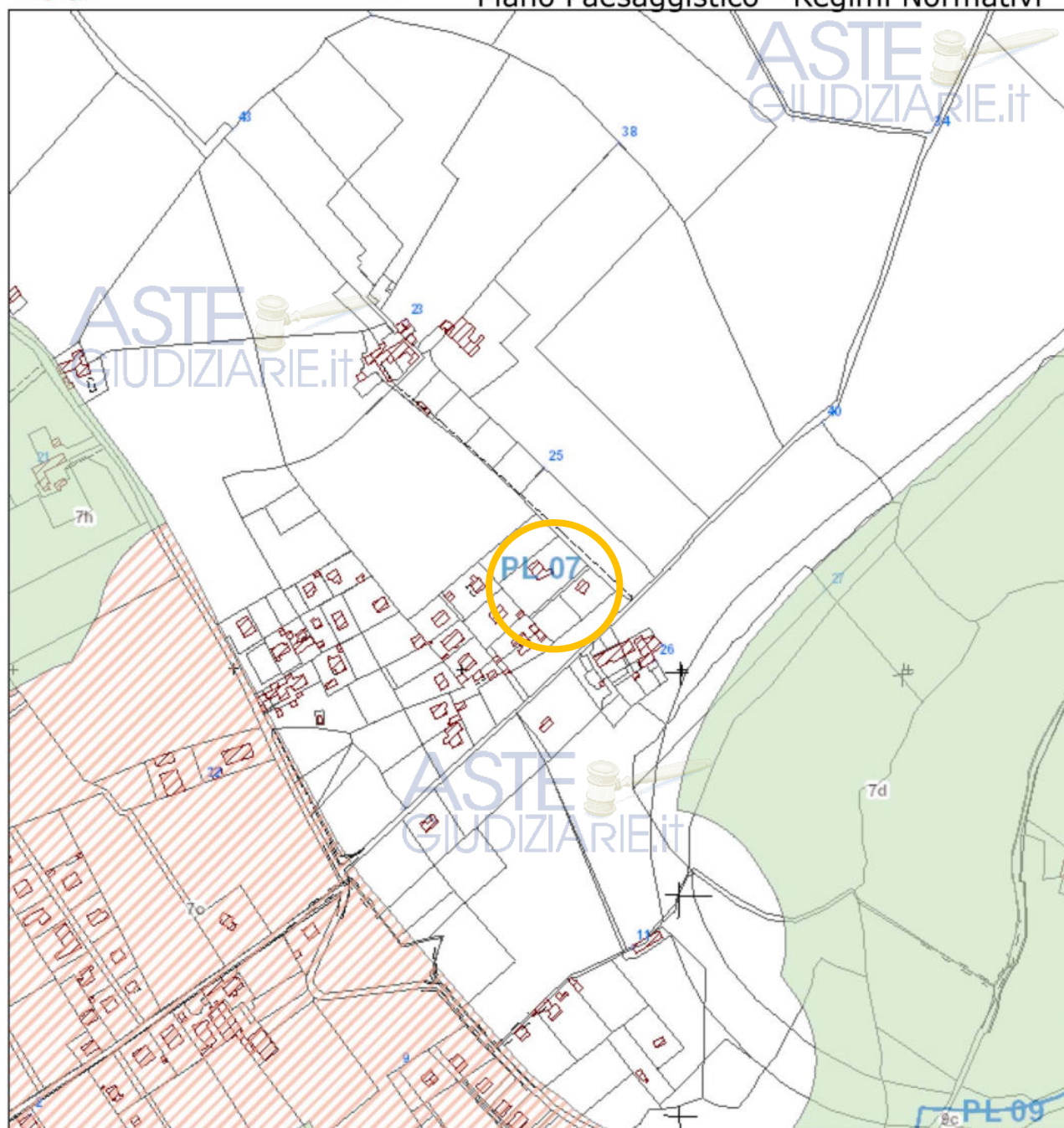
Scala 1: 2.000

Piani di recupero.



Comune di Ragusa

Piano Paesaggistico - Regimi Normativi

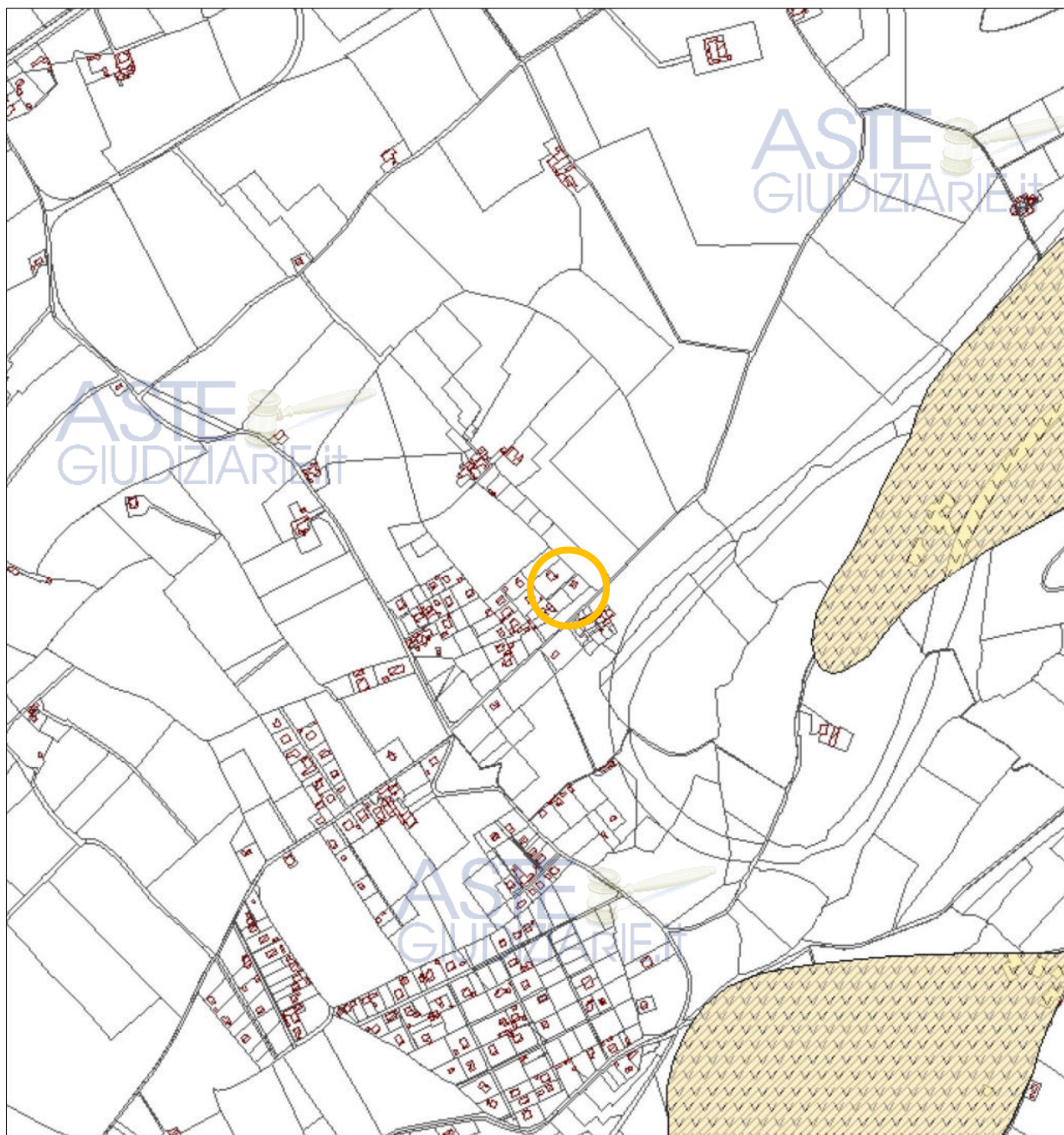


Scala 1: 5.000

Piano paesaggistico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Carta dei vincoli idrogeologici.

2.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.”

Gli immobili 1,2,3,4 rientrano nei piani di recupero, e non ricadono nell’area di vincolo idrogeologico. Si allega la carta dei vincoli del Comune di Ragusa.

2.E) “Fare accesso, con l’assistenza del custode, all’immobile pignorato per:

2.E).a “Verificarne la consistenza e l’esatta identificazione.”

2.E).b “Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie.”

2.E).c “Accertare lo stato di conservazione.”

2.E).d “Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.”

2.E).e “Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell’immobile.”

2.E).f “Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l’assistenza del custode [...].”

Congiuntamente al Custode è stato effettuato l’accesso agli immobili 1,2,3,4 in data 26/09/2022, se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal custode alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso.

Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sugli immobili oggetto di pignoramento, il CTU rimanda ai paragrafi relativi alla stima.

2.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.).”

L’immobile n.1, è un’abitazione con ingresso indipendente.

L’immobile n. 2 è un magazzino dove viene svolta attività artigianale e commerciale di arredamento.

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

L’immobile n. 1, come dichiarato in sede di sopralluogo dal figlio della debitrice xxxxxxxxxxxxxxxx, è costituito da un’abitazione dove risiede la debitrice, anche se in effetti, non coincide con quanto descritto dal certificato di residenza della suddetta.

L’immobile n. 2 è un magazzino libero e non sottoposto ad alcun contratto di affitto.

Gli immobili 3 e 4 sono dei terreni seminativi, liberi e non sottoposti ad alcun tipo di contratto.

2.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 del Cespite 2.

2.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.

2.I) “Predisporre la relazione di stima [...] precisando:”

2.I).a “Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.”

Il Cespite 2 è composto dagli immobili n. 1,2,3 e 4 che sono ubicati a Ragusa (RG).

L’immobile n. 1 censito al foglio di mappa 172 particella 7 sub. 1 è un fabbricato al piano primo, costituito da: una cucina, un bagno e un piccolo soggiorno realizzato in cemento armato, con ingresso indipendente da un vano scala, ubicato in Contrada Porticatello - Pizzillo snc. La piccola abitazione ha una superficie utile di circa mq 56, oltre la superficie di una terrazza che verrà descritta meglio nel prosieguo della relazione.

Il CTU, precisa che la parte rimanente del piano primo, risulta costruita in legno e non corrisponde al progetto in C.E. n. 4801/86 rilasciata in data 2006, quindi abusiva come ampiamente spiegato precedentemente.

L’immobile n. 2 censito al foglio di mappa 172 particella 7 sub. 2 è un magazzino a piano terra, ubicato in Contrada Porticatello – Pizzillo snc. e risulta costruito sul terreno identificato dagli immobili 3 e 4. Il magazzino ha una superficie di circa mq 220.

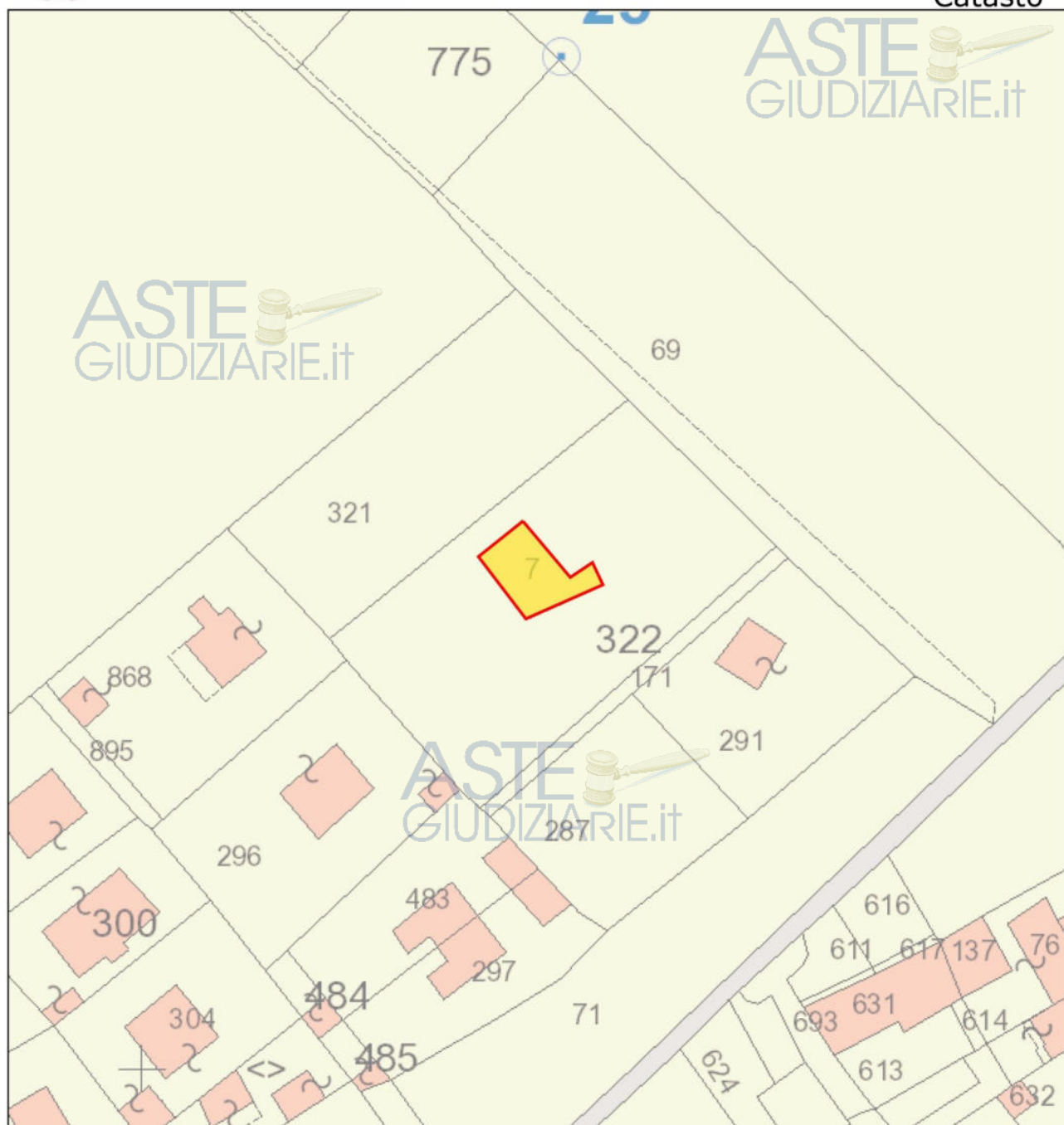
Il CTU ricorda che la superficie catastale dell’immobile 2 comprende anche la superficie del magazzino di circa mq 65,70 che deve essere accatastato, di conseguenza la superficie dell’intero magazzino individuato con particella 7 sub. 2 complessivamente sarà di circa mq 294,70.

L’immobile n. 3 censito al foglio di mappa 172 particella 171 è un terreno di qualità seminativo, cl.3, superficie 190 m², ubicato in Contrada Porticatello – Pizzillo snc. Esso confina a nord con la particella 322, a sud con le particelle 287 e 291, a est con Via dei Giacinti e a ovest con la particella 483.

L'immobile n. 4 censito al foglio di mappa 172 particella 322 è un terreno di qualità seminativo, cl.3, superficie 2.710 m², ubicato in Contrada Porticatello – Pizzillo snc. Esso confina a nord con la particella 321, a sud con la particella 171, a est con Via dei Giacinti e a ovest con le particelle 483, 296, 868.

Si riportano a seguire sia uno stralcio dell'estratto di mappa che un'ortofoto del sito in oggetto.





Scala 1: 1.000

Stralcio estratto di mappa catastale.





Comune di Ragusa

ortofoto



Scala 1: 2.000

Ortofoto del sito interessato.



2.l).b "Sommaria descrizione del bene."



Immobile 1

L'immobile n.1 è costituito da un'abitazione di tipo economico in Contrada Porticatello – Pizzillo snc. a Ragusa (RG). Salendo due rampe di scale si arriva alla porta di ingresso che si trova al piano primo. Il vano scala, illuminato da due finestre, è privo di tinteggiatura sia interna che esterna e i gradini mancano di rivestimento ceramico. L'abitazione è costituita da: una cucina, un bagno e un ingresso soggiorno, tutti ambienti sono pavimentati e intonacati. Il vano cucina si estende per una superficie utile di circa mq 23, viene illuminato da una finestra e due porte vetrate dalle quali si accede alla terrazza. Il bagno si estende per una superficie utile di circa mq 7,64 e viene illuminato da una finestra. Il soggiorno si estende per una superficie utile di circa mq 14 e attraverso una porta vetrata si accede alla terrazza. Inoltre ha un corridoio che occupa una superficie utile di circa mq 4,27.

La superficie della terrazza è di circa mq 240.

L'abitazione è realizzata in cemento armato.

L'immobile ha l'impianto elettrico.

La cucina funziona con la bombola a gas.

L'abitazione esternamente non è completa infatti manca di tinteggiatura, le balaustre della terrazza non sono rifinite, nell'intradosso del solaio del terrazzo si notano laterizi rotti e ferri dell'armatura scoperti. Lo stato di manutenzione risulta sufficiente internamente all'immobile, mentre all'esterno risulta insufficiente e soggetta a manutenzione ordinaria.

Il CTU ha riportato al punto 2.C).a i costi necessari per: oneri di oblazione, oneri per il completamento per riportarlo come da progetto C.E., oneri di costruzione oltre ai costi per l'aggiornamento catastale. A questo costo complessivo dovranno essere aggiunti i costi: per la demolizione della struttura in legno e la ricostruzione del progetto in cemento armato originario che in questa sede non vengono conteggiati, oltre ai vari certificati per il rilascio del certificato di abitabilità.

Immobile 2

L'immobile n. 2 è un magazzino che risulta diviso in due parti da una parete: quella pubblica in cui notiamo in fondo un ufficio e un piccolo ripostiglio illuminato, l'altra privata dove si effettuano le lavorazioni con i relativi macchinari e comprende anche un soppalco, a cui si accede attraverso una scala in ferro, e un piccolo bagno non illuminato. Le due parti sono messe in comunicazione da una piccola porta. La parte privata è illuminata da tre finestre alte e da due grandi ingressi sul prospetto principale e da uno sul retro del deposito.

Sul soffitto della parte privata si scorgono due grandi teli che coprendo l'intradosso del solaio superiore, limitano la visione di alcuni laterizi rovinati e di altri rotti.

Nella parte privata del magazzino soltanto una parte della parete finestrata interna risulta tinteggiata di colore bianco, le altre pareti non risultano imbiancate.

Il piccolo bagno non illuminato è piastrellato e rivestito con piastrelle ceramiche.

Nella parte commerciale dove le pareti sono tinteggiate di colore bianco, si trovano due condizionatori.

La superficie complessiva dell'immobile n. 2 è di circa mq 229 a cui si deve aggiungere, come precedentemente indicato anche la superficie di circa mq 65,70 del deposito non accatastato, (ma da accatastare come espansione dell'immobile n. 2) costruito in aderenza al suddetto immobile.

La struttura portante verticale è costituita da plinti isolati e pilastri, mentre la struttura portante orizzontale è costituita da travi e solaio in cemento armato ordinario, come si legge dal certificato di idoneità statica firmato dall' Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx in data 31/07/1986.

Le pareti esterne dell'immobile non sono tinteggiate.

Complessivamente la manutenzione della facciata degli immobili 1 e 2 risulta sufficiente.

A parere del CTU nel complesso l'immobile 1 si presenta in buono stato sia a livello di manutenzione interna che esterna, eccetto le macchie di umidità nei prospetti e sulle pareti interne, mentre l'immobile 2 si presenta in uno stato di manutenzione scadente per quanto esposto precedentemente.

Il CTU ha riportato al punto 2.C).a i costi necessari per: oneri di oblazione, costi di costruzione, il CIS e costi per l'aggiornamento catastale e l'accatastamento del deposito come espansione e la stesura degli elaborati grafici da parte di un tecnico abilitato.

Immobile 3

L'immobile n. 3 è un terreno che si trova sul foglio 172 particella 322, qualità seminativo, cl. 3, superficie mq 2710. Gli immobili n. 1 e 2 sono costruiti sul terreno seminativo individuato dagli immobili n.3 e 4.

Immobile 4

L'immobile n. 4 è un terreno che si trova sul foglio 172 particella 171, qualità seminativo, cl. 3, superficie mq 190.

A seguire si riporta uno stralcio della planimetria dello stato di fatto con le foto interne ed esterne degli immobili n.1,2,3,4.





Foto 1



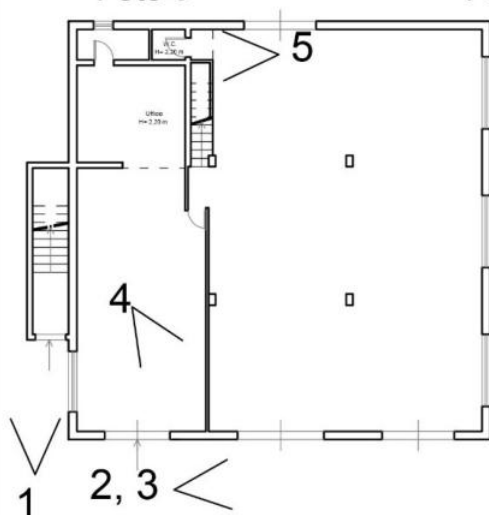
Foto 2



Foto 5



Foto 3



Pianta piano terra.



Foto 4



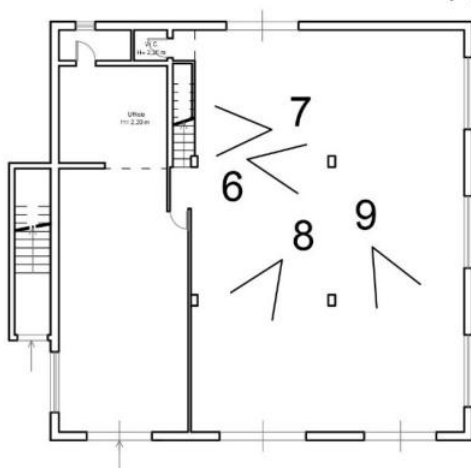
Foto 6



Foto 7



Foto 8



Pianta piano terra.



Foto 9



Foto 10



Foto 13

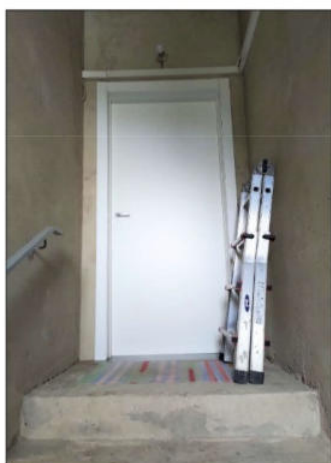
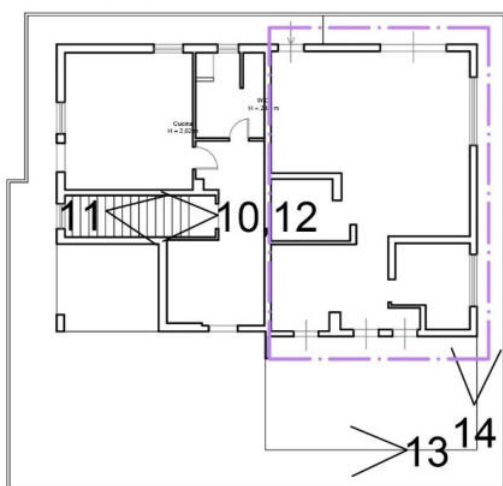


Foto 11



Foto 14



Pianta piano primo (Particella 7, Sub.1).

Struttura realizzata in legno abusiva al progetto in C.E.

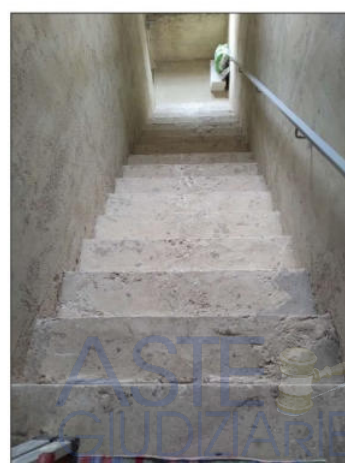


Foto 12



Foto 15



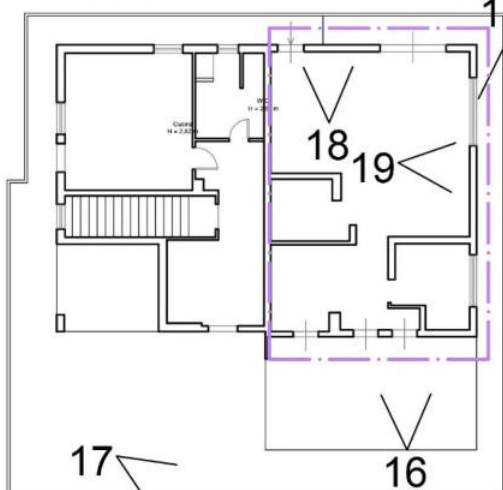
Foto 16



Foto 17



Foto 18



Pianta piano primo (Particella 7, Sub.1).



Foto 19



Ingresso al Cespite 2 in Contrada Porticatello snc. (Via dei Giacinti) -
(foglio 172 particella 322)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ingressi immobile n. 1 e 2 in Contrada Porticatello snc. (Via dei Giacinti)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Immobile n. 3 (foglio 172 particella 322)

2.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 Cespite 2 sono di proprietà dei debitori xxxxxxxxxxxxxxxx (deceduto in data xx/xx/xxxx) e xxxxxxxxxxxxxxxx, la quale dal certificato di residenza risulta non residente in questi immobili.

I beni del Cespite 2 come dichiarato dal figlio della debitrice durante il sopralluogo, sono occupati dalla debitrice e dai suoi familiari.

Nell'immobile n. 2 si svolge attività commerciale artigianale come dichiarato durante il sopralluogo, dal figlio della debitrice xxxxxxxxxxxxxxxx.

2.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

*...a è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
...tuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della ca
...ugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri re
...gazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti).”*

Gli immobili n. 1,2,3,4 individuati catastalmente in foglio 172 particelle: 7 sub. 1 e s
1 e 322 ricadono secondo il Piano Regolatore Generale del territorio di Ragusa
di Recupero”.

di Recupero".

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Il CTU nella data 03/08/2022, dopo aver eseguito opportuna ispezione ipotecaria del
ite 1, dichiara che sul Cespite 2 grava:

- Pignoramento immobiliare a favore di xx con sede in xxxxxx (xxx) codice fiscale xxxxxxxxxxxxx, trascritto in data 28/01/2022 – Registro Particolare 1075 Registro Generale 1348.

**2.l).f "Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla
arazione di agibilità dello stesso."**

/xxxx con C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx
/xxxx con C.F.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

La concessione era stata rilasciata a determinate condizioni, in particolare:

- la costruzione sarebbe dovuta diventare prima abitazione;

- oltre che il Parere Sanitario sarebbe stato favorevole solo a condizione di quanto specificamente previsto dalle norme sull'igiene e la sicurezza nei luoghi di lavoro;
- ma soprattutto in generale, non dovevano essere eseguiti lavori di modifica delle opere sanate senza il possesso di titolo abilitativo.

Dopo quanto specificato, il CTU analizzando la documentazione fotografica dei 4 prospetti presentata in data 30/10/2005 al Comune di Ragusa a nome del proprietario xxxxxxxxxxxxxx, ne accertava lo stato dei luoghi degli immobili 1 e 2, prima del rilascio della concessione in sanatoria avvenuta in data 12/05/2006.

Attualmente gli immobili 1 e 2 presentano delle difformità, rispetto al progetto vistato e allegato alla concessione edilizia in sanatoria n. 4801/86, difficilmente regolarizzabili come evidenziato nel prosieguo della relazione.

Il CTU attraverso lo studio di atti e documenti, sintetizza la storia del fabbricato e del Cespite 2 che risultano determinanti, per stabilire la regolarità edilizia e urbanistica:

- In data 25/02/1987 prot. xxxxx viene trasmessa al Sindaco del Comune di Ragusa, da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxx, attestazione dell'avvenuto pagamento della 2^a rata dell'oblazione per le opere eseguite in Ragusa C.da Porticatello.
- In data 21/05/1987 prot. xxxxx viene trasmessa al Sindaco di Ragusa, da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxx, attestazione dell'avvenuto pagamento della 3^a rata relativa alla costruzione realizzata in Ragusa C.da Porticatello.
- In data 29/05/1989 prot. n. xxxxx il Comune di Ragusa – Sezione Condono Edilizio relativa al la sanatoria n. 4801 del 23/10/1986 chiede l'integrazione dei seguenti elaborati: elaborati grafici, certificato di idoneità statica, certificato di residenza, dichiarazione di avvenuta presentazione della domanda allo scarico fognario.
- In data 15/09/1995 prot. n. 50338, viene presentata istanza al Sindaco di Ragusa da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxx proprietario di un fabbricato sito in Ragusa C.da Porticatello individuato al catasto fabbricati in foglio 172 particella 322, riferita alla istanza di Sanatoria Edilizia presentata in data 23/10/1986 al n. 4801, per i lavori di completamento, consistenti in: *realizzazione della copertura con tetto a padiglione in struttura metallica e tegole tipo alla portoghese, divisione interna del primo piano, intonaco interno ed esterno, pavimentazione,*

rivestimenti, impianto elettrico e idrico, sistemazione esterna con completamento della recinzione.

- In data 18/10/1995, viene presentata istanza al Sindaco di Ragusa da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, per “*richiesta di condono edilizio n. 4801 del 23/10/1986 in C.da Porticatello (Pizzillo)*” (realizzato in foglio 172 particella 322).
- In data 24/10/1995 prot. n. xxxxxx, viene presentata istanza al Sindaco di Ragusa, da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx per “integrazione e completamento della pratica di sanatoria edilizia n. 4801 del 23/10/1986”, allegando i seguenti documenti: elaborati grafici completi, la relazione con conteggi piano volumetrici, conteggi e oblazioni, attestazione avvenuto pagamento delle oblazioni, schema rilascio C.E. ...
- In data 18/08/2004 prot. n. xxxxxx, viene presentata istanza al Sindaco di Ragusa da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, per “*condono edilizio n. 4801/86 in C.da Porticatello (Pizzillo)*” allegando: elaborati grafici visti dall'ufficio sanitario, relazione tecnica, parere sanitario n. 498 del 29/06/2004 (relativo all'integrazione prodotta il 28/06/2004 riguardo la relazione tecnica di “Attività produttiva e abitazione”)
- In data 23/09/2005 prot. n. xxx/xxxxx, l'Ufficio del Settore VII avanza proposta di improcedibilità per carenza di documenti: certificato di idoneità statica, certificato storico di residenza.
- In data 30/10/2005 viene presentata istanza al Comune di Ragusa Ufficio VII, da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx ad integrazione relativa alla pratica in oggetto, allegando: documentazione fotografica, camerali, visura catastale aggiornata, conteggi piano volumetrici
- In data 16/12/2005 prot. n. xxx/xxxxx, l'Ufficio del Comune di Ragusa – Settore VII avanza proposta di rilascio della concessione edilizia in sanatoria a condizione di integrare: il certificato di residenza e i pagamenti (oneri e obbligazioni).
- In data 12/01/2006 prot. n.xx, viene presentata istanza al dirigente del Settore VII – Ufficio Condono da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx, per il ricalcolo di quanto dovuto visto che la casa è incompleta, come da fotografie allegate, aggiungendo che il certificato di residenza verrà trasmesso non appena i lavori saranno completati.

- In data 09/05/2006 viene integrato per il rilascio della sanatoria: il “certificato di idoneità statica” firmato Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx e la dichiarazione sostitutiva relativa alla legge 15/1968.
- In data 15/05/2006 viene rilasciata dal Comune di Ragusa la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4801/86** presentata il 23/10/1986 e concessa alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx a condizione che:
 - quando la costruzione sarà finita sarà prima abitazione;
 - il Parere Sanitario sarà favorevole, a condizione che fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle norme di igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Analizzando la planimetria del progetto relativo alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 4801/86, che riguarda la particella 7 sub. 1 e 2, rispettivamente piano primo e secondo del fabbricato costruito sulla particella 322, rispetto allo stato di fatto, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

Piano terra (sub.2)

- Un antibagno e bagno, sono stati trasformati in un piccolo bagno e un ripostiglio, attraverso l’apertura di una porta e lo spostamento di una parete.
- È stata spostata una piccola finestra nel ripostiglio.
- Una parete è stata spostata, ed è stata chiusa la porta di accesso all’ufficio.
- Nell’ufficio è stata demolita parte di una parete per accedervi.
- Sono stati realizzati: un soppalco sopra l’ufficio e una scala metallica per accedervi.
- È stato spostato l’ingresso al primo piano.
- È stata spostata una finestra.
- È stata realizzata una parete divisoria.

Piano primo (sub.1)

- È stata chiusa una porta nella cucina per accedere alla lavanderia, che è stata trasformata in parte di un bagno.
- È stata demolita parte di una parete, trasformando i servizi lavanderia + bagno, in un unico locale W.C., spostandone la porta d’ingresso.
- È stata modificata una finestra in una porta.
- Sono state demolite e costruite varie pareti interne che non seguono il progetto approvato.

- È stata chiusa una porta finestra.
- È stata trasformata una finestra in un'altra più grande.
- Una parete esterna è stata spostata, nella quale sono state aperte due finestre, modificandone il prospetto.
- Nella terrazza vi sono elementi predisposti per realizzare nuove strutture abusive.
- Sono state chiuse due porte finestre, e realizzate 4 nuove aperture, modificando il prospetto.
- È stata realizzata una piccola parete all'esterno in mattoni forati, che divide la costruzione in c.a. da quella realizzata con struttura in legno.
- Il primo piano è stato in parte demolito per lasciare il posto ad una costruzione in legno incompleta (priva di impianto elettrico, impianto idraulico, rivestimento pareti, rivestimento pavimento, infissi che risultano coperti con dei teli in plastica) come risulta dalle fotografie scattate durante il sopralluogo).

Analizzando le planimetrie catastali dell'immobile e allo stato di fatto risultano presenti delle difformità, le quali sono:

Piano terra (sub.2)

- Il magazzino a destra del deposito della superficie di circa mq 65 non è stato accatastato.
- Un antibagno e bagno, sono stati trasformati in un piccolo bagno e un ripostiglio, attraverso l'apertura di una porta e lo spostamento di una parete.
- Una parete è stata spostata, ed è stata chiusa la porta di accesso all'ufficio.
- Nell'ufficio è stata demolita parte di una parete per accedervi.
- Sono stati realizzati: un soppalco sopra l'ufficio e una scala metallica per accedervi.
- È stata ridimensionata una finestra.
- Sono stati spostati due ingressi al laboratorio artigianale.
- È stata ridimensionata una finestra.

Piano primo (sub.1)

- È stata chiusa una porta nella cucina per accedere alla lavanderia, che è stata trasformata in un bagno.
- È stata demolita parte di una parete, trasformando i servizi lavanderia + bagno, in un unico locale W.C., spostandone la porta d'ingresso.
- È stata modificata una finestra in una porta.

- È stata chiusa una porta finestra.
- È stata trasformata una finestra in un'altra più grande.
- Sono state demolite e costruite varie pareti interne che non seguono il progetto approvato.
- Sono state aperte due finestre su una parete esterna, modificandone il prospetto.
- Sono state chiuse due porte finestre, e realizzate 4 nuove aperture, modificando il prospetto.
- Nella terrazza vi sono elementi predisposti per realizzare nuove strutture abusive.
- È stata realizzata una piccola parete all'esterno in mattoni forati, che divide la costruzione in c.a. da quella realizzata con struttura in legno.
- Il primo piano è stato in parte demolito per lasciare il posto ad una costruzione in legno incompleta (priva di impianto elettrico, impianto idraulico, rivestimento pareti, rivestimento pavimento, infissi che risultano coperti con dei teli in plastica, come risulta dalle fotografie scattate durante il sopralluogo).

Il CTU specifica che l'immobile indicato nel progetto come deposito posizionato a destra rispetto alla particella 7 sub. 2, pur essendo indicato nell'allegato progetto della C.E. non risulta accatastato, di conseguenza deve essere aumentata la superficie della suddetta particella in modo da inglobarlo, determinando un costo di € 1000,00 per sanarlo ed eventualmente un imprevisto di circa € 500,00 e di conseguenza si arriva ad una spesa complessiva di € 1500,00.

Il CTU riscontra che sul soffitto del piano terra (magazzino o laboratorio artigianale) vi sono dei teli che nascondono alla vista delle pignatte rovinare, forse conseguenza dei lavori eseguiti dopo il rilascio della concessione edilizia in sanatoria in data 12/05/2006 o forse conseguenza di una mancata manutenzione ordinaria. Questi lavori evidentemente erano dovuti alla demolizione di parte del primo piano, in effetti alcuni vani: la cucina, l'ingresso e il bagno (quest'ultimo anche se ingrandito attraverso la modifica della lavanderia) risultano realizzati in cemento armato come da progetto, mentre il resto dell'appartamento originario risulta demolito e ricostruito in legno. Infatti, in quest'ultimo si notano: le pareti costruite con telai metallici e pannelli in legno, pannelli in truciolo... determinando così una costruzione difforme rispetto al progetto originario. Inoltre, utilizzando una tecnica costruttiva diversa da quella del progetto originario, "il certificato di idoneità statica" firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx e presentato in data 31/07/86 al Genio Civile per il rilascio della

C.E. n. 4801/86 non ha più valore, di conseguenza dovrebbe essere presentato un nuovo certificato al Genio Civile con i nuovi calcoli statici.

In conclusione, tutte le difformità riscontrate a piano terra (immobile 2 del Cespite 2), possono essere sanate attraverso un accertamento di conformità per rappresentare lo stato reale dei luoghi, oltre un Certificato di Idoneità Statica del Genio Civile per regolarizzare il soppalco, e un aggiornamento catastale della planimetria, con un costo di € 2000,00, che comprende oneri di oblazione, costi di costruzione, il CIS e costi per l'aggiornamento catastale, a cui devono essere sommate, come esposto in precedenza i costi di € 1500,00.

In conclusione, per le numerose difformità del primo piano (immobile 1 del Cespite 2) può essere sanata solo la parte costruita in cemento armato formata da: cucina, bagno e soggiorno modificato, la sola conforme al progetto allegato alla C.E. in sanatoria, attraverso la demolizione della parte realizzata in legno e la ricostruzione del progetto in cemento armato allegato alla C.E. 4801/86, con un costo complessivo di € 5016,00 comprendente oneri di oblazione, oneri per il completamento per riportarlo come da progetto C.E., oneri di costruzione oltre ai costi per l'aggiornamento catastale. A questo costo complessivo dovranno essere aggiunti i costi: per la demolizione della struttura in legno e la ricostruzione del progetto in cemento armato originario che in questa sede non vengono conteggiati, oltre ai vari certificati per il rilascio del certificato di abitabilità. Il CTU conclude che per i costi da sostenere per poter regolarizzare la sola parte attualmente realizzata in cemento armato risulta difficilmente regolarizzabile.

2.l).g "Attestazione di prestazione energetica."

Per gli immobili 1 l'attestato di prestazione energetica verrà prodotto su richiesta del Giudice dell'Esecuzione, si quantifica un importo di euro 500,00 per la redazione dell'APE e dell'eventuale libretto.

Per l'immobile 2 l'attestato di prestazione energetica verrà prodotto su richiesta del Giudice dell'Esecuzione, si quantifica un importo di euro 500,00 per la redazione dell'APE e dell'eventuale libretto.

2.l).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."

L'immobile 1 presenta una superficie lorda di circa 68 m². L'altezza media netta misurata da pavimento a soffitto è di circa 2,80 m.

La terrazza ha una superficie di circa 240 m².

In conclusione utilizzando i coefficienti di differenziazione da applicare alla superficie della terrazza si ottiene una superficie virtuale che sommata a quella dell'immobile, determina una superficie complessiva lorda di circa 92,0 m².

L'immobile 2 presenta una superficie lorda di circa 229 m² a cui si deve aggiungere la superficie lorda di circa 65,70 m² del deposito da accatastare (come ampiamente spiegato in precedenza), ottenendo una superficie complessiva lorda di circa 294,70 m². L'altezza media netta misurata da pavimento a soffitto:

- all'ingresso è di circa 3,30 m,
- nell'ufficio e nel bagno è di circa 2,20 m,
- nel laboratorio artigianale (parte privata) è di circa 4,00 m.

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.

Immobile 1

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di € 560,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di età, qualità e stato $C_q=0,63$, un coefficiente correttivo $C_c=0,925$.

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

$$\text{€/mq } 560,00 \times 0,63 \times 0,925 = \text{€/mq } 326,34$$

Questo valore risulta attendibile in quanto è assimilabile alle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia delle Entrate, che ci si è premurati di consultare, e dalla valutazione dei prezzi medi del comune di Ragusa ottenuti da un'indagine di mercato.

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella

	Cq	Cc	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Abitazione immobile 1	0,63 x	0,925 x	560,00 =	326,34 x	92,0 =	30.023,28

A questi vanno detratti:

- **€ 5.016,00** che comprendono i costi per oneri di oblazione, oneri per il completamento per riportarlo come da progetto C.E., oneri di costruzione oltre ai costi per l'aggiornamento catastale. A questo costo complessivo dovranno essere aggiunti i costi: per la demolizione della struttura in legno e la ricostruzione del progetto in cemento armato originario che in questa sede non vengono conteggiati, oltre ai vari certificati per il rilascio del certificato di abitabilità.

$$\text{€ } 30.023,28 - \text{€ } 5.016,00 = \text{€ } 25.007,28$$

Immobile 2

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di € 380,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di età, qualità e stato Cq=0,68, un coefficiente correttivo Cc=0,90.

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

$$\text{€/mq } 380,00 \times 0,68 \times 0,90 = \text{€/mq } 232,56$$

Questo valore risulta attendibile in quanto è assimilabile alle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia delle Entrate, che ci si è premurati di consultare, e dalla valutazione dei prezzi medi del comune di Ragusa ottenuti da un'indagine di mercato.

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella

	Cq	Cc	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale

Magazzino immobile 2	0,68 x	0,90 x	380,00 =	232,56 x	294,70 =	68.535,43
-------------------------	--------	--------	----------	----------	----------	-----------

A questi vanno detratti:

- **€ 3500,00** che comprendono i costi per oneri di oblazione, costi di costruzione, il CIS, costi per aumentare la superficie della particella inglobando la superficie del deposito, costi per l'aggiornamento catastale.

$$\text{€ } 68.535,43 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 65.035,43$$

La stima degli immobili n. 3 e 4 viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le superfici agrarie.

Misurata la consistenza degli immobili secondo il parametro tecnico prescelto (in questo caso la superficie agraria), si ricava il prezzo unitario partendo dalle quotazioni medie del mercato.

Secondo i Valori Agricoli medi del comune di Ragusa, il valore del terreno è di € 2,50 per metro quadrato di superficie. A parere del CTU partendo da questo prezzo di riferimento, analizzando i valori di mercato (valori contrastanti dovuti alla variabilità economica che investe il settore agricolo), viste le caratteristiche e l'ubicazione del Cespite 2, trovandosi secondo il Piano Regolatore Generale del territorio di Ragusa nei "Piani di Recupero".

un probabile valore unitario è di:

- € 3,00 per metro quadrato di superficie per terreni destinati a seminativo.

Immobile n.3

Foglio 172 Particella 171 190 mq (seminativo).

Immobile n.4

Foglio 172 Particella 322 2.710 mq (seminativo).

La superficie della particella deve essere diminuita della superficie dell'immobile costruito su di essa:

$$2.710 \text{ mq} - 305 \text{ mq} = 2.405 \text{ mq}$$

Superficie totale 190 mq + 2.405 mq = **2.595 mq** (seminativo)

$$\text{mq } 2.595,00 \times \text{€}/\text{mq } 3,00 = \text{€ } 7.785$$

$$\text{€ } 25.007,28 + \text{€ } 65.035,43 + \text{€ } 7.785 = \text{€ } 97.827,71$$

2.l).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."

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

$$€ 97.827,71 - 15\% = € 83.153,55$$

Si considera un valore arrotondato pari a:



LOTTO UNICO CESPITE 2

€ 83.100,00 (diconsi euro ottantatremila cento/00)

2.l).j "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)."

A parere del CTU il Cespite 2, vista la distribuzione planimetrica degli immobili edificati sulle particelle di terreno, considerando il piano terra un magazzino dove si effettuano lavorazioni artigianali e un piano primo difficilmente sanabile come esposto nella relazione, la sua eventuale vendita dovrebbe avvenire per intero in un unico lotto in modo da facilitarne l'acquisto.



1) ALLEGATI

ALLEGATI 1

1. Atto di compravendita rogato in data 22/06/1989 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx.
2. Atto di compravendita rogato in data 30/07/1980 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx.
3. Atto di compravendita rogato in data 26/09/1983 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx.
4. C.E. n. 275/50 rilasciata in data 09/09/1950.
5. Certificato di residenza xxxxxxxxxxxxxxxx.
6. Dichiarazione Sostitutiva Atto di Notorietà.
7. Perizia giurata firmata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx.
8. Parere Igienico Sanitario.
9. Progetto allegato alla C.E. in sanatoria n. 4801/86.
10. Certificato di idoneità Statica firmata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx.
11. Documentazione fotografica in data 30/10/2005.
12. Documentazione fotografica
13. C.E. n. 4801/86 rilasciata in data 12/05/2006.

ALLEGATO 2

14. Visura Catastale.
15. Visura storica.
16. Estratto di mappa.
17. Planimetria Catastale.
18. Ispezione ipotecaria sintetica.
19. Ispezione ipotecaria.

ALLEGATO 3

- Foto

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

Ragusa, 27/06/2023

Con osservanza,

il C.T.U.

Arch. Michelino Gravagna