

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n.166/2024 del Tribunale di
Ragusa, dott. Carlo Di Cataldo

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

G.E.: DOTT. CARLO DI CATALDO

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Basile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1153, con domicilio eletto in Scicli, Via S. Giuseppe n.113, veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, dott. C. Di Cataldo, nel procedimento di esecuzione immobiliare n.166/2024 in data 24/06/2024.

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

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

In seguito all'esame di documentazioni catastali, dopo aver acquisito documentazione tecnica presso gli uffici preposti e dopo aver eseguito le relative ispezioni ipotecarie il CTU ed il custode giudiziario hanno effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data



10/06/2024 ai nn. 9825 del registro generale e 7095 del registro particolare a
favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]

I beni trascritti nell'atto di pignoramento sono riportati nell'Unità Negoziale
n.1 e precisamente

- Fabbricati identificati al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99
p.lla 792 sub.9 (categoria C6), sub.22 (categoria C2), sub.26 (categoria
C6).

LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare n. 166/2024 contro Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario DOTT. Antonio Amore Esperto del procedimento: ing. Basile Vincenzo	
Diritto	Diritto di proprietà per 1/1
Bene	Il lotto è costituito da un locale di sgombero all'estito e rifinito ad uso abitativo ubicato nel sottotetto di un complesso residenziale di recente costruzione, un garage nel piano sottoterra e un posto auto scoperto a livello della via principale di accesso.
Ubicazione	Ragusa, zona Selvaggio, in via Arturo Di Natale al confine con la zona artigianale ed industriale
Titolarità	Atto di vendita rogato dal Notaio Zichichi Marcello sede Ragusa in data 02/08/2010 repertorio n.104950, trascritto il 04/08/2010 al numeri 15141 numero d'ordine e n.9273 registro particolare
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Locale di Sgombero sub.22 Comune di Ragusa, foglio 99 particella 792 sub.22, categ.C/2, Classe 4, consistenza 110mq, rendita 414,72€. Via Arturo Di Natale n. SNC Piano 3 - Proprietà per 1/1
	Garage sub.9 Comune di Ragusa, foglio 99 particella 792 sub.9, categ.C/6, Classe 3, consistenza 35mq, rendita 101,23€. Via Arturo Di Natale n. SNC Piano S1 - Proprietà per 1/1
	Posto auto sub. 26 Comune di Ragusa, foglio 99 particella 792 sub.26, categ.C/6, Classe 1, consistenza 21mq, rendita 44,47€. Via Arturo Di Natale n. SNC Piano T - Proprietà per 1/1
Lotto	Lotto unico
Occupazione	L'immobile in oggetto è in uso come civile abitazione dal proprietario anche se autorizzato come locale di sgombero
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	Il locale al sub. 22 risulta come locale di sgombero, non ad uso abitativo. I titoli autorizzativi per la classificazione C/2 risultano completi.
Irregolarità e abusi	In merito al sub. 9 e 26 non sono stati rilevati abusi e/o irregolarità. In merito al sub. 22, il locale non è in linea con la reale destinazione d'uso. Sono stati realizzati aumenti di volume. La tettoia era stata autorizzata ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/03 ma allo stato di fatto ha perso le caratteristiche di precarietà.
Immobile insanabile	Come riportato al punto 1,C), a diverse sono le problematiche presenti.
Titolarità urbanistica	Concessione edilizia n.284/06. / O.I.A n.150/07 e n.170/09
Agibilità / abitabilità	Presente per il complesso immobiliare, il sottotetto risulta come locale di sgombero.
Divisibilità	viste le problematiche presenti occorre vendere come unico lotto
Valore di mercato	172.345,01 €
Valore di vendita forzata	146.500,00 €
Valore del canone di mercato	
Vendibilità e motivo	Ubicato in zona residenziale all'interno di un complesso di recente costruzione e di buone finiture con un garage e un posto auto allo scoperto dedicati.
Vincoli	Non si riscontrano particolari vincoli urbanistici. Da piano regolatore lo stabile si trova in Zona B2.2
Edilizia agevolata	
Oneri	
APE	A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per gli immobili residenziali oggetto di esecuzione immobiliare
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2010 - Registro Particolare 3719 Registro Generale 15142 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104951/1465 del 02/08/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 210.000,00 Totale € 420.000,00 Durata 19 anni 11 Mesi Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 e Sub. 9
	ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2017 - Registro Particolare 1853 Registro Generale 11044 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 34681/2016 del 20/07/2017 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DPR 602/73 Capitale € 67.438,37 Totale € 134.876,74 Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22, Sub. 9 e Sub. 26
	ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2018 - Registro Particolare 1987 Registro Generale 12811 Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 613/2018 del 30/08/2018 IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 Capitale € 34.914,96 Totale € 69.829,92 Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22, Sub. 9 e Sub. 26
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2023 - Registro Particolare 8206 Registro Generale 11079 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1396 del 26/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 83 Particella 374 Sub. 5, Sub. 11, Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22, Sub. 9 e Sub. 26
	TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2024 - Registro Particolare 7095 Registro Generale 9825 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1285 del 18/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22, Sub. 9 e Sub. 26.

Descrizione	Il lotto in oggetto appartiene ad un complesso residenziale di recente fabbricazione, ubicato a Ragusa in via Arturo Di Natale, a confine con la zona artigianale ed industriale di Ragusa. Il lotto è costituito da un immobile rifinito come abitazione anche se autorizzato come locale di sgombero posto al terzo ed ultimo piano (sub.22 categoria), con garage posto al piano interrato (sub.9) e posto auto scoperto (sub.26). L'immobile principale ha un'estensione catastalmente dichiarata di 110 mq con un ampio terrazzo di pertinenza. Al garage, che si trova nel piano sotterraneo e ben integrato nell'edificio (con scale e ascensore), si accede da una strada posta sul lato est dell'edificio.						
Destinazione	Locale di sgombero attualmente in uso come unità abitativa						
Caratteristiche	Zona	Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
Superficie principale	p.lla 792 sub.22	1	C/2	4	110 mq	Tot. 119 mq	414,72 €
Destinazione	Garage						
Caratteristiche	Zona	Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
Superficie principale	p.lla 792 sub.9	1	C/6	3	35 mq	Tot. 38 mq	101,23 €
Destinazione	Posto auto scoperto						
Caratteristiche	Zona	Cens.	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
Superficie principale	p.lla 792 sub.26	1	C/6	1	21 mq	Tot. 21 mq	44,47 €
Valore di mercato							€ 172.345,01
Valore di stima di VENDITA FORZATA*							€ 146.500,00
Valore del Canone di mercato (se richiesto)							

* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata



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

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

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

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 10/06/2024 ai nn. 9825 del registro generale e 7095 del registro particolare a favore di [REDACTED] Codice fiscale 14572341007), contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]).

I beni trascritti nell'atto di pignoramento sono riportati nell'Unità Negoziale n.1 e precisamente

- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIa 792 sub.9 (categoria C/6), piano S1, consistenza 35 m², via Arturo di Natale.
- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIa 792 sub.22 (categoria C/2), piano terzo, consistenza 110 m², via Arturo di Natale..
- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIa 792 sub.26 (categoria C/6), piano terra, consistenza 21 m², via Arturo di Natale.

Gli immobili per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni sono pervenuti al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Zichichi Marcello sede Ragusa in data 02/08/2010 repertorio n.104950, trascritto il 04/08/2010 ai numeri 15141 numero d'ordine e n.9273 registro particolare.

In allegato si riporta copia del titolo di proprietà sopra citato.



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 degli immobili che costituiscono il Cespite in oggetto acquisiti mediante visura storica presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

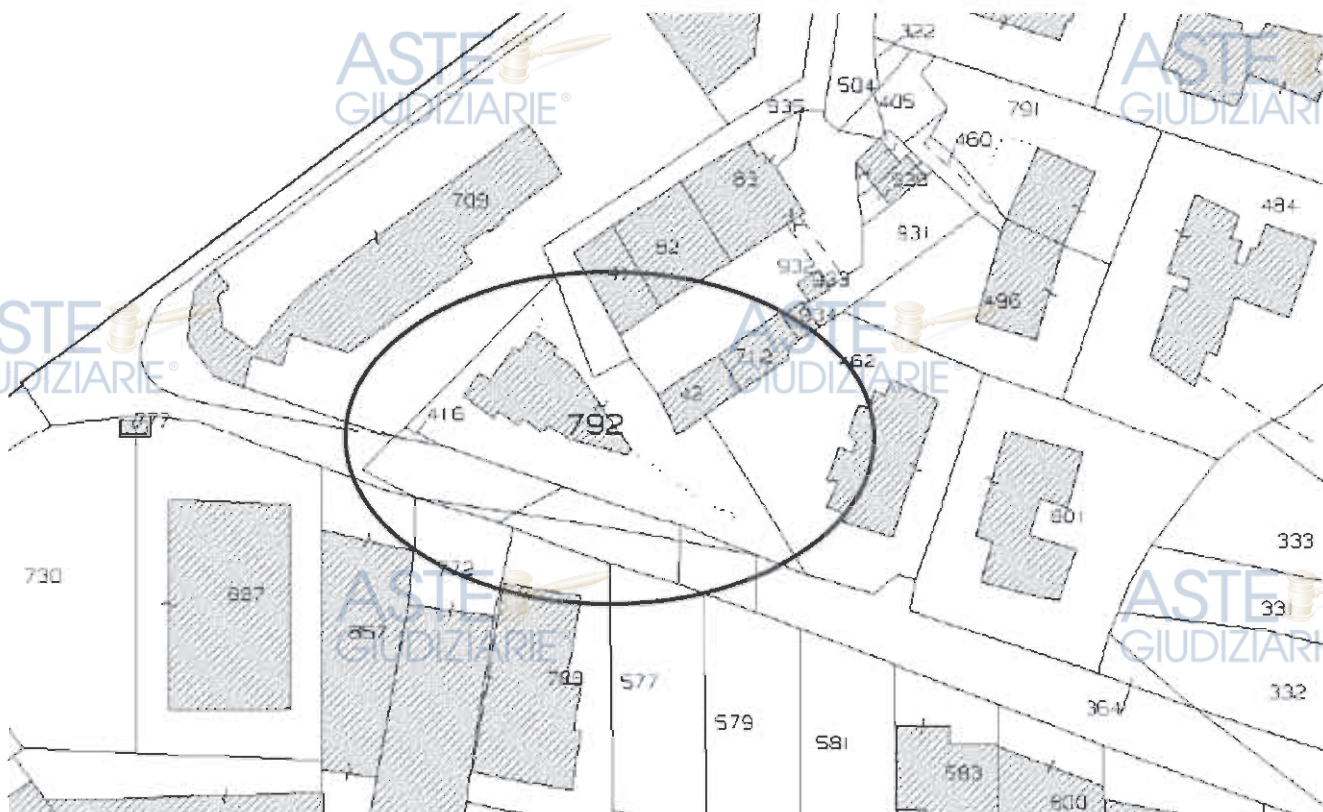
Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
99	792	22	1	C/2	4	110 mq	Tot. 119 mq	414,72 €
VIA ARTURO DI NATALE n. SNC Piano 3								
COMUNE DI RAGUSA								
							Proprietà per 1/1	

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
99	792	9	1	C/6	3	35 mq	Tot. 38 mq	101,23 €
VIA ARTURO DI NATALE n. SNC Piano 1								
COMUNE DI RAGUSA								
							Proprietà per 1/1	

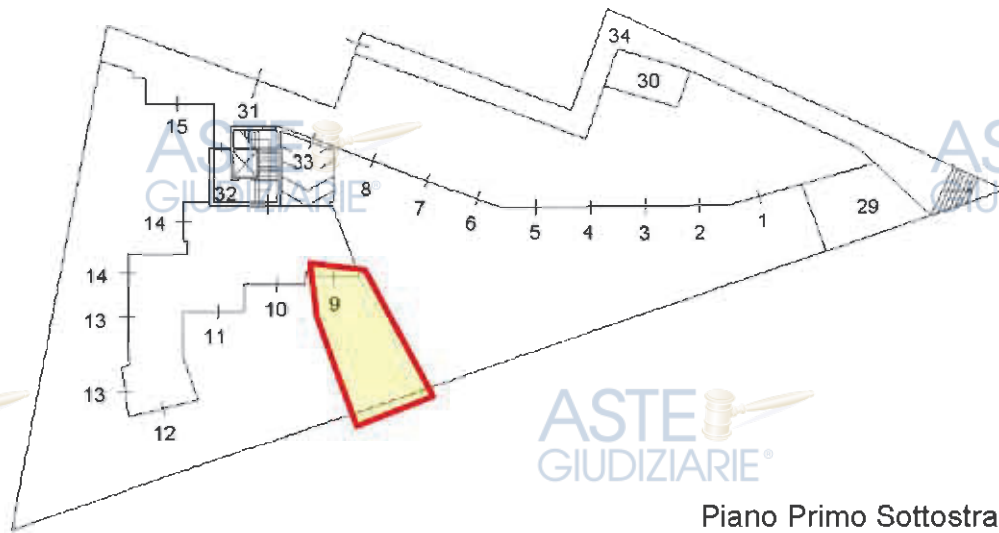
Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
99	792	26	1	C/6	1	21 mq	Tot. 21 mq	44,47 €
VIA ARTURO DI NATALE n. SNC Piano T								
COMUNE DI RAGUSA								
							Proprietà per 1/1	

A seguire il CTU riporta uno stralcio della vigente mappa catastale in cui sono evidenziate le particelle del Cespite in oggetto.

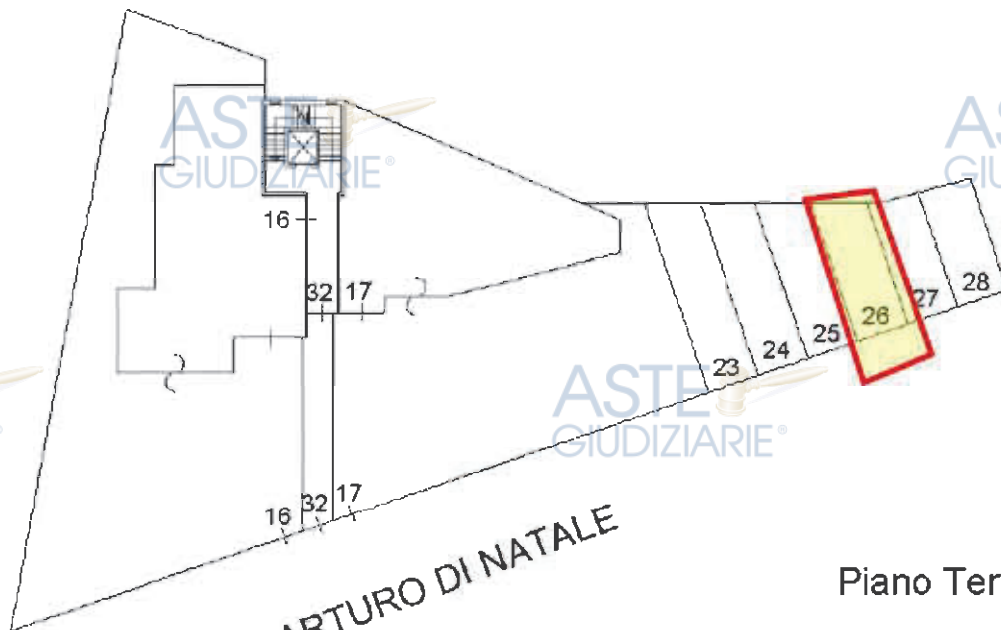
Stralcio Mappa catastale fg. 99 particella 792



A seguire si riporta uno stralcio dell'elaborato planimetrico vigente della
particella 792



Piano Primo Sottostrada



Piano Terra

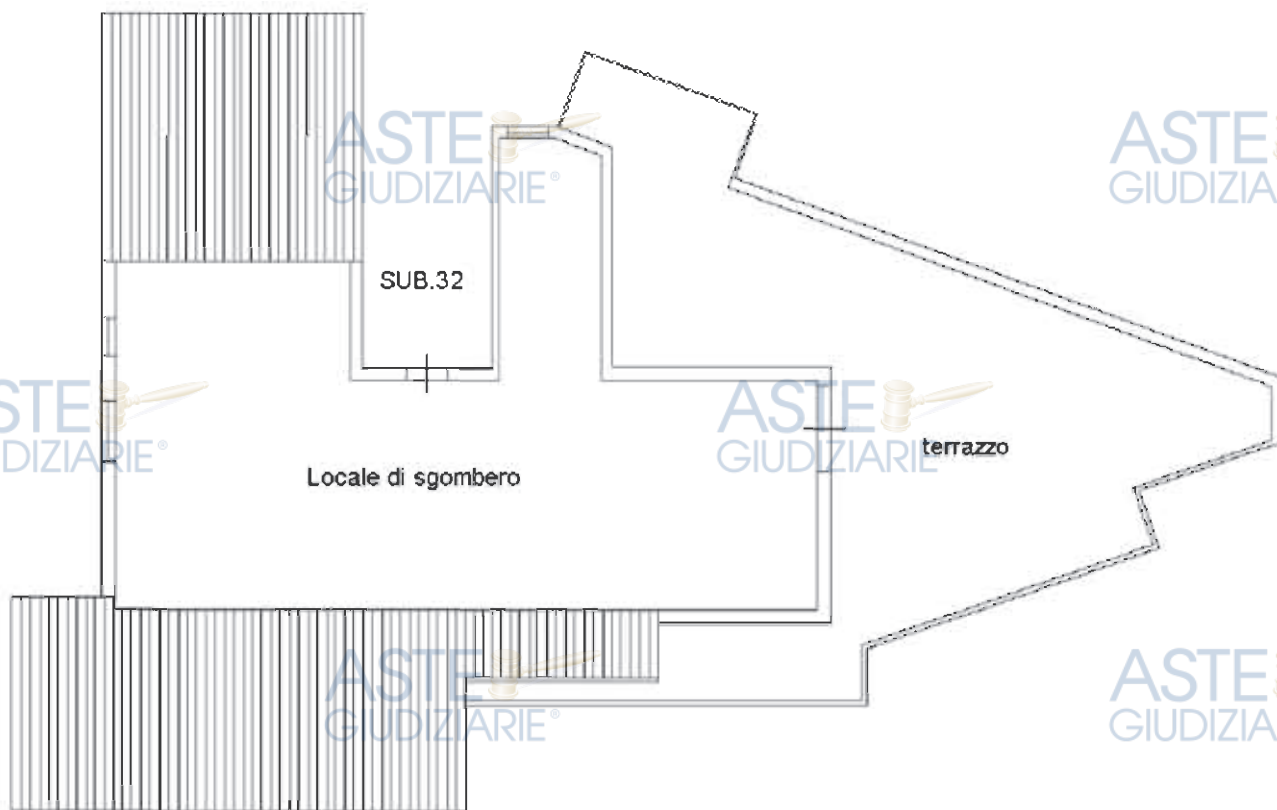


Piano Terzo

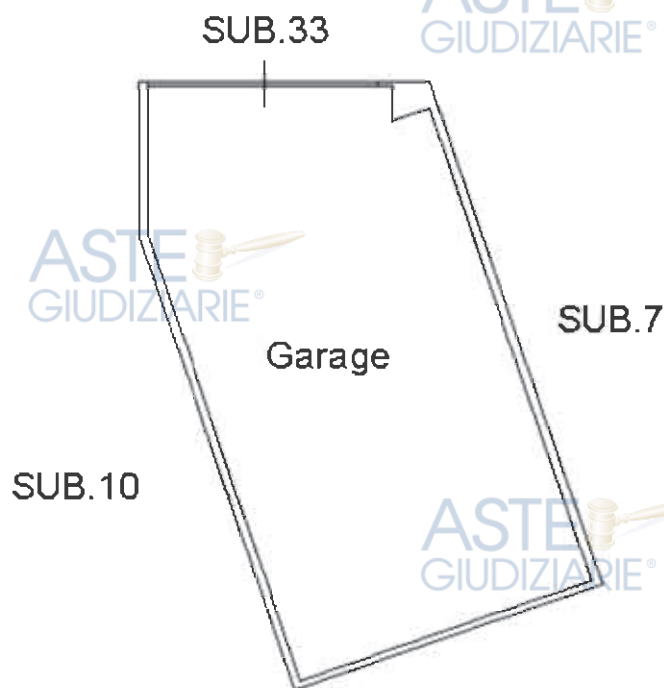


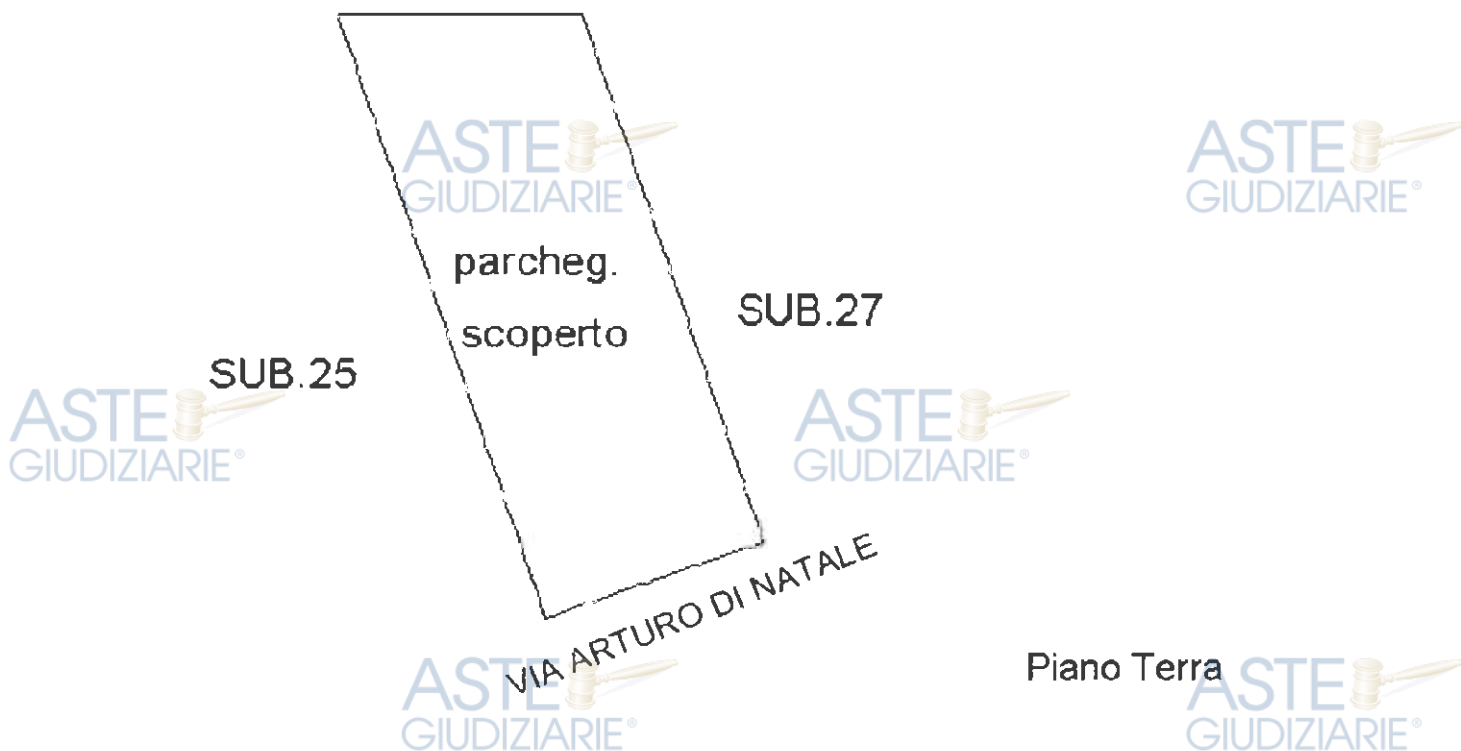
A seguire si riporta uno stralcio delle vigenti planimetrie catastali:

Stralcio planimetria catastale fg.99 particella 792 sub.22



Stralcio planimetria catastale fg.99 particella 792 sub.9





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.”

I beni trascritti nell’atto di pignoramento sono riportati nell’Unità Negoziale n.1 e precisamente

- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIa 792 sub.9 (categoria C/6), piano S1, consistenza 35 m², via Arturo di Natale (ossia vano garage posto al piano sottostrada confinante con pista di manovra e altre proprietà).

Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIa 792 sub.22 (categoria C/2), piano terzo, consistenza 110 m², via Arturo di Natale (ossia locale mansardato, con destinazione locale di



sgombero avente ingresso condominiale da via Arturo Di Natale al n 3A posto al terzo piano)

- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.lla 792 sub.26 (categoria C/6), piano terra, consistenza 21 m², via Arturo di Natale (ossia posto auto scoperto, ubicato al piano terra, con ingresso dalla via Arturo Di Natale).

Gli immobili per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni sono pervenuti al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Zichichi Marcello sede Ragusa in data 02/08/2010 repertorio n.104950, trascritto il 04/08/2010 ai numeri 15141 numero d'ordine e n.9273 registro particolare, da potere [redacted] (sede [redacted]).

A [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà del terreno sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura, Ragusa sezione Urbana A foglio 99 particella 41, Ragusa Foglio 99 Particelle n. 330, n., n. 367, n. 370, n. 373, n.42 e n.79 è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/2007 numero di repertorio 35268/6993 Notaio [redacted] da potere di [redacted].

A [redacted] piena proprietà dei predetti beni è pervenuta:
- in parte quota di 1 /2 di piena proprietà era pervenuta per successione, in morte di [redacted]

[redacted] al numero di repertorio 914/380 Ufficio del Registro, trascritta il 31/08/2001 ai NN.14175/11722 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 02/08/2023 ai nn.13054/9704 accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted], c.f. [redacted] nascente da atto Notaio Giovanni Livia sede Ragusa del 19/01/2007.

- in parte, quota pari ad 1/ 4 era pervenuta per successione, in morte di [redacted] [redacted] Ragusa e deceduto [redacted].

Risulta trascritta in data 02/08/2023 ai nn.13053/9703 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED], da parte dell'erede [REDACTED]

nascente da atto Notaio Giovanni Livia sede [REDACTED].

Si evidenzia ricongiungimento dell'usufrutto uxorio i morte di [REDACTED]

- in parte, quota parti ad 1 /4 gravato da usufrutto [REDACTED]

[REDACTED] era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED]

registrata il 04/03/1974 al Numero di Repertorio 519/350 Uff. Registro Ragusa, [REDACTED] devoluta per legge.

Risulta [REDACTED] accettazione tacita dell'eredità in morte di Mazza Salvatore Giovanni nato il 12/04/1903 a Ragusa codice fiscale [REDACTED]

In allegato si riporta copia del titolo di proprietà sopra citato.

Come da ispezione ipotecaria eseguita in data 10/05/2025, dopo la trascrizione presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 10/06/2024 ai nn. 9825 del registro generale e 7095 del registro particolare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], non sono presenti trascrizioni successive relativi agli immobili in esecuzione immobiliare.

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

Dalla lettura dei documenti in possesso, gli immobili per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni sono pervenuti al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Zichichi Marcello sede Ragusa in data 02/08/2010 repertorio n.104950, trascritto il 04/08/2010 ai numeri 15141 numero d'ordine e n.9273 registro particolare.

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

Il CTU, dopo la lettura della relazione notarile presente nel fascicolo telematico redatta [REDACTED], in data 10/05/2025 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria degli immobili in pignoramento, si riporta a seguire l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2010 - Registro Particolare 3719 Registro Generale 15142

Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104951/11465 del 02/08/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale € 210.000,00 Totale € 420.000,00 Durata 19 anni 11 Mesi

Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 e Sub. 9

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2017 - Registro Particolare 1853 Registro Generale 11044

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 34681/2016 del 20/07/2017

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

A favore di F

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Capitale € 67.438,37 Totale € 134.876,74

Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 , Sub. 9 e Sub. 26

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2018 - Registro Particolare 1987 Registro Generale 12811

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 613/2018 del 30/08/2018

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

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Capitale € 34.914,96 Totale € 69.829,92

Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 , Sub. 9 e Sub. 26

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2023 - Registro Particolare 8206 Registro Generale 11079

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1396 del 26/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 83 Particella 374 Sub. 5 , Sub. 11 ,
Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 , Sub. 9 e Sub. 26

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2024 - Registro Particolare 7095 Registro Generale
9825

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio
1285 del 18/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 , Sub. 9 e
Sub. 26.

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

Il Cespite in oggetto è costituito da un immobile ubicato al terzo piano di un
fabbricato condominiale, precisamente un immobile con destinazione d'uso di
locale di sgombero.

Il CTU ha effettuato diversi controlli presso gli enti preposti e precisamente
presso gli uffici tecnici del Comune di Ragusa e del Genio Civile; si riportano a
seguire i principali titoli autorizzativi rilasciati:

- Concessione edilizia n.284/06.
- D.I.A n.190/07 e n.170/09.
- Autorizzazione Genio Civile ai sensi dell'art.17 della Legge 2/2/74 n.64 prot.

n.22466 del 19/11/07.

- Relazione di collaudo per le opere in cemento armato depositata al Genio
Civile di Ragusa in data 28/04/2010 n.1595/RG, ai sensi della legge 5/11/71
n.1086.

- Certificato di Conformità rilasciato dal Genio Civile di Ragusa in data 05/05/10 n.9071, ai sensi della legge n.64/74.

- Pratica di abitabilità/agibilità n.CC 051/10 (in cui l'immobile in pignoramento è identificato come locale di sgombero).

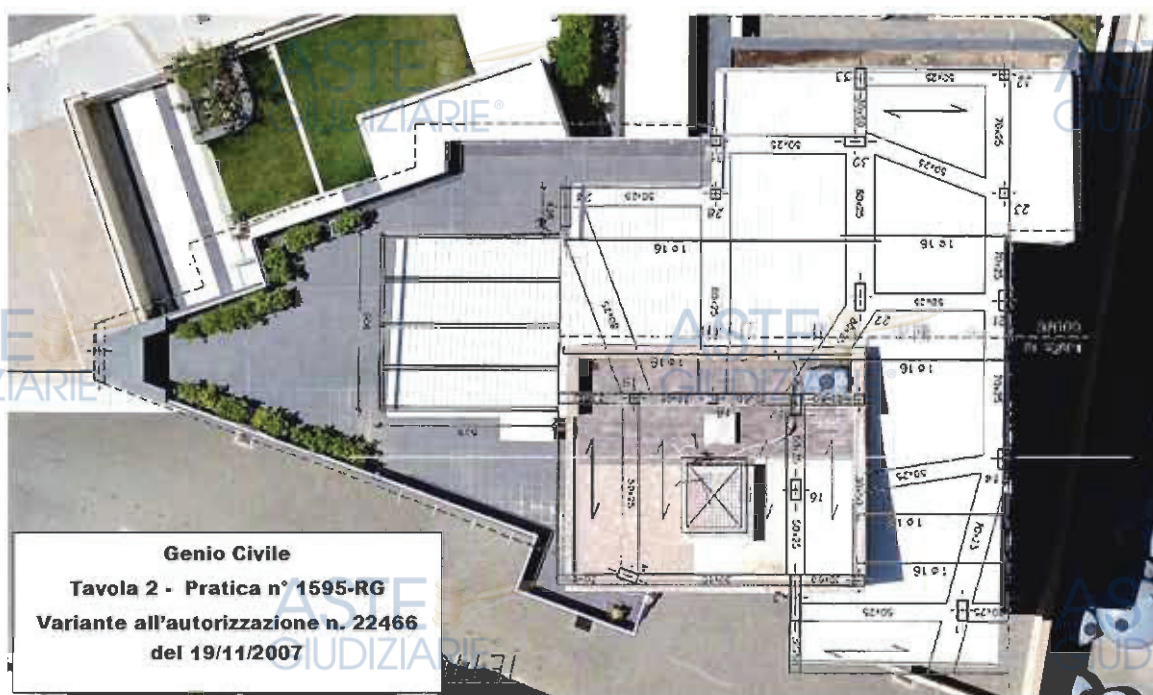
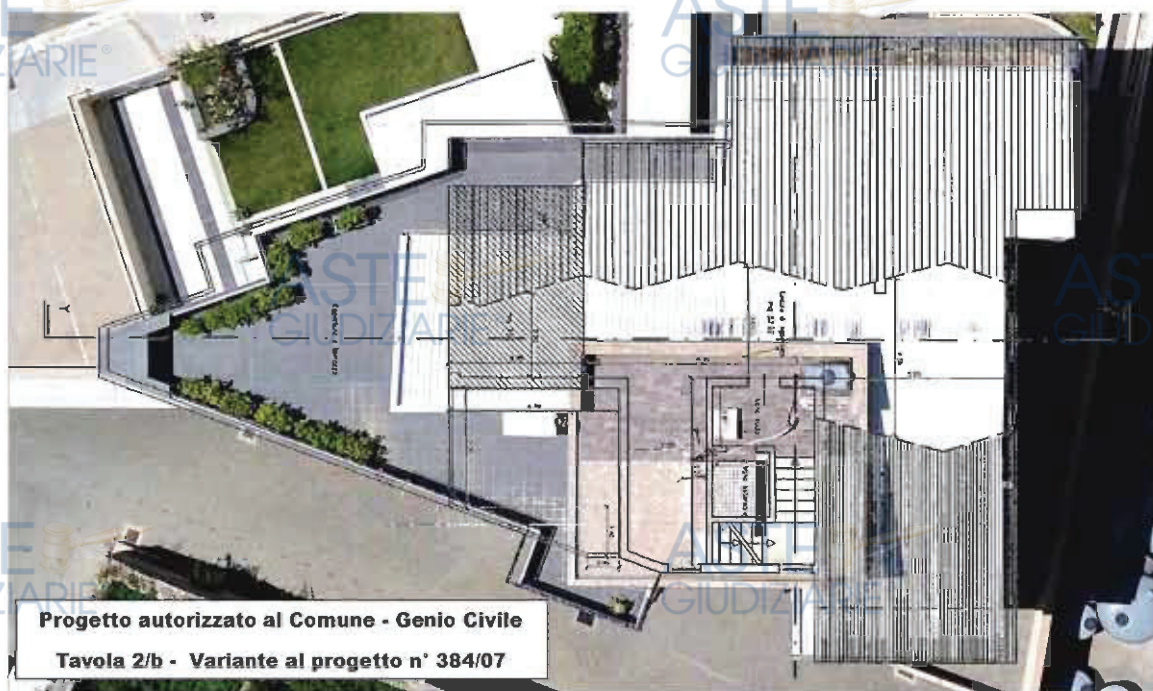
Analizzando i progetti autorizzati con lo stato reale dei luoghi, il CTU evidenzia le seguenti difformità:

- l'immobile in pignoramento è stato autorizzato e acquistato dal debitore esecutato come locale di sgombero, allo stato attuale è rifinito ed utilizzato come civile abitazione.

- nei vari progetti autorizzati in variante dal Comune e dal Genio Civile sono evidenti le difformità relative agli sbalzi laterali della pensilina di copertura del vano scala/locali tecnici; è stata aumentata tale superficie di copertura in modo da aumentare i volumi sottostanti spostando quindi anche i tamponamenti laterali.

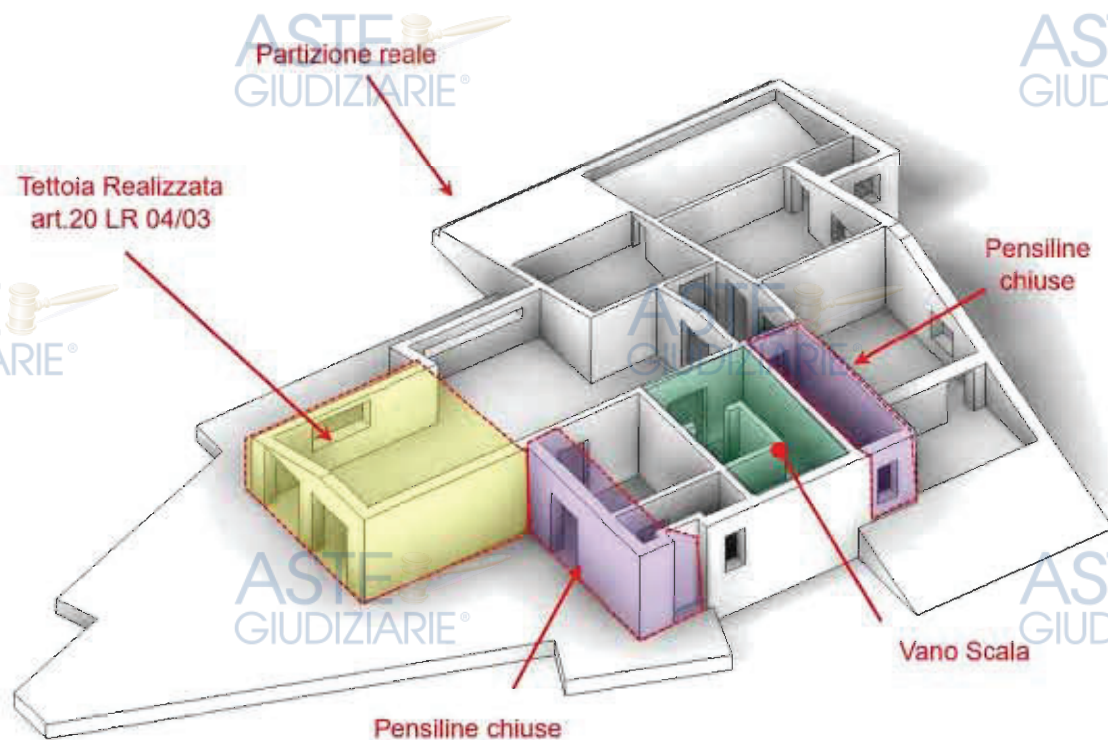
A seguire si riportano questi schemi grafici:





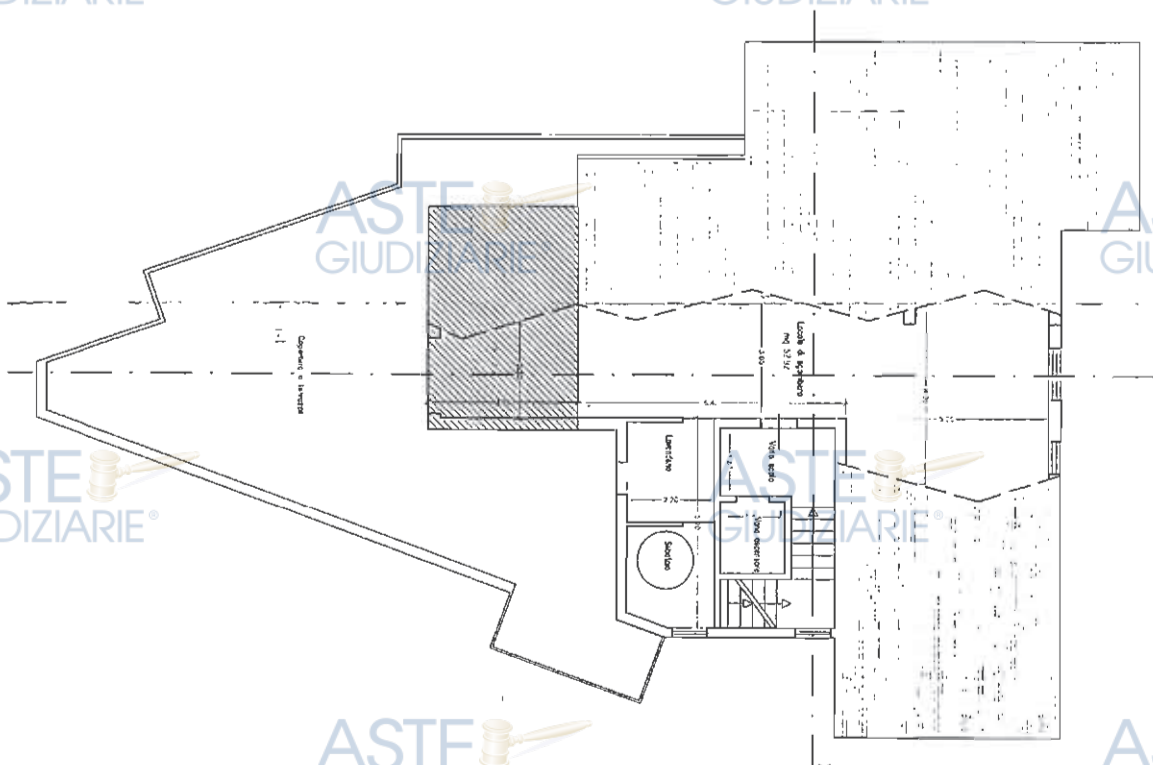
- è stata realizzata una struttura metallica (autorizzata come struttura precaria ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/03) di dimensioni maggiori rispetto a quanto previsto nel progetto comunale ma è stata unificata al volume retrostante assegnando una destinazione d'uso perdendo la caratteristica di precarietà ed amovibilità.

A seguire si riporta una vista che evidenzia la zona autorizzata come tettoia e i locali della zona corpo scala che sono stati integrati al volume iniziale autorizzato.



- da un confronto con la pianta comunale autorizzata e lo stato reali dei luoghi sono evidenti le difformità realizzate finalizzate ad adeguare un locale di sgombero privo di condizioni di abitabilità ad un vero appartamento per civile abitazione, ossia sono stati realizzati divisioni interne, bagni ,nuove aperture sull'esterno, impianti idrici, elettrici, di riscaldamento e tutte le finiture necessarie per la civile abitazione. Si riportano uno stralcio della pianta autorizzata dal

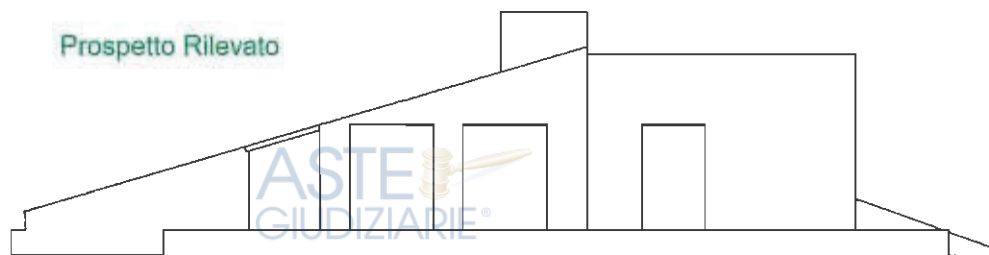
Comune (locale di sgombero) e lo stato dei luoghi sovrapposto alla vista aerea.



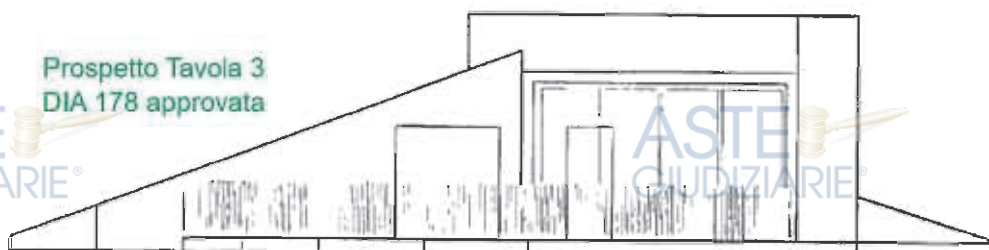
Si riportano a seguire degli stralci di prospetto dove vengono confrontati sui vari lati lo stato autorizzato e quello Rilevato durante il sopralluogo



Prospetto Lato Sud



Prospetto Tavola 3
DIA 178 approvata



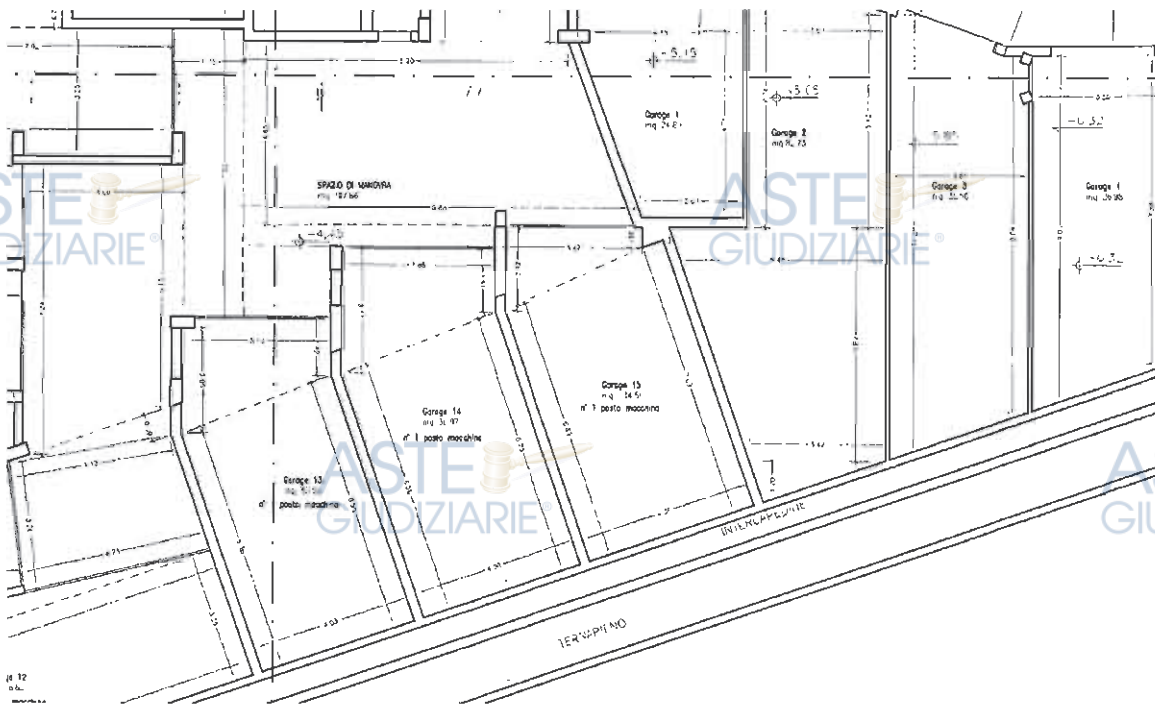
Diverse sono quindi le difformità riscontrate, non solo di destinazione d'uso ma sono stati realizzati aumenti di volume che renderebbero allo stato attuale non semplice la loro regolarizzazione presso gli uffici preposti (uffici tecnici comunali e del genio civile). Questi aumenti di volume non solo devono essere urbanisticamente valutati ed autorizzati (con pagamento di oneri oggi non quantificabili) ma contestualmente si dovrà procedere a delle verifiche strutturali dove potrebbe essere necessario eseguire delle modifiche, dei miglioramenti o il ripristino dei luoghi. L'immobile in oggetto, anche se autorizzato con la destinazione d'uso di locale di sgombero, risulta rifinito ed utilizzato come civile abitazione; il CTU non può valutare l'immobile come semplice deposito / locale di sgombero perché la valutazione allo stato di fatto risulterebbe fuorviante. Per la valutazione si eseguiranno diverse considerazioni percorrendo:

- VALUTAZIONE TIPO A: si procederà alla trattazione dello stesso partendo dalla valutazione come civile abitazione, con la detrazione di tutto quello che dal punto di visto autorizzativo sarebbe necessario eseguire per una eventuale regolarizzazione, e con una successiva detrazione legata agli imprevisti (parziali demolizioni e/o miglioramenti strutturali oggi non quantificabili poiché determinati da calcoli che sarà necessario eseguire per la regolarizzazione). Il CTU per poter eseguire una eventuale procedura di regolarizzazione considera a margine di sicurezza un importo pari a circa 25.0000 euro necessari per gli oneri dei tecnici

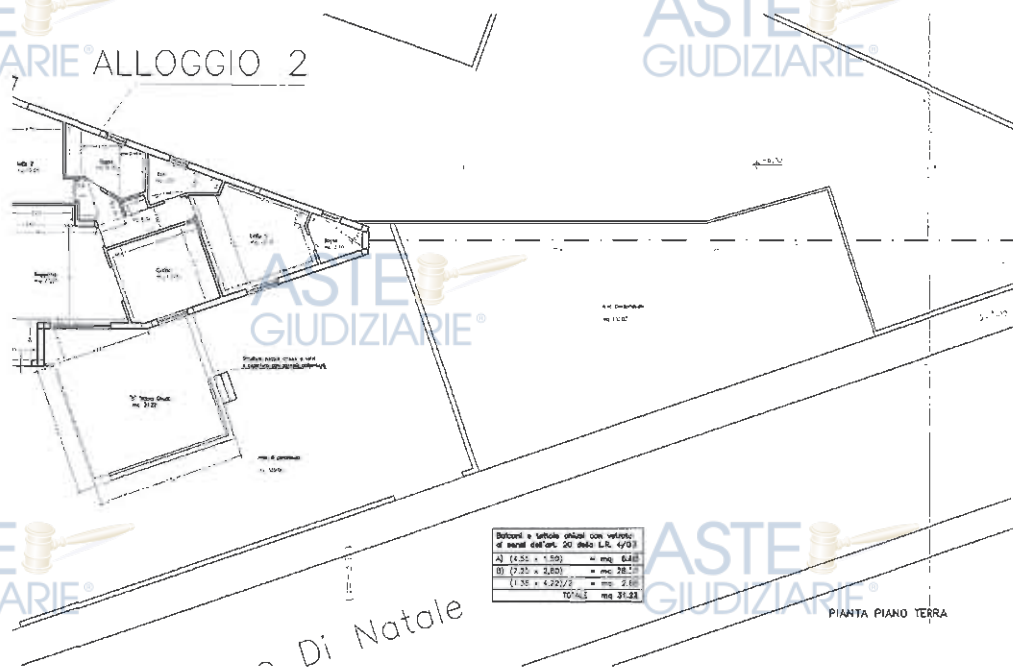
per l'espletamento delle pratiche e il pagamento delle sanzioni e dei contributi, importo da detrarre alla valutazione dell'immobile come civile abitazione. Alla valutazione così ottenuta occorrerà ulteriormente detrarre un importo pari a circa il 20%, imprevisi legati ad eventuali parziali demolizioni, ripristini, e modifiche determinate dallo studio dello stato di fatto dell'immobile ed eseguendo i vari calcoli.

- VALUTAZIONE TIPO B: si procederà alla valutazione dell'immobile secondo il "Valore in uso".

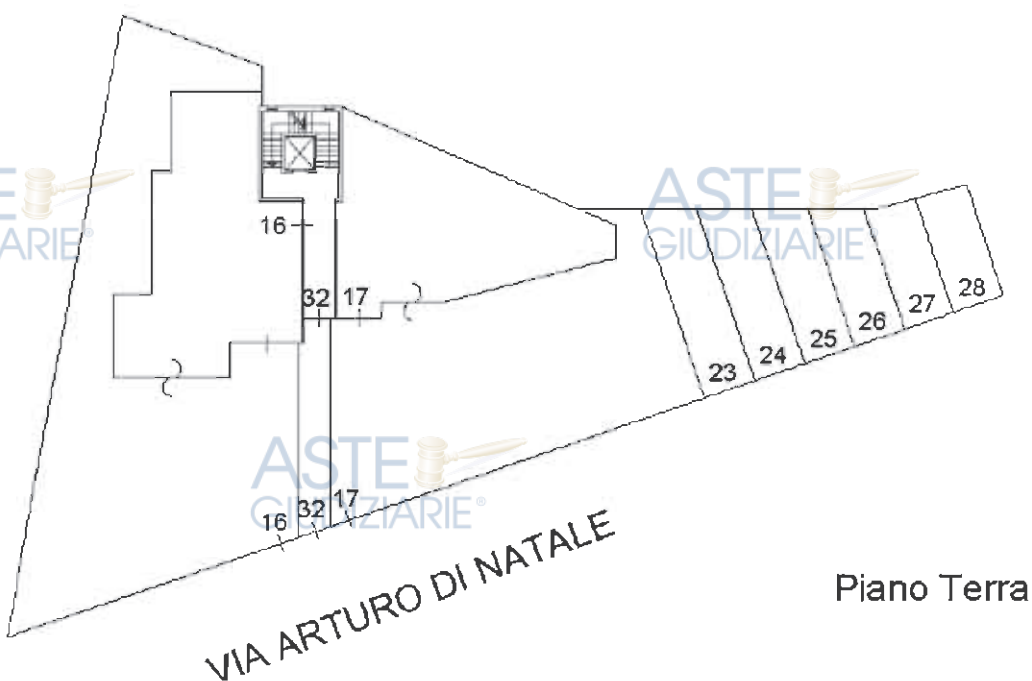
Nella concessione edilizia n.284/06 in variante è stata riportata inoltre anche la pianta del piano cantinato dove è presente il box auto identificato come *Garage 15* ossia l'immobile identificato al fg.99 particella 792 sub.9 (oggetto di pignoramento). Lo stato reale dei luoghi appare conforme a quanto autorizzato.



Il posto auto al piano terra identificato al fg.99 particella 792 sub.26, è ubicato nello spazio esterno condominiale come da stralcio sotto riportato.



Il subalterno 26 è correttamente identificato nello stralcio dell'elaborato planimetrico sotto-riportato.



VIA ARTURO DI NATALE

Piano Terra

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

Dopo aver consultato tutti i titoli autorizzativi rilasciati dagli uffici tecnici comunali, si è riscontrata la presenza del rilascio dell'agibilità, pratica n. CC 051/10 del 18/06/2010 "piano sottotetto (locale sgombero e locale tecnico, sub.22)". Si riporta a seguire uno stralcio del documento sopra riportato. In allegato si riporta assieme alla concessione anche il certificato di agibilità.

AUTORIZZA

L'ABITABILITA' / AGIBILITA' dell'edificio sito in Ragusa Via Arturo Di Natale nn° 3, 3/A, 3/B, 3/C e 3/D, censito in catasto al foglio 99 p.lla 792, composto dai seguenti piani: piano interrato (n° 15 garages, dal sub. 1 al sub. 15), piano terra, piano primo e piano secondo (n° 2 abitazioni a piano, dal sub. 16 al sub. 21), piano sottotetto (locale sgombero e locale tecnico, sub. 22), di proprietà della ditta [REDACTED]

Ragusa, li 10 GIU. 2010

IL DIRIGENTE
Arch. Ennio Torrieri



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

Come riportato al punto 1.C).a il CTU ha riportato per l'unità immobiliare in oggetto i principali titoli autorizzativi rilasciati, il CTU ha inoltre descritto le varie problematiche presenti per eventuali regolarizzazioni da eseguire.

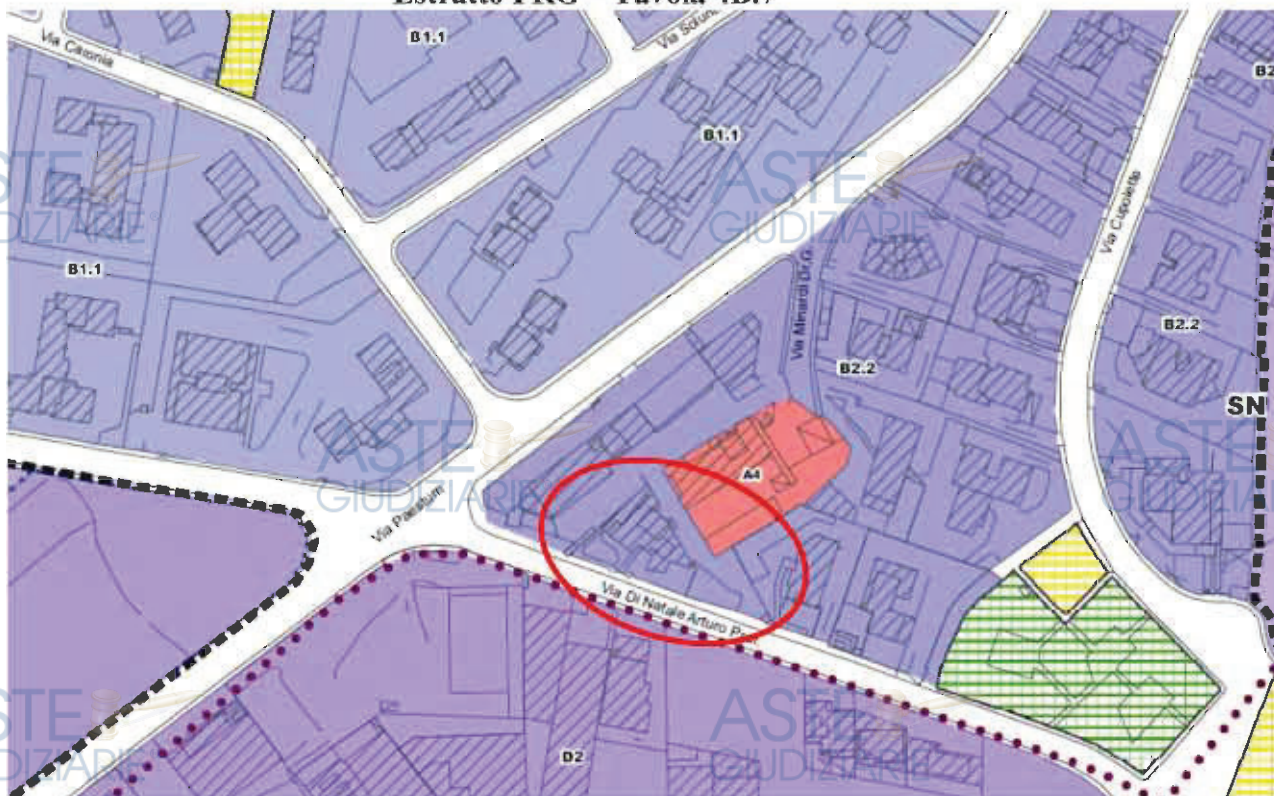
1.C).d " Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)."

Dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti relativi alle autorizzazioni edilizie rilasciate.

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

Consultando il vigente P.R.G. del Comune di Ragusa , segue che il Cespite in oggetto ricade nella zona **D2.2** (Zone parzialmente edificate).

Estratto PRG – Tavola 4B.7



ZONA A - LA CITTÀ' STORICA

A4 - Beni di interesse storico-culturale esterni al centro storico

ZONA B - LA CITTÀ CONSOLIDATA

B1.1 - Tessuti Urbani storicizzati con IF = 5,00 mc/mq

B2.2 - Zone parzialmente edificate con IF = 1,50 mc/mq

ZONE D - GLI AMBITI DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

D2 - Zone Artigianali

AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI E DI SETTORE

SN - Ambito di trasformazione soggetto a Scheda Norma (SN)

INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO

DP - Direttici ciclo-pedonali verdi

SERVIZI E ATTREZZATURE DI PROGETTO D.M. 1444/1978 /1978

P - parcheggi

Va - Verde attrezzato (conformativo)

Comune di Ragusa (RG) Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale (PRG)

Art. 40 - Zona B2.2 - Zone parzialmente edificate con indice fondiario di 1,50 mc/mq

1. In tali aree il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti relativi al singolo edificio/lotto. Sono consentiti tutti gli interventi edilizi e la possibilità di ricostruire l'edificio in posizione e con sagoma anche totalmente diversa da quella preesistente. Negli interventi di demolizione e

ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

2. Le destinazione d'uso principali sono quelle indicate al precedente art. 29 delle NTA

3. È consentita la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione con stessa sagoma e stesso volume; nei casi di nuova edificazione, di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con sagoma e sedime diverso, sarà consentito un volume massimo pari al minimo del range individuato, ovvero 1,50 mc/mq. L'incremento di volume per usi residenziali sarà comunque subordinato al recupero delle superfici necessarie per servizi ed attrezzature alla residenza ai sensi del DM 1444/1968; diversamente potrà essere consentito l'incremento di volume esclusivamente per destinazioni diverse dalla residenza. Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi, ove previste ai sensi del DM 1444/1968. Resta salva la possibilità di effettuare limitate modifiche finalizzate all'adeguamento o miglioramento sismico.

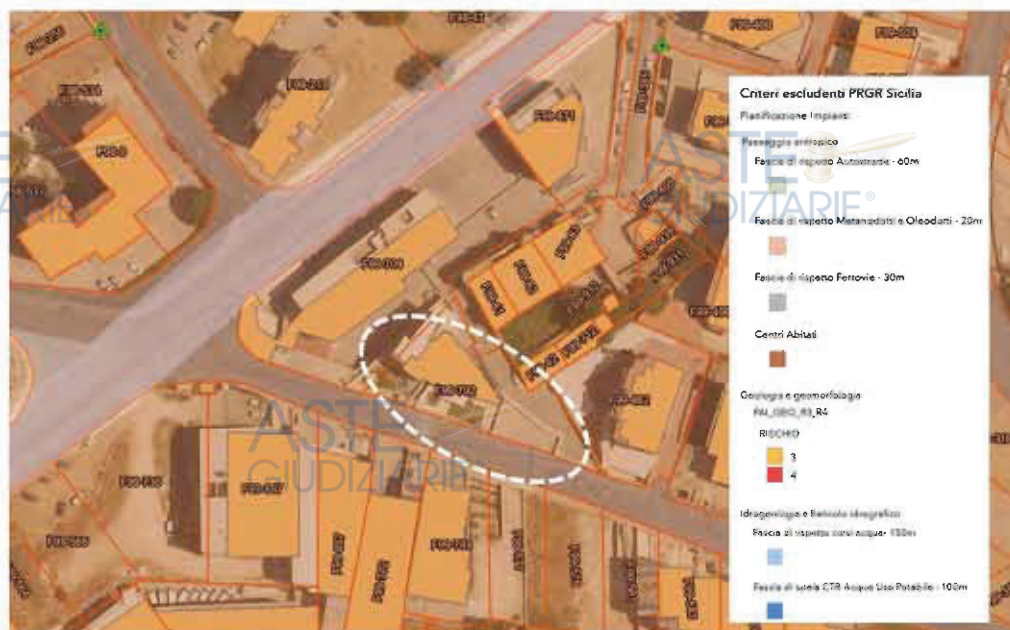
4. Parametri urbanistici. – indice di edificabilità fondiaria: IF max 1,50 mc/mq

- tipologia edilizia in linea, a blocco e isolata
- numero massimo piani fuori terra Tre
- altezza massima 10,50 m.
- arretramenti dal margine stradale: la costruzione in aderenza di edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali
- distanza dai confini in aderenza sul filo stradale e dai confini inedificati ≥ 5 m
- distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016. Tali distanze minime vanno rispettate anche all'interno dello stesso fabbricato

5. I piani cantinati, comprensivi di intercapedine, potranno essere realizzati anche oltre la sagoma entro il limite del 50% della superficie coperta dell'edificio soprastante e fino al margine stradale, ma devono distare metri 3,00 dai confini inedificati.

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

Consultando il vigente P.R.G. del Comune Ragusa, consultando il geoportale della Regione Sicilia (<https://www.sitr.regione.sicilia.it>) a seguire si riportano stralci degli studi effettuati sugli eventuali vincoli presenti.



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

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

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

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

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

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

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

Il CTU ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili in pignoramento, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode delegato; se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal CTU alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso. Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata 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 in oggetto presentano spese di tipo condominiale, il CTU ha inviato tramite PEC all'amministratore pro-tempore del complesso residenziale la richiesta dell'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'amministratore ha inviato il consuntivo per il 2024 il cui importo è di 3.560,00 euro e il preventivo per l'anno in corso pari a 600 euro. In allegato il CTU copia della PEC ricevuta dall'amministratore condominiale.

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

Dal sopralluogo effettuato emerge che l'immobile identificato al fg.99 p.la 792 sub.22, nonostante risulti essere in tutti i titoli autorizzati rilasciati un locale di sgombero, allo stato attuale è in uso al debitore esecutore e famiglia come civile abitazione.

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

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 10/06/2024 ai nn. 9825 del registro generale e 7095 del registro particolare a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

Come sopra riportato il CTU in data 10/05/2025 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria degli

immobili in pignoramento e ha riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento.

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)."

Gli immobili per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni sono pervenuti al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Zichichi Marcello sede Ragusa in data 02/08/2010 repertorio n.104950, trascritto il 04/08/2010 ai numeri 15141 numero d'ordine e n.9273 registro particolare, da potere [REDACTED]

In allegato si riporta copia del titolo di proprietà sopra citato.

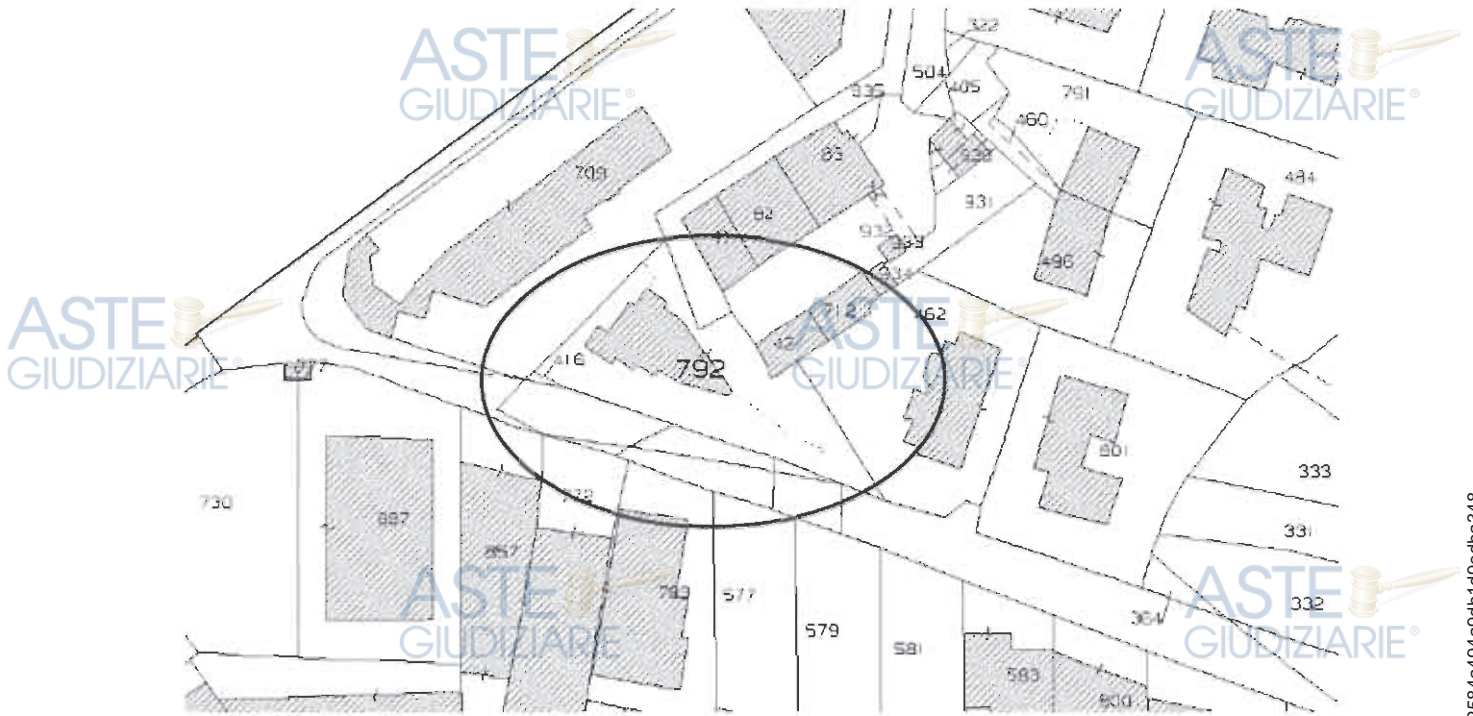
1.I) "Predisporre la relazione di stima [...] precisando:"

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

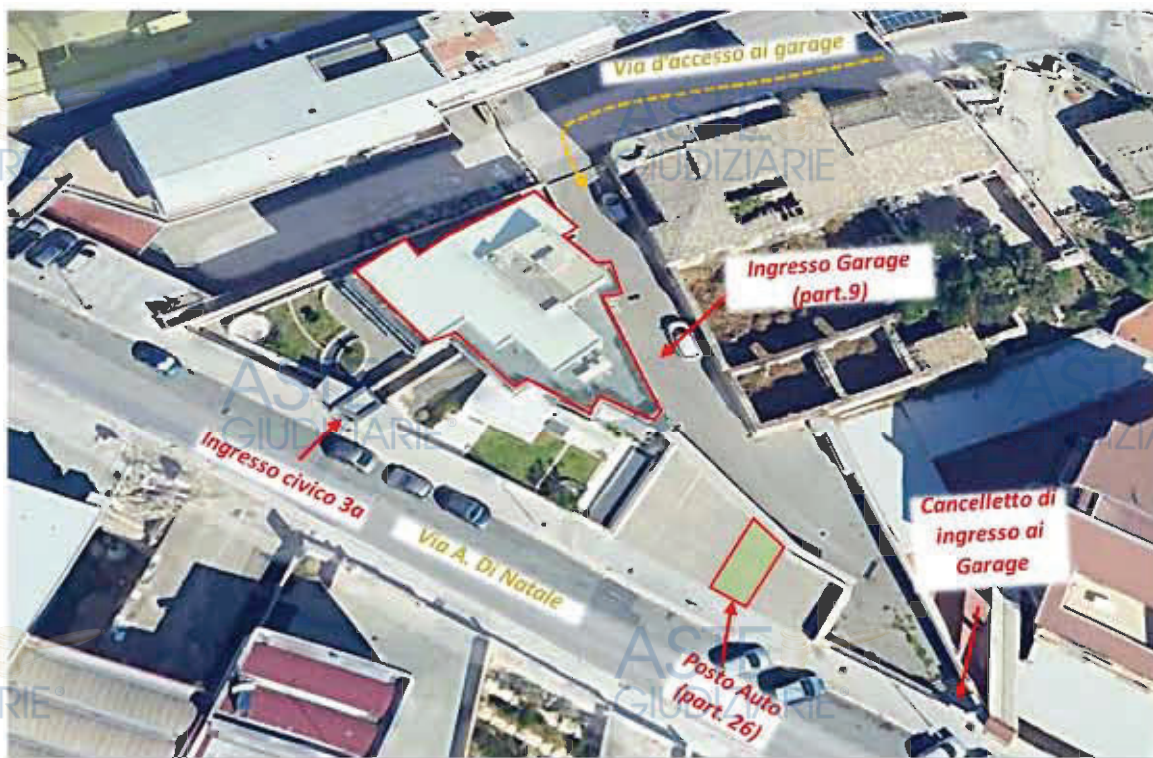
Come riportato sull'atto di pignoramento notificato, il Cespite riassume i seguenti immobili:

- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIIa 792 sub.9 (categoria C/6), piano S1, consistenza 35 m², via Arturo di Natale (ossia vano garage posto al piano sottostrada confinante con pista di manovra e altre proprietà).
- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIIa 792 sub.22 (categoria C/2), piano terzo, consistenza 110 m², via Arturo di Natale (ossia locale mansardato, con destinazione locale di sgombero avente ingresso condominiale da via Arturo Di Natale al n 3A posto al terzo piano)
- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIIa 792 sub.26 (categoria C/6), piano terra, consistenza 21 m², via Arturo di Natale (ossia posto auto scoperto, ubicato al piano terra, con ingresso dalla via Arturo Di Natale).

Gli immobili appartengono al complesso residenziale costituito dalla particella 792 del foglio 99 come da stralcio di mappa a seguire riportato.



La particella 792 confina a nord con le particelle 709 e 935 (che rappresenta la strada di accesso al piano interrato in cui è ubicato il garage pignorato identificato al sub.9), ad est con le particelle 932, 42 e 462, a sud con la via Arturo Di Natale in cui sono ubicati gli accessi pedonali e l'accesso ai posti auto scoperti e precisamente al posto auto identificato al sub.26 oggetto di pignoramento. A seguire si riportano delle viste dall'alto in cui sono evidenziati i confini e gli accessi agli immobili in pignoramento.



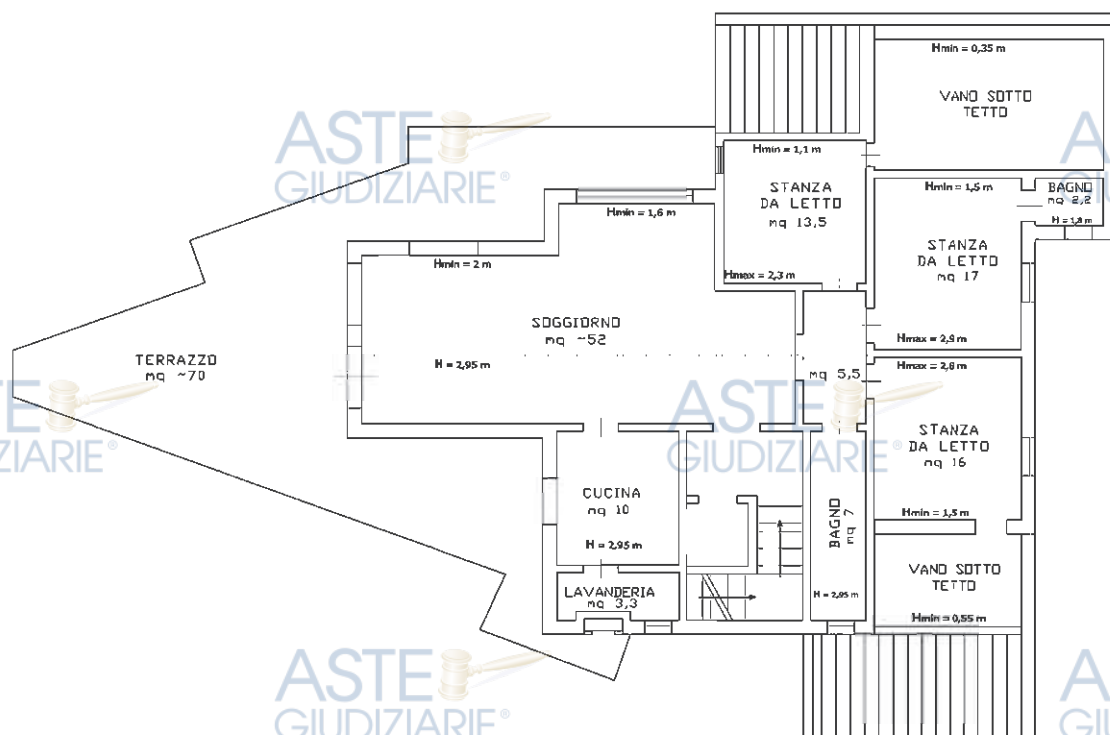
1.l).b "Sommaria descrizione del bene."

Gli immobili in pignoramento appartengono ad un complesso residenziale ubicato a Ragusa in via Arturo Di Natale, a confine con la zona artigianale ed industriale di Ragusa, completato circa nel primo semestre del 2010. Il Cespite è costituito da un immobile rifinito come abitazione anche se autorizzato come locale di sgombero posto al terzo ed ultimo piano (identificato al fg.99 p.lla 792 sub.22 (categoria C/2)), con garage posto al piano interrato (identificato al fg.99 p.lla 792 sub.9) e posto auto scoperto (identificato al fg.99 p.lla 792 sub.26).



L'immobile al piano terzo (locale di sgombero) adibito e rifinito come civile abitazione (identificato al fg.99 p.lla 792 sub.22) e raggiungibile tramite accesso pedonale da via Arturo Di Natale al n.3/A. Tramite un ingresso condominiale si raggiunge la scala con il vano ascensore che consentono l'accesso al terzo livello che sostanzialmente è posizionato nel sottotetto del complesso residenziale.

A seguire si riporta la planimetria dello stato attuale dell'immobile in cui sono riportati per ogni vano la destinazione, i metri quadri, le altezze utili.



Il solaio di copertura come da calcoli depositati è in latero-cemento con sovrastanti pannelli coibentati di copertura, fatta eccezione per la zona piana in corrispondenza del corpo scala condominiale (priva di pannelli coibentati di copertura) e per la zona autorizzata come tettoia che è stata depositata come struttura metallica. Essendo tutto rivestito con tamponamenti vari, il CTU non riesce a individuare gli elementi costruttivi e confrontarli con quanto autorizzato.

Visti gli ampliamenti realizzati, controllando la superficie in pianta superiore ad 1,50 metri, risulta una superficie complessiva di circa 150 m², di questa superficie nella sua valutazione il CTU prenderà come parametro utile il suo 75% ossia 112,5 m².

Si entra direttamente nella zona soggiorno che si estende per circa 52 m². Dal soggiorno da una parte si arriva alla zona cucina- lavanderia e confinanti tutti con l'ampio terrazzo di circa 70 m². Dall'altra parte del soggiorno tramite un piccolo disimpegno si accede alla zona notte costituita da un bagno, tre camere rispettivamente di circa 17 m² (con piccolo bagno di pertinenza) , 13,5 m² e 16 m² (le ultime due camere hanno un collegamento interno con le parte bassa dei

tetti). Il pavimento è in gres porcellanato effetto legno, gli infissi in PVC con doppi vetri, le pareti sono rifinite con intonaco e pittura murale, nei bagni le pareti sono rivestite in parte in piastrelle. Il riscaldamento è a gas con elementi interni con fancoil. L'immobile è dotato di impianto di allarme. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, sono presenti zone di umidità in prossimità del collegamento delle strutture alla porzione di tettoia tutta rivestita.

L'accesso al garage posto al piano interrato dell'immobile avviene dalla retrostante via Giovanni Minardi, entrando da saracinesca condominiale si sviluppa un'area interna dove insistono numero 8 garage, di cui il debitore esecutato possiede il primo di fronte l'accesso condominiale come da stralcio di pianta sopra riportato, riferimento cap. 1B) .c. Il garage si estende per circa 35 m². Il pavimento è rifinito in cemento con pavimentazione di tipo industriale, le pareti sono intonacate.

Il posto auto scoperto con accesso da via Arturo Di Natale si estende per circa 21 m² ed è accessibile direttamente dalla strada senza cancello e/o barre di delimitazione.

1.1).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. - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione)....."

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e famiglia, è utilizzato come immobile residenziale.

1.l).c bis) "Indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario...."

Dal controllo effettuato il Cespite in pignoramento è occupato dal debitore esecutato ed utilizzato come immobile residenziale, è quindi occupato da mobili appartenenti al debitore. Non sono presenti beni o cose mobili di scarso valore per cui sia necessaria una quantificazione dei costi di smaltimento.

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)."

Come ampiamente riportato al punto 1.C).a il CTU ha descritto le difformità di destinazione d'uso dell'immobile e degli ampliamenti realizzati in assenza di regolare autorizzazione.

1.l).d bis) "in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)"

Come sopra riportato il Cespite in pignoramento non rientra nel caso di immobili di tipo edilizia residenziale pubblica.

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."

Come sopra riportato il CTU in data 10/05/2025 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria degli immobili in pignoramento, si riporta a seguire l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2010 - Registro Particolare 3719 Registro Generale 15142
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104951/11465 del 02/08/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale € 210.000,00 Totale € 420.000,00 Durata 19 anni 11 Mesi

Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 e Sub. 9

2. ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2017 - Registro Particolare 1853 Registro Generale 11044

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 34681/2016 del 20/07/2017

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77

DPR 602/73

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale € 67.438,37 Totale € 134.876,74

Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 , Sub. 9 e Sub. 26

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2018 - Registro Particolare 1987 Registro Generale 12811

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 613/2018 del 30/08/2018

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

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale € 34.914,96 Totale € 69.829,92

Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 , Sub. 9 e Sub. 26



4. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2023 - Registro Particolare 8206 Registro Generale 11079

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1396 del 26/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

[REDACTED],

Contro

[REDACTED]

Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 83 Particella 374 Sub. 5 , Sub. 11 , Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 , Sub. 9 e Sub. 26

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/2024 - Registro Particolare 7095 Registro Generale 9825

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1285 del 18/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

[REDACTED],

Contro

[REDACTED]

Grava su Ragusa Sezione Urbana A Foglio 99 Particella 792 Sub. 22 , Sub. 9 e Sub. 26.



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

Al punto 1.C).a il CTU ha riportato i titoli autorizzativi rilasciati per il Cespite, ha descritto le importanti difformità presenti; come sopra riportato è stata rilasciata tramite la Pratica n. CC 051/10 l'Abitabilità / Agibilità del piano interessato *piano sottotetto (locale di sgombero e locale tecnico, sub.22)*.

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

Il Cespite in oggetto è costituito da diversi immobili e precisamente, come riportato nell'atto di pignoramento, da

- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIIa 792 sub.9 (categoria C/6), piano S1, consistenza 35 m², via Arturo di Natale (ossia vano garage posto al piano sottostrada confinante con pista di manovra e altre proprietà).
- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIIa 792 sub.22 (categoria C/2), piano terzo, via Arturo di Natale (ossia locale mansardato, con destinazione locale di sgombero avente ingresso condominiale da via Arturo Di Natale al n 3A posto al terzo piano)
- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIIa 792 sub.26 (categoria C/6), piano terra, consistenza 21 m², via Arturo di Natale (ossia posto auto scoperto, ubicato al piano terra, con ingresso dalla via Arturo Di Natale).

Fra gli immobili sopra elencati è obbligatorio redigere l'Ape per il subalterno 22 vista la presenza di impianti.

Secondo le vigenti normative in materia, secondo anche le direttive del nuovo catasto energetico della Regione Sicilia, non può essere emessa e quindi registrata al catasto energetico un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo anche di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica (D.lgs.192/05 e DPR 74/2013 per cui sarebbero previste sanzioni amministrative previste dall'art.15 del D.lgs 192/2005). Il CTU rimanda al G.E. la decisione di far redigere i relativi libretti impianti con i relativi controlli di efficienza energetica da

parte di ditte specializzate per proseguire con la stesura degli Attestati di Prestazione Energetica. Si quantifica un importo pari a circa € 500 per la redazione dell'APE e del libretto di impianto.

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."

Relativamente alla stima del Cespite in pignoramento occorre riassumere i dati fin ad ora riportati in perizia:

- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIa 792 sub.9 (categoria C/6), piano S1, consistenza 35 m², via Arturo di Natale (ossia vano garage posto al piano sottostrada confinante con pista di manovra e altre proprietà).

La stima dell'immobile viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, il prezzo unitario considerato è pari a 500,00 €/per ogni metro quadro di superficie

$$\text{€/mq } 500,00 \times 35 \text{ mq} = \text{€ } 17.500,00$$

- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIa 792 sub.26 (categoria C/6), piano terra, consistenza 21 m², via Arturo di Natale (ossia posto auto scoperto, ubicato al piano terra, con ingresso dalla via Arturo Di Natale).

La stima dell'immobile viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, il prezzo unitario considerato è pari a 100 € per ogni metro quadro di superficie

$$\text{€/mq } 100,00 \times 21 = \text{€/mq } 2.100,00$$

- Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.IIa 792 sub.22 (categoria C/2), piano terzo, via Arturo di Natale (ossia locale mansardato, con destinazione locale di sgombero avente ingresso

condominiale da via Arturo Di Natale al n 3.A posto al terzo piano).
L'immobile presenta un terrazzo di circa 70 metri quadri.

Per la valutazione di quest'ultimo fabbricato, come sopra riportato, si procederà ad una doppia considerazione:

- VALUTAZIONE TIPO A:

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione al nuovo di € 1.800,00 per metro quadro di superficie lorda.

Visto lo stato di completamento dell'immobile come ampiamente riportato al punto 1.C).a, si applica un coefficiente di età, qualità e stato $C_q = 0,90$

La quotazione al nuovo va moltiplicata per questo coefficiente e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 1.620,00$$

$$\text{€/mq } 1.620,00 \times 112,50 \text{ mq} = \underline{\text{€ } 182.250,00}$$

- Al terrazzo viene applicato un coefficiente di pertinenza pari a 0,25 e un coefficiente di età, qualità e stato pari $C_q = 0,90$

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,25 \times 0,90 = \text{€/mq } 405$$

$$\text{€/mq } 405 \times 70 \text{ mq} = \underline{\text{€ } 28.350,00}$$

Per un totale pari a

$$\underline{\text{€ } 182.250,00 + \text{€ } 28.350 = \text{€ } 210.600,00}$$

Come riportato al punto 1.C).a, a questo valore si detrae un importo pari a

$$\text{€ } 25.000,00$$

$$\text{€ } 210.600,00 - \text{€ } 25.000,00 = \text{€ } 185.600,00$$

Alla valutazione così ottenuta occorrerà ulteriormente detrarre un importo pari a circa il 20%, imprevisti legati ad eventuali parziali demolizioni, ripristini, e modifiche determinate dallo studio dello stato di fatto dell'immobile ed eseguendo i vari calcoli.

$$\text{€ } 185.600,00 - 20\% = \underline{\text{€ } 148.480,00}$$

- VALUTAZIONE TIPO B: si procederà alla valutazione dell'immobile secondo il "Valore in uso".

Al punto 1.C)a della relazione di perizia il CTU ha ampiamente riportato la tipologia di irregolarità urbanistiche che insistono nell'ultimo piano del Cespite in oggetto.

Per procedere alla valutazione di tale porzione di immobile secondo il "Valore in Uso" occorre chiarire come riportato nel codice di Tecnoborse che con tale *valutazione si esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso e uno specifico utilizzatore; si tratta cioè del valore attuale dei flussi che si stima derivano dall'uso continuativo dell'attività e dalla dismissione della stessa al termine della sua vita utile.*

Per ottenere il valore d'uso è necessario stimare, quindi, i flussi di cassa ed attualizzarli. Nel caso di specie i flussi di casa corrispondono ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporali di 15 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di Ordinanza di abbattimento e/o regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione.

In tale procedura di stima si considerano i valori riferiti alla locazione estrapolati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) – 2° semestre 2024, riportato nella figura e nella tabella seguente:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: RAGUSA

Fascia/zona: Periferica/AREE PERIFERICHE

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	900	L	2,4	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	260	390	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	295	440	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1100	L	3,4	4,7	L

Essendo un immobile a destinazione residenziale con buone rifiniture il valore di locazione medio viene calcolato il massimo proposto ossia 4,50 €/mq x mese

Calcolo del valore di mercato dell'immobile per stima del valore d'uso:

Il canone mensile lordo è pari:

$$\text{€ /mq } 4,50 \times 112,5 \text{ mq} = 506,25 \text{ € / mese}$$

Il reddito annuo lordo è pari a 506,25 € / mese x 12 mesi = 6.075,00 €

A tale valore viene aggiunto l'interesse sulle rate d'affitto tenendo conto della periodicità mensile delle rate stesse, di un interesse corrente annuo al 0,03 % (quale quello riferito all'anno 2025) e della forma anticipata di pagamento:

$r \times (k+1) / 2 \times k$ dove r = interesse annuo k = numero delle rate anticipate

$$3\% \times (12+1) / 2 \times 12 = 1,625 \%$$

$$\text{Interesse annuo } 6.075,00 \text{ €} \times 1,625 \% = 98,72\text{€}$$

Reddito annuo lordo calcolato con l'interesse sulle rate d'affitto:

$$6.075,00 \text{ €} + 98,72 \text{ €} = 6.173,72 \text{ €}$$

A tale valore lordo vanno detratte le seguenti spese annue:

1. Spese per oneri di manutenzione straordinaria (stimati nel 5%):

$$6.075,00 \text{ €} \times 0,05 = 65,54 \text{ €}$$

2. Tributi (IMU e Irpef) a carico del proprietario:

$$\begin{aligned} &\text{Importo ipotizzabile nel 20\% del canone annuo ossia } 6.075,00 \text{ €} \times 0,2 \\ &= 1.234,74 \text{ €} \end{aligned}$$

3. Sfitto - mancato reddito per sfitto o mancato pagamento mensilità ipotizzabile nel 2% del canone annuo $6.075,00 \text{ €} \times 0,02 = 1.234,74 \text{ €}$

4. Interessi - mancati interessi passivi per spese pagate nel corso dell'anno ipotizzabile nel 2% del canone annuo $6.075,00 \text{ €} \times 0,02 = 1.234,74 \text{ €}$

Reddito annuo netto: 4.383,35 € corrispondente ad una rata netta mensile pari a 365,28 €

Il calcolo del flusso di cassa corrispondente ai canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 15 anni, si determina secondo il regime di capitalizzazione composta con modalità anticipata utilizzando un tasso di utilizzazione.

Il tasso di attualizzazione è quel tasso d'interesse da impiegare per trasferire ad oggi, cioè al momento della stima, un certo flusso di cassa futuro, in modo che quel capitale autorizzato, cioè esigibile oggi, sia finanziariamente equivalente al capitale esigibile in data futura. La misura di questo tasso è pari al rendimento offerto da attività finanziarie prive di rischio a scadenza non breve. Generalmente vengono impiegati i rendimenti offerti dai Titoli di Stato con scadenze superiori ai tre anni.

Nel nostro caso facciamo riferimento ai Titoli di Stato Italiani con scadenza quindicinale che offrono un rendimento pari al 1,85 % (*Ministero dell'Economia e delle Finanze*).

Il calcolo del montante in regime di capitalizzazione composta con i seguenti dati:

tasso: 1,85%

rata: 365,28 €

tipo rata: anticipata, mensile

durata: 15 anni

$$M = C \times (1 + i)^t$$

IL VALORE D'USO DELL'IMMOBILE NON REGOLARE E' PARI A 86.527,53 €.

Al valore d'uso dell'immobile sopra riportato occorre aggiungere la valutazione dell'immobile con la destinazione d'uso attuale ossia come locale di sgombero.

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione al nuovo di € 1.800,00 per metro quadro di superficie lorda per la destinazione residenziale, si applica un coefficiente pari a 0,33 per la destinazione d'uso corrente

Visto lo stato di completamento dell'immobile come ampiamente riportato al punto 1.C).a, si applica un coefficiente di età, qualità e stato $C_q = 0,90$

La quotazione al nuovo va moltiplicata per questo coefficiente e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,33 \times 0,90 = \text{€/mq } 534,60$$

$$\text{€/mq } 534,60 \times 112,50 \text{ mq} = \underline{\text{€ } 60.142,50}$$

- Al terrazzo viene applicato un coefficiente di pertinenza pari a 0,10 e un coefficiente di età, qualità e stato pari $C_q = 0,90$

$$\text{€/mq } 1.800,00 \times 0,10 \times 0,90 = \text{€/mq } 162$$

$$\text{€/mq } 162 \times 70 \text{ mq} = \underline{\text{€ } 11.340}$$

Per un totale pari a

$$\underline{\text{€ } 60.142,50 + \text{€ } 11.340,00 = \text{€ } 71.482,50}$$

Complessivamente il valore complessivo trovato è pari a

$$\text{€ } 86.527,53 + \text{€ } 71.482,50 = \text{€ } 158.010,03$$

In definitiva a seguito della doppia valutazione effettuata, il CTU assegna a margine di sicurezza all'immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99 p.lla 792 sub.22 (categoria C/2), piano terzo, la media aritmetica fra la Valutazione A e Valutazione B ossia

$$(\text{€ } 148.480,00 + \text{€ } 158.010,03) / 2 = \text{€ } 153.245,01$$

La valutazione dell'intero Cespite (eventuale Lotto unico di vendita) è pari a: $\text{€ } 17.500,00 + \text{€ } 2.100,00 + \text{€ } 153.245,01 = \text{€ } 172.845,01$

Al valore sopra riportato occorre detrarre l'importo necessario per la redazione dell'Ape (come riportato al punto 1l).g.) ossia € 500,00.

$$\text{€ } 172.845,01 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 172.345,01$$

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima: $\text{€ } 172.345,01 - 15\% = \text{€ } 146.493,25$

Si considera un valore arrotondato pari a: € 146.500,00

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."

Il valore finale del Cespite è pari a € 172.345,01; il valore finale per il Cespite al netto delle detrazioni in perizia riportate è:

€ 172.345,01 – 15% = € 146.493,25

ossia un valore arrotondato pari a **€ 146.500,00**

1.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."

Il valore finale dell'immobile è pari a: **€ 146.500,00**

1.l).l "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)."

Dalla lettura dei documenti in possesso, gli immobili per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni sono pervenuti al debitore esecutato per atto di vendita rogato dal Notaio Zichichi Marcello sede Ragusa in data 02/08/2010 repertorio n.104950, trascritto il 04/08/2010 ai numeri 15141 numero d'ordine e n.9273 registro particolare, da potere [REDACTED]

Visto lo stato reale dei luoghi, visto che gli immobili in pignoramento sono un locale sottotetto adibito di fatto a residenziale con un garage al piano interrato e posto auto, visto che il CTU in perizia ha ampiamente sottolineato le diverse difformità riscontrate relativamente all'immobile ubicato al piano sottotetto, per questi motivi lo stesso non consiglia la divisione e l'eventuale vendita separata

dei diversi subalterni in quanto per l'eventuale regolarizzazione alla destinazione d'uso residenziale l'esistenza di un garage e /o posto auto potrebbe agevolare la pratica autorizzativa stessa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

A seguire si inseriscono le foto del Cespite in pignoramento

Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99

p.lla 792 sub.22

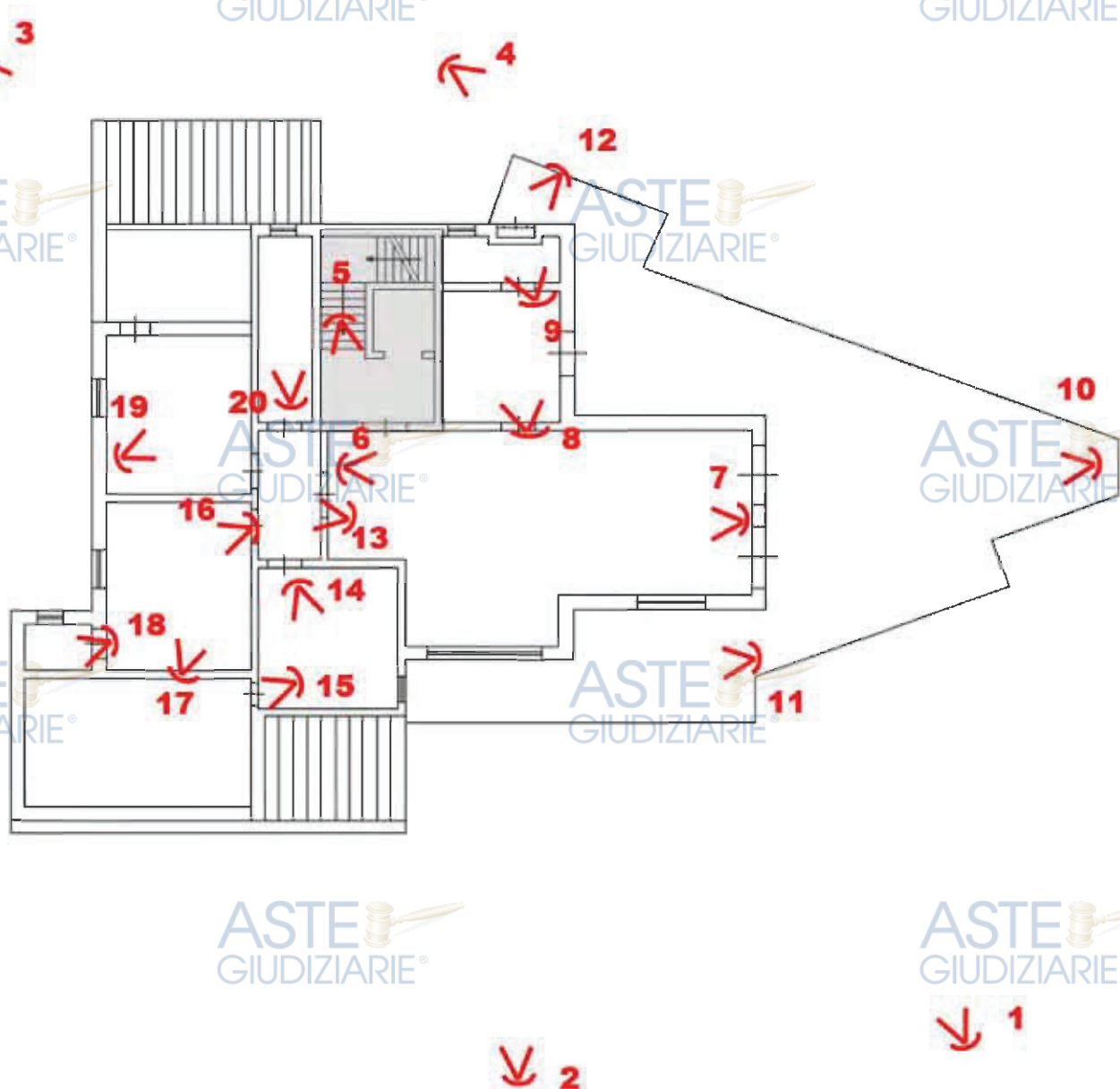


Foto 1 - Prospetto generale



Foto 2 - Prospetto - Ingresso Principale



Foto 3 - Prospetto



Foto 4 - Prospetto - Ingresso Garage



Foto 5 - Ingresso da Vano Scale



Foto 6 - Soggiorno



Foto 7 - Soggiorno



Foto 8 - Cucina



Foto 9 - Lavanderia



Foto 10 - Terrazza



Foto 11 - Terrazza



Foto 12 - Terrazza - Vano Caldaia



Foto 13 - Disimpegno



Foto 14 - Stanza Da Letto - Ripostiglio

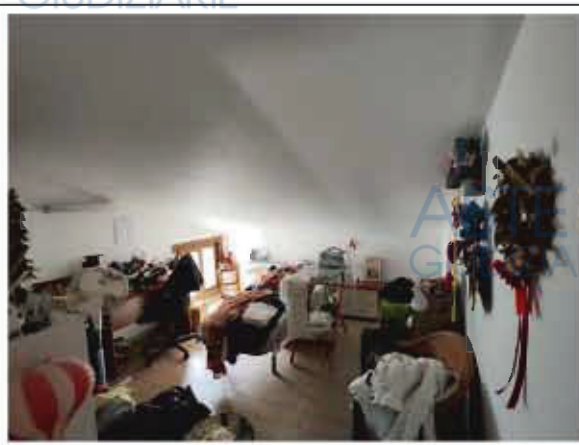


Foto 15 - Vano sotto tetto



Foto 16 - Stanza Da Letto



Foto 17 - Stanza Da Letto

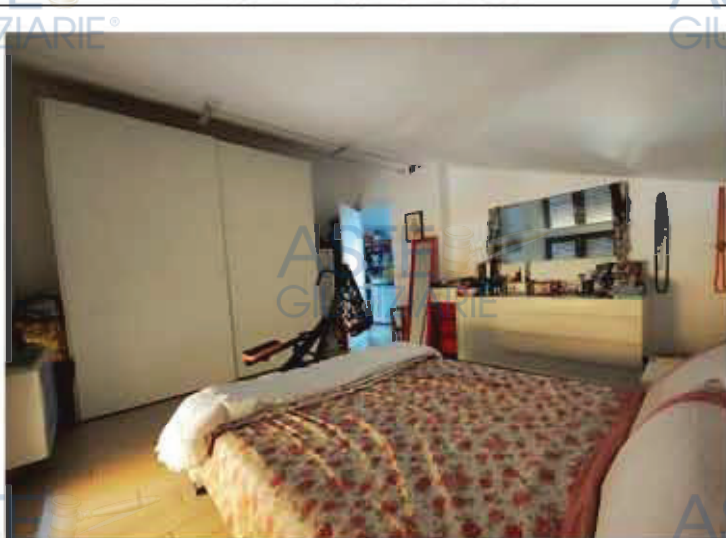


Foto 18 - Bagno



Foto 19 - Stanza Da Letto



Foto 20 - Bagno



A seguire si inseriscono le foto del Cespite in pignoramento

Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99

p.lla 792 sub.9 (garage al piano sottostrada)

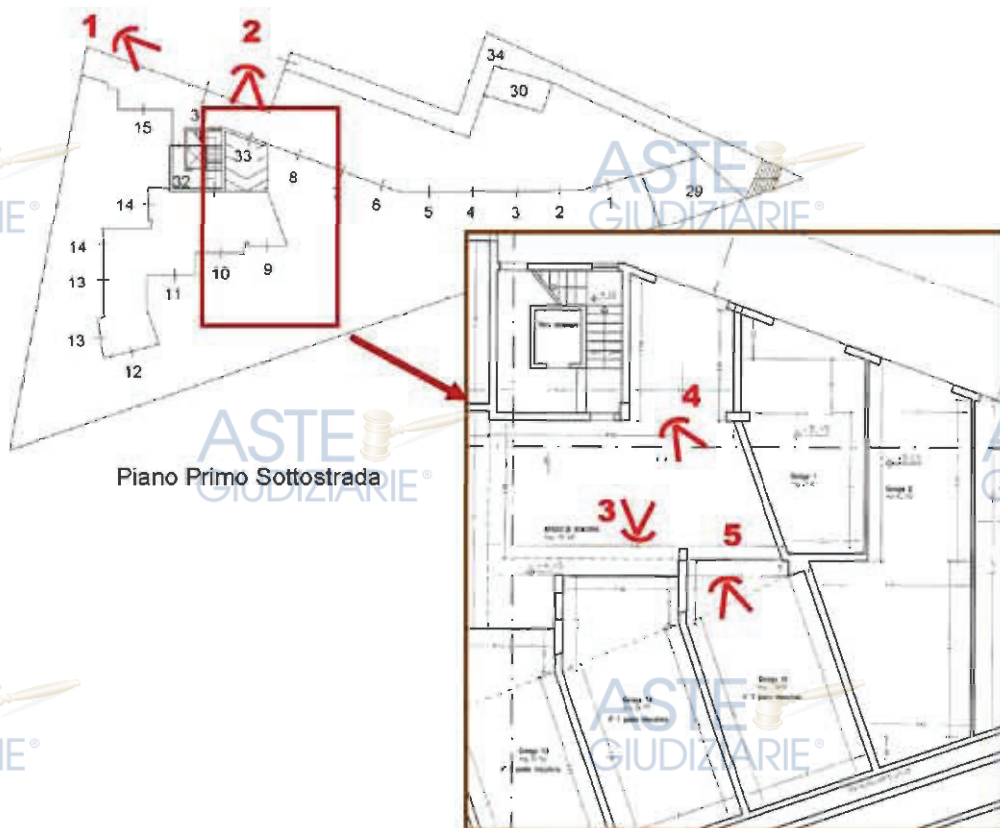


Foto 1 - Ingresso Piano Sottostrada



Foto 2 - Ingresso Garage



Foto 3 - Ingresso



Foto 4 - Garage



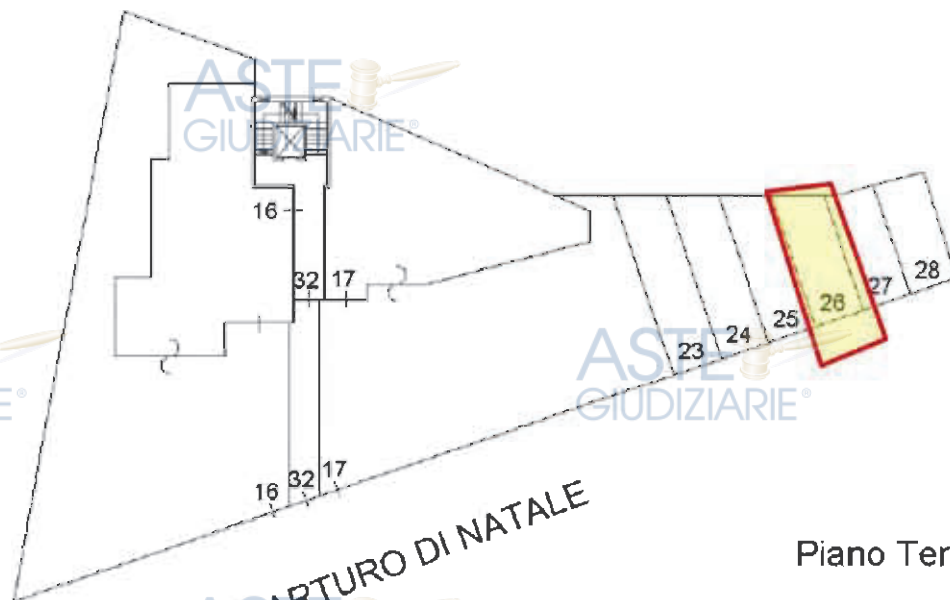
Foto 5 - Interno Garage



A seguire si inseriscono le foto del Cespite in pignoramento

Fabbricato identificato al catasto fabbricati del Comune di Ragusa al fg.99

p.lla 792 sub.26 (posto auto scoperto con accesso da via Arturo di Natale)



1.L) ALLEGATI CESPITE

- Atto di vendita n. rep 104950
- Autorizzazione Genio Civile - Pratica Variante 166 2024 RG
- Concessione Edilizia 284_06.
- Concessione Edilizia 284_06 Variante
- Ispezione Ipotecaria
- Visura storica degli immobili
- Mappa catastale.
- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale.
- Oneri Condominio Via Arturo Di Natale

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

Scicli, 08.09.2025

dott. ing. Vincenzo Basile

