

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n.188/2023

Giudice Esecuzione: dott. Di Cataldo Carlo

Conferimento incarico: 21/10/2023

Deposito della c.t.u.: 29/03/2025

parti: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(creditore procedente)

- XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX
 - XXXXXXX XXXXXXX
 - XXXXXXX XXXXXXX
 - XXXXXXX XXXXXXX
- (debitori)

CTU: dott. Arch. Gravagna Michelino

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n. 188/2023, dott. Di Cataldo Carlo.

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXX
XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX.

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 27/10/2023 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. XXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, Notaio in xxxxxx (XX), iscritto presso il Collegio Notarile di xxxxxx, è stata notificata alle parti la data di sopralluogo per l'inizio della consulenza tecnica, con avviso mediante raccomandata A/R: n. 20070199999-9 in data 03/11/2023 ai debitori.

Il CTU, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Pina Di Rosa, ha svolto le operazioni di primo accesso e di sopralluogo nelle seguenti date: 05/12/2023 presso gli immobili siti a Comiso, 06/12/2023 presso gli immobili siti a Comiso in Via Vittoria n.4, 07/12/2023 presso gli immobili siti a Comiso in via Alberto Naselli n.88 (in costruzione) e a Santa Croce Camerina, 02/01/2024 presso gli immobili siti a Comiso in Via Alberto Naselli n. 88.

Gli immobili oggetto di pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 25/09/2023 ai nn. 15258/11406 sono:

Unità negoziale 1:

Immobile 1: Abitazione di tipo rurale in Via Alberto Naselli n. 88 (in costruzione), riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 73, particella 2271, sub. 1, categ. A6, consistenza 1,5 vani, piano terra.

Immobile 2: Fabbricato destinato a garage in Via Cristoforo Colombo snc., riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 73, particella 2080, sub. 8, categ. C6, cl. 2, consistenza 75 m², piano S1.

Immobile 3: Abitazione di tipo economico in Via Vittoria n. 4, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 73, particella 2080, sub. 9, categ. A3, cl. 3, consistenza 4,5 vani, piano T- 2.

Immobile 4: Abitazione di tipo economico in Via Vittoria n. 4, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 73, particella 2080, sub. 10, categ. A3, cl. 3, consistenza 5 vani, piano 1- 2.

Unità negoziale 2:

Immobile 1: Abitazione di tipo economico in Via Joseph Louis Lagrange n. 26, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 17, particella 356, sub. 1, categ. A3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, piano T.

Immobile 2: Fabbricato destinato a garage in Via Joseph Louis Lagrange n. 26, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 17, particella 356, sub. 12, categ. C6, cl. 2, consistenza 22 m², piano S1.

Immobile 3: Fabbricato destinato a garage in Via Joseph Louis Lagrange n.26, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 17, particella 356, sub. 14, categ. C6, cl. 2, consistenza 22 m², piano S1.

Immobile 4: Fabbricato destinato a garage in Via del Melograno n. 25, riportato al catasto fabbricati del comune di Santa Croce Camerina (RG) al foglio di mappa 30, particella 2173, sub. 3, categ. C6, cl. 1, consistenza 11 m², piano T.

Immobile 5: Abitazione di tipo economico in Via del Melograno n. 25, riportato al catasto fabbricati del comune di Santa Croce Camerina (RG) al foglio di mappa 30, particella 2173, sub. 15, categ. A3, cl. 2, consistenza 5 vani, piano T.

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

- Le operazioni peritali relativamente all'unità negoziale 1, immobile 1 identificato in catasto al foglio 73, part. 2271, sub 1 vengono sospese su istanza del G.E. in data 04/01/2025.
- Relativamente agli immobili del Cespite 2, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla C.E. n. 5639/94, relative: ai locali tecnici del sottotetto, a un balcone realizzato all'interno di un pozzo luce, e altro come meglio verrà illustrato nel prosieguo della relazione.
- Relativamente agli immobili del Cespite 3, sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto in sanatoria approvato in data 12/12/2022 dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e altro come meglio verrà illustrato nel prosieguo della relazione.
- Relativamente agli immobili del Cespite 4, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla Variante n. 521/85, relative: alla copertura delle verande e del posto auto, e altro come meglio verrà illustrato nel prosieguo della relazione.

Dall'esame della documentazione disponibile, si valuta che gli immobili sopra riportati possono essere considerati in quattro 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 l'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1,**
- **Cespite 2 che riguarda gli immobili n. 2, 3 e 4 dell'unità negoziale n. 1,**
- **Cespite 3 che comprende gli immobili n. 1, 2 e 3 dell'unità negoziale n. 2,**
- **Cespite 4 che riguarda gli immobili n. 4 e 5 dell'unità negoziale n. 2.**

CESPITE 1

Visto l'istanza del G.E. in data 04/01/2025 vengono sospese le operazioni peritali limitatamente all'immobile 1:

- individuato al catasto fabbricati del comune di Comiso in F. 73 mappale 2771 e sub. 1, via Alberto Naselli n. 88, P.T., z.c.1, cat. A/6, classe 1, vani 1,5 - sup. catastale totale mq 41.

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 25/09/2023 ai nn. 15258 di registro generale e 11406 di registro particolare, a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro: Xxxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx e Xxxxxxxx Xxxxxxxx.

Alla sezione B della nota di trascrizione viene citato, come "Unità negoziale n.1" il cespite 2 in oggetto:

Cespite 2:

Immobile 2: Fabbricato destinato a garage in Via Cristoforo Colombo snc, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 73, particella 2080, sub. 8, z.c. 1, categ. C6, cl. 2, consistenza 75 m², superficie totale 88 m², r.c. euro 139,44, piano S1.

Immobile 3: Abitazione di tipo economico in Via Vittoria n. 4, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 73, particella 2080, sub. 9, z.c. 1, categ. A3, cl. 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 100 m², superficie totale escluse aree scoperte 93 m², r.c. euro 267,27 piano T-2.

Immobile 4: Abitazione di tipo economico in Via Vittoria n. 4, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 73, particella 2080, sub. 10, z.c. 1, categ. A3, cl. 3, consistenza 5 vani, superficie totale 96 m², superficie totale escluse aree scoperte 86 m², r.c. euro 296,96 piano 1-2.

. Il CTU riscontra, che gli immobili del cespite 2 sono correttamente individuati.

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	Consistenza	Rendita
2	73	2080	8	1	C/6	2	75 m ²	€ 139,44
Via Cristoforo Colombo snc – Piano S1.								
3	73	2080	9	1	A/3	3	4,5 vani	€ 267,27
Via Vittoria n.4 – Piano T-2								
4	73	2080	10	1	A/3	3	5 vani	€ 296,96
Via Vittoria n.4 – Piano 1-2								

Intestazione:			
	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
2-3-4	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1 / 4
2-3-4	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1 / 4
2-3-4	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1 / 4
2-3-4	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1 / 4

Il CTU ricorda che l'atto di pignoramento riguarda l'intera proprietà del cespite 2.

Occorre precisare, come evidenziato nel certificato notarile redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, che i debitori eseguiti e precisamente i coniugi xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx e i coniugi xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx possiedono gli immobili 2, 3 e 4 in virtù dell'atto di vendita rogato in data 09/12/1992 dal Notaio xxxxxxxxxxxxx repertorio n. 83638/24522 trascritto in data 10/12/92 ai nn. 16906/13537 da potere dei coniugi xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx.

Ai coniugi xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxx la suddetta proprietà proveniva da atto di vendita rogato in data 06/07/1989 dal Notaio xxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxx repertorio n. 24054/2015 trascritto in data 22/07/1989 ai nn. 11739/9768.

I subalterni 8, 9 e 10 della particella 2080, derivano dalla soppressione dei subalterni 5 e 6 della stessa particella per variazione del 22/05/2017 protocollo n. RG0042966 in atti dal 23/05/2017 Divisione e Ampliamento (n.5180.1/2017), che a loro volta derivano dalla soppressione dei subalterni 2 e 3 della particella 289 per variazione del 11/06/2015 protocollo n. RG0064605 in atti dal 11/06/2015 Bonifica (n. 22780.1/2015).

Il CTU allega il titolo di proprietà, ovvero la copia dell'atto di vendita con repertorio n. 83638/24522 trascritto in data 10/12/92 ai nn. 16906/13537.

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, l'atto di pignoramento riguarda l'intera proprietà del Cespite 2, in virtù dell'atto di vendita rogato in data 09/12/1992 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 83638/24522 trascritto in data 10/12/92 ai nn. 16906/13537 da potere dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xx/xx/xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx.

Gli immobili del Cespite 2 sono stati realizzati con la C.E. n. 5639 del 09/03/1994, avente come titolo "progetto di demolizione e ricostruzione della casa sita in Via Vittoria angolo Via C. Colombo da destinare a civile abitazione", di conseguenza dopo la realizzazione dell'edificio è stato eseguito un aggiornamento catastale determinando le attuali particelle 2080 sub. 8, 9 e 10.

Per una maggiore precisione, si riportano, anche le eventuali servitù o altri vincoli riferiti nel suddetto atto di compravendita con repertorio 83638/24522 trascritto in data 10/12/1992 ai nn. 16906/13537 (relativo alle particelle originarie), si afferma che: ".../ venditori dichiarano di essere proprietari della casa venduta ... e ne garantiscono la piena disponibilità e la libertà da afficenze ipotecarie pesi o vincoli comunque pregiudizievoli."

Il CTU allega il titolo di proprietà, ovvero la copia dell'atto di vendita con repertorio n. 83638/24522 trascritto in data 10/12/92 ai nn. 16906/13537.

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 27/12/2023 sul Cespite 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 $\frac{1}{2}$ 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 negli atti di proprietà e in particolare nella domanda di Concessione Edilizia, i debitori eseguiti: xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, tutti coniugati in regime di comunione legale dei beni, hanno acquisito l'intera proprietà del lotto 2.

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

Il CTU nella data 27/12/2023 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):

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 – Registro Particolare 11406 Registro Generale 15258
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 2341 del 06/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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 Comiso per il Cespite 2 accurate ricerche sulla regolarità edilizia e urbanistica, segue che gli immobili 2, 3 e 4 sono stati costruiti con la Concessione edilizia n. 5639 rilasciata dal Sindaco di Comiso in data 09/03/1994 presentata dalla ditta formata da: xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx e firmata dal Geometra xxxxxxxxxxxxxxxx.

Immobile 2

La planimetria catastale è stata presentata in data 23/05/2017, e compilata dal Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx della Provincia di xxxxxxxx.

Analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di una rampa di accesso al garage.
- Lo spostamento di una parete.

Analizzando la Concessione Edilizia n. 5639 del 09/03/1994 con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di una rampa di accesso al garage.
- Lo spostamento di una parete.
- L'accesso ai piani superiori dal garage è stato realizzato su un'altra parete.
- La costruzione di una piccola finestra, per dare luce al seminterrato, posizionata nella parte superiore della parete confinante con Via Vittoria.
- Lo spostamento di una piccola finestra, per dare luce al seminterrato, posizionata nella parte superiore della parete confinante con Via C. Colombo.

- Nel garage è stata diminuita la superficie del vano spostando una parete che lo delimita con altra particella.

Immobile 3

Nel piano terra, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- Lo spostamento dell'ingresso all'appartamento.
- Lo spostamento delle pareti interne, in particolare dei vani: della cucina, del bagno, della stanza da letto e del pozzo luce, e conseguente spostamento delle porte d'ingresso dei suddetti vani.
- Lo spostamento delle pareti confinanti con la particella adiacente di altra proprietà.
- Lo spostamento di una porta-finestra.
- Il ridimensionamento di una finestra nella cucina.
- La realizzazione di un pilastro ad angolo sul prospetto tra la via C. Colombo e la Via Vittoria.
- Il ridimensionamento e lo spostamento delle finestre del pozzo luce.

Nel piano terra, analizzando la Concessione Edilizia n. 5639 del 09/03/1994 con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La demolizione di una parete della cucina per realizzare un unico ambiente col soggiorno.
- Nella cucina, la realizzazione di una finestra e lo spostamento di un infisso.
- Lo spostamento di una porta che divide la zona giorno con la zona notte.
- Il ridimensionamento delle pareti che delimitano l'appartamento col vano scala.
- Nella stanza da letto, la parete confinante con la particella adiacente di altra proprietà è stata ridimensionata, mantenendo la struttura portante.
- Nello spogliatoio, una parete confinante con la particella adiacente di altra proprietà è stata spostata, non modificando la superficie utile.
- Lo spostamento della porta dello spogliatoio.

Nel piano secondo, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La demolizione e lo spostamento di una parete divisoria tra i due immobili n. 3 e 4, che aumenta la superficie utile dell'area scoperta, della quale non è stata indicata la destinazione d'uso.
- Lo spostamento di due porte del locale di sgombero.
- Lo spostamento della parete del locale di sgombero, che aumenta la superficie utile.

Nel piano secondo, analizzando la Concessione Edilizia n. 5639 del 09/03/1994 con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di due porte per accedere al locale sottotetto ed a un'area scoperta.
- La demolizione di parte del tetto per ricavare abusivamente una superficie scoperta.

Immobile 4

Nel piano primo, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- Lo spostamento dell'ingresso all'appartamento.
- Lo spostamento delle pareti interne, in particolare dei vani: della cucina, del bagno, della stanza da letto e del pozzo luce, e conseguente spostamento delle porte d'ingresso dei suddetti vani.
- Lo spostamento delle pareti confinanti con la particella adiacente di altra proprietà.
- Lo spostamento di una porta-finestra.
- Il ridimensionamento di una finestra nella cucina.
- La realizzazione di un pilastro ad angolo sul prospetto tra la via C. Colombo e la Via Vittoria.
- Il ridimensionamento e lo spostamento delle finestre del pozzo luce.
- La realizzazione abusiva di una passerella di larghezza 60 cm chiusa con vetrate, in un pozzo luce di superficie utile di 6,00 mq (da demolire).
- Il ridimensionamento del balcone secondo le prescrizioni del Comune di Comiso.

Nel piano primo, analizzando la Concessione Edilizia n. 5639 del 09/03/1994 con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La demolizione di una parete della cucina per realizzare un unico ambiente col soggiorno.
- Nella cucina, la realizzazione di una finestra e lo spostamento di un infisso.

- Lo spostamento di una porta che divide la zona giorno con la zona notte.
- Il ridimensionamento delle pareti che delimitano l'appartamento col vano scala.
- Nella stanza da letto, la parete confinante con la particella adiacente di altra proprietà è stata ridimensionata, mantenendo la struttura portante.
- Nello spogliatoio, una parete confinante con la particella adiacente di altra proprietà è stata spostata.
- Lo spostamento della porta dello spogliatoio.
- La realizzazione abusiva di una passerella di larghezza 60 cm chiusa con vetrate, in un pozzo luce di superficie utile di 6,00 mq.

Nel secondo piano, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La demolizione e lo spostamento di una parete divisoria tra i due immobili n. 3 e 4, che aumenta la superficie utile dell'area scoperta, della quale non è stata indicata la destinazione d'uso.
- La realizzazione di una piccola tettoia, per proteggere le bombole del gas, ad uso domestico, dagli agenti atmosferici.
- Lo spostamento di due pareti del pozzo luce.
- La costruzione del pozzo luce ad un'altezza superiore rispetto a quella di progetto, determinando un aumento di volume di circa 10 mc.

Nel secondo piano, analizzando la Concessione Edilizia n. 5639 del 09/03/1994 con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di due porte per accedere al locale sottotetto ed a un'area scoperta.
- La demolizione di parte del tetto per ricavare abusivamente una superficie scoperta.

In conclusione, per regolarizzare le differenze riscontrate, occorre essenzialmente effettuare per gli immobili n. 2,3 e 4 un accertamento di conformità, per aggiornare così le planimetrie del garage, del piano terra, del primo piano e della copertura, oltre ad effettuare un aggiornamento catastale delle planimetrie.

Inoltre, nell'immobile n.4 a primo piano deve essere demolita la passerella realizzata all'interno del pozzo luce della larghezza di 60 cm.

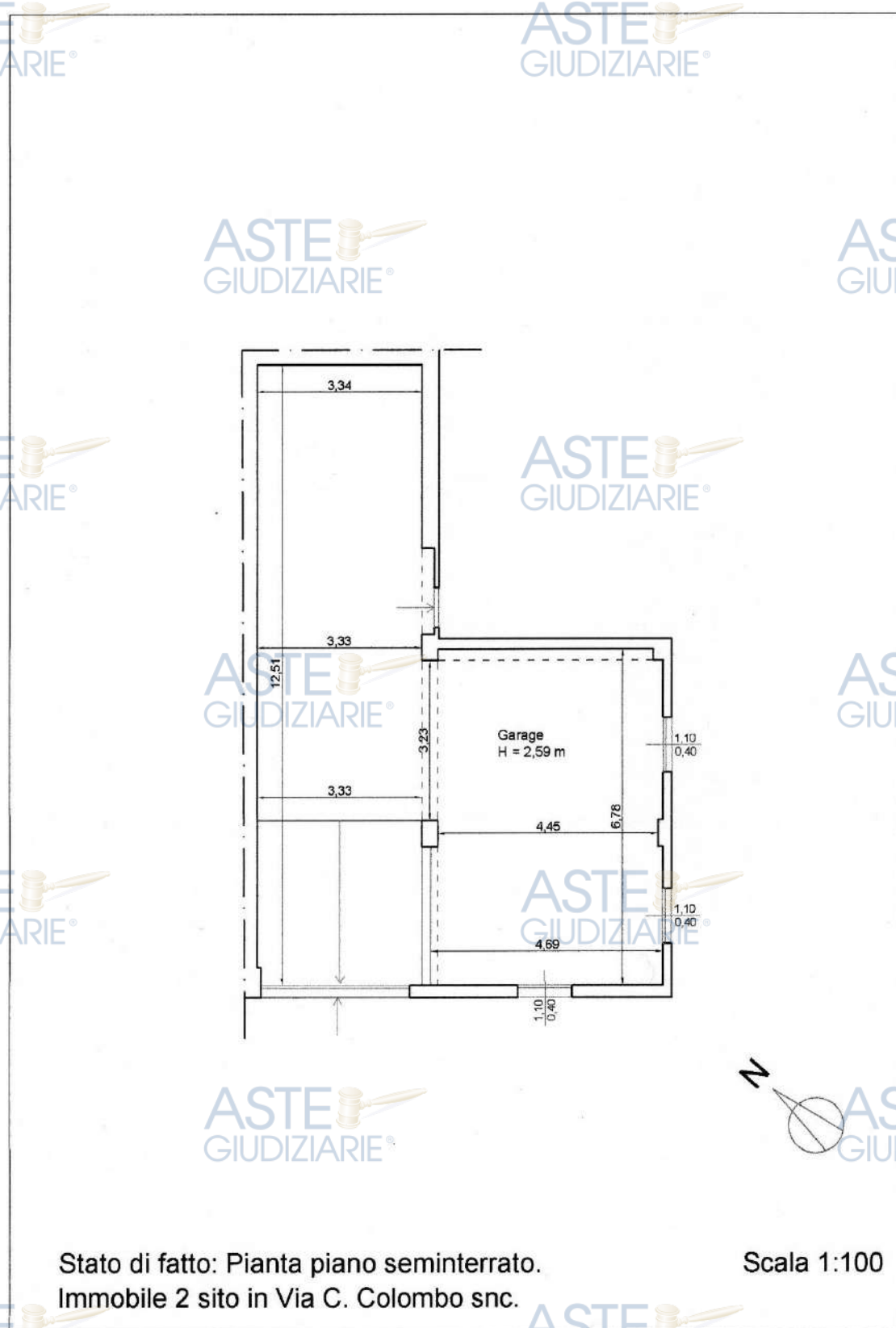
Inoltre, nel piano secondo il piano della copertura relativo al tetto, deve essere riportato allo stato di progetto della C.E.

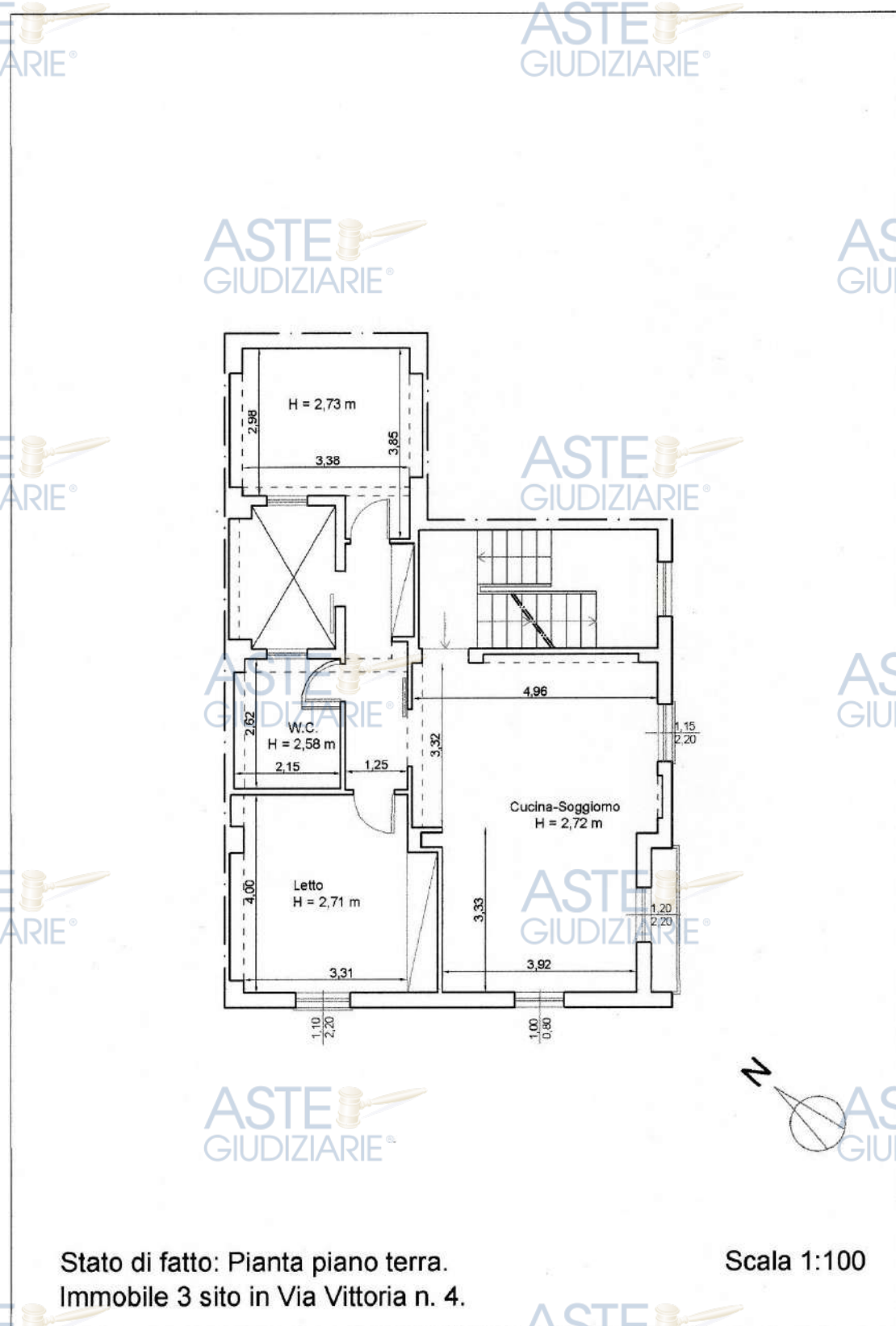
Inoltre, urbanisticamente si può sanare solo il 10% della superficie lorda, per un totale di 10,4 mq, onde per cui tutto il resto non può essere legittimato e quindi valutato dal CTU.

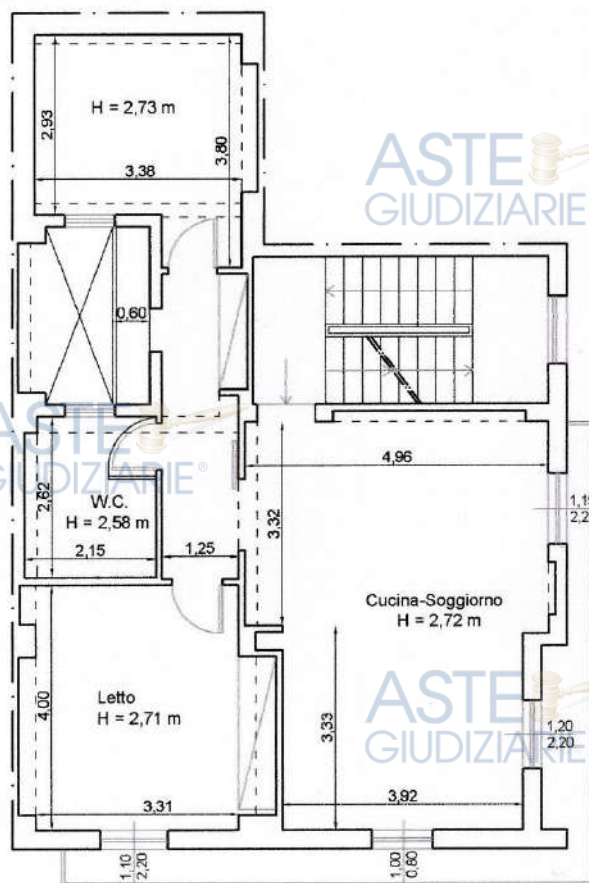
I costi relativi la demolizione e l'aggiornamento delle planimetrie si possono determinare complessivamente in € 7.500,00

A seguire si riportano sia:

- Le piante dello stato di fatto in sede di sopralluogo.
- Le differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.
- Le planimetrie catastali.
- Le differenze tra la C.E. n. 5639 e lo stato di fatto.
- Lo stralcio del progetto relativo alla C.E. n. 5639.



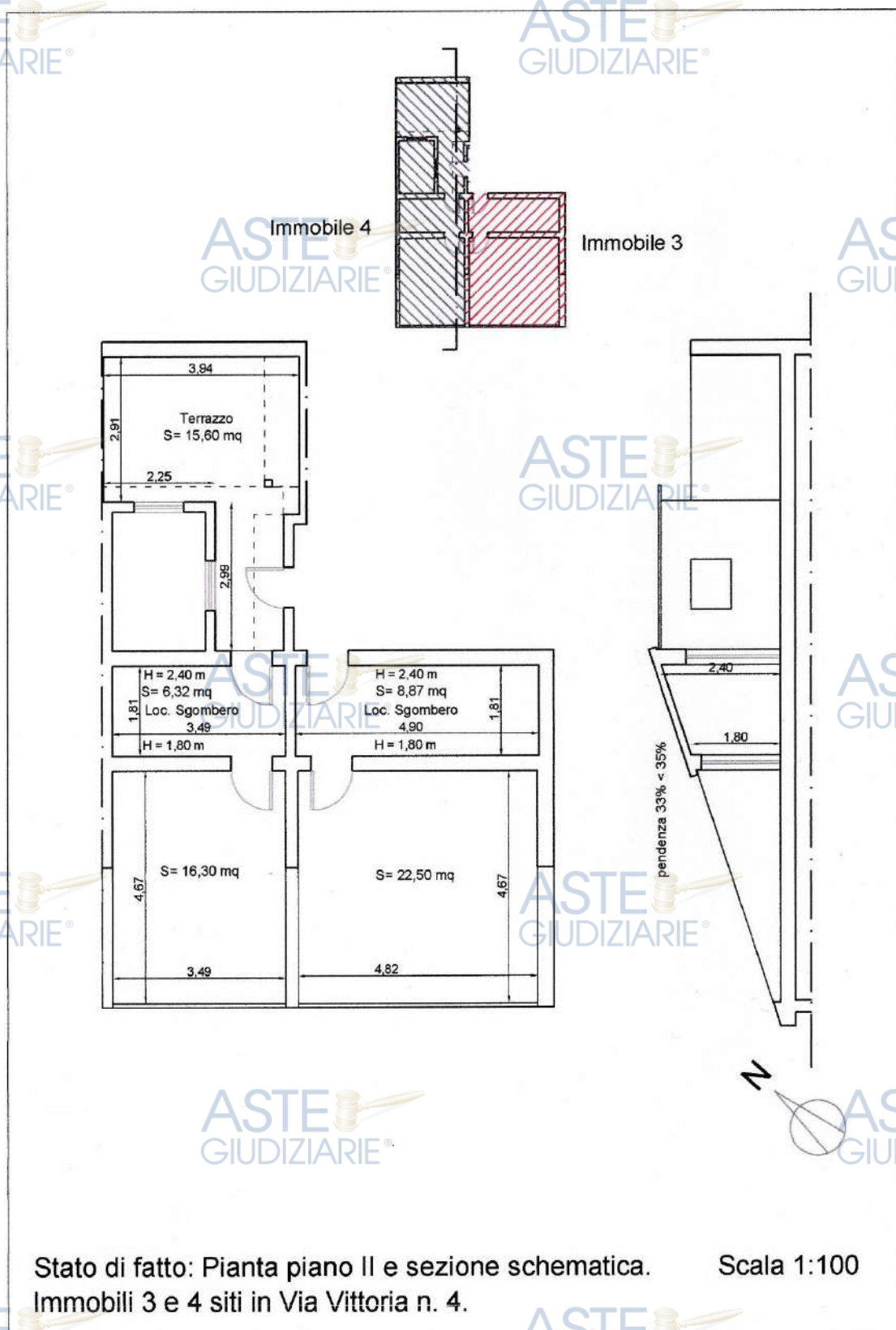




Stato di fatto: Pianta piano primo.
Immobile 4 sito in Via Vittoria n. 4.

Scala 1:100





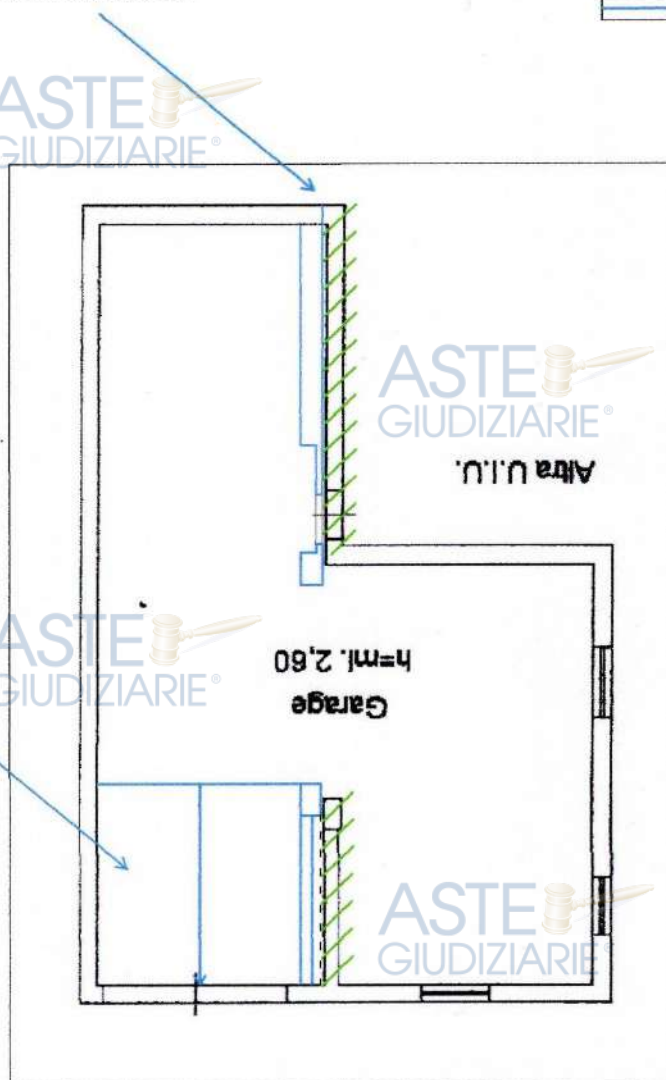
Stato di fatto: Pianta piano II e sezione schematica.
Immobili 3 e 4 siti in Via Vittoria n. 4.

Scala 1:100

Legenda:

-  demolizioni
-  costruzioni

E' stata
spostata una parete.



E' stata
costruita una rampa
di accesso al garage.

h=ml. 2,60
Garage

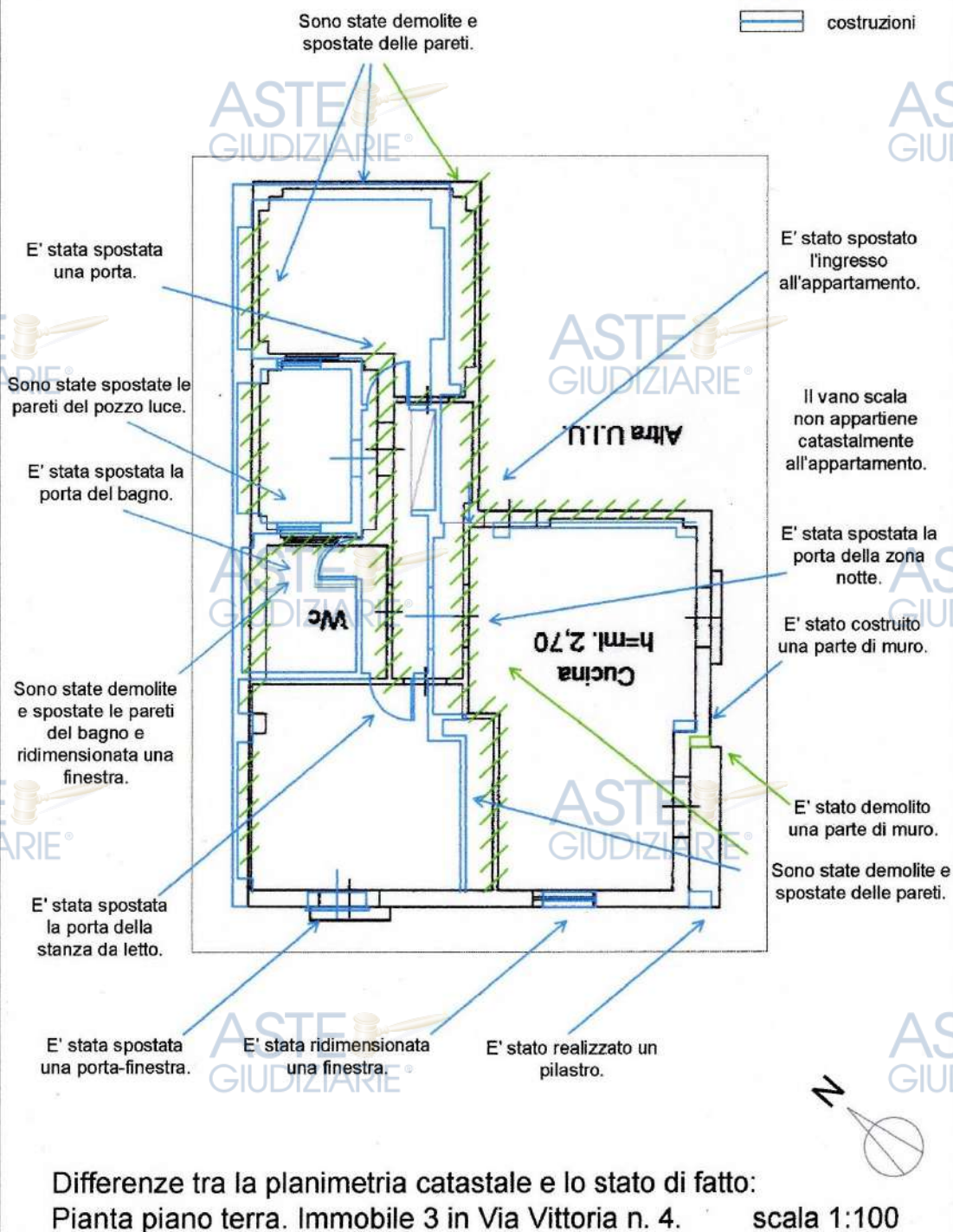
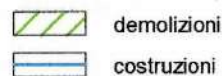
Alta U.I.U.

N

Differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto:
Pianta piano seminterrato.

scala 1:100

Legenda:



Legenda:



Sono state demolite
e spostate delle
pareti.

Sono state
ridimensionate
due finestre.

Sono state spostate 2
pareti del pozzo luce
ed è stata realizzata
una passerella chiusa
all'interno.

Sono state demolite
e spostate le pareti
del bagno e anche
la porta.

E' stata spostata
la porta della
stanza da letto.

E' stata spostata una
porta-finestra.

E' stata ridimensionata
una finestra.

E' stato realizzato un
pilastro.

E' stato spostato
l'ingresso
all'appartamento.

Il vano scala
non appartiene
catastalmente
all'appartamento.

E' stato costruito una
parte di muro.

E' stato demolito
una parte di muro.

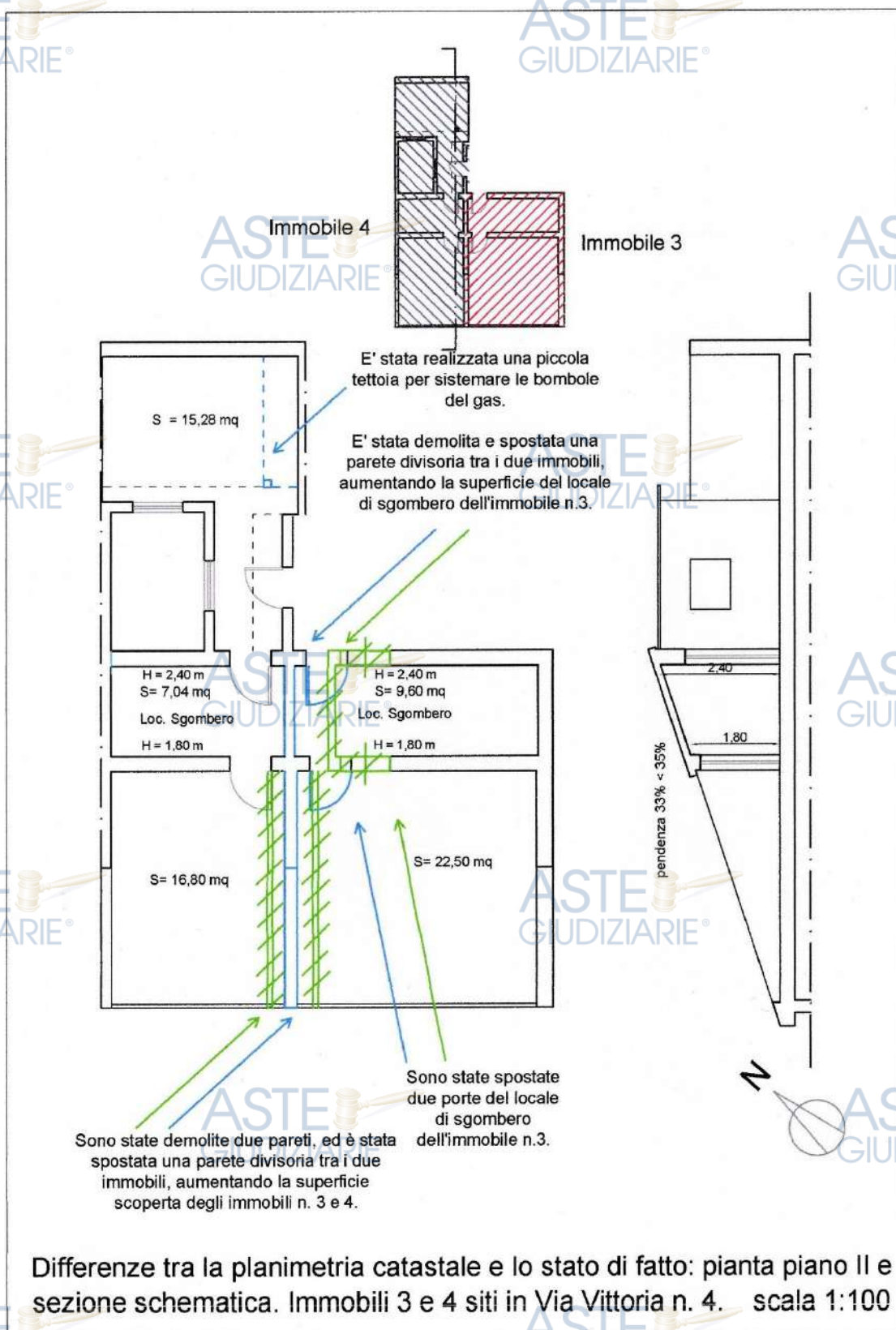
Sono state demolite e
spostate delle pareti.

E' stato ridotto il
balcone.



Differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto:
Pianta piano primo. Immobile 4 in Via Vittoria n. 4.

scala 1:100



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0042966 del 23/05/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Comiso

Via Cristoforo Colombo

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 73
Particella: 2080
Subalterno: 8

Completata da:

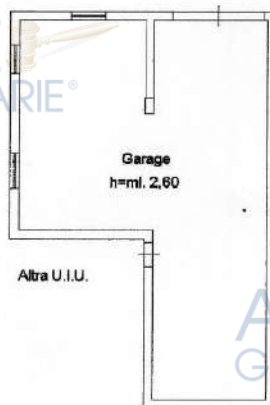
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ragusa

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano primo sottostrada

Via Cristoforo Colombo

Via Vittoria



Altra U.I.U.

Altra U.I.U.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2023 - Comune di COMISO (C927) - < Foglio 73 - Particella 2080 - Subalterno 8 >
VIA CRISTOFORO COLOMBO n. SNC Piano S1

Ultima planimetria in atti



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Dichiarazione protocollo n. RG0042966 del 23/05/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Comiso

Via Vittoria

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 2080

Subalterno: 9

Completata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ragusa

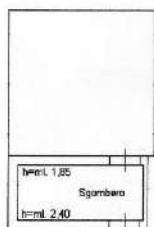
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra



Piano Secondo



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2023 - Comune di COMISO(C927) - < Foglio 73 - Particella 2080 - Subalterno 9 >
VIA VITTORIA n. 4 Piano T-2

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0042966 del 23/05/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Comiso

Via Vittoria

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 2080

Subalterno: 10

Completata da:

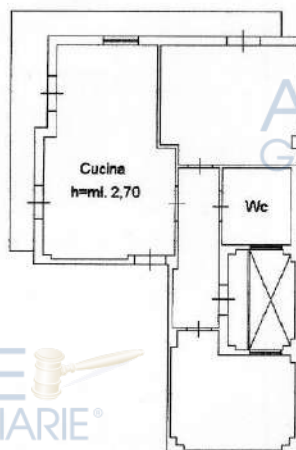
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Ragusa

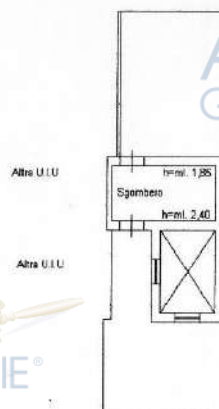
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Primo



Piano Secondo



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2023 - Comune di COMISO(C927) - < Foglio 73 - Particella 2080 - Subalterno 10 >
VIA VITTORIA n. 4 Piano 1-2



Legenda:

-  demolizioni
-  costruzioni

Sono state demolite e spostate delle pareti.

Sono state spostate le pareti del vano scala.

E' stata costruita la porta per accedere al vano scala.

E' stata chiusa la porta per accedere al vano scala.

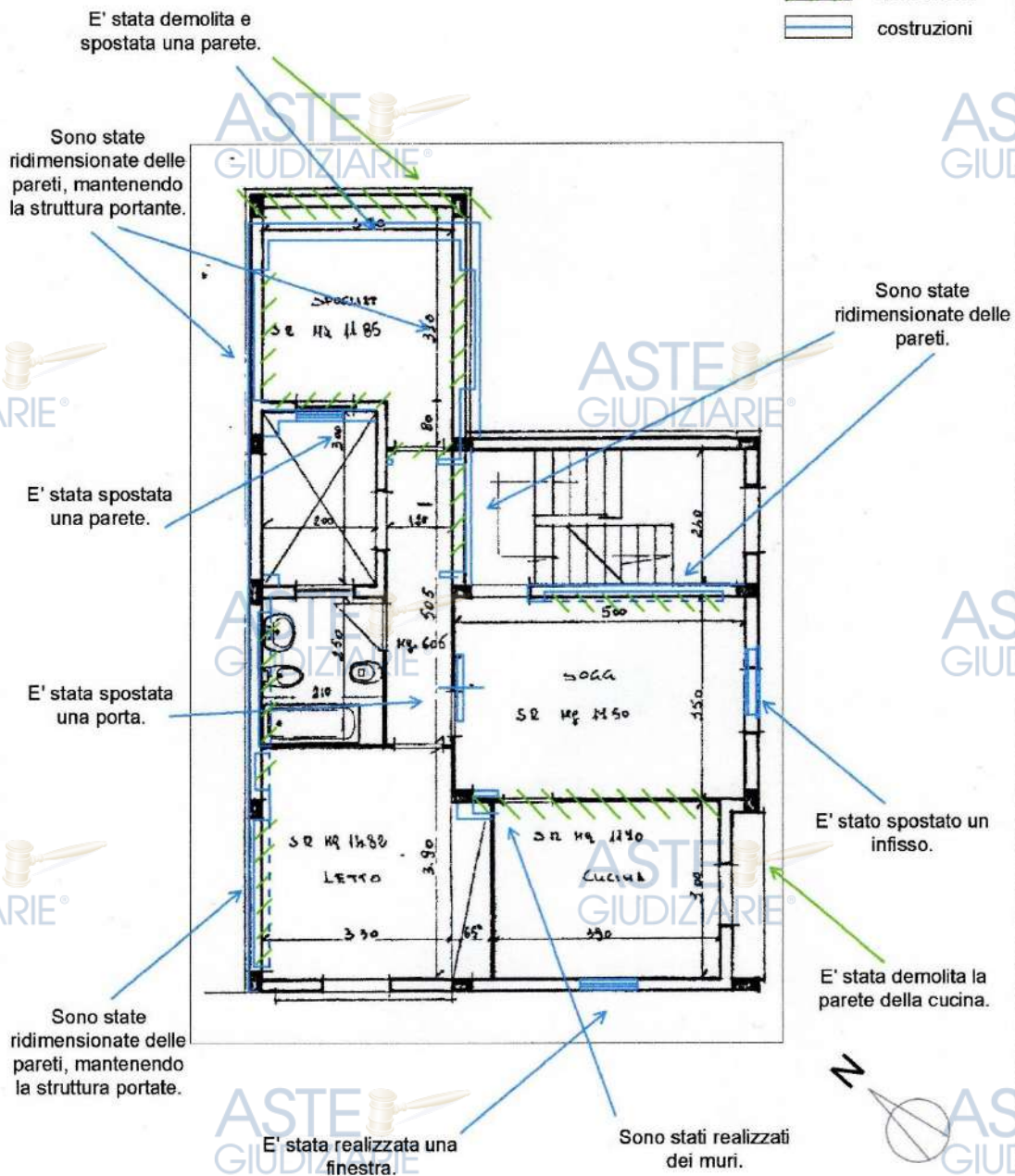
E' stata costruita una rampa di accesso al garage.

E' stata realizzata una finestra.

E' stata spostata una finestra.

Differenze tra la C.E. n 5639 del 09/03/1994 e lo stato di fatto:
Pianta piano seminterrato. Immobile 2 in Via C. Colombo snc. Scala 1:100

Legenda:



Differenze tra la C.E. n 5639 del 09/03/1994 e lo stato di fatto:
Pianta piano terra. Immobile 3 in Via Vittoria n. 4 scala 1:100

Legenda:

-  demolizioni
-  costruzioni

E' stata demolita e spostata una parete.

Sono state spostate due pareti del pozzo luce. E' stata realizzata una passerella chiusa all'interno del pozzo luce, e due finestre sono state ridimensionate.

Sono state ridimensionate delle pareti, mantenendo la struttura portante.

E' stata spostata una porta.

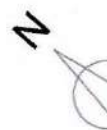
E' stata spostata una porta-finestra.

E' stata demolita la parete della cucina.

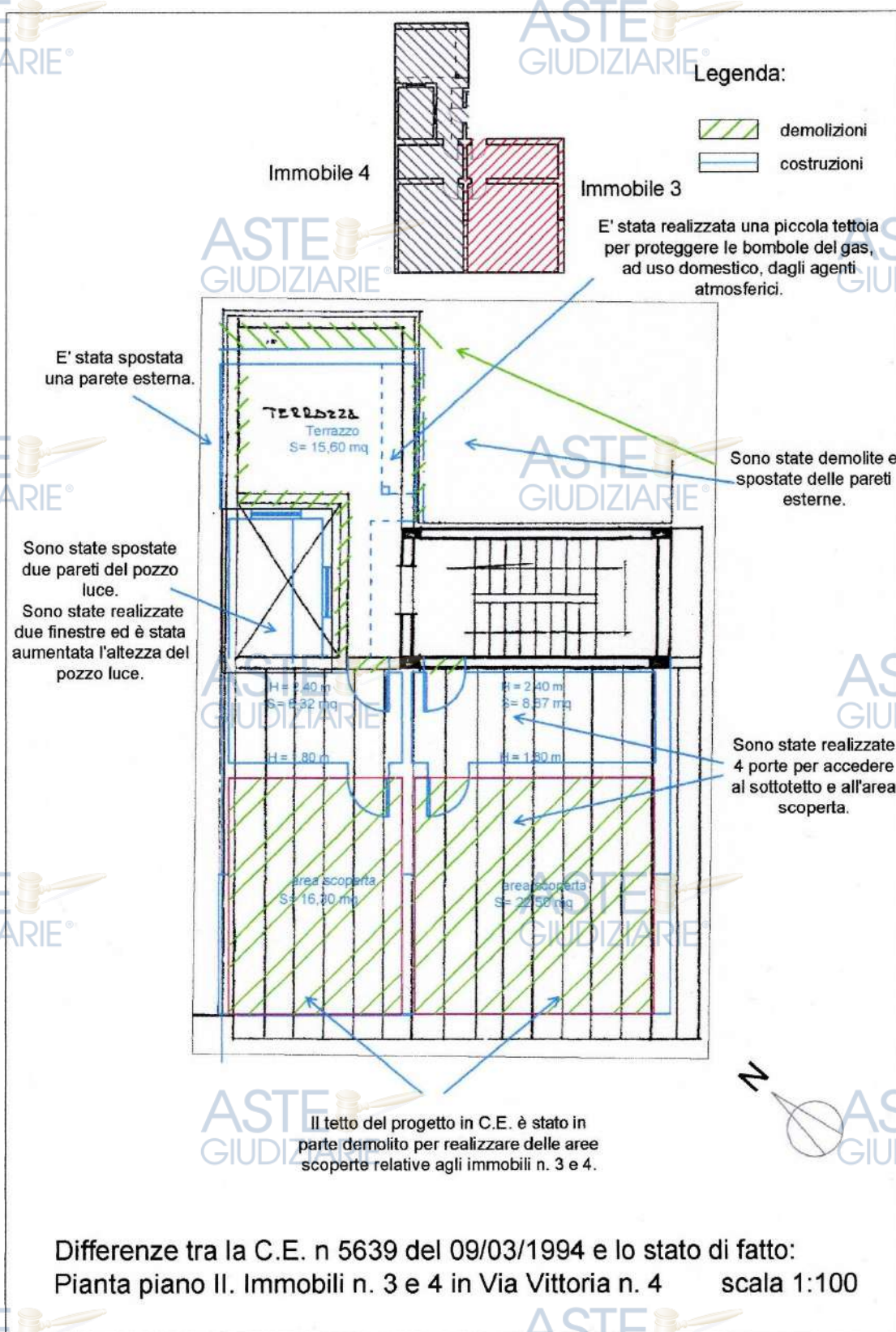
Sono state ridimensionate delle pareti, mantenendo la struttura portante.

E' stata realizzata una finestra.

Sono stati realizzati dei muri.



Differenze tra la C.E. n 5639 del 09/03/1994 e lo stato di fatto:
Pianta piano primo. Immobile 4 in Via Vittoria n. 4 scala 1:100



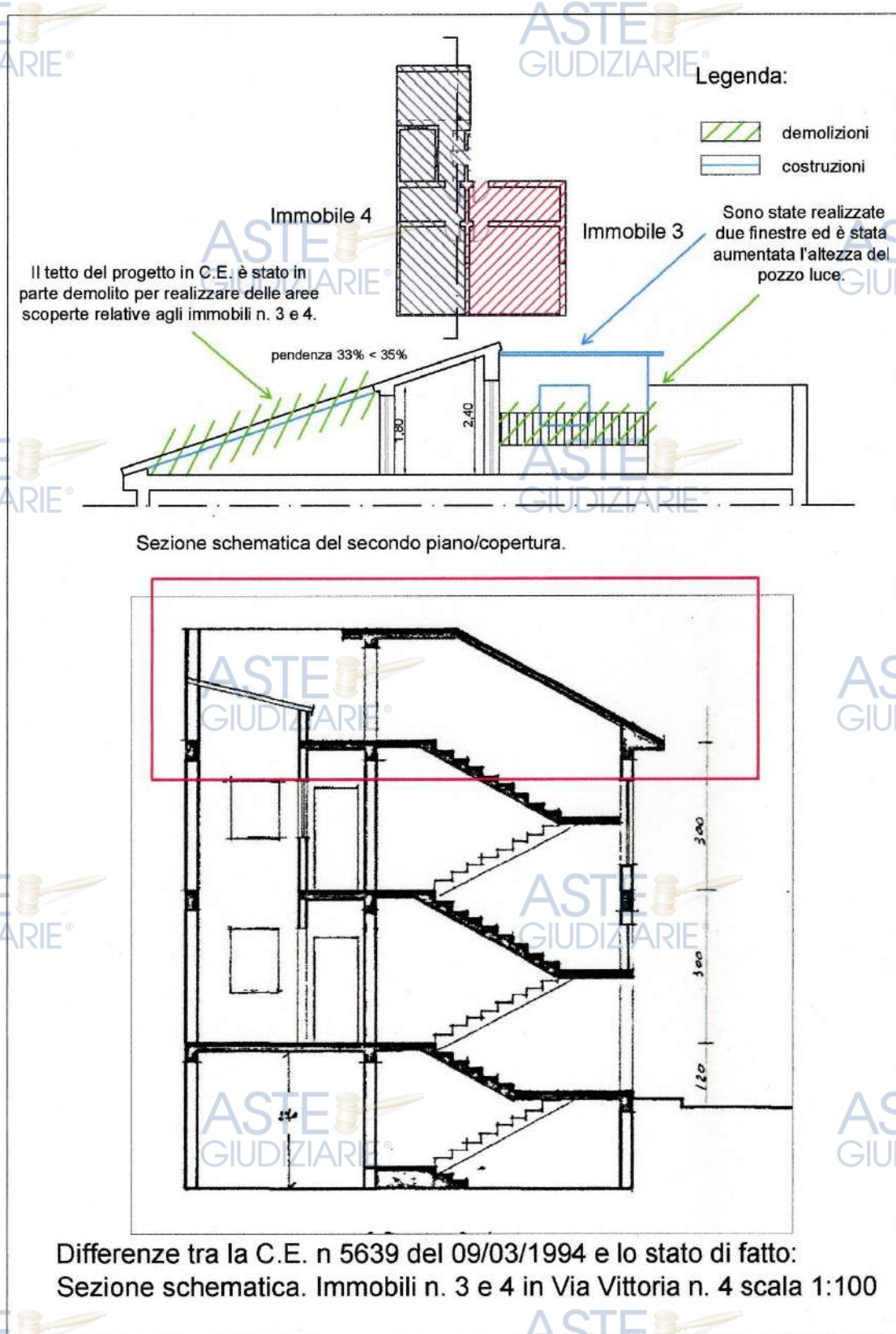


Fig. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9. - Stralcio del progetto di "Demolizione e ricostruzione della casa sita in Via Vittoria angolo Via C. Colombo da destinare a civile abitazione" C.E. n. 5639 del 09/03/1994.

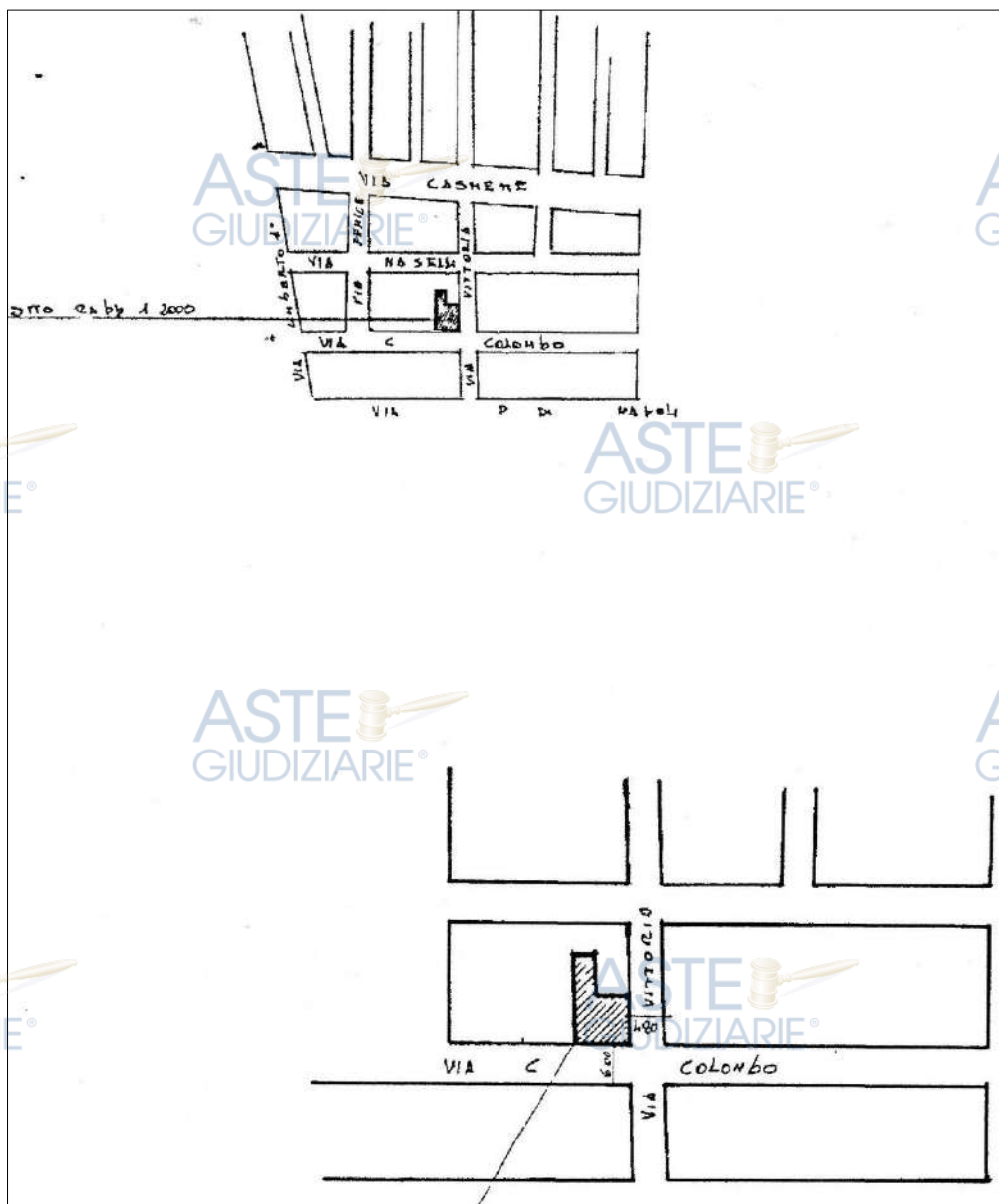


Fig. 1 – Stralcio PRG.

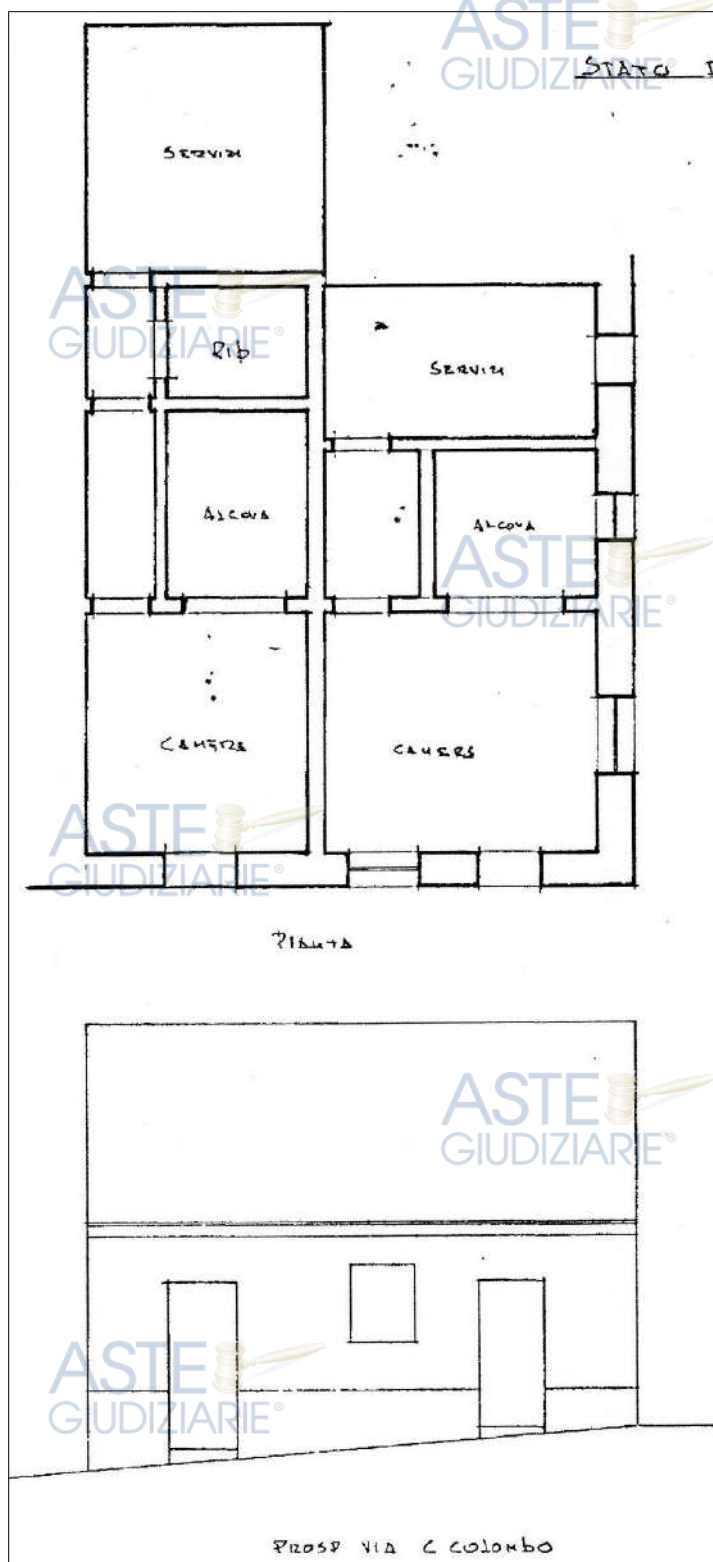


Fig. 2 – Stato di fatto prima del progetto di demolizione e costruzione in C.E. n. 5639.

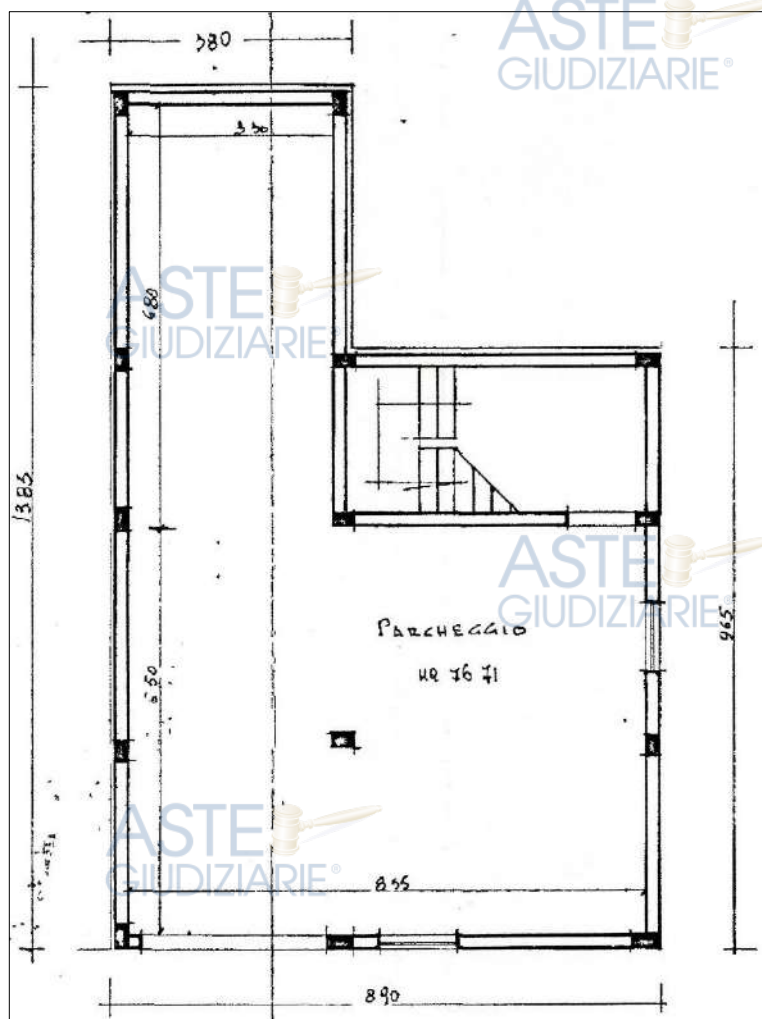


Fig. 3 - Pianta piano seminterrato.

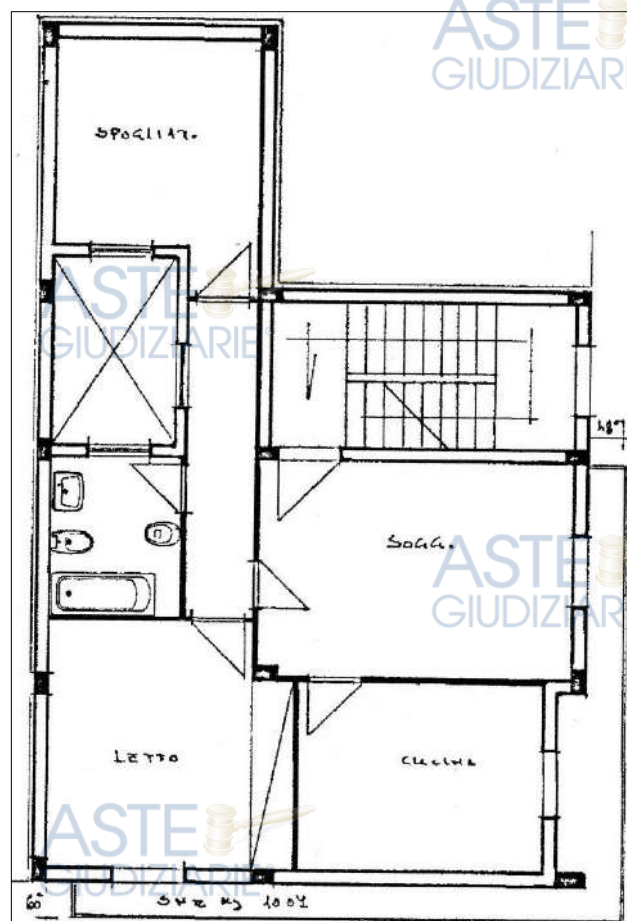


Fig. 4 - Pianta piano terra.

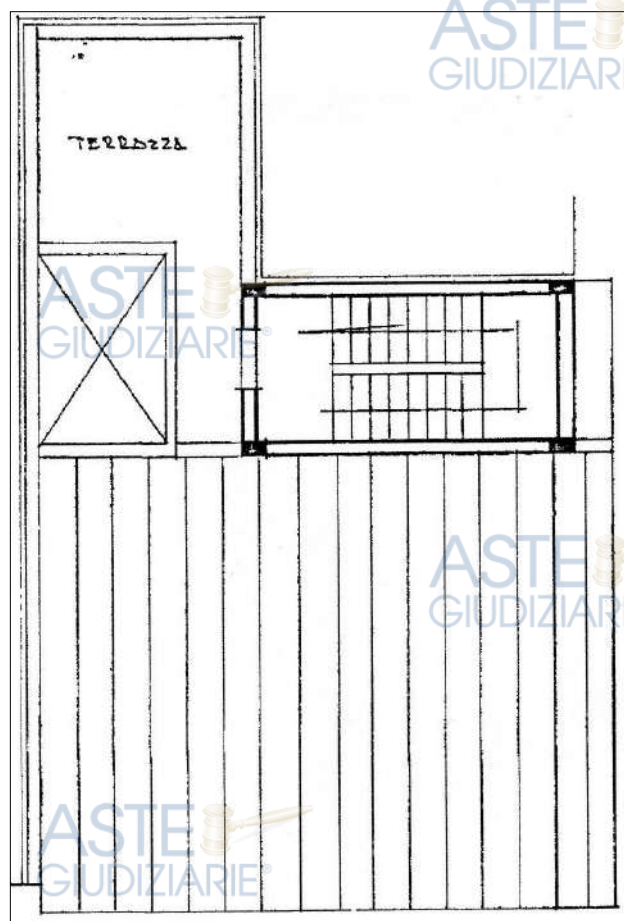


Fig. 6 - Pianta copertura

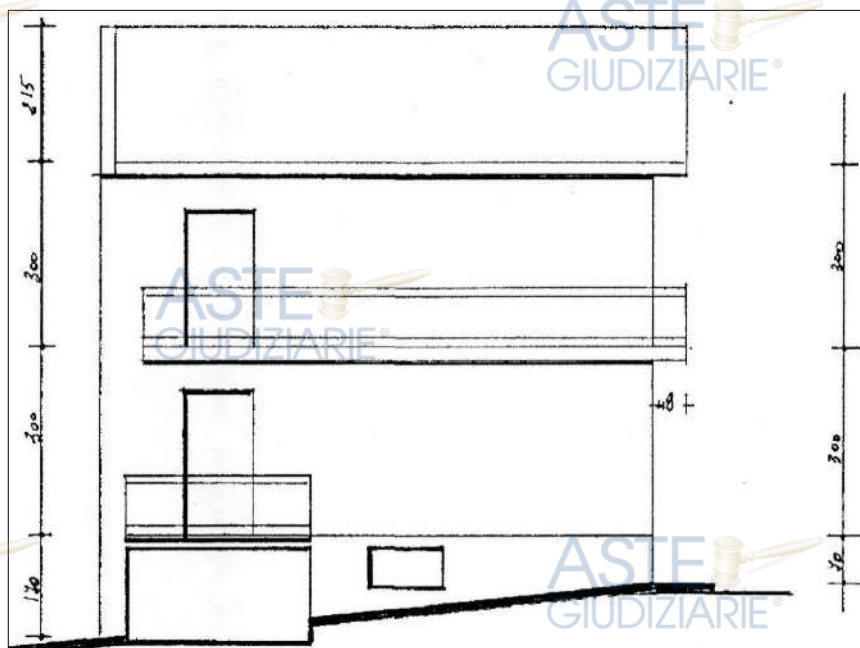


Fig. 7 – Prospetto su Via C. Colombo.

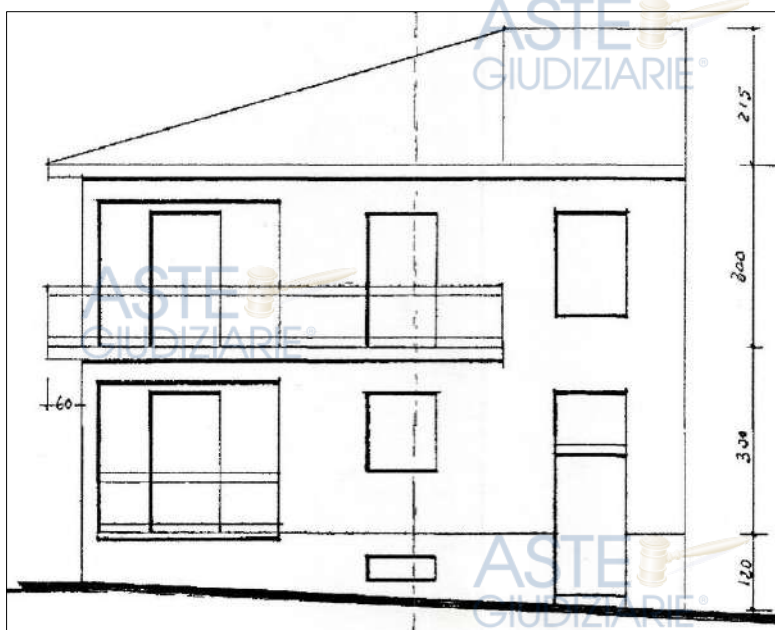


Fig. 8 – Prospetto su Via Vittoria.

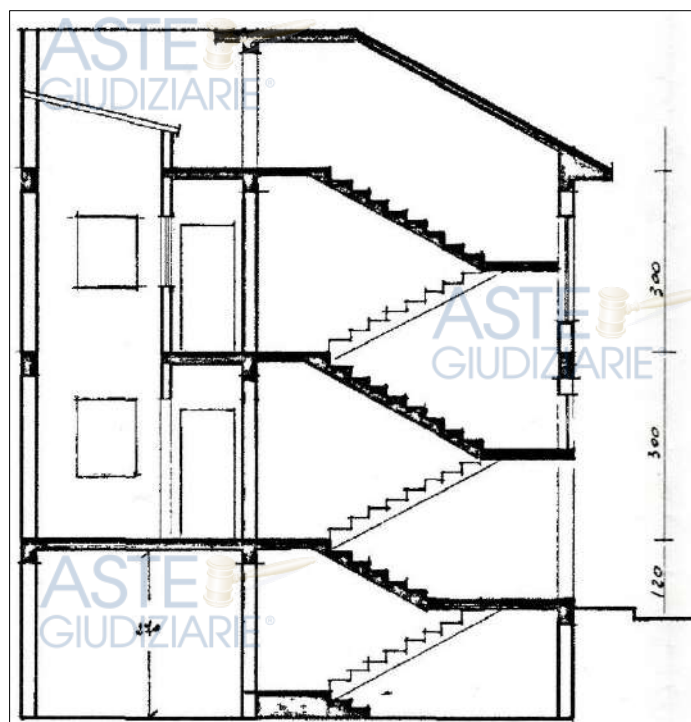


Fig. 9 – Sezione A-A.

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 Comiso, per gli immobili n. 2, 3 e 4 non è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità e di agibilità.

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 degli immobili n. 2, 3 e 4.

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 2, 3 e 4 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 Comiso, consultando il P.R.G. vigente, segue che:

il suolo sito in territorio di Comiso relativo al foglio 73 particella 2080 ricade secondo il Piano Regolatore Generale nella zona territoriale omogenea “B1” ovvero aree urbane sature della città consolidata. Si allega di seguito l’estratto del P.R.G. vigente sull’area in esame.

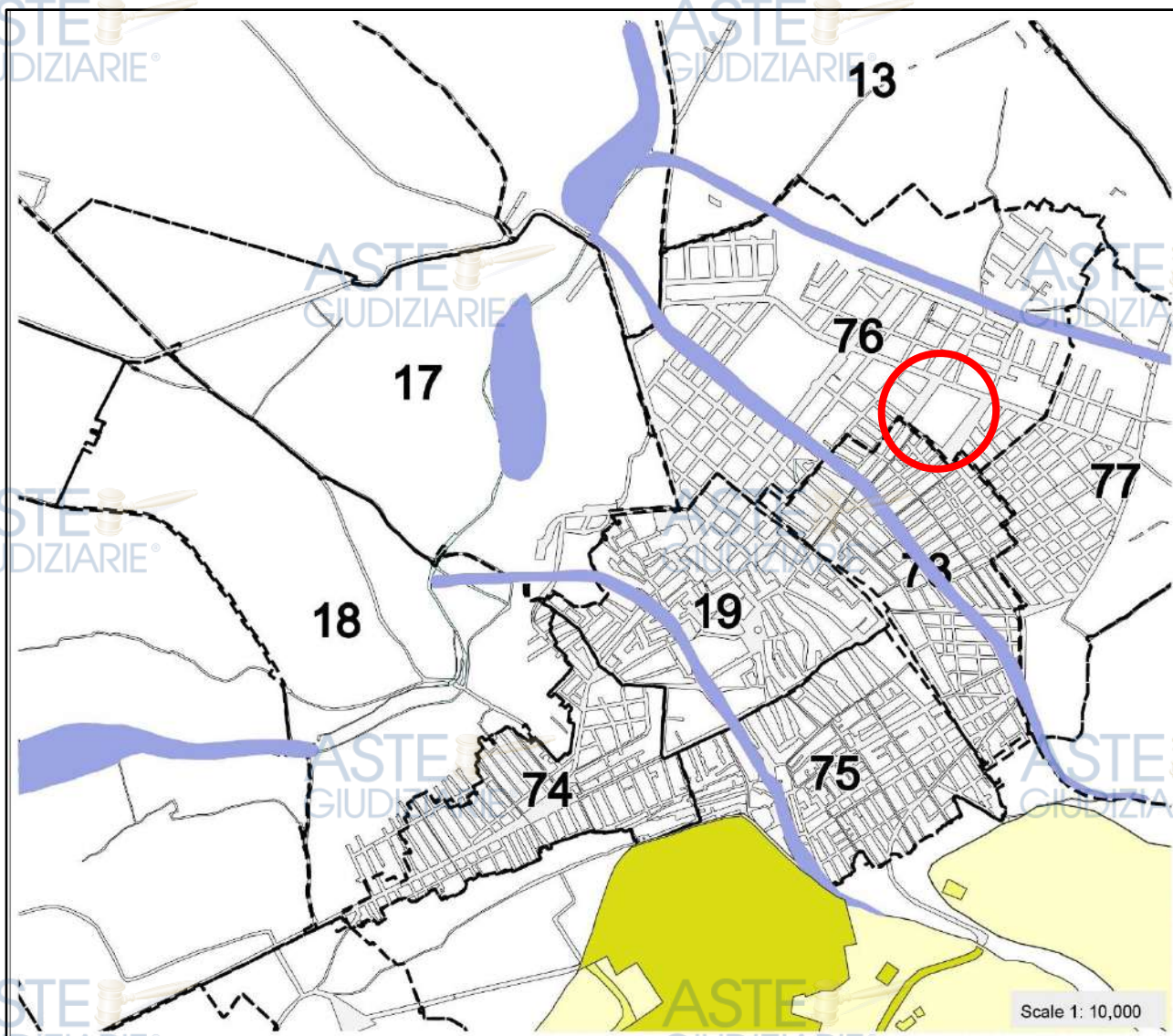


Fig. 13 – Carta del Vincolo idrogeologico.

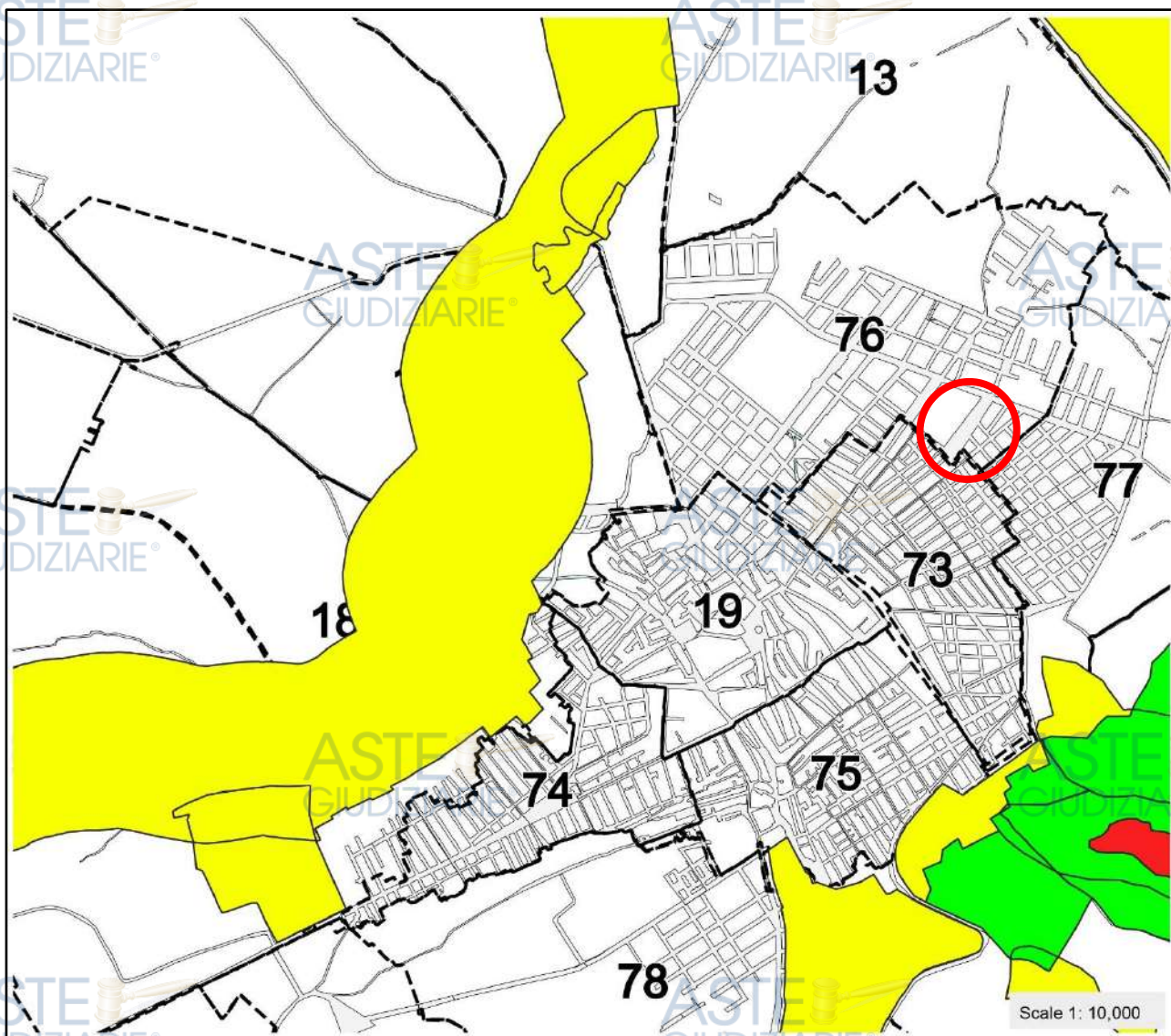


Fig. 14 – Piano Paesaggistico.

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.”

La particella rientra in zona “B1” tessuto urbano e non è soggetta a vincoli paesaggistici e idrogeologici.

Si allega l’estratto della carta dei vincoli del Comune di Comiso.

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 del Cespite 2 in data 06/12/2023; 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.).”

Gli immobili del Cespite 2 di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, e dei coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, consistono in:

- due appartamenti in condominio con ingresso da Via Vittoria n. 4, situati a piano terra e primo piano con accesso da vano scala, senza ascensore.
- un garage situato al piano seminterrato con accesso mediante una rampa da Via C. Colombo snc.
- due locali tecnici degli immobili n.3 e 4, valutabili fino a 10,4 mq.
- un piccolo terrazzo al piano copertura a cui si accede dal vano scala che appartiene all’immobile n. 4.

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

Il Cespite 2, come dichiarato dai debitori è abitato dal figlio del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, tale sig. xxxxxxxxxxxxxxxx unitamente alla propria compagna e al figlio minore.

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. 2, 3 e 4 che sono ubicati a Comiso (RG).

L’immobile n. 2 censito al foglio di mappa 73 particella 2080 sub 8 è un garage con accesso da Via C. Colombo snc., situato a piano seminterrato.

Esso confina a nord con la particella 2090 sub 1, a sud con Via Vittoria, ad est col vano scala e la particella 2090 sub. 2, mentre ad ovest con Via C. Colombo.

Il garage ha una superficie catastale totale di 75 m².

L’immobile n. 3 censito al foglio di mappa 73 particella 2080 sub 9 è un’abitazione di tipo economico facente parte di un edificio condominiale con accesso da Via Vittoria n. 4, situato a piano terra, con locale di sgombero al secondo piano.

Esso confina a nord con la particella 2090 sub 1, a sud con Via Vittoria, ad est col vano scala e la particella 2090 sub. 2, mentre ad ovest con Via C. Colombo.

Il suddetto immobile ha una superficie catastale totale di 100 m² e una superficie totale escluse le aree scoperte di 93 m².

L’immobile n. 4 censito al foglio di mappa 73 particella 2080 sub 10 è un’abitazione di tipo economico facente parte di un edificio condominiale con accesso da Via Vittoria n. 4, situato a piano primo, con locale di sgombero al secondo piano e un piccolo terrazzino.

Esso confina a nord con la particella 2090 sub 1, a sud con Via Vittoria, ad est col vano scala e la particella 2090 sub. 2, mentre ad ovest con Via C. Colombo.

Il suddetto immobile ha una superficie catastale totale di 96 m² e una superficie totale escluse le aree scoperte di 86 m².

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





Ortofoto del sito interessato.

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

Il Cespite 2 è composto da 3 immobili edificati con C.E. n. 5639/1994 richiesta dalla ditta: xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, firmato dal geometra xxxxxxxxxxxx.

Inoltre in data 11/03/1994 è stata presentata la pratica del calcolo delle strutture al Genio Civile di Ragusa, firmata dall'Arch. xxxxxxxxxxxx.

Immobile 2

E' costituito da un garage in condominio che si sviluppa nel piano seminterrato, a cui si accede da Via C. Colombo snc. (ad angolo con la Via Vittoria) a Comiso (RG).

La struttura portante è realizzata in conglomerato cementizio armato.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di graniglia. Le pareti sono intonacate, ma presentano qualche segno di infiltrazioni d'acqua da un infisso esterno realizzato in ferro e in vetro singolo, in corrispondenza della Via Vittoria. Lo stato di manutenzione è buono.

Il CTU per **l'immobile 2** ha riportato al punto **2.C)a** i costi necessari per: l'accertamento di conformità per rappresentare lo stato reale dei luoghi con l'aggiornamento della planimetria, e l'aggiornamento catastale della planimetria.

Immobile 3

È costituito da un appartamento in condominio che si sviluppa su un unico livello, a cui si accede dal numero civico 4 di Via Vittoria a Comiso (RG).

L'appartamento si trova su un piano rialzato, infatti dall'ingresso al condominio si sale una piccola rampa di scale e così si giunge in un pianerottolo, dove sulla sinistra si accede all'immobile. L'immobile non ha un ascensore a livello del piano terra, in realtà è un piano rialzato, come sopra descritto, di conseguenza presenta una barriera architettonica che non è possibile eliminare.

Entrando dalla porta d'ingresso ci si trova in un accogliente unico ambiente cucina soggiorno, sulla destra si scorge una porta scorrevole che divide la zona giorno dalla zona notte. Dalla cucina si scorge un piccolo balconcino che si affaccia sulla Via Vittoria.

Nella zona notte scorgiamo degli armadi incassati a muro, e l'ingresso a vari ambienti: la stanza da letto matrimoniale, un bagno con vasca, una stanza che viene illuminata da un pozzo luce (S=6 mq). Il pozzo luce è utilizzato come lavanderia. La camera da letto ha un balcone ad incasso.

Le pareti dell'appartamento sono tutte tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia con elementi radianti.

La pavimentazione dell'appartamento è in cotto.

Gli infissi esterni sono in legno massiccio con vetri doppi, oltre la presenza di persiane in alluminio per mantenere un buon confort interno. Le porte interne sono in legno massiccio.

L'impianto idrico è collegato alla rete pubblica che serve la zona.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Il piccolo balcone e i balconi ad incasso dell'appartamento, si presentano in buono stato di manutenzione.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è realizzato in conglomerato cementizio armato.

A parere del CTU il piccolo appartamento che, nel complesso presenta una buona distribuzione interna degli spazi, si presenta in buono stato di manutenzione.

Esternamente i prospetti dell'immobile 3 si presentano in buono stato di manutenzione.

Il CTU dichiara che **l'immobile 3**, presenta delle difformità confrontato con il progetto della C.E.n.5639 presentato al Comune di Comiso in data 09/03/1994 avente oggetto: "progetto di demolizione e ricostruzione della casa sita in Via Vittoria angolo Via C. Colombo da destinare a civile abitazione" richiesto dalla ditta: xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx,

xxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, e firmato dal Geom. xxxxxxxxxxxx, consistenti nella pianta copertura, dove la superficie complessiva dei locali tecnici (degli immobili n.3 e 4) può essere legittimata e solo valutata una superficie pari al max al 10% della superficie lorda, per un totale di 10,4 mq.

Il CTU per **l'immobile 3** ha riportato al punto **2.C)a** i costi necessari per: l'accertamento di conformità per rappresentare lo stato reale dei luoghi con l'aggiornamento della planimetria, e l'aggiornamento catastale della planimetria, e il tetto da riportare allo stato di progetto, come già esposto.

Immobile 4

È costituito da un appartamento in condominio che si sviluppa su un unico livello, a cui si accede dal numero civico 4 di Via Vittoria a Comiso (RG).

L'appartamento si trova a piano primo, in effetti fa parte di un condominio costituito da soli due appartamenti, attraverso il vano scala si giunge in un pianerottolo, dove sulla sinistra si accede all'immobile. L'immobile non ha un ascensore a livello del piano terra, di conseguenza presenta una barriera architettonica che non è possibile eliminare.

Entrando dalla porta d'ingresso ci si trova in un accogliente unico ambiente cucina soggiorno, sulla destra si scorge una porta scorrevole che divide la zona giorno dalla zona notte. Nel piano primo, scorgiamo nel prospetto uno stretto balcone, che gira attorno a due lati della casa e precisamente si affaccia sulle vie Vittoria e C. Colombo, a cui si accede sia dalla cucina che dalla stanza da letto.

Nella zona notte scorgiamo degli armadi incassati a muro, e l'ingresso a vari ambienti: la stanza da letto matrimoniale, un bagno con vasca, una stanza che viene illuminata da una finestra sul pozzo luce (S=6 mq). Nel pozzo luce è stato realizzato un balcone interno della larghezza di 60 cm, che deve essere demolito.

Le pareti dell'appartamento sono tutte tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia con elementi radianti.

La pavimentazione dell'appartamento è in cotto.

Gli infissi esterni sono in legno massiccio con vetri doppi, oltre la presenza di persiane in alluminio per mantenere un buon confort interno. Le porte interne sono in legno massiccio.

L'impianto idrico è collegato alla rete pubblica che serve la zona.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Il balcone, si presenta in buono stato di manutenzione.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è realizzato in conglomerato cementizio armato.

A parere del CTU il piccolo appartamento che, nel complesso presenta una buona distribuzione interna degli spazi, si presenta in buono stato di manutenzione.

Esternamente i prospetti dell'immobile 4 si presentano in buono stato di manutenzione.

Il CTU dichiara che **l'immobile 4**, presenta delle difformità confrontato con il progetto della C.E.n.5639 presentato al Comune di Comiso in data 09/03/1994 avente oggetto: "progetto di demolizione e ricostruzione della casa sita in Via Vittoria angolo Via C. Colombo da destinare a civile abitazione" richiesto dalla ditta: xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, e firmato dal Geom. xxxxxxxxxxxx consistenti nella pianta copertura, dove la superficie complessiva dei locali tecnici (degli immobili n. 3 e 4) può essere legittimata e solo valutata una superfice pari al max al 10% della superficie lorda, per un totale di 10,4 mq.

Il CTU per **l'immobile 4** ha riportato al punto **2.C)a** i costi necessari per: l'accertamento di conformità per rappresentare lo stato reale dei luoghi con l'aggiornamento della planimetria, e l'aggiornamento catastale della planimetria, e la demolizione del balcone interno al pozzo luce, e il tetto da riportare allo stato di progetto, come già esposto.



Foto - Balcone interno al pozzo luce da demolire.



Foto – Tetto da riportare allo stato di progetto.

A seguire si riportano uno stralcio delle planimetrie dello stato di fatto con le foto interne ed esterne degli immobili 2, 3 e 4.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

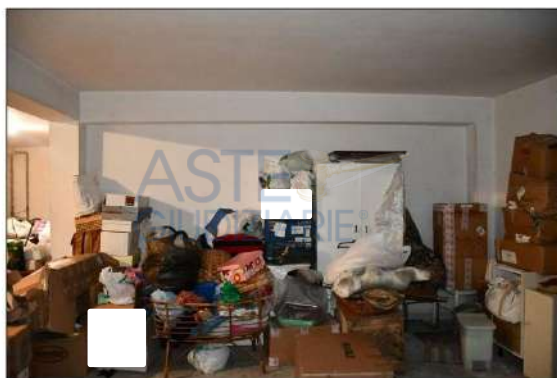
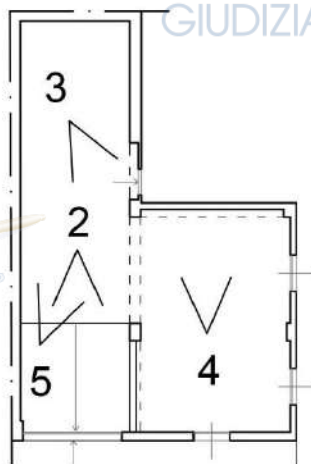


Foto 4

Immagine 2
Piano seminterrato
Via C. Colombo snc.



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

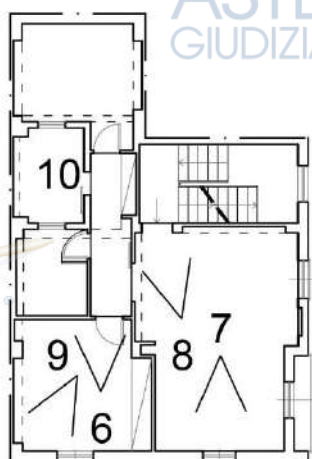


Foto 9

Immobile 3
Piano terra
Via Vittoria n. 4

Foto 10



Foto 10 – vista verso l'alto dal pozzo luce del piano terra.



Foto 11



Foto 12



Foto 13

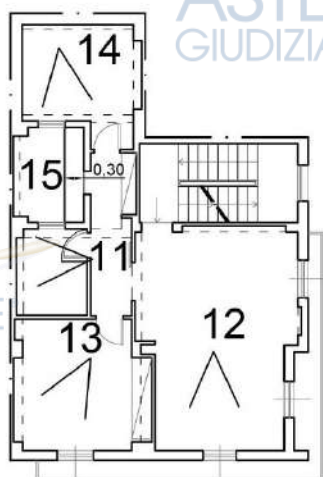


Foto 14



Foto 15

Immobile 4
Piano primo
Via Vittoria n. 4



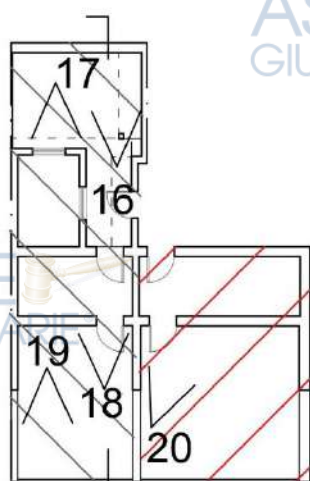
Foto 16



Foto 17



Foto 18



Immobile 4

Immobile 3



Foto 19



Foto 20

Immobili 3 e 4.
Piano copertura
Via Vittoria n. 4

2.1).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."

Il Cespite 2 è occupato dal figlio del debitore esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxx, tale sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che unitamente alla propria compagna e al figlio minore, dichiarano di avere la residenza anagrafica in detto immobile.

Da quanto descritto l'immobile, sarà perciò considerato "libero dal decreto di trasferimento".

2.1).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, dove 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 non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile."

Negli immobili del Cespite 2, non vi sono beni e cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento, il loro smaltimento sarà compreso nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

2.1).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)."

Gli immobili del Cespite 2 risultano inseriti nella zona "B1" del vigente Piano Regolatore Generale.

Il Cespite 2 è costituito: da due appartamenti in condominio che si sviluppano su un unico livello e che si trovano rispettivamente al piano terra rialzato e al primo piano, un garage posizionato nel seminterrato dello stabile, i locali tecnici (valutabili per una superficie complessiva di 10,40 mq) e un piccolo terrazzo al secondo piano.

2.1).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:..."

Gli immobili del Cespite 2 non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

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

Il CTU nella data 27/12/2023 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):

1. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 – Registro Particolare 11406 Registro Generale 15258

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio 2341 del 06/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

2.1).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 Comiso per il Cespite 2 accurate ricerche sulla regolarità edilizia e urbanistica, segue che gli immobili 2, 3 e 4 sono stati costruiti con la Concessione edilizia n. 5639 rilasciata dal Sindaco di Comiso in data 09/03/1994 presentata dalla ditta formata da: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmata dal Geometra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Immobile 2

La planimetria catastale è stata presentata in data 23/05/2017, e compilata dal Geom. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx della Provincia di xxxxxxxxx.

Analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di una rampa di accesso al garage.
- Lo spostamento di una parete.

Analizzando la Concessione Edilizia n. 5639 del 09/03/1994 con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di una rampa di accesso al garage.
- Lo spostamento di una parete.
- L'accesso ai piani superiori dal garage è stato realizzato su un'altra parete.
- La costruzione di una piccola finestra, per dare luce al seminterrato, posizionata nella parte superiore della parete confinante con Via Vittoria.
- Lo spostamento di una piccola finestra, per dare luce al seminterrato, posizionata nella parte superiore della parete confinante con Via C. Colombo.
- Nel garage è stata diminuita la superficie del vano spostando una parete che lo delimita con altra particella.

Immobile 3

Nel piano terra, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- Lo spostamento dell'ingresso all'appartamento.
- Lo spostamento delle pareti interne, in particolare dei vani: della cucina, del bagno, della stanza da letto e del pozzo luce, e conseguente spostamento delle porte d'ingresso dei suddetti vani.
- Lo spostamento delle pareti confinanti con la particella adiacente di altra proprietà.
- Lo spostamento di una porta-finestra.
- Il ridimensionamento di una finestra nella cucina.
- La realizzazione di un pilastro ad angolo sul prospetto tra la via C. Colombo e la Via Vittoria.
- Il ridimensionamento e lo spostamento delle finestre del pozzo luce.

Nel piano terra, analizzando la Concessione Edilizia n. 5639 del 09/03/1994 con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La demolizione di una parete della cucina per realizzare un unico ambiente col soggiorno.
- Nella cucina, la realizzazione di una finestra e lo spostamento di un infisso.
- Lo spostamento di una porta che divide la zona giorno con la zona notte.
- Il ridimensionamento delle pareti che delimitano l'appartamento col vano scala.
- Nella stanza da letto, la parete confinante con la particella adiacente di altra proprietà è stata ridimensionata, mantenendo la struttura portante.
- Nello spogliatoio, una parete confinante con la particella adiacente di altra proprietà è stata spostata, non modificando la superficie utile.
- Lo spostamento della porta dello spogliatoio.

Nel piano secondo, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La demolizione e lo spostamento di una parete divisoria tra i due immobili n. 3 e 4, che aumenta la superficie utile dell'area scoperta, della quale non è stata indicata la destinazione d'uso.
- Lo spostamento di due porte del locale di sgombero.
- Lo spostamento della parete del locale di sgombero, che aumenta la superficie utile.

Nel piano secondo, analizzando la Concessione Edilizia n. 5639 del 09/03/1994 con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di due porte per accedere al locale sottotetto ed a un'area scoperta.
- La demolizione di parte del tetto per ricavare abusivamente una superficie scoperta.

Immobile 4

Nel piano primo, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- Lo spostamento dell'ingresso all'appartamento.

- Lo spostamento delle pareti interne, in particolare dei vani: della cucina, del bagno, della stanza da letto e del pozzo luce, e conseguente spostamento delle porte d'ingresso dei suddetti vani.
- Lo spostamento delle pareti confinanti con la particella adiacente di altra proprietà.
- Lo spostamento di una porta-finestra.
- Il ridimensionamento di una finestra nella cucina.
- La realizzazione di un pilastro ad angolo sul prospetto tra la via C. Colombo e la Via Vittoria.
- Il ridimensionamento e lo spostamento delle finestre del pozzo luce.
- La realizzazione abusiva di una passerella di larghezza 60 cm chiusa con vetrate, in un pozzo luce di superficie utile di 6,00 mq (da demolire).
- Il ridimensionamento del balcone secondo le prescrizioni del Comune di Comiso.

Nel piano primo, analizzando la Concessione Edilizia n. 5639 del 09/03/1994 con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La demolizione di una parete della cucina per realizzare un unico ambiente col soggiorno.
- Nella cucina, la realizzazione di una finestra e lo spostamento di un infisso.
- Lo spostamento di una porta che divide la zona giorno con la zona notte.
- Il ridimensionamento delle pareti che delimitano l'appartamento col vano scala.
- Nella stanza da letto, la parete confinante con la particella adiacente di altra proprietà è stata ridimensionata, mantenendo la struttura portante.
- Nello spogliatoio, una parete confinante con la particella adiacente di altra proprietà è stata spostata.
- Lo spostamento della porta dello spogliatoio.
- La realizzazione abusiva di una passerella di larghezza 60 cm chiusa con vetrate, in un pozzo luce di superficie utile di 6,00 mq.

Nel secondo piano, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La demolizione e lo spostamento di una parete divisoria tra i due immobili n. 3 e 4, che aumenta la superficie utile dell'area scoperta, della quale non è stata indicata la destinazione d'uso.

- La realizzazione di una piccola tettoia, per proteggere le bombole del gas, ad uso domestico, dagli agenti atmosferici.
- Lo spostamento di due pareti del pozzo luce.
- La costruzione del pozzo luce ad un'altezza superiore rispetto a quella di progetto, determinando un aumento di volume di circa 10 mc.

Nel secondo piano, analizzando la Concessione Edilizia n. 5639 del 09/03/1994 con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di due porte per accedere al locale sottotetto ed a un'area scoperta.
- La demolizione di parte del tetto per ricavare abusivamente una superficie scoperta.

In conclusione, per regolarizzare le differenze riscontrate, occorre essenzialmente effettuare per gli immobili n. 2, 3 e 4 un accertamento di conformità, per aggiornare così le planimetrie: del garage, del piano terra, del primo piano e della copertura, oltre ad effettuare un aggiornamento catastale delle planimetrie.

Inoltre, nell'immobile n.4 a primo piano deve essere demolita la passerella realizzata all'interno del pozzo luce della larghezza di 60 cm.

Inoltre, nel piano secondo il piano della copertura relativo al tetto, deve essere riportato allo stato di progetto della C.E.

Inoltre, relativamente ai locali tecnici, urbanisticamente si può sanare solo il 10% della superficie lorda, per un totale di 10,4 mq, onde per cui tutto il resto non può essere legittimato e quindi valutato dal CTU.

I costi relativi la demolizione e l'aggiornamento delle planimetrie si possono determinare complessivamente in € 7.500,00

2.1).g "Attestazione di prestazione energetica."

Per gli immobili n. 3 e 4 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 con relativo libretto di impianto.

Per l'immobile n. 2 essendo un garage non è previsto la redazione dell'attestato di Prestazione Energetica.

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 2 è un garage che ha una superficie lorda di circa 77 m². L'altezza media netta misurata da pavimento a soffitto è di circa 2,60 m.

L'immobile 3 presenta una superficie lorda di circa 100 m². L'altezza media netta misurata da pavimento a soffitto è di circa 2,70 m. I balconi hanno una superficie complessiva di 1,22 m². La pertinenza dell'immobile relativo al locale tecnico situato nel sottotetto valutabile è di circa 6,00 m².

In conclusione utilizzando i coefficienti di differenziazione da applicare alle superfici dei balconi e delle pertinenze, si ottiene una superficie virtuale che sommata a quella dell'appartamento, determina una superficie complessiva lorda di circa 103 m².

L'immobile 4 presenta una superficie lorda di circa 96 m². L'altezza media netta misurata da pavimento a soffitto è di circa 2,70 m. I balconi hanno una superficie complessiva di 9,60 m². La pertinenza dell'immobile relativo al locale tecnico situato nel sottotetto valutabile è di circa 4,32 m², oltre la superficie del terrazzino scoperto di circa 15,00 m².

In conclusione utilizzando i coefficienti di differenziazione da applicare alle superfici dei balconi e delle pertinenze, si ottiene una superficie virtuale che sommata a quella dell'appartamento, determina una superficie complessiva lorda di 103 m².

La stima dei suddetti immobili del Cespite 2 viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le superfici lorde, misurate includendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine con gli immobili.

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

Immobile 2

Per la zona in questione e per il garage, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di € 375,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di destinazione e di piano $C_p=1,02$.

$$\text{€/mq } 375,00 \times 1,02 = \text{€/mq } 382,50$$

Immobile 2	Cp	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Garage	1,02 x	375,00 =	382,50 x	77,00 =	29.452,50

A questi vanno detratti:

- i costi relativi la presentazione dell'accertamento di conformità,
- **€ 500,00** l'aggiornamento catastale della planimetria,

$$\text{€ } 29.452,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 28.952,50$$

Immobile 3

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di € 570,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di destinazione e di piano $C_p=0,97$, un coefficiente di età qualità e stato $C_q=0,72$, un coefficiente correttivo $C_c=0,90$.

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

$$\text{€/mq } 570,00 \times 0,97 \times 0,72 \times 0,90 = \text{€/mq } 358,28$$

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 Comiso ottenuti da un'indagine di mercato.

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella

Immobile	Cp	Cq	Cc	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Abitazione (immobile 3)	0,97 x	0,72 x	0,90 x	570,00 =	358,28 x	103 =	36.902,84

A questi vanno detratti:

- i costi relativi la presentazione dell'accertamento di conformità,
- i costi relativi a riportare i locali tecnici alla superficie consentita urbanisticamente

- i costi per riportare il tetto allo stato di progetto della C.E. n. 5639/94 complessivamente valutabili in € 3000,00

- € 500,00 l'aggiornamento catastale della planimetria,
- € 250,00 che comprendono i costi per la redazione dell'APE e del libretto di impianto.

$$€ 36.902,84 - € 3.750,00 = € 33.152,84$$

Immobile 4

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di € 570,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di destinazione e di piano $C_p=1,00$, un coefficiente di età qualità e stato $C_q=0,70$, un coefficiente correttivo $C_c=0,90$.

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

$$€/mq \ 570,00 \times 1,00 \times 0,70 \times 0,90 = €/mq \ 359,10$$

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 Comiso ottenuti da un'indagine di mercato.

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella

Immobile	Cp	Cq	Cc	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Abitazione (immobile 3)	1,00 x	0,70 x	0,90 x	570,00 =	359,10 x	103 =	36.987,30

A questi vanno detratti:

- i costi relativi la presentazione dell'accertamento di conformità,
 - i costi relativi a riportare i locali tecnici alla superfcie consentita urbanisticamente
 - i costi per riportare il tetto allo stato di progetto della C.E. n. 5639/94
 - i costi di demolizione del balcone chiuso all'interno del pozzo luce
- complessivamente valutabili in € 3000,00

- € 500,00 l'aggiornamento catastale della planimetria,
- € 250,00 che comprendono i costi per la redazione dell'APE e del libretto di impianto.

$$€ 36.987,30 - € 3.750,00 = € 33.237,30$$

$$€ 28.952,50 + € 33.152,84 + € 33.237,30 = € 95.342,64$$

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:

$$€ 95.342,64 - 15\% = € 81.041,24$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

LOTTO UNICO 1

€ 81.000,00 (diconsi euro ottantunomila/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 Lotto 1, visto i due appartamenti e il garage auto appartenenti allo stesso condominio, la loro eventuale vendita dovrebbe avvenire per intero in un unico lotto in modo da facilitarne l'acquisto.

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

IL CTU ha inserito le foto al punto **2.l).b**

3.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.

3.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 25/09/2023 ai nn. 15258 di registro generale e 11406 di registro particolare, a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.

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

Cespite 3:

Immobile 1: Abitazione di tipo economico in Via Joseph Louis Lagrange n. 26, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 17, particella 356, sub. 1, z.c. 1, categ. A3, cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 150 m², sup. catastale escluse aree scoperte 132 m², r.c. euro 445,44, piano terra.

Immobile 2: Fabbricato destinato a garage in Via La Grange n. 26, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 17, particella 356, sub. 12, z.c. 1, categ. C6, cl. 2, consistenza 22 m², superficie totale 24 m², r.c. euro 40,90 piano S1.

Immobile 3: Fabbricato destinato a garage in Via La Grange n. 26, riportato al catasto fabbricati del comune di Comiso (RG) al foglio di mappa 17, particella 356, sub. 14, int. 6, z.c. 1, categ. C6, cl. 2, consistenza 22 m², superficie totale 24 m², r.c. euro 40,90, piano S1.

Il CTU riscontra, che gli immobili del lotto 1 sono correttamente individuati.

3.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	17	356	1	1	A/3	3	7,5 vani	€ 445,44
Via Joseph Louis Lagrange n.26 – Piano terra.								
2	17	356	12	1	C/6	2	22 m²	€ 40,90
Via La Grange n.26 – Piano S1								
3	17	356	14	1	C/6	2	22 m²	€ 40,90
Via La Grange n.26 – Piano S1 Interno 6.								
Intestazione:								
	Dati anagrafici				Codice Fiscale		Diritti e oneri reali	
1-2-3	xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx				xxxxxxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1 / 2	
1-2-3	xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx				xxxxxxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1 / 2	

Il CTU ricorda che l'atto di pignoramento riguarda l'intera proprietà del cespite 3.

Occorre precisare, come evidenziato nel certificato notarile redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che i debitori eseguiti e precisamente i coniugi xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx possiedono gli immobili 1 e 3 in virtù dell'atto di vendita rogato in data 11/12/1982 dal Notaio xxxxxxxxxxxx repertorio n. 39180/11901 trascritto in data 14/12/82 ai nn. 15800/13850 da potere del signor xxxxxxxxxxxx. I coniugi possiedono l'immobile 2 in virtù dell'atto di vendita rogato in data 01/03/1989 dal Notaio xxxxxxxxxxxx repertorio n. 65681/19436 trascritto in data 03/03/1989 ai nn. 3787/3224 da potere della sig.ra xxxxxxxxxxxx.

Alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx la suddetta proprietà proveniva da atto di vendita rogato in data 05/12/1986 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 3351.

L'immobile 1, come definito dagli atti catastali è un'abitazione di tipo economico con ingresso da Via La Grange n. 26, che risulta confermato anche dall'atto di vendita, dove si legge: *"appartamento a piano terra con ingresso a destra salendo le scale composto da 4 vani ed accessori...Non ancora riportato nel NCEU di Comiso ma dichiarato all'UTE di Ragusa il 21 /05/1982 con scheda reg.ta al n.6747"*.

L'immobile 3, come definito dagli atti catastali è un'autorimessa con ingresso da Via La Grange n. 26 e precisamente, come risulta anche dall'atto di vendita, dove si legge: *"Si comprende nella vendita un vano garage sito nel piano scantinato segnato col n. 6"*.

Il CTU allega i titoli di proprietà, ovvero le copie dei seguenti documenti: atto di vendita con repertorio n. 39180/11901 trascritto in data 14/12/82 ai nn. 15800/13850, atto di vendita con repertorio n. 65681/19436 trascritto in data 03/03/1989 ai nn. 3787/3224.

3.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 3, in parte in virtù dell'atto di vendita rogato in data 11/12/1982 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 39180/11901 trascritto in data 14/12/82 ai nn. 15800/13850 da potere del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxx il xx/xx/xxxx, domiciliato in Via xxxxxxxxxxxx n. xx, e in parte in virtù dell'atto di vendita rogato in data 01/03/1989 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 65681/19436 trascritto in data 03/03/1989 ai nn. 3787/3224 da potere della sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx.

Per una maggiore precisione, si riportano, anche le eventuali servitù o altri vincoli riferiti nel suddetto atto di compravendita con repertorio n. 39180/11901 trascritto in data 14/12/82 ai nn. 15800/13850, si afferma che: *"...Si comprende altresì nella vendita la comproprietà proporzionale dell'androne d'ingresso, della scala, dell'ascensore, del tetto di copertura e del sottotetto, degli impianti idrico con autoclave, termico e fognante, dei locali ove sono ubicati detti impianti e servizi, della scivola e di ogni altra parte che per legge è di uso e comproprietà comune tra i condomini di uno stesso edificio. Le parti condominiali sono state dichiarate all'UTE di Ragusa il 21 maggio 1982 con scheda reg.ta al n. 6755.*

L'appartamento viene trasferito nello stato di diritto in cui si trova, con le servitù reciproche a favore e contro le singole unità immobiliari dell'intero edificio derivanti dallo stato di condominio e così come edificato dal venditore... Il venditore dichiara di essere proprietario dell'immobile venduto e ne garantisce la piena disponibilità e la libertà da afficenze ipotecarie pesi o vincoli comunque pregiudizievoli."

Per una maggiore precisione, si riportano, anche le eventuali servitù o altri vincoli riferiti nel suddetto atto di compravendita con repertorio 65681/19436 trascritto in data 03/03/1989 ai nn. 3787/3224, si afferma che: "...La venditrice dichiara di essere proprietaria del locale venduto ... e ne garantisce la libertà da afficenze ipotecarie pesi o vincoli comunque pregiudizievoli."

Il CTU allega i titoli di proprietà ovvero: copia dell'atto di vendita con repertorio n. 39180/11901 trascritto in data 14/12/82 ai nn. 15800/13850, copia dell'atto di vendita con repertorio n. 65681/19436 trascritto in data 03/03/1989 ai nn. 3787/3224.

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 27/12/2023 sul Cespite 3 in oggetto non risultano trascrizioni successive al pignoramento.

3.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 $\frac{1}{2}$ 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 negli atti di proprietà, i debitori esegutati sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx hanno acquisito l'intera proprietà del lotto 1 in regime di comunione legale dei beni.

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

Il CTU nella data 27/12/2023 esegue presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria del Cespite 3 e riporta l'elenco delle trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento (vedi allegato):

1. TRASCRIZIONE del 09/02/2010 – Registro Particolare 1489 Registro Generale 2325
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 6/9990 del 18/11/2009

2. TRASCRIZIONE del 22/11/2013 – Registro Particolare 10566 Registro Generale 15429
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 678/9990 del 07/10/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

3. ISCRIZIONE del 22/10/2015 – Registro Particolare 2039 Registro Generale 14064
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 2055/2015 del 07/10/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

4. ISCRIZIONE del 22/10/2015 – Registro Particolare 2040 Registro Generale 14065
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 2054/2015 del 07/10/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

5. TRASCRIZIONE del 12/05/2016 – Registro Particolare 4391 Registro Generale 6571
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Repertorio 1787/2016 del 27/04/2016.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2142 del 18/10/2017 (restrizione di beni).
2. Trascrizione n. 11476 del 28/11/2017.

6. TRASCRIZIONE del 25/09/2023 – Registro Particolare 11406 Registro Generale 15258
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 2341 del 06/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

Il CTU svolge presso il Comune di Comiso per il Cespite 1 accurate ricerche sulla regolarità edilizia e urbanistica, segue che gli immobili 1, 2 e 3 sono stati costruiti con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.1221 rilasciata dal Sindaco di Comiso in data 17/11/1980 presentata dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Nulla Osta n. 429, rilasciato dal Sindaco di Comiso in data 12/11/1980 presentato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inerente la “Variante

al progetto di costruzione di un edificio per civile abitazione sito nella lottizzazione La Taverina lotto n.3".

- D.I.A/S.C.I.A. richiesta al Comune di Comiso in data 22/04/2022 prot. N. 0014262, per sanare alcune difformità nello stabile e anche negli immobili del Cespite 3, presentata dalla ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, firmata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx inerente "Accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021 di uno stabile condominiale adibito a civile abitazione".

Il CTU attraverso lo studio di atti e documenti, chiarisce che da ricerche effettuate presso il Comune di Comiso, non essendo stato trovato il progetto relativo alla C.E. n. 1221/1980, ma il progetto relativo al Nulla Osta n. 429, il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha presentato una pratica di "Accertamento di conformità urbanistica" firmata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per regolarizzare lo stato di fatto confrontandolo con le piante del nulla osta.

In conclusione verrà considerato come titolo edilizio ultimo, il progetto di "Accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021 di uno stabile condominiale adibito a civile abitazione" approvato in data 12/12/2022.

Immobile 1

La planimetria catastale è stata presentata in data 22/11/2022, e compilata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx della Provincia di xxxxxxxxxxxx.

Analizzando sia la planimetria catastale e sia l'ultimo titolo edilizio del 12/12/2022 con lo stato di fatto dell'immobile 1, non risultano differenze.

Immobile 2

Analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di una piccola parete.
- Una parete risulta spostata verso lo spazio interno al box auto, quindi diminuendo la superficie utile dello stesso.

Analizzando l'ultimo titolo edilizio del 12/12/2022 e confrontandolo con lo stato di fatto, risultano presenti delle difformità, le quali sono:

- La costruzione di una piccola parete.

Immobile 3

Analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di un soppalco di circa mq 3,50.

Analizzando l'ultimo titolo edilizio del 12/12/2022 e confrontandolo con lo stato di fatto, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di un soppalco di circa mq 3,50.

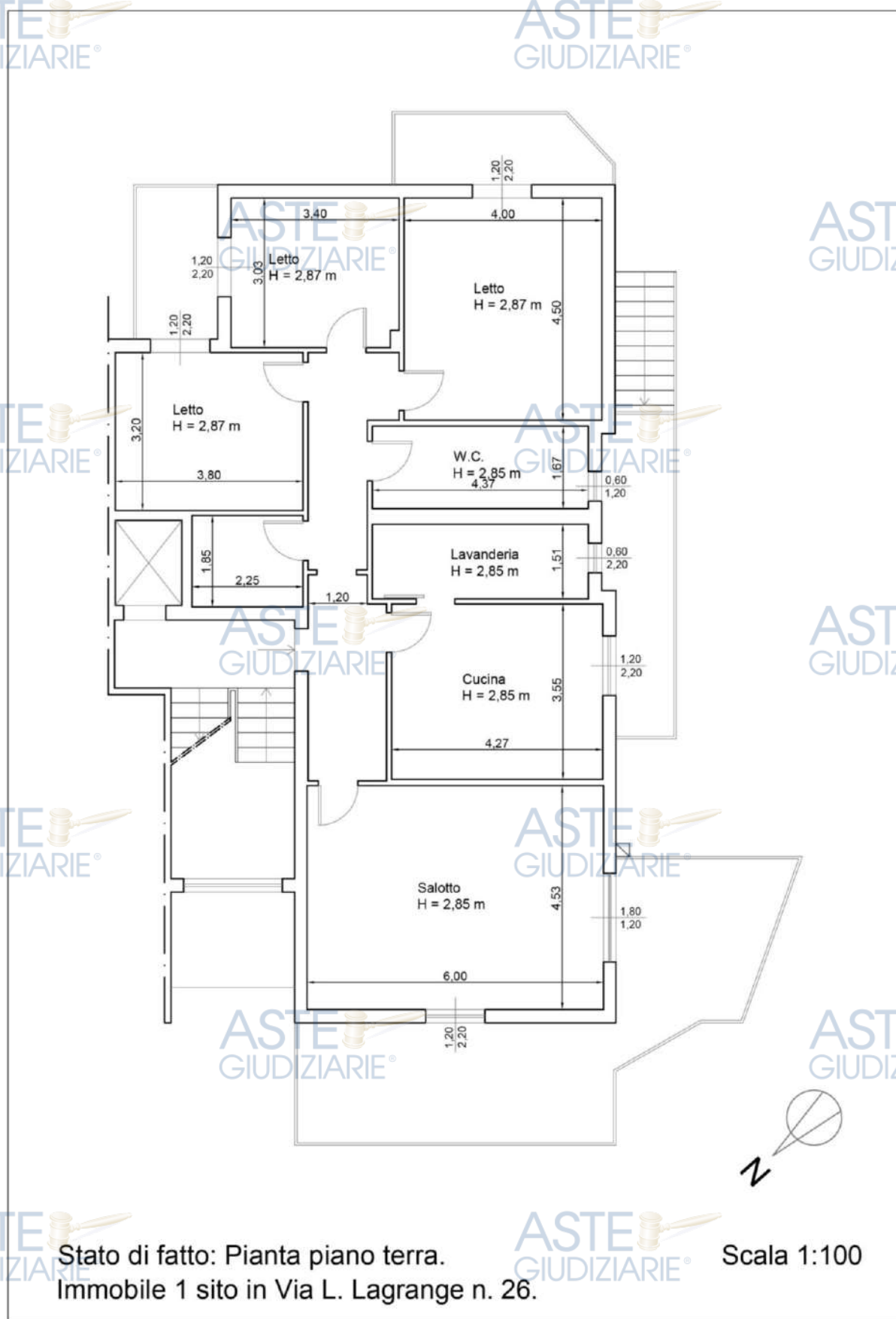
In conclusione, per regolarizzare le differenze riscontrate, occorre essenzialmente effettuare per l'immobile 2 un accertamento di conformità attraverso la presentazione di una CILA tardiva, per aggiornare così la planimetria del box auto con la parete già costruita, oltre ad effettuare un aggiornamento catastale della planimetria.

In conclusione, per regolarizzare le differenze riscontrate nell'immobile 3, occorre riportare lo stato di fatto al progetto in sanatoria approvato in data 12/12/2022 dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mediante lo smontaggio del soppalco di circa mq 3,50.

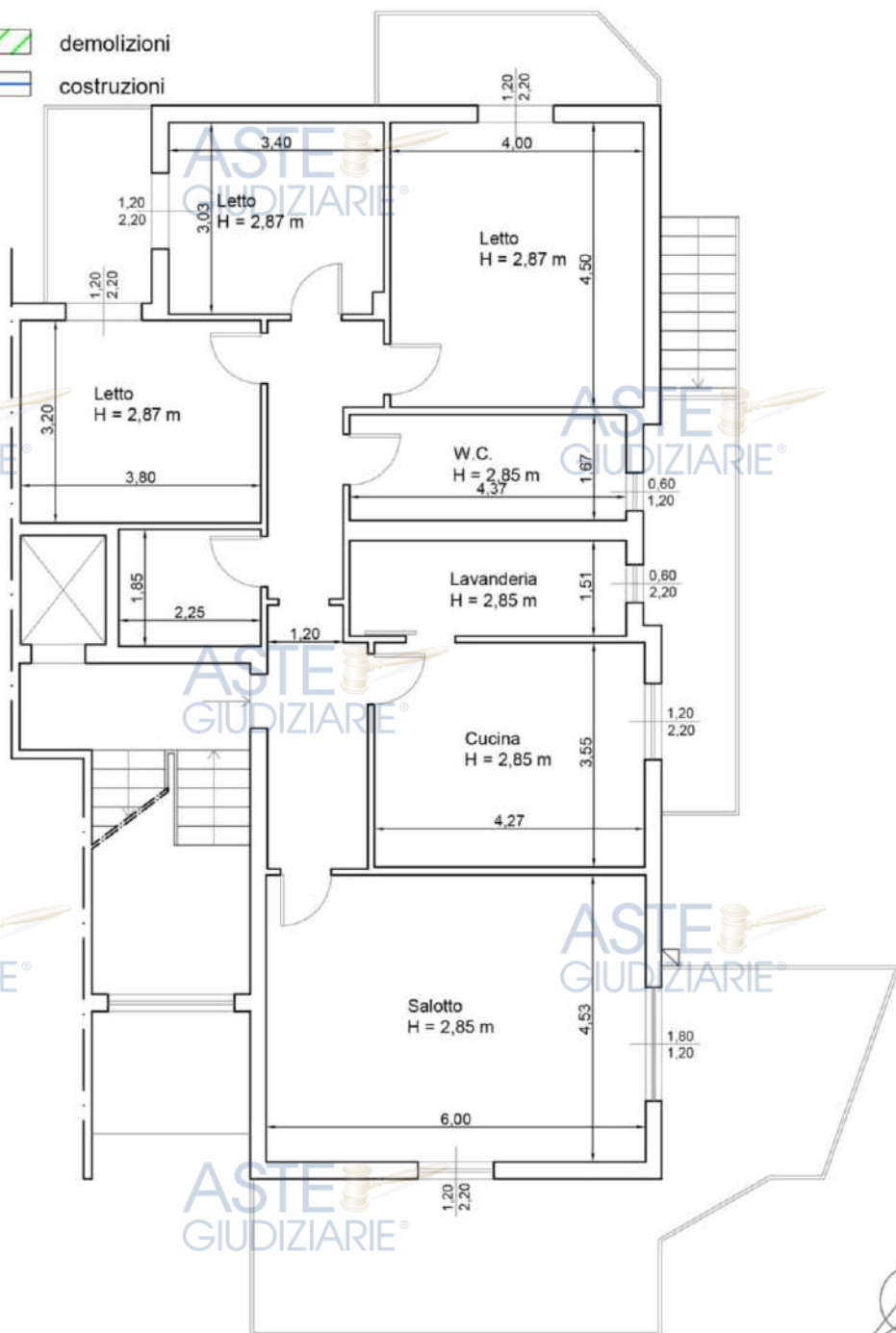
I costi relativi la presentazione di una CILA tardiva e l'aggiornamento catastale della planimetria (immobile 2) e lo smontaggio del soppalco realizzato in ferro (immobile 3), si possono determinare complessivamente in € 2.400,00.

A seguire si riportano sia:

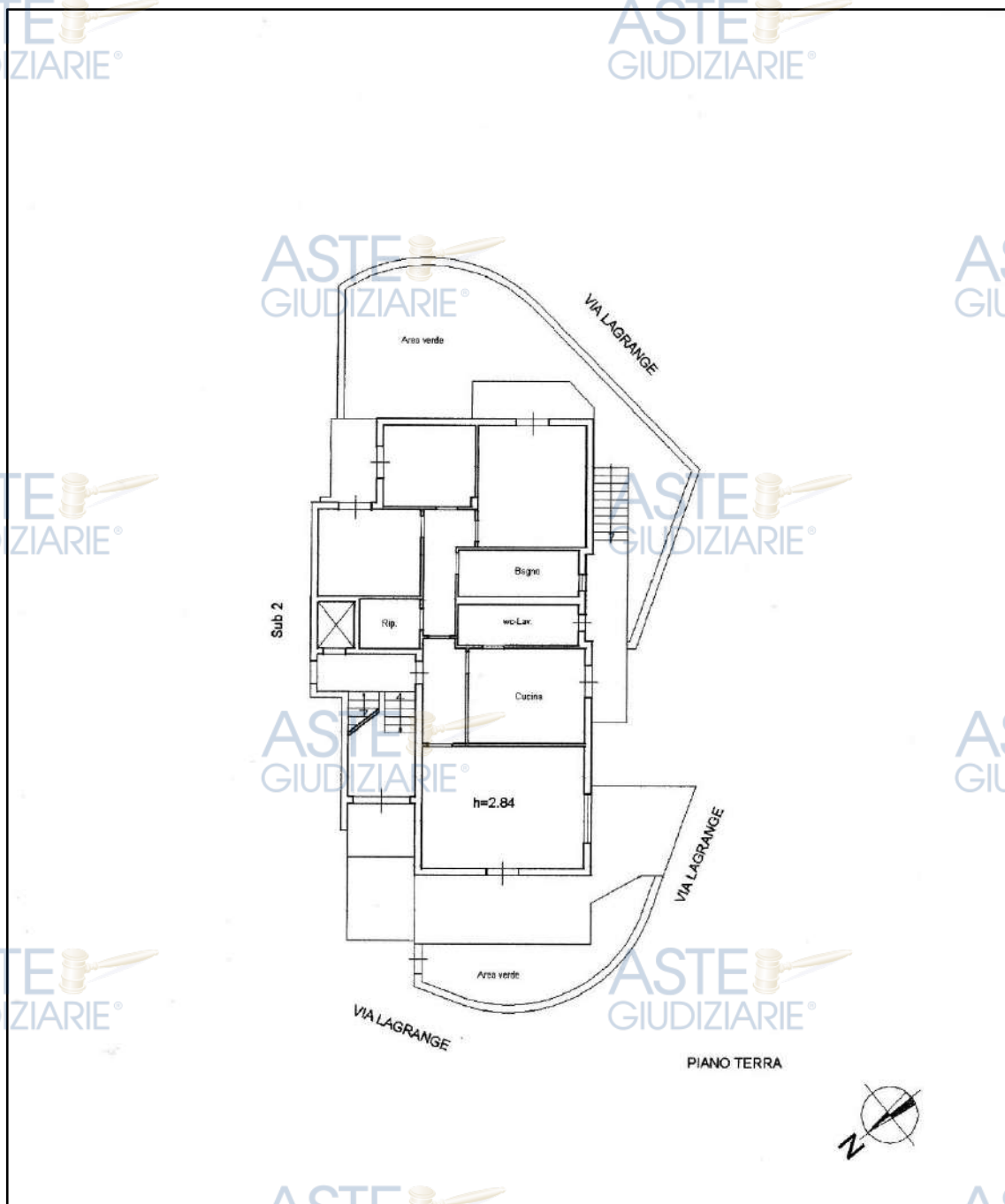
- Le piante dello stato di fatto in sede di sopralluogo.
- Le differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.
- Le planimetrie catastali.
- Le differenze tra il progetto dell'ultimo titolo edilizio e lo stato di fatto.
- Il progetto relativo all'ultimo titolo edilizio.



Legenda:

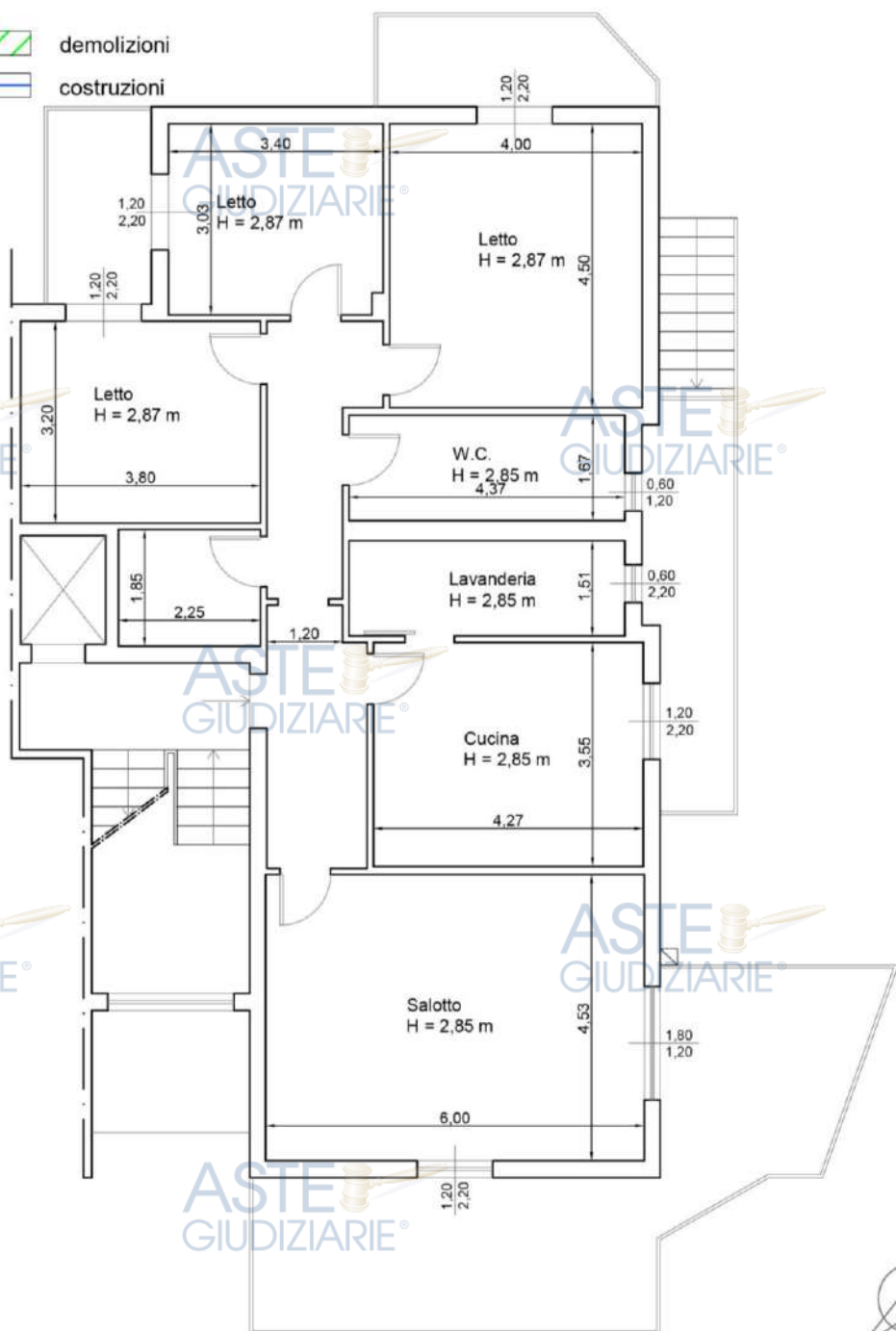


Differenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto Scala 1:100
Pianta piano terra. Immobile 1.



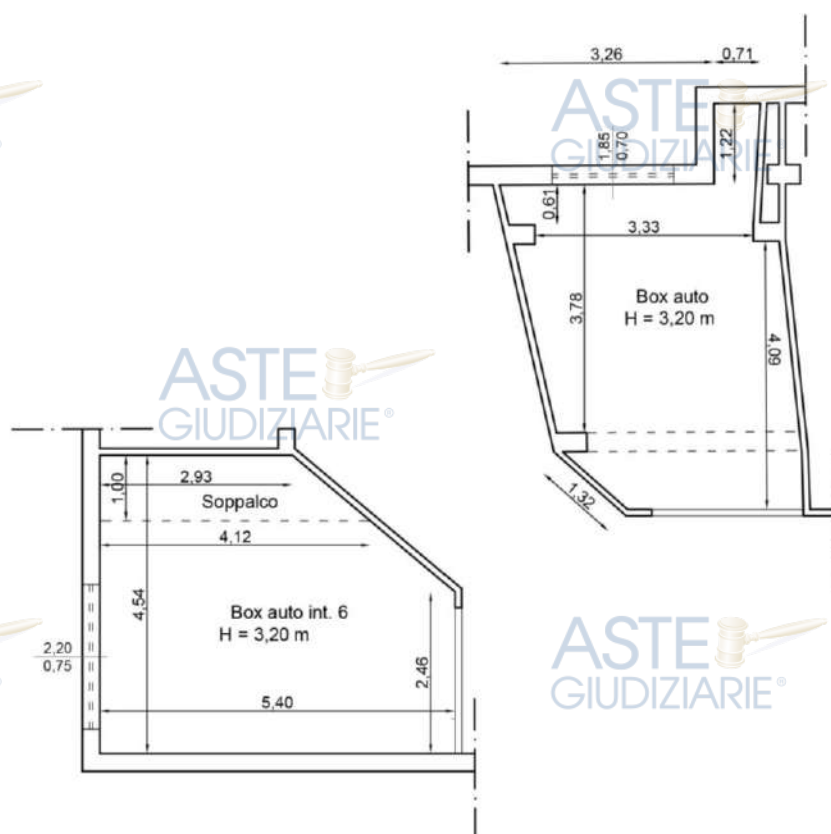
Planimetria catastale immobile n.1. (F. 17, particella 356, sub.1)

Legenda:



Differenze tra Accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR/2001 e lo stato di fatto
 Pianta piano terra. Immobile 1. Scala 1:100

Immobile 2 (f.17, p.IIa 356, sub. 12)



Immobile 3. (f.17, p.IIa 356, sub. 14, int 6)



Stato di fatto: Pianta piano seminterrato.
Box auto in Via Lagrange n. 26.

Scala 1:100

Legenda:

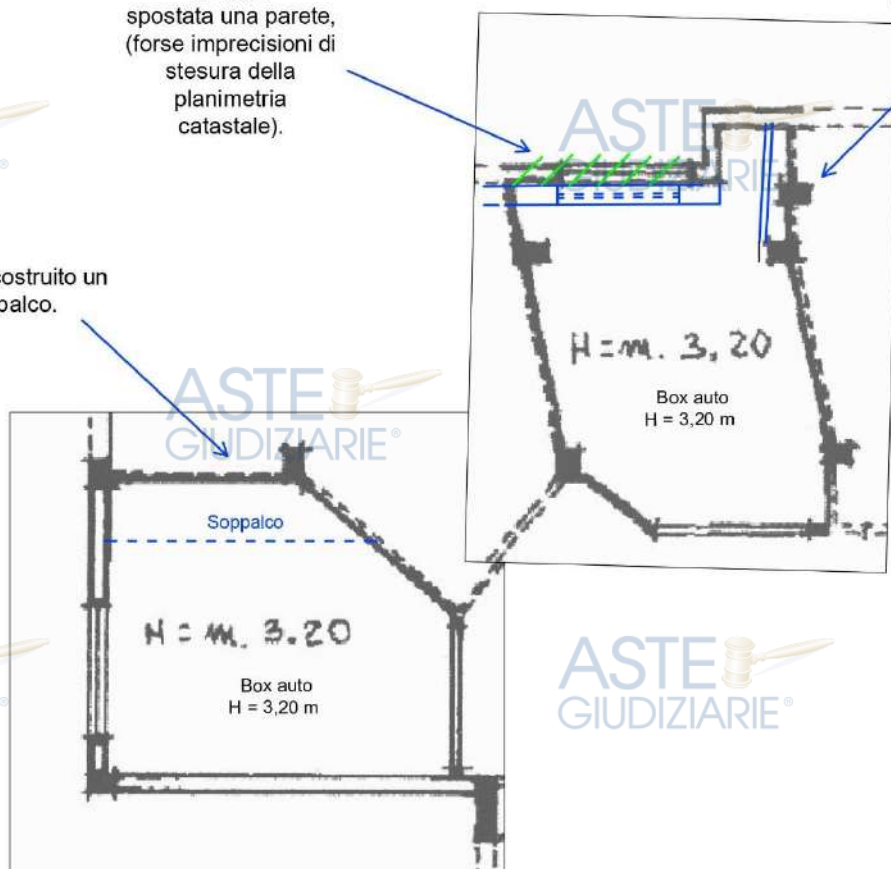


Immobile 2 (f.17, p.lla 356, sub. 12)

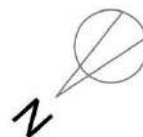
E' stata
spostata una parete,
(forse imprecisioni di
stesura della
planimetria
catastale).

E' stata costruita
una parete.

E' stato costruito un
soppalco.

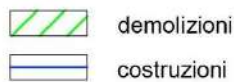


Immobile 3. (f.17, p.lla 356, sub. 14, int 6)

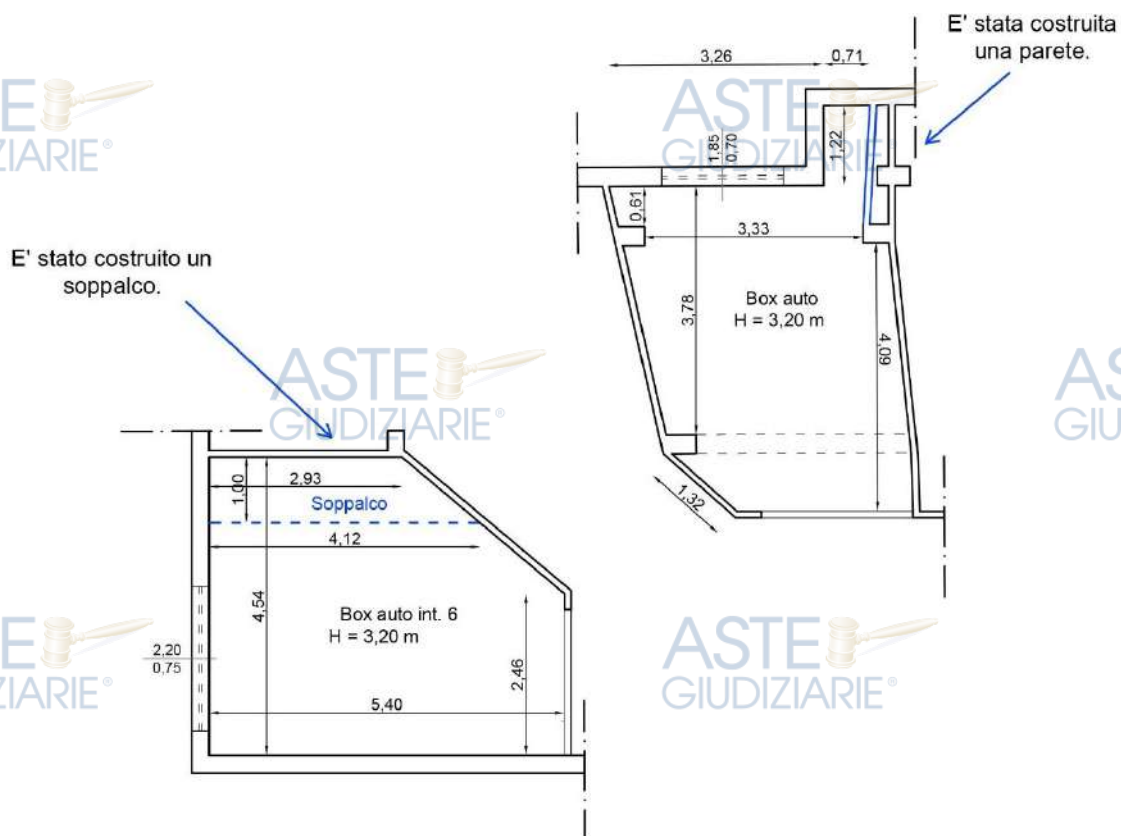


Differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Scala 1:100
Pianta piano seminterrato: box auto in Via Lagrange n. 26.

Legenda:

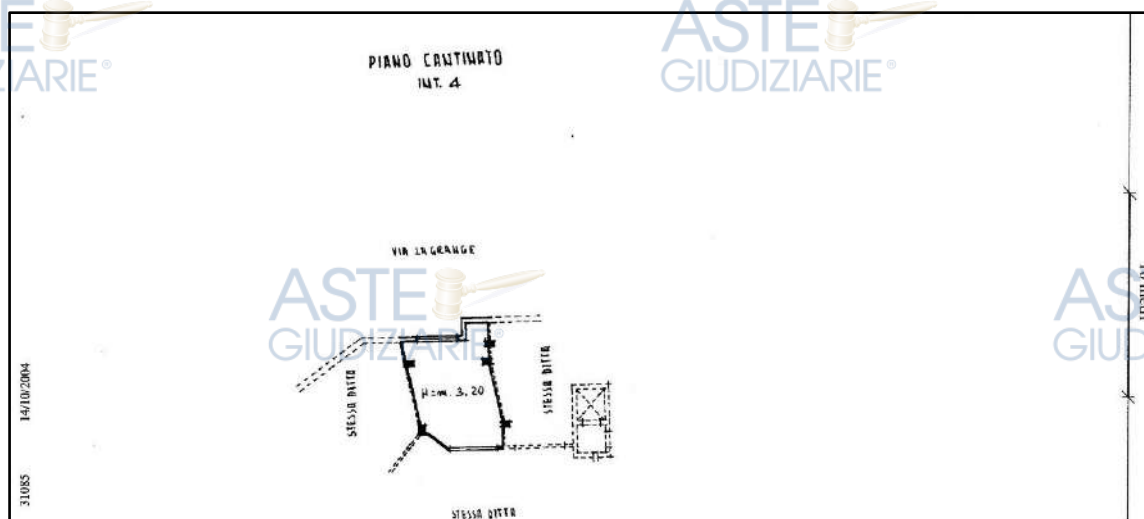


Immobile 2 (f.17, p.lla 356, sub. 12)

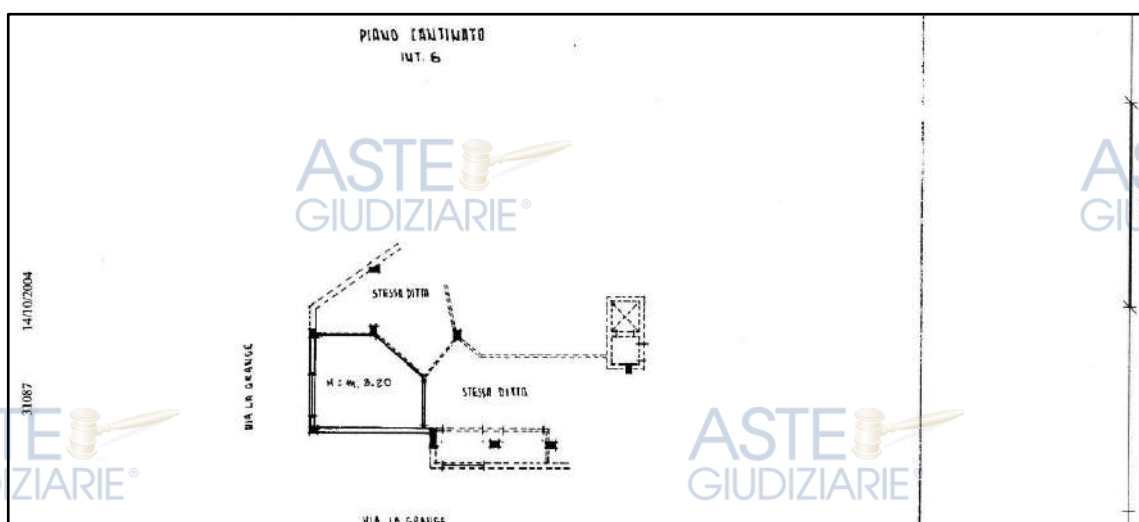


Immobile 3. (f.17, p.lla 356, sub. 14, int 6)

Differenze tra Accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR/2001 e lo stato di fatto. Scala 1:100
Pianta piano seminterrato: box auto in Via Lagrange n.26.



Planimetria catastale immobile n.2. (F. 17, particella 356, sub.12)



Planimetria catastale immobile n.3. (F. 17, particella 356, sub.14)

Fig. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10. - Stralcio del progetto di “Accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001 di uno stabile condominiale adibito a civile abitazione”.

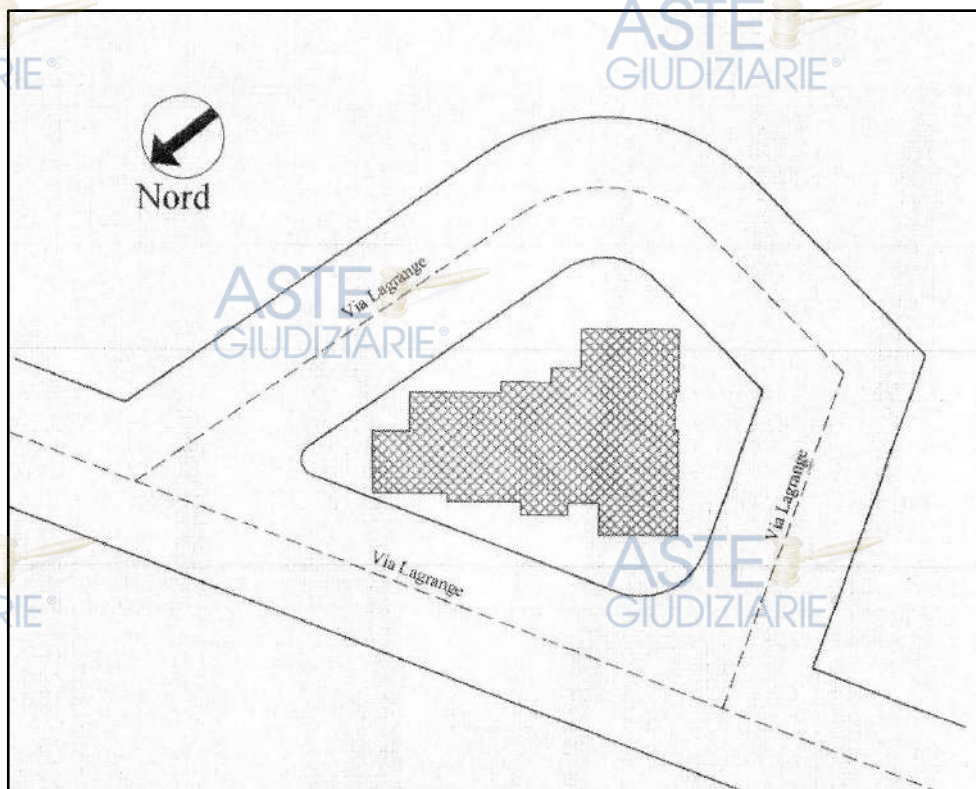


Fig. 1 – Azzonamento.



Fig. 2 – Stralcio PRG.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

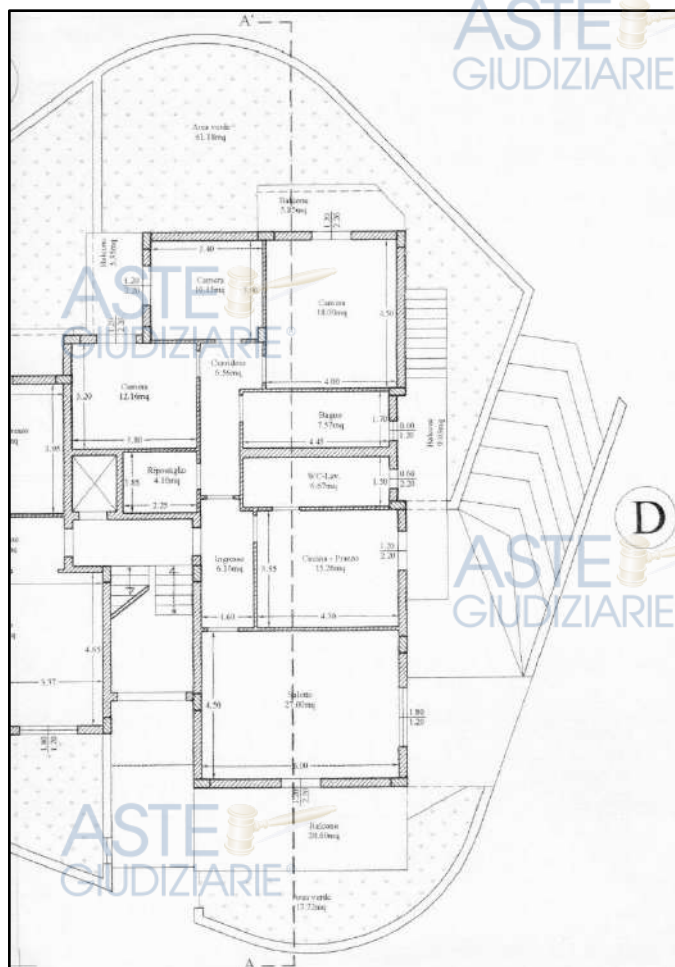


Fig. 4 - Pianta piano terra.

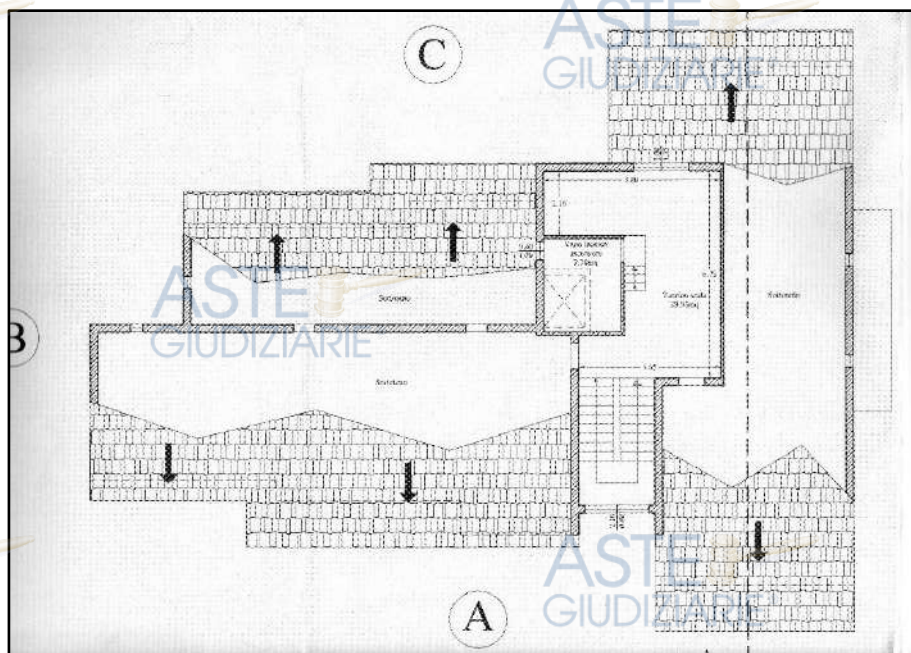


Fig. 5 - Pianta sottotetto.

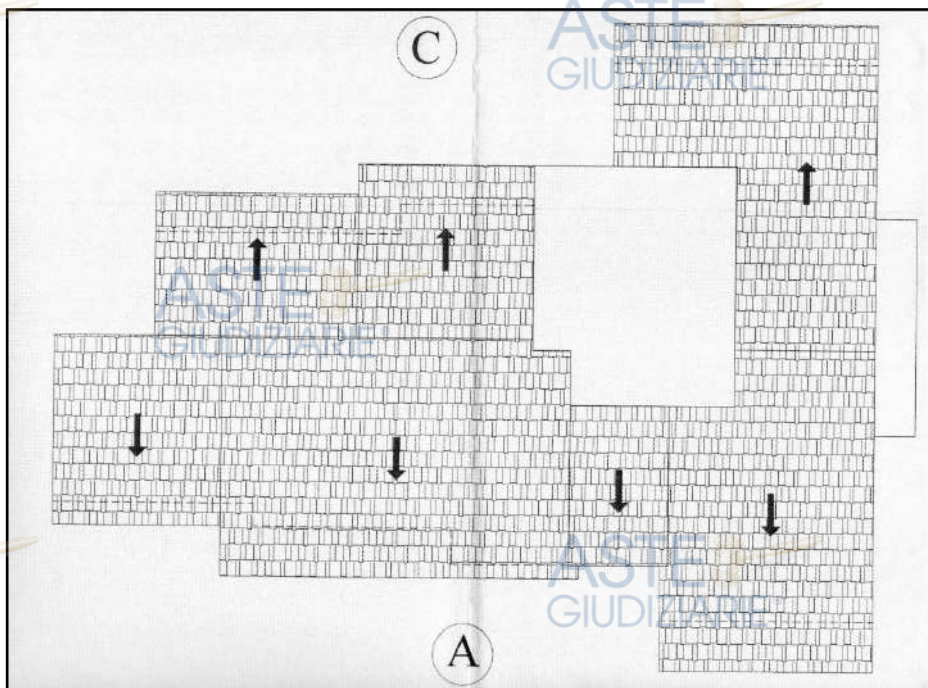


Fig. 6 - Pianta copertura.

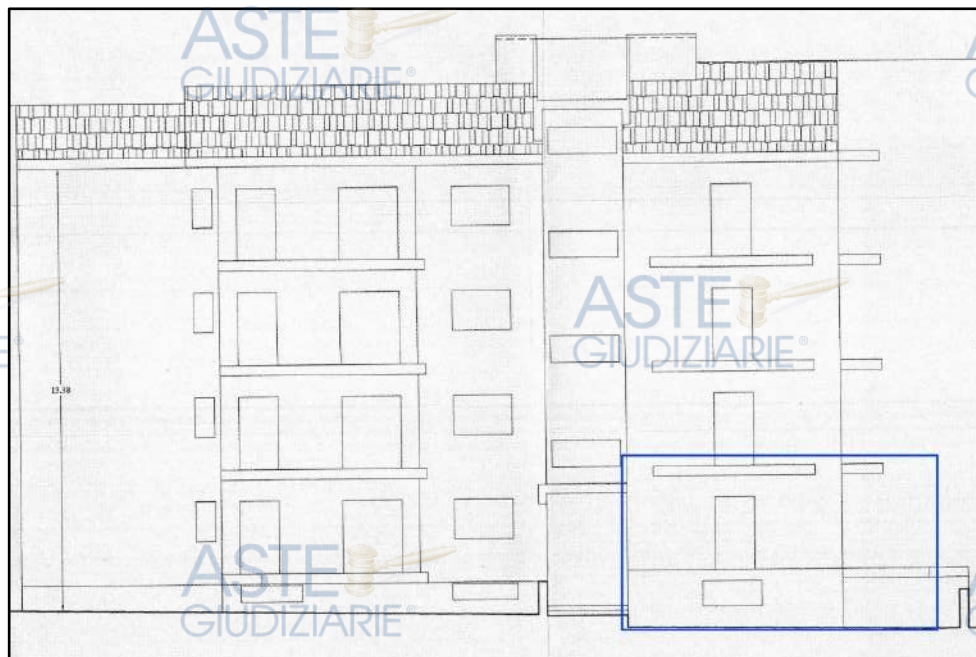


Fig. 7 - Prospetto A.

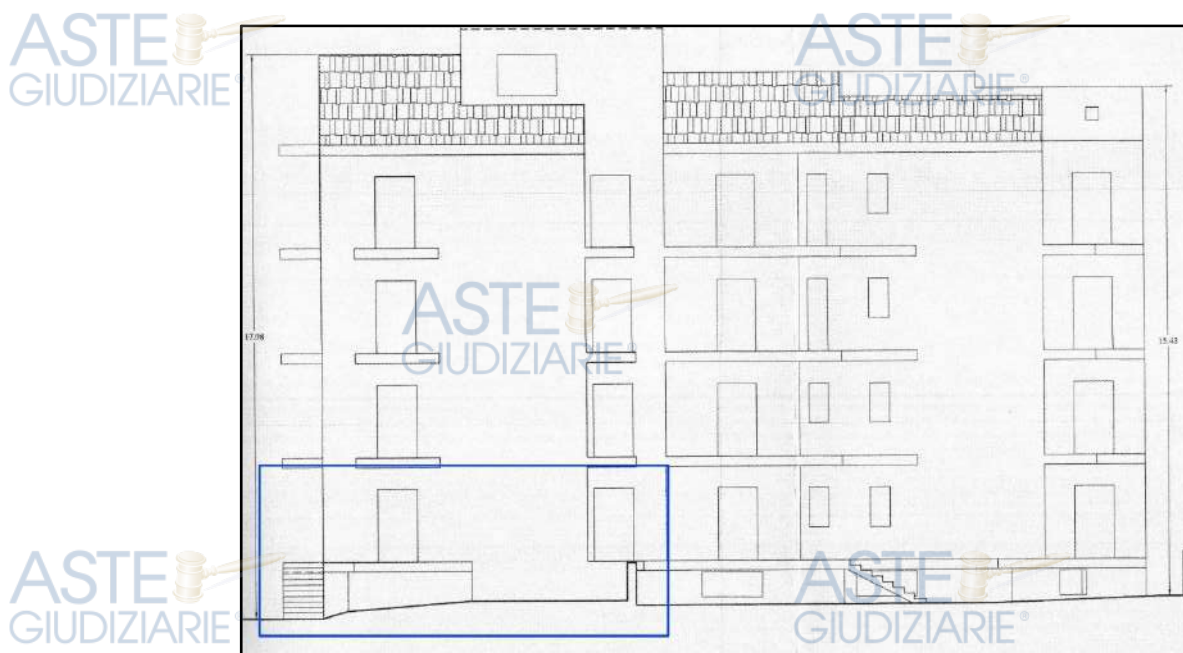


Fig. 8 - Prospetto C.



Fig. 9 - Prospetto D.

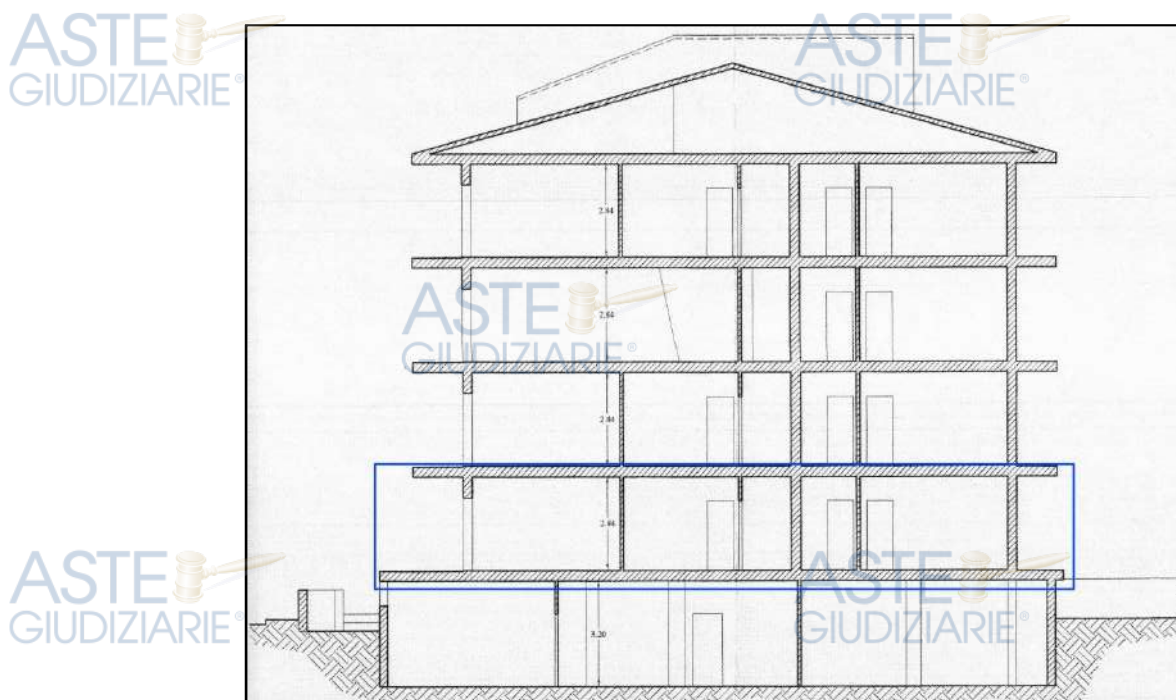


Fig. 10 - Sezione A.



Fig. 11 - Foglio di mappa.

3.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 Comiso, per gli immobili n. 1, 2 e 3 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità e di agibilità n. 21 del 25/05/1982.

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

Il CTU ha riportato al punto **3.C).a** i costi necessari per la regolarizzazione degli immobili n. 2 e 3.

3.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 2 e 3 del Cespite 3 non emergono obbligazioni verso il Comune non adempiute.

3.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 Comiso, consultando il P.R.G. vigente, segue che:

il suolo sito in territorio di Comiso relativo al foglio 17 particella 356 ricade secondo il Piano Regolatore Generale nella zona territoriale omogenea “B2”. Si allega di seguito l’estratto del P.R.G. vigente sull’area in esame.

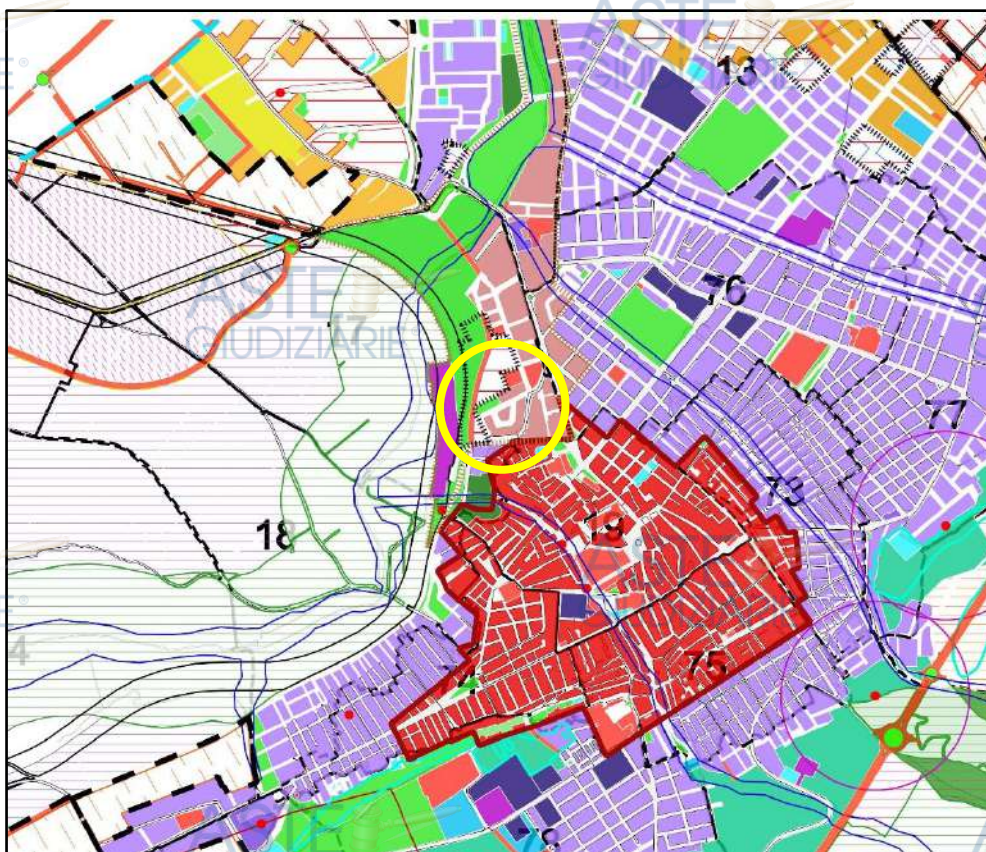


Fig. 12 – PRG.

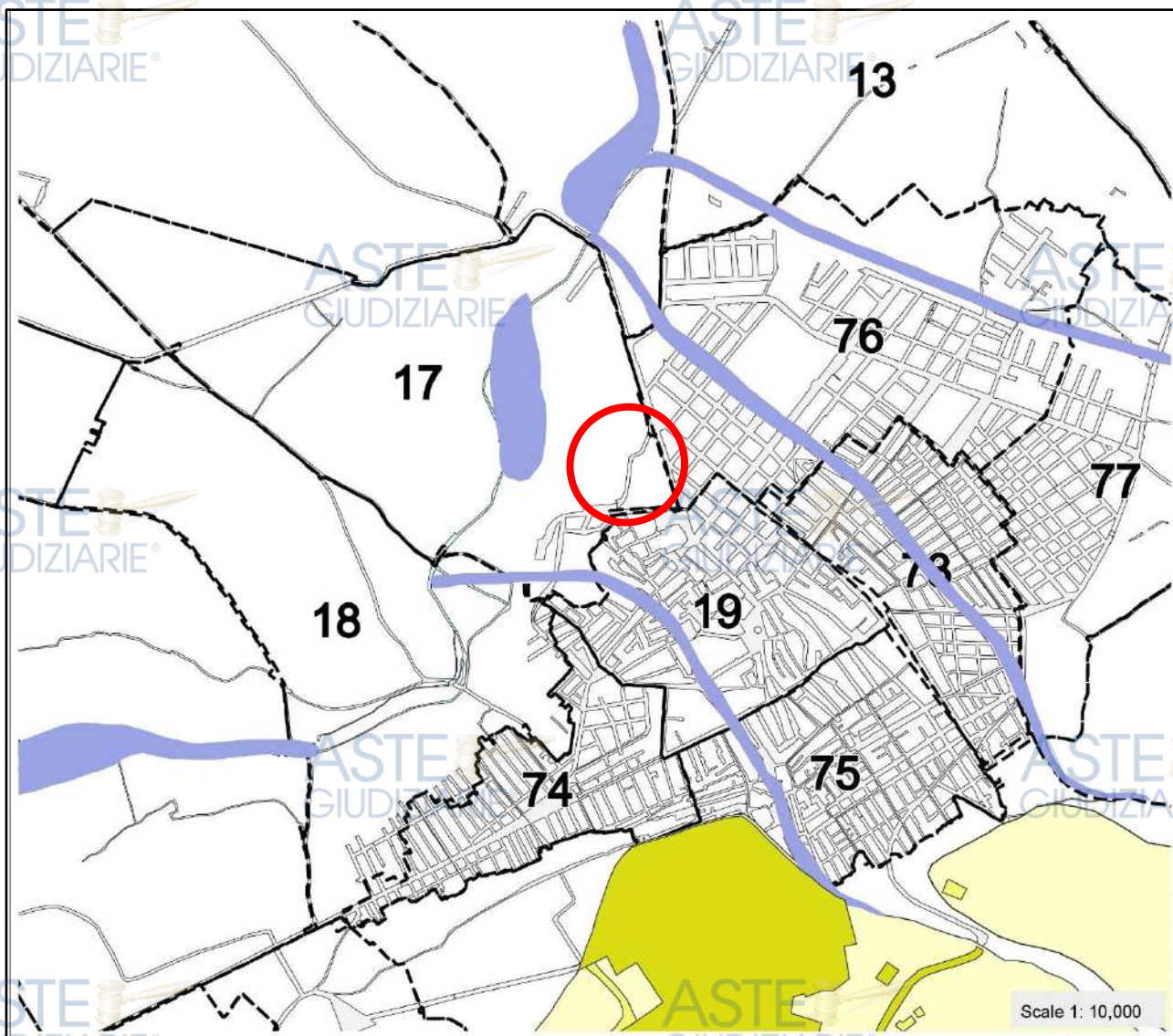


Fig. 13 – Carta del Vincolo idrogeologico.

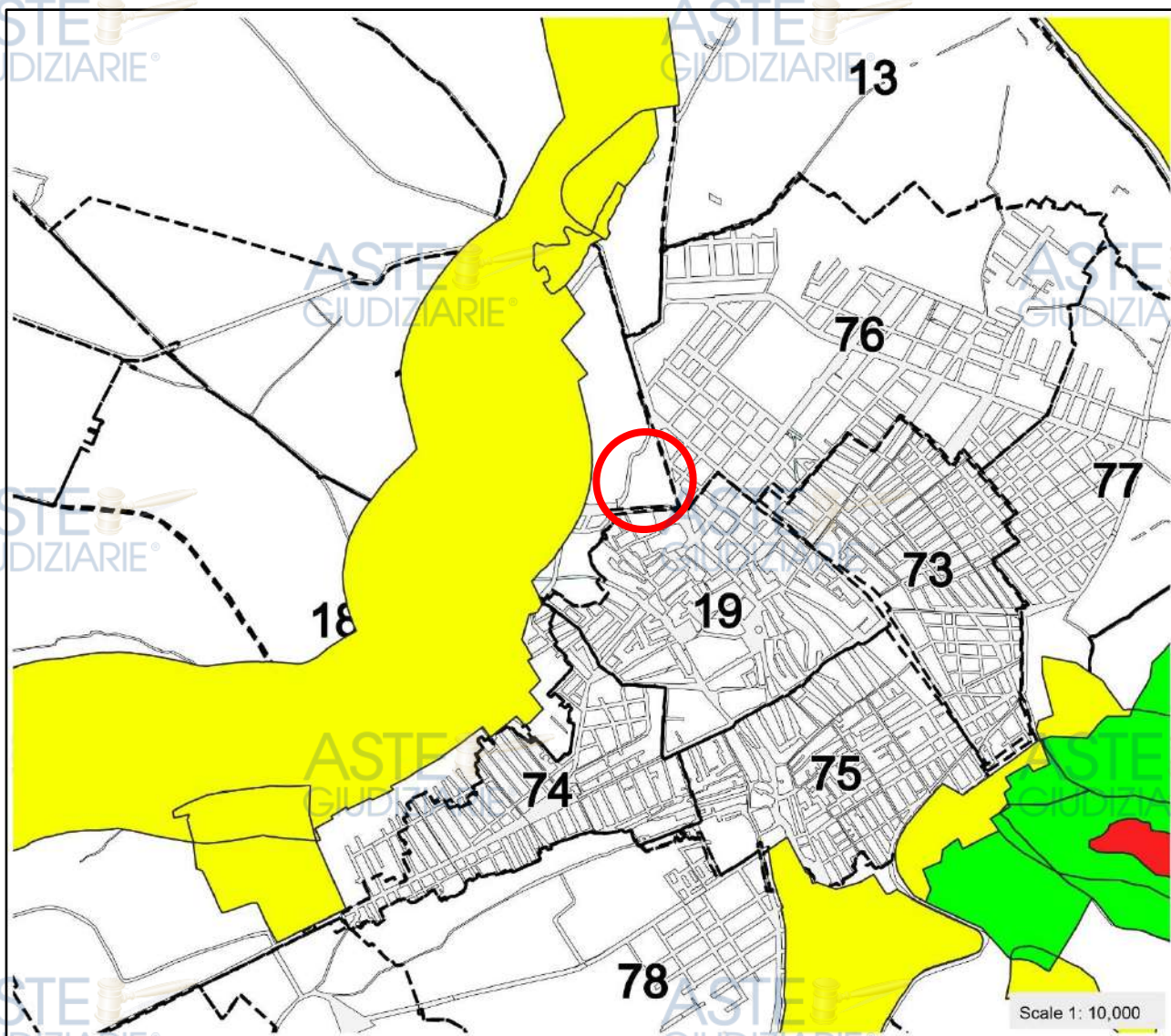


Fig. 14 – Piano Paesaggistico.

3.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.”

La particella rientra in zona “B2” tessuto urbano e non è soggetta a vincoli paesaggistici e idrogeologici.

Si allega l’estratto della carta dei vincoli del Comune di Comiso.

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

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

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

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

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

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

3.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 del Cespite 3 in data 05/12/2023; 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.

3.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 3 di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx consistono in: un appartamento in condominio con ingresso da Via Lagrange n. 26, situato a piano terra e due box auto situati al piano seminterrato con accesso da una rampa.

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

Il Cespite 3, come dichiarato dai debitori e confermato dai certificati di residenza è abitato dai coniugi e dal figlio.

3.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 3.

3.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.

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

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

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

L’immobile n. 1 censito al foglio di mappa 17 particella 356 sub 1 è un appartamento condominiale con accesso da Via Lagrange n. 26, situato a piano terra.

Esso confina a nord con altro appartamento e il vano scala del fabbricato, mentre rispetto agli altri punti cardinali con Via Lagrange e col prosieguo di detta via.

L’appartamento ha una superficie catastale totale di 150 m² e una superficie catastale escluse aree scoperte di 132 m².

L’immobile n. 2 censito al foglio di mappa 17 particella 356 sub 12 interno 4 è un box auto facente parte di un edificio condominiale con accesso da Via Lagrange n. 26, situato a piano seminterrato.

Esso confina a nord con box auto interno 5, a sud con box auto interno 3, a est con terrapieno di Via Lagrange, a ovest con spazio di manovra condominiale.

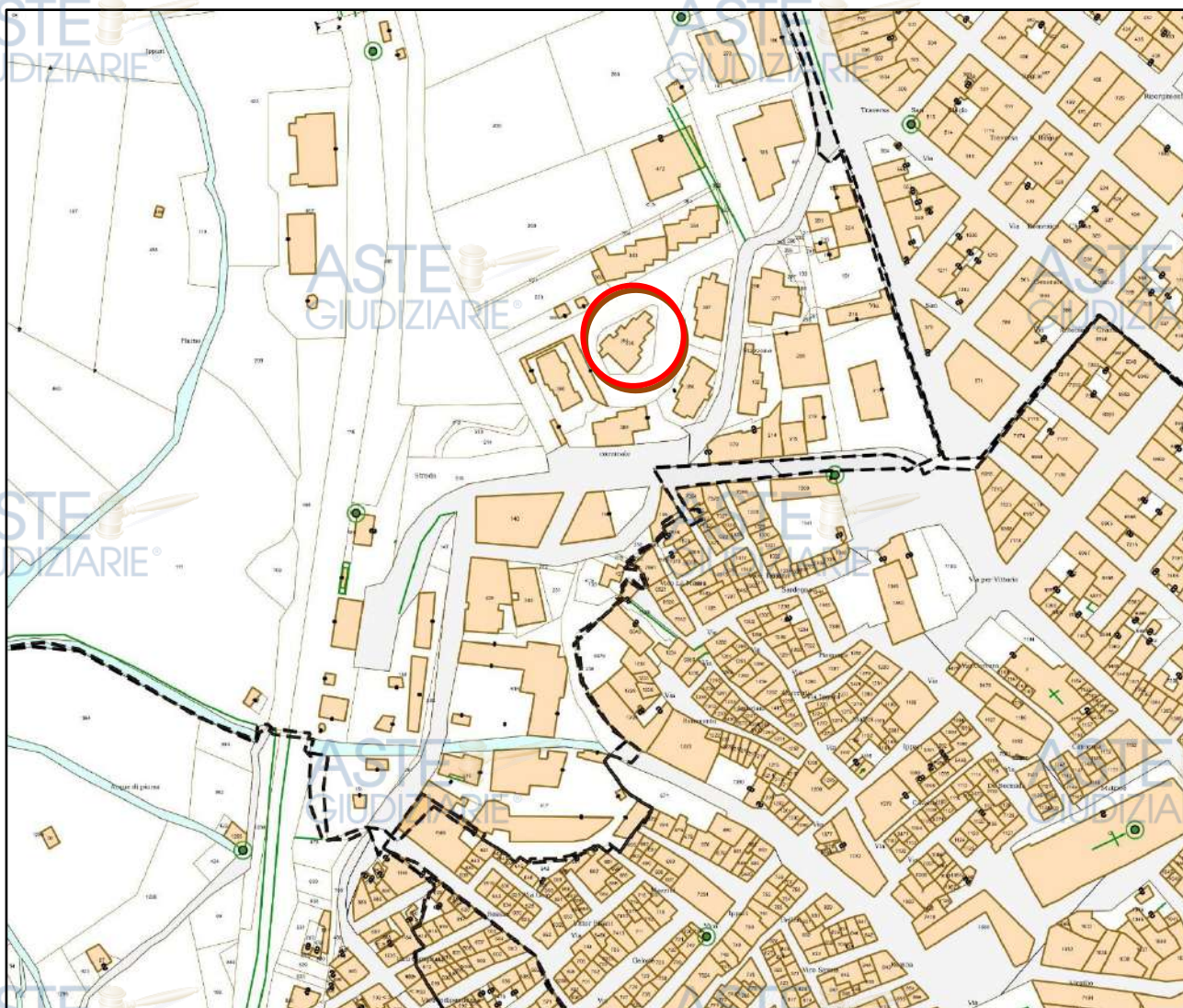
Il suddetto immobile ha una consistenza di 22 m² e una superficie totale di 24 m².

L’immobile n. 3 censito al foglio di mappa 17 particella 356 sub 14 interno 6 è un box auto facente parte di un edificio condominiale con accesso da Via Lagrange n. 26, situato a piano seminterrato.

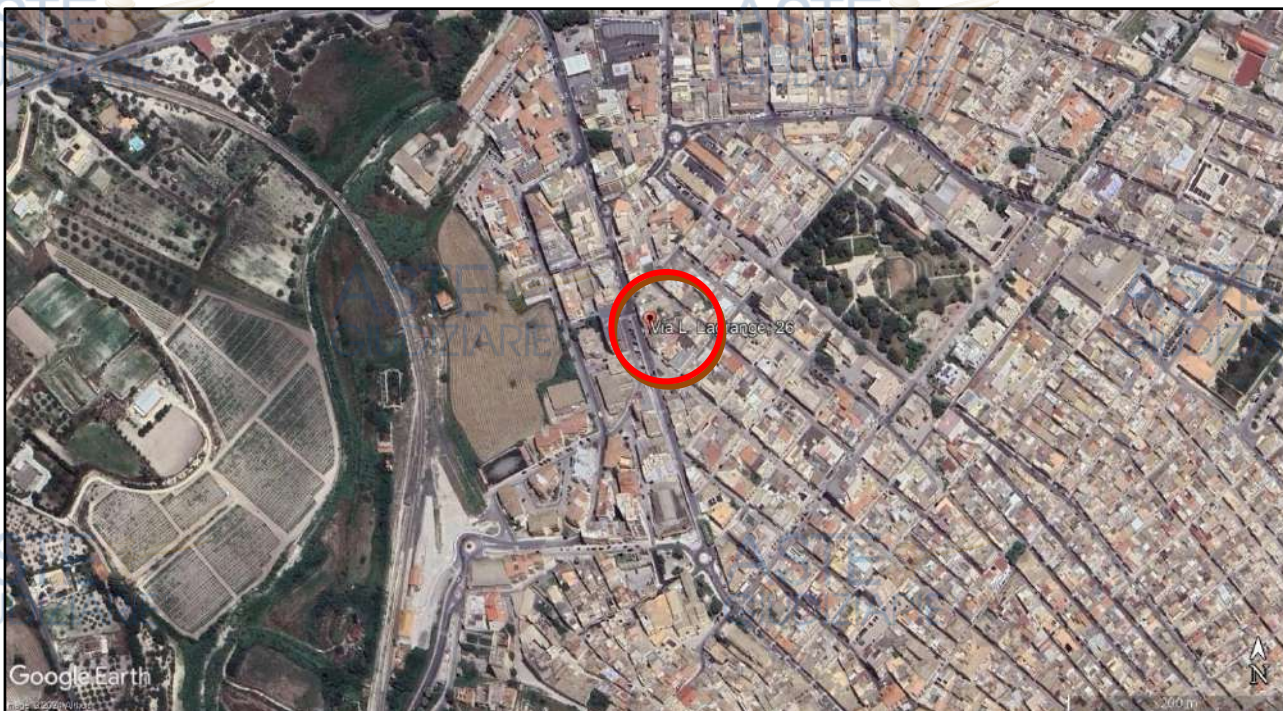
Esso confina a nord con terrapieno di Via Lagrange, a sud e a est con box auto interno 5, a ovest con terrapieno di Via Lagrange e spazio di manovra condominiale.

Il suddetto immobile ha una consistenza di 22 m² e una superficie totale di 24 m².

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



Stralcio estratto di mappa catastale (F. 17 particella 356)



Ortofoto del sito interessato.

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

Il Cespite 3 è composto da 3 immobili edificati con C.E. n. 1221/1980, Nulla Osta n. 429 del 12/11/1980 e ultimo titolo edilizio in sanatoria "accertamento di conformità urbanistica" approvato in data 12/12/2022 richiesto dalla ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Immobile 1

E' costituito da un appartamento in condominio che si sviluppa su un unico livello, a cui si accede dal numero civico 26 di Via Lagrange a Comiso (RG).

L'appartamento si trova su un piano rialzato, infatti dall'ingresso al condominio si sale una piccola rampa di scale e così si giunge in un pianerottolo, dove sulla destra si accede all'immobile. L'edificio ha un ascensore a livello del piano terra, in realtà è un piano rialzato, come sopra descritto, di conseguenza presenta una barriera architettonica che non è possibile eliminare.

Percorrendo un lungo corridoio si giunge ad una porta che divide la zona giorno da quella notte. La zona giorno è composta da una cucina, un ampio salone posizionato vicino l'ingresso dell'appartamento e una lavanderia con ingresso dalla cucina, da tutti i vani della zona giorno si può accedere ai balconi che si affacciano sull'ingresso al fabbricato e sulla

rampa di accesso al piano seminterrato. La zona notte è composta da tre stanze da letto di cui solo una matrimoniale, un bagno e un ripostiglio. Le camere da letto sono servite da due balconi che si affacciano su Via Lagrange.

Le pareti tinteggiate dell'appartamento, sono riferite ai seguenti vani: cucina, salone, corridoio e ripostiglio, invece le camere da letto sono rivestite con carte da parati.

Nell'appartamento si trovano dei controsoffitti in cartongesso nei seguenti vani: salone, corridoio e camere da letto.

L'impianto di riscaldamento è composto da una caldaia con elementi radianti.

La pavimentazione dell'appartamento è in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetri singoli ed avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto idrico è collegato alla rete pubblica che serve la zona.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed obsoleto.

I balconi dell'appartamento presentano una pavimentazione in ceramica e le ringhiere dovrebbero essere ritinteggiate, ma complessivamente si presentano in uno stato di manutenzione discreto.

L'intero fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è realizzato in conglomerato cementizio armato.

A parere del CTU l'immobile che, non presenta caratteristiche di lusso, nel complesso presenta una buona distribuzione interna degli spazi e si presenta in buono stato di manutenzione.

Esternamente i prospetti dell'immobile 1 si presentano in discreto stato di manutenzione.

Il CTU dichiara che **l'immobile 1**, non presenta nessuna difformità confrontato sia col Nulla Osta n. 429/1980 e con l'ultimo progetto in sanatoria presentato al Comune di Comiso in data 22/04/2022 prot. n. 14262 avente oggetto: "accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001" richiesto da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Immobile 2

È costituito da un box auto, a cui si accede attraverso una rampa in Via Lagrange n. 26 a Comiso (RG).

La struttura portante è realizzata in conglomerato cementizio armato.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di graniglia. Le pareti sono intonacate, ma presentano delle vistose macchie di umidità in corrispondenza sia degli infissi esterni realizzati in ferro e vetro singolo, e sia della parete confinante col terrapieno di Via Lagrange. Lo stato di manutenzione è scadente.

Il CTU per **l'immobile 2** ha riportato al punto **3.C)a** i costi necessari per: l'accertamento di conformità per rappresentare lo stato reale dei luoghi con l'aggiornamento della planimetria del box auto con la piccola parete già costruita, mediante la presentazione della pratica al Comune di Comiso attraverso una C.I.L.A. tardiva, la stesura degli elaborati grafici da parte di un tecnico abilitato e l'aggiornamento catastale della planimetria.

Immobile 3

È costituito da un box auto, a cui si accede attraverso una rampa in Via Lagrange n. 26 a Comiso (RG).

La struttura portante è realizzata in conglomerato cementizio armato.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di graniglia, le pareti sono intonacate, ma presentano delle macchie di umidità in corrispondenza degli infissi esterni realizzati in ferro e vetro singolo.

Lo stato di manutenzione è scadente.

Il CTU ricorda che per regolarizzare **l'immobile 3**, deve essere smontato il soppalco in ferro di estensione di circa mq 3,50, che non risulta esistente sia nel progetto presentato al Comune di Comiso in data 22/04/2022 prot. n. 14262 avente oggetto: "accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001" richiesto da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e sia nelle planimetrie catastali.

Il CTU per **l'immobile 3** ha riportato al punto **3.C)a** i costi necessari per la demolizione del soppalco realizzato in ferro e tavelloni.



Foto soppalco da smontare.

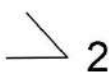
A seguire si riporta uno stralcio delle planimetrie dello stato di fatto con le foto interne ed esterne degli immobili 1, 2 e 3.



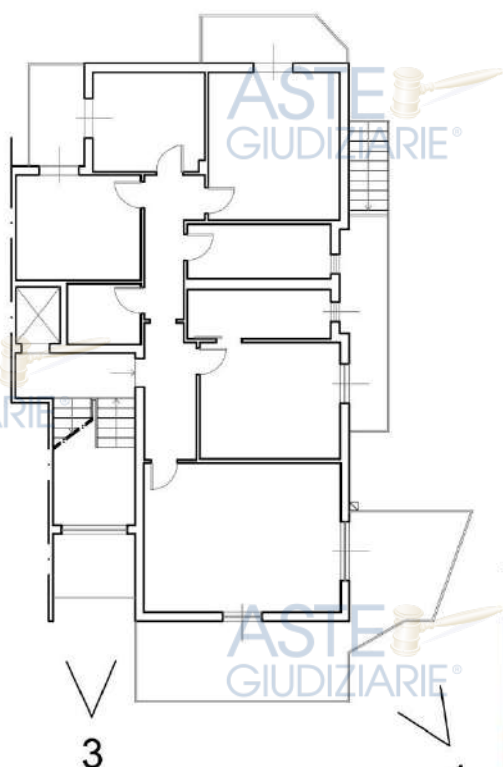
Foto 3



Foto 2



2



3

Immobile 1

Piano terra Via Lagrange 26

1



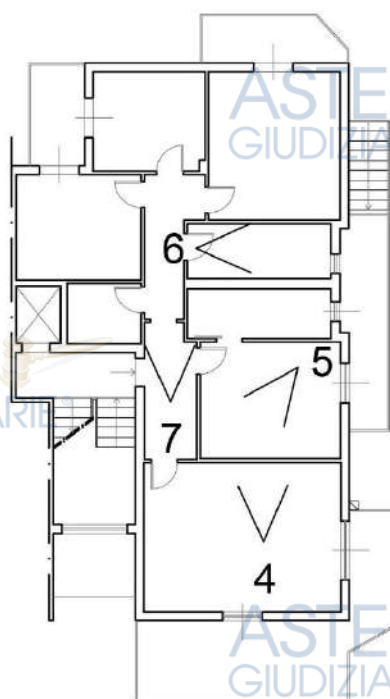
Foto 1



Foto 7



Foto 6



Immobile 1
Piano terra Via Lagrange 26



Foto 5



Foto 4



Foto 11



Foto 10

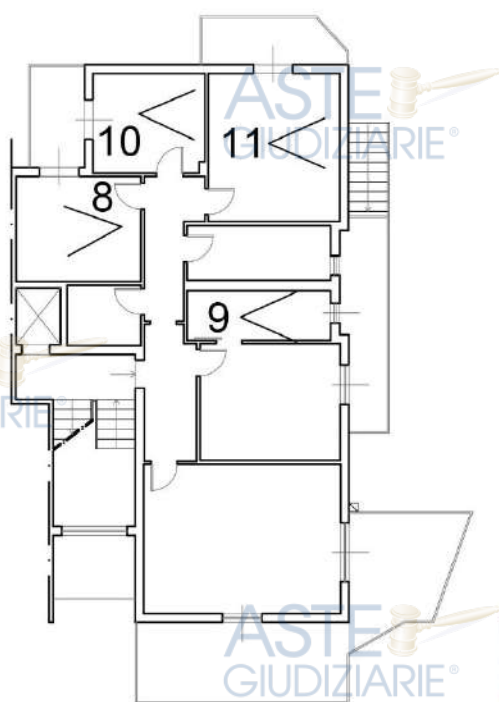


Foto 9

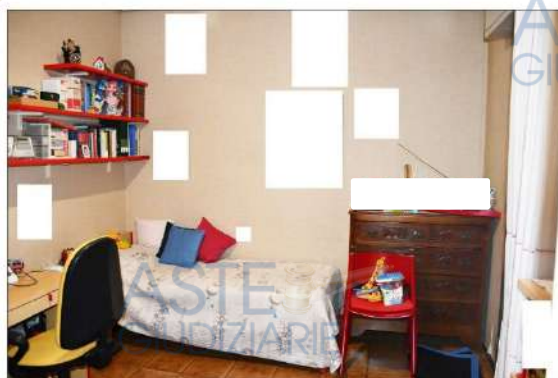


Foto 8

Immobile 1
Piano terra Via Lagrange 26



Foto 15 - Ingresso sottotetto.



Foto 14

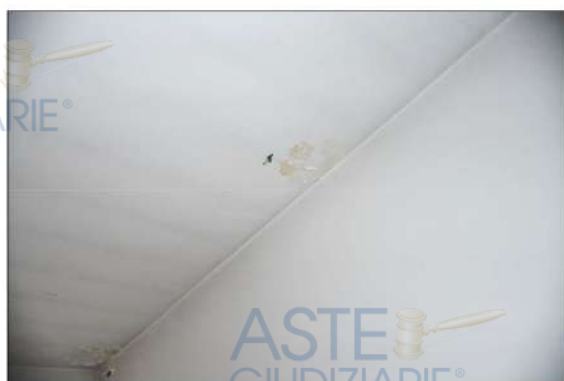
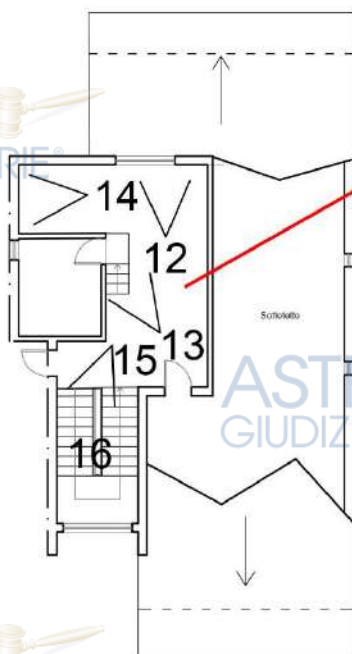


Foto 16 - Infiltrazioni di acqua nel soffitto della copertura del vano scala.



Foto 13 - Vano ascensore



Immobile 1

Pianta sottotetto

SPAZIO COMUNE
mq 28,93

Foto 12 - Spazio comune





Foto 4



Foto 3

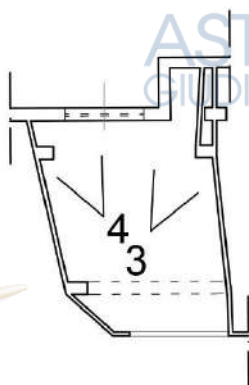


Foto 2



Foto 1 - Area di manovra

Immobile 2
Piano seminterrato
Via Lagrange 26



Foto 4



Foto 3

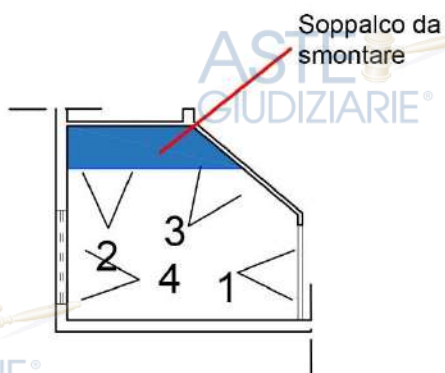


Foto 2 - Soppalco in ferro da smontare.

Immobile 3
Piano seminterrato
Via Lagrange 26



Foto 1

3.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 Cespite 3 è di proprietà dei debitori che dichiarano di risiedere nell'immobile, confermato dai certificati di residenza richiesti dal CTU in data 12/07/2024, dove risultano che i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risiedono in Via xxxxxxxxx n. xx Comune di xxxxxxxxxxx (XX).

Da quanto descritto l'immobile, sarà perciò considerato "libero dal decreto di trasferimento".

Il CTU allega i certificati di residenza.

3.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, dove 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 non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile."

Negli immobili del Cespite 3, non vi sono beni e cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento, il loro smaltimento sarà compreso nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

3.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)."

Gli immobili del Cespite 3 risultano inseriti nella zona "B2" del vigente Piano Regolatore Generale.

Il Cespite 3 è costituito da un appartamento e da due box auto.

3.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:..."

Gli immobili del Cespite 3 non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

3.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 27/12/2023, dopo aver eseguito opportuna ispezione ipotecaria del Cespite 3, dichiara che su di esso gravano:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo, ingiuntivo a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di con sede in xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, iscritto in data 22/10/2015 – Registro Particolare 2039 Registro Generale 14064.
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto ingiuntivo a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx,, iscritto in data 22/10/2015 – Registro Particolare 2040 Registro Generale 14065.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di con sede in xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, trascritto in data 12/05/2016 – Registro Particolare 4391 Registro Generale 6571
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2142 del 18/10/2017 (restituzione di beni).
 2. Trascrizione n. 11476 del 28/11/2017.
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxx codice fiscale xxxxxxxxxxxxxx, trascritto in data 25/09/2023 – Registro Particolare 11406 Registro Generale 15258

3.1).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 Comiso per il Cespite 3 accurate ricerche sulla regolarità edilizia e urbanistica, segue che gli immobili 1, 2 e 3 sono stati costruiti con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n.1221 rilasciata dal Sindaco di Comiso in data 17/11/1980 presentata dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Nulla Osta n. 429, rilasciato dal Sindaco di Comiso in data 12/11/1980 presentato dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e firmato dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inerente la "Variante al progetto di costruzione di un edificio per civile abitazione sito nella lottizzazione La Taverina lotto n.3".
- D.I.A/S.C.I.A. richiesta al Comune di Comiso in data 22/04/2022 prot. N. 0014262, per sanare alcune difformità nello stabile e anche negli immobili del lotto 1, presentata dalla ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, firmata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, inerente "Accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021 di uno stabile condominiale adibito a civile abitazione".

Il CTU attraverso lo studio di atti e documenti, chiarisce che da ricerche effettuate presso il Comune di Comiso, non essendo stato trovato il progetto relativo alla C.E. n. 1221/1980, ma il progetto relativo al Nulla Osta n. 429, il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha presentato una pratica di "Accertamento di conformità urbanistica" firmata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per regolarizzare lo stato di fatto confrontandolo con le piante del nulla osta.

In conclusione verrà considerato come titolo edilizio ultimo, il progetto di "Accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2021 di uno stabile condominiale adibito a civile abitazione" approvato in data 12/12/2022.

Immobile 1

La planimetria catastale è stata presentata in data 22/11/2022, e compilata dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Analizzando sia la planimetria catastale e sia l'ultimo titolo edilizio del 12/12/2022 con lo stato di fatto dell'immobile 1, non risultano differenze.

Immobile 2

Analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di una piccola parete.
- Una parete risulta spostata verso l'interno del box auto, quindi diminuendo la superficie utile dello stesso.

Analizzando l'ultimo titolo edilizio del 12/12/2022 e confrontandolo con lo stato di fatto, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di una piccola parete.

Immobile 3

Analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di un soppalco di circa mq 3,50.

Analizzando l'ultimo titolo edilizio del 12/12/2022 e confrontandolo con lo stato di fatto, risultano presenti delle differenze, le quali sono:

- La costruzione di un soppalco di circa mq 3,50.

In conclusione, per regolarizzare le differenze riscontrate, occorre essenzialmente effettuare per l'immobile 2 un accertamento di conformità attraverso la presentazione di una C.I.L.A. tardiva, per aggiornare così la planimetria del box auto con la parete già costruita, oltre ad effettuare un aggiornamento catastale della planimetria.

In conclusione, per regolarizzare le differenze riscontrate nell'immobile 3, occorre riportare lo stato di fatto al progetto in sanatoria approvato in data 12/12/2022 dall'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, mediante lo smontaggio del soppalco di circa mq 3,50.

I costi relativi la presentazione di una C.I.L.A. tardiva e l'aggiornamento catastale della planimetria (immobile 2) e lo smontaggio del soppalco realizzato in ferro (immobile 3), si possono determinare complessivamente in € 2.400,00.

3.1).g "Attestazione di prestazione energetica."

Per l'immobile 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 gli immobili 2 e 3 essendo due box auto non è previsto la redazione dell'attestato di Prestazione Energetica.

3.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 132 m². L'altezza media netta misurata da pavimento a soffitto è di circa 2,86 m. I balconi hanno una superficie complessiva di $(5,32+6,16+9,00+27,65) = 48,13$ m². La pertinenza dell'immobile situata nel piano sottotetto ovvero lo spazio comune (come si legge nell'atto di compravendita repertorio 39180) è di circa 28,93 m², oltre la superficie del vano sottotetto.

In conclusione utilizzando i coefficienti di differenziazione da applicare alle superfici dei balconi e delle pertinenze, si ottiene una superficie virtuale che sommata a quella dell'appartamento, determina una superficie complessiva lorda di 150 m².

L'immobile 2 è un box auto che ha una superficie lorda di circa 22 m². L'altezza media netta misurata da pavimento a soffitto è di circa 3,20 m.

L'immobile 3 è un box auto che ha una superficie lorda di circa 24 m². L'altezza media netta misurata da pavimento a soffitto è di circa 3,20 m.

La stima del suddetto immobile 1 del Cespite 3 viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le superfici lorde, misurate includendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine con gli immobili.

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

Immobile 1

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di € 570,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di destinazione e di piano $C_P=0,90$, un coefficiente di età qualità e stato $C_q=0,66$, un coefficiente correttivo $C_c=0,99$.

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

$$\text{€/mq } 570,00 \times 0,90 \times 0,66 \times 0,99 = \text{€/mq } 335,19$$

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 Comiso ottenuti da un'indagine di mercato.

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella

Immobile	Cp	Cq	Cc	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Abitazione (immobile 1)	0,90 x	0,66 x	0,99 x	570,00 =	335,19 x	150 =	50.278,50

A questi vanno detratti:

- **€ 500,00** che comprendono i costi per la redazione dell'APE e del libretto di impianto.

$$\text{€ } 50.278,50 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 49.778,50$$

Occorre precisare che il Sig. Romano Giovanni e la Sig.ra Ricca Elena, hanno acquistato l'immobile 1 in regime di comunione legale dei beni. Il CTU precisa che l'esecuzione immobiliare ha come debitori i due coniugi suddetti.

Immobile 2

Per la zona in questione e per i box auto, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di € 405,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di destinazione e di piano $C_b=1,10$.

$$\text{€/mq } 405,00 \times 1,10 = \text{€/mq } 445,50$$

Immobile 2	Cp	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Box auto	1,10 x	405,00 =	445,50 x	22,00 =	9.801,00

A questi vanno detratti:

- **€ 1.900,00** che comprendono i costi relativi la presentazione di una C.I.L.A. tardiva di accertamento di conformità, compresi i diritti di segreteria, i diritti di istruttoria, la sanzione e l'aggiornamento catastale della planimetria, comprensivo dei costi per l'elaborazione grafica di un tecnico abilitato.

$$\text{€ } 9.801,00 - \text{€ } 1900,00 = \text{€ } 7.901,00$$

Immobile 3

Per la zona in questione e per i box auto, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di € 425,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di destinazione e di piano $C_b=1,10$.

$$\text{€}/\text{mq } 405,00 \times 1,10 = \text{€}/\text{mq } 445,50$$

Immobile 3	Cp	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Box auto	1,10 x	405,00 =	445,50 x	24,00 =	10.692,00

A questi vanno detratti:

- **€ 500,00** che comprendono i costi relativi lo smontaggio del soppalco in ferro.

$$\text{€ } 10.692,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 10.192,00$$

$$\text{€ } 49.778,50 + \text{€ } 7.901,00 + \text{€ } 10.192,00 = \text{€ } 67.871,50$$

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

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

$$\text{€ } 67.871,50 - 15\% = \text{€ } 57.690,78$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

LOTTO UNICO 1

€ 57.600,00 (diconsi euro cinquantasettemilaseicento/00)

3.1).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 Lotto 1, visto l'appartamento e i due box auto appartenenti allo stesso condominio, la loro eventuale vendita dovrebbe avvenire per intero in un unico lotto in modo da facilitarne l'acquisto.

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

IL CTU ha inserito le foto al punto **3.I).b**

CESPITE 4

4.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.

4.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 25/09/2023 ai nn. 15258 di registro generale e 11406 di registro particolare, a favore di: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Alla sezione B della nota di trascrizione viene citato, come "Unità negoziale n.2" il cespite 4 in oggetto:

Cespite 4:

Immobile 4: Fabbricato destinato a garage (posto auto) in Via Del Melograno n.25, riportato al catasto fabbricati del comune di Santa Croce Camerina (RG) al foglio di mappa 30, particella 2173, sub. 3, categ. C6, consistenza 11 m², piano T.

Immobile 5: Abitazione di tipo economico in Via Del Melograno n. 25, riportato al catasto fabbricati del comune di Santa Croce Camerina (RG) al foglio di mappa 30, particella 2173, sub. 15, categ. A3, consistenza 5 vani, piano T.

Il CTU riscontra, che gli immobili del cespite 4 sono correttamente individuati.

4.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 in data 27/12/2023 mediante visura presso l’Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa:

Immobile	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
4	30	2173	3	1	C/6	1	11 m ²	€ 20,45
Via Del Melograno n. 25 – Piano T.								
5	30	2173	15	1	A/3	2	5 vani	€ 258,23
Via Del Melograno n. 25 – Piano T.								
Intestazione:								
	Dati anagrafici				Codice Fiscale		Diritti e oneri reali	
4-5	xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx				xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1 / 2	
4-5	xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx				xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx		Proprietà per 1 / 2	

Il CTU ricorda che l’atto di pignoramento riguarda l’intera proprietà del cespite 4.

Occorre precisare, come evidenziato nel certificato notarile redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che i debitori esecutati e precisamente i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx possiedono gli immobili 4 e 5 e il suolo sul quale sono edificati, in parte in virtù dell'atto di vendita rogato in data 12/12/1986 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 98013/17940 trascritto in data 12/01/87 ai nn. 461/415 da potere del Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx e in parte in virtù dell'atto di vendita rogato in data 18/02/1995 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 26068/7306 trascritto in data 04/03/95 ai nn. 2684/2148 da potere del Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il CTU allega i titoli di proprietà, ovvero le copie dei seguenti documenti: atto di vendita con repertorio n. 98013/17940 trascritto in data 12/01/87 ai nn. 461/415, atto di vendita con repertorio n. 26068/7306 trascritto in data 04/03/95 ai nn. 2684/2148.

4.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 xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx risultano proprietari del Cespite 4, in virtù dell'atto di vendita rogato in data 12/12/1986 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 98013/17940 trascritto in data 12/01/87 ai nn. 461/415 da potere del Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxx il xx/xx/xxxx.

Inoltre, i coniugi suddetti risultano proprietari del sottosuolo e della sovrastante area, come meglio sarà spiegato nel prosieguo, in virtù dell'atto di vendita rogato in data 18/02/1995 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 26068/7306 trascritto in data 04/03/95 ai nn. 2684/2148 da potere del Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Per una maggiore precisione, si riportano, anche le eventuali servitù o altri vincoli riferiti nel suddetto atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, si afferma che i debitori comprano: “Appartamentino di civile abitazione a piano terra facente parte di un complesso edilizio costituito da due corpi denominati “A” (a sinistra entrando) e “B” (a destra entrando)...” e in particolare acquistano “l'appartamento indicato col numero “B/2” che si compone di tre vani ed accessori e confina con appartamento B/3..., con il vialetto pedonale di accesso, con appartamento B/1 ... e con strada di lottizzazione.

La vendita è limitata alla proprietà dell'appartamento e viene consentita ed accettata con esclusione della proprietà del sottosuolo, della sovrastante area e delle aree adiacenti, annesse e connesse, anche se asservite al medesimo, ...

Vengono in particolare compresi in questa vendita:

- Il diritto di collocare un'autovettura nel posto macchina "B/2"*
- Il diritto di utilizzare in via esclusiva i due tratti di area destinati a verande e a verde, uno antistante e l'altro retrostante all'appartamento stesso, così come delimitati in loco ed indicati con lettere "B/2-a" e "B/2-b" sulla planimetria allegata al citato mio atto del 16 dicembre 1985. Tali diritti costituiscono servitù perpetue a carico della proprietà del venditore così come già costituite tali servitù col più volte citato mio atto di "Costituzione di diritti e riserve".*

Per una maggiore precisione, si riportano, anche le eventuali servitù o altri vincoli riferiti nel suddetto atto di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa xxxxxxxxxxxxxxxx (successivo al precedente), dove si afferma che "il Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx, rinuncia espressamente a tutti i diritti che si era riservati, nei sopra citati atti di vendita, e che pertanto vengono ceduti agli acquirenti e precisamente:

1) ai rispettivi proprietari delle unità immobiliari: la piena proprietà del sottosuolo e della sovrastante area e delle aree adiacenti annesse e connesse a ciascun appartamento ad esso asservite e in particolare le aree destinate a verande e a verde antistanti e retrostanti a ciascun appartamento di cui i proprietari avevano già l'uso perpetuo;

2) a tutti i comproprietari per le rispettive quote di proprietà: la piena proprietà di tutti gli spazi liberi del complesso edilizio destinati a verde e a strade e in particolare delle due strisce adibite a verde della larghezza costante di cm. 50 che fiancheggiano i vialetti pedonali già asservite per utilizzazione comune, e il viale carrabile con gli spazi adibiti a verde che lo fiancheggiano; la piena proprietà dei posti auto e dei locali sottotetto ove sono allocati i servizi di cui già i proprietari degli appartamenti avevano il diritto perpetuo di utilizzazione esclusiva o comune;

Il Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx rinuncia espressamente a ogni diritto di qualsiasi natura che si era riservato nei predetti atti di vendite (e in particolare atto di "Costituzione di diritti e riserve" rogato in data 16/12/1985 dal Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 93649/17468 trascritto in data 23/12/1985 ai nn. 14780/12459 da potere del Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx), di conseguenza i proprietari degli appartamenti diverranno pieni ed assoluti proprietari di tutte le aree, locali e spazi come sopra specificati.

Gli acquirenti dal canto loro rinunziano ai diritti specificati negli atti di acquisto e a carico del xxxxxxxxxxxxxxxx e in particolare a quanto previsto nell'atto di compravendita dell'Ing. xxxxxxxxxxxxxxxx e cioè agli eventuali oneri per gli allacciamenti alle reti fognante e idrica comunali con esclusione espressa dell'ottenimento del certificato di abitabilità e del diritto dell'uso dell'acqua della cisterna che restano confermati così come stabilito negli atti di acquisto.

Inoltre, si legge che il venditore... *"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 ed è ad esso pervenuto per atto del 22 novembre 1982, a mio rogito, registrato al n. 3220".*

Il CTU allega i titoli di proprietà, ovvero le copie dei seguenti documenti: atto di vendita con repertorio n. 98013/17940 trascritto in data 12/01/87 ai nn. 461/415, atto di vendita con repertorio n. 26068/7306 trascritto in data 04/03/95 ai nn. 2684/2148, atto di "Costituzione di diritti e riserve" (con allegata planimetria) con repertorio n. 93649/17468 trascritto in data 23/12/1985 ai nn. 14780/12459.

Da ispezione ipotecaria eseguita in data 27/12/2023 sul Cespite 4 in oggetto non risultano trascrizioni successive al pignoramento.

4.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 $\frac{1}{2}$ 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 nel certificato notarile redatto dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, ai debitori eseguiti xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx appartiene l'intera proprietà in regime di comunione legale di beni.

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

Il CTU nella data 27/12/2023 esegue presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria del Cespite 4 e riporta l'elenco delle trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento (vedi allegato):

Immobile 4 individuato catastalmente in Foglio 30 Particella 2173 sub. 3.

Immobile 5 individuato catastalmente in Foglio 30 Particella 2173 sub. 15.

- ISCRIZIONE del 22/10/2015 – Registro Particolare 2039 Registro Generale 14064
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 2055/2015 del 07/10/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- ISCRIZIONE del 22/10/2015 – Registro Particolare 2040 Registro Generale 14065
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 2054/2015 del 07/10/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE del 12/05/2016 – Registro Particolare 4391 Registro Generale 6571
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx. Repertorio 1787/2016 del 27/04/2016.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2142 del 18/10/2017 (restrizione di beni).
 2. Trascrizione n. 11476 del 28/11/2017.
- TRASCRIZIONE del 25/09/2023 – Registro Particolare 11406 Registro Generale 15258
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 2341 del 06/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.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 4 accurate ricerche sulla regolarità edilizia e urbanistica, segue che per gli immobili 4 e 5 sono state rilasciate dal Sindaco di Santa Croce Camerina: C.E. n. 2005 in data 01/07/1983, C.E. n. 371 in data 06/04/1984 e Variante n. 521 in data 23/03/1985.

- Il CTU effettua in data 23/12/2024 l'istanza di accesso agli atti per verificare l'esistenza del progetto strutturale dell'immobile presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile Servizio di Ragusa.
- In data 11/03/2025 prot. 32386 l'Ufficio Regionale del Genio Civile Servizio di Ragusa comunica che con i dati forniti non risulta alcuna istanza presentata. (documento allegato).

Questa ricerca risulta fondamentale, visto che il progetto trovato presso il Comune di Santa Croce Camerina è un fascicolo ricostruito e di conseguenza, non si è certi dell'esistenza di altre tavole di progetto relative agli immobili considerati.

Il CTU, allo stato attuale a meno di nuove notizie di cui lo stesso, attualmente non è a conoscenza, farà riferimento all'unico documento valido che attesti lo stato di progetto del Cespite 4, ovvero la "Variante n. 521/85" alla C.E. n. 371/84.

Il Cespite 4 è costituito da un posto auto e da un piccolo appartamento di civile abitazione a piano terra facente parte di un complesso edilizio costituito da due corpi denominati "A" (a sinistra entrando) e "B" (a destra entrando), edificato su porzione di suolo acquistato con atto di vendita del 22/11/1982 a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx, registrato in data 07/12/1982 al n. 3220.

Il CTU attraverso lo studio di atti e documenti, sintetizza la storia del fabbricato e del Cespite 4 che risultano determinanti, per stabilire la regolarità edilizia e urbanistica:

- In data 25/02/1983 prot. n. 2005 viene trasmessa al Sindaco del Comune di Santa Croce Camerina, da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxxxx, la richiesta per la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato.
- In data 01/07/1983 viene rilasciata concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato in Casuzze – Lotto 19 della lottizzazione xxxxxxxxxxxxxxxx, distinto in catasto al Foglio 41 particella 1343 della superficie complessiva di mq. 3960.
- In data 12/01/1984 prot. n. 371 viene richiesta la variante alla concessione edilizia n. 2005/83 per la costruzione di un fabbricato.
- In data 06/04/1984 viene rilasciata concessione edilizia n. 371, per la costruzione di un fabbricato "*articolato in n° 2 corpi di fabbrica A e B*" rispettando la superficie coperta e il volume, rispetto al corpo di fabbrica approvato con concessione edilizia n. 2005/83. In particolare, la suddetta concessione era vincolata al rispetto di determinate condizioni, in particolare:
 - Gli immobili dovevano essere destinati a civile abitazione;
 - La superficie di mq 3960 doveva essere vincolata al servizio della costruzione;
 - La superficie destinata in progetto a parcheggio, doveva essere vincolata a tale scopo a servizio della costruzione.

- Inoltre il certificato di abitabilità doveva essere rilasciato a completamento delle opere ed a collegamento dell'impianto fognante, secondo quanto convenzionato, alla condotta di scarico pubblico.

- In data 15/01/1985 prot. n. 521, viene richiesta la variante alla concessione edilizia n. 371/84 per la tramezzatura interna limitatamente al corpo di fabbrica "B".
- In data 23/03/1985 viene rilasciata autorizzazione edilizia n. 521, per i lavori di modifica di tramezzature interne limitatamente al corpo di fabbrica "B".

Immobile 4

La planimetria catastale è stata presentata in data 29/07/2013, e compilata dal Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx della Provincia di xxxxxxxxxxxx.

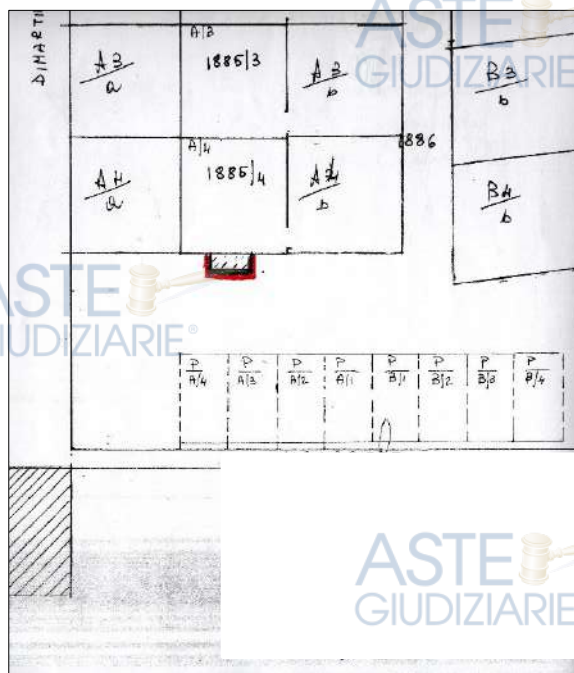
Analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La copertura del posto auto con una struttura in legno che invece di essere realizzata ad un'altezza di m 2,45 come descritto catastalmente, è stata modificata con altezza di m 2,80.

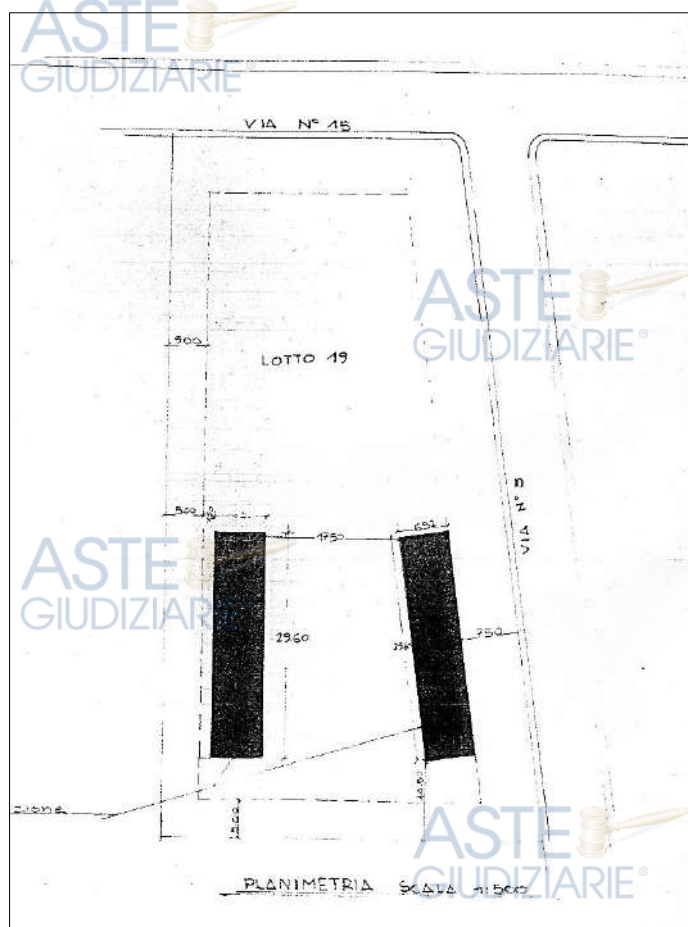
Analizzando la Variante n. 521 del 23/03/1985 alla C.E. n 371/84 relativa alle sole modifiche delle tramezzature interne del corpo di fabbrica "B", e confrontandola con lo stato di fatto, risulta che nella planimetria dell'intero complesso edilizio non viene indicata la copertura dei posti auto, quindi risultando abusiva.

Inoltre, quanto esposto viene confermato anche dallo studio dei seguenti documenti:

- Atto di "costituzione di diritti e riserve" rogato in data 16/12/1985 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 93649 trascritto il 23/12/1985 ai nn. 14780/12459, in cui si descrivono le aree asservite dell'intero complesso edilizio, indicando che: *"...i posti macchina sono segnati con numeri e lettere corrispondenti agli appartamenti a cui si riferiscono..."*;
- Atto di vendita rogato in data 12/12/1986 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 98013 trascritto il 02/01/1987 al n. 25, in cui si specifica che: *"Vengono compresi nella vendita – Il diritto di collocare un'autovettura nel posto macchina "B/2".*



Atto di "costituzione di diritti e riserve" rogato in data 16/12/1985 dal
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Stralcio Planimetria allegata



Variante n. 521 del 23/03/1985 alla C.E. n 371/84 - Stralcio della planimetria

Immobile 5

Nel piano terra, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle difformità, le quali sono:

- La copertura di due verande, con tavolato in legno e onduline sorrette da pilastri. (Nell'atto di "costituzione di diritti e riserve" rogato in data 16/12/1985 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx si descrivono: *"dei tratti di aree antistanti e retrostanti le unità medesime adibiti a verande"*, in effetti non si descrivono aree coperte).
- La costruzione di una parete interna.
- La costruzione di un ripostiglio e lo spostamento di tre gradini, nella veranda posteriore.

Nel piano terra, analizzando la Variante n. 521 del 23/03/1985 alla C.E. n 371/84, con lo stato di fatto, risultano delle difformità, le quali sono:

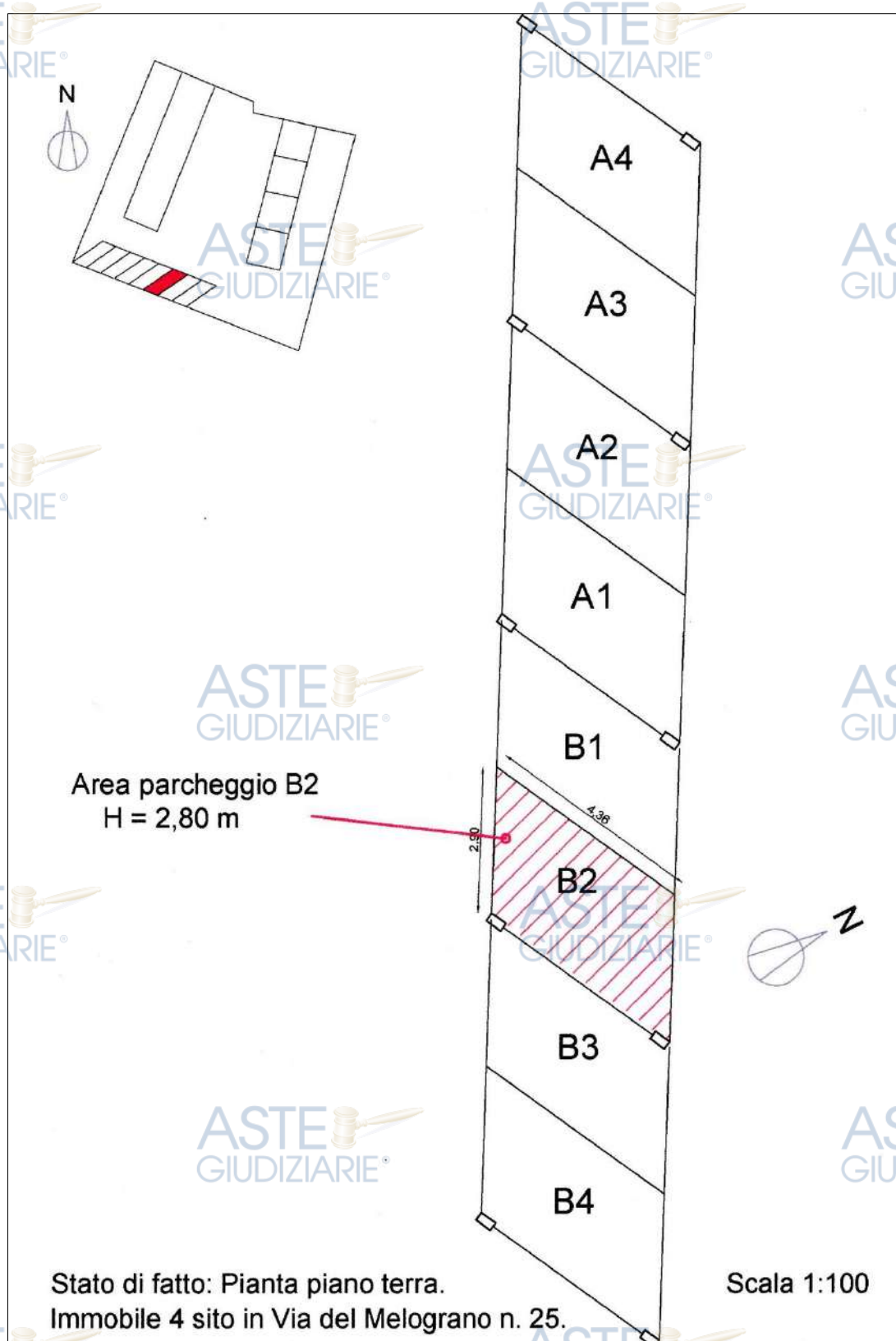
- La copertura di due verande, con tavolato in legno e onduline sorrette da pilastri. Le strutture di copertura sono abusive.
- La demolizione di varie pareti e la costruzione di altre pareti per realizzare un ripostiglio, spostare una cucina e il bagno ed aumentare la superficie della camera da letto.
- Il ridimensionamento e lo spostamento di due aperture, trasformando una porta finestra in un infisso, nelle due camere da letto.
- Lo spostamento di una finestra nel bagno.
- Lo spostamento e il ridimensionamento di una porta finestra nella cucina.
- La costruzione di un ripostiglio e lo spostamento di tre gradini, nella veranda posteriore.

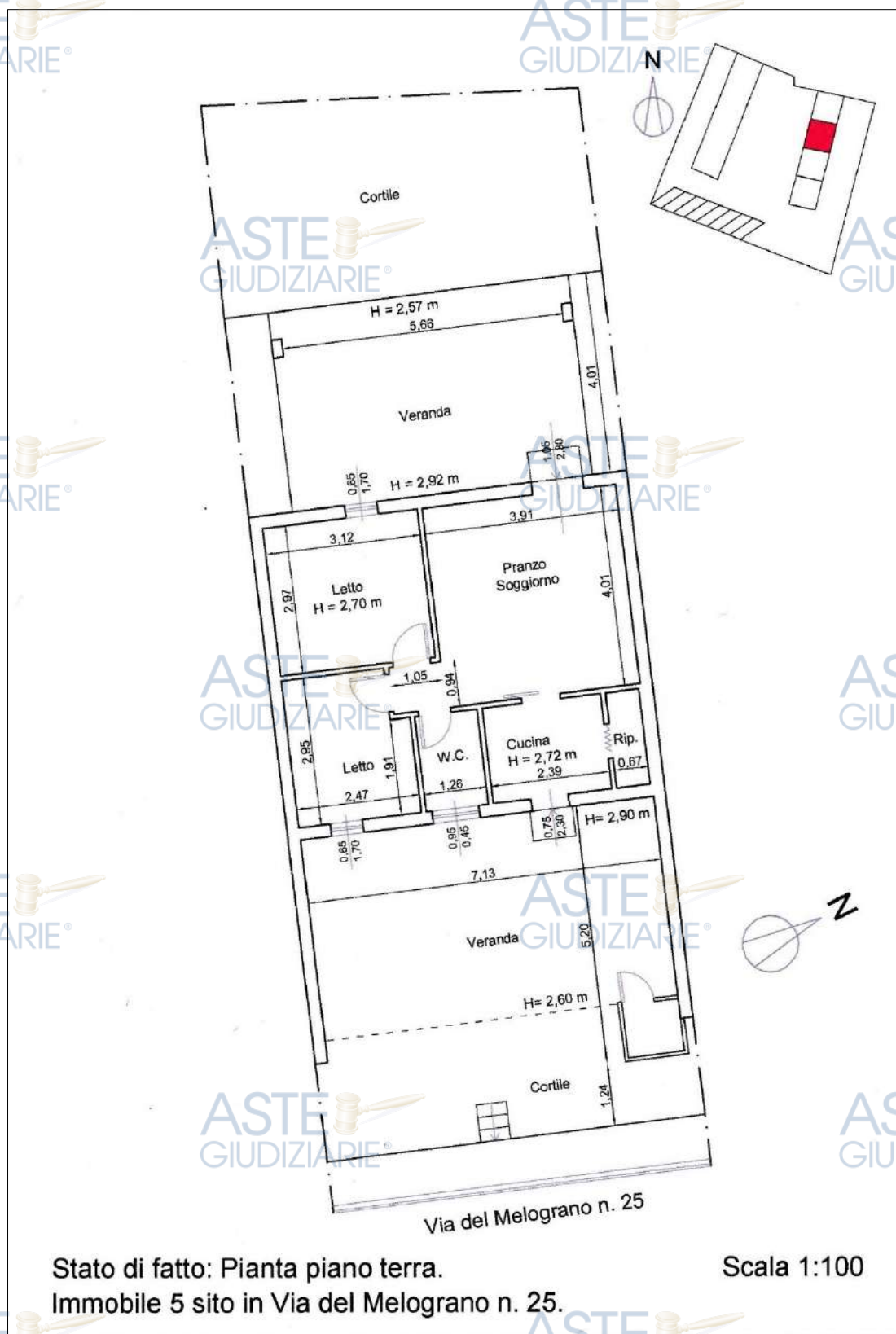
In conclusione per le informazioni in mio possesso, le verande sembrerebbero non legittimate, per smontare le due verande occorre circa un costo di € 10.000,00, e per smontare la tettoia del posto auto occorre circa un costo di € 2.000,00.

Inoltre, dopo le demolizioni sopraindicate occorre aggiornare le planimetrie del progetto relativamente alle modifiche interne, con un costo di circa € 500,00.

A seguire si riportano sia:

- Le piante dello stato di fatto in sede di sopralluogo.
- Le differenze tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.
- Le planimetrie catastali.
- Le differenze tra Variante n. 521 del 23/03/1985 e lo stato di fatto.
- Lo stralcio del progetto relativo alla Variante n. 521.





**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0082173 del 29/07/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Camerina
Via Del Melograno civ. 25

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 2173
Subalterno: 3

Completata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ragusa

Scheda n. 1 Scala 1:200

area
parcheggio
h.2,45

Piano Terra



ORIENTAMENTO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2023 - Comune di SANTA CROCE CAMERINA(1178) - < Foglio 30 - Particella 2173 - Subalterno 3

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0038549 del 09/05/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Santa Croce Camerina

Via Del Melograno (casuzze)

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 30
Particella: 2173
Subalterno: 15

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ragusa

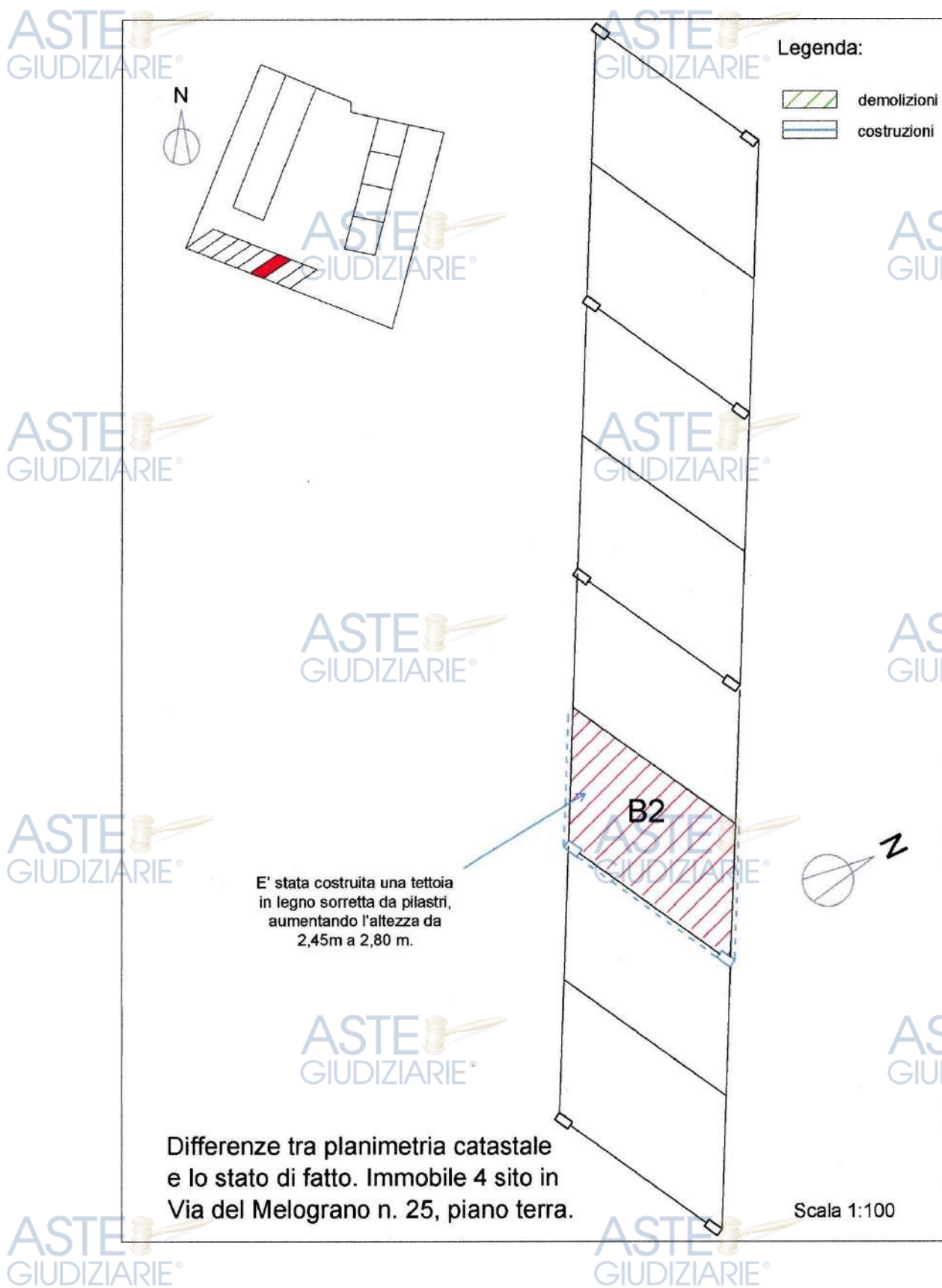
Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Terra



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/12/2023 - Comune di SANTA CROCE CAMERINA(1178) - < Foglio 30 - Particella 2173 - Subalterno 15 >
VIA DEL MELOGRANO n. 25 Piano T



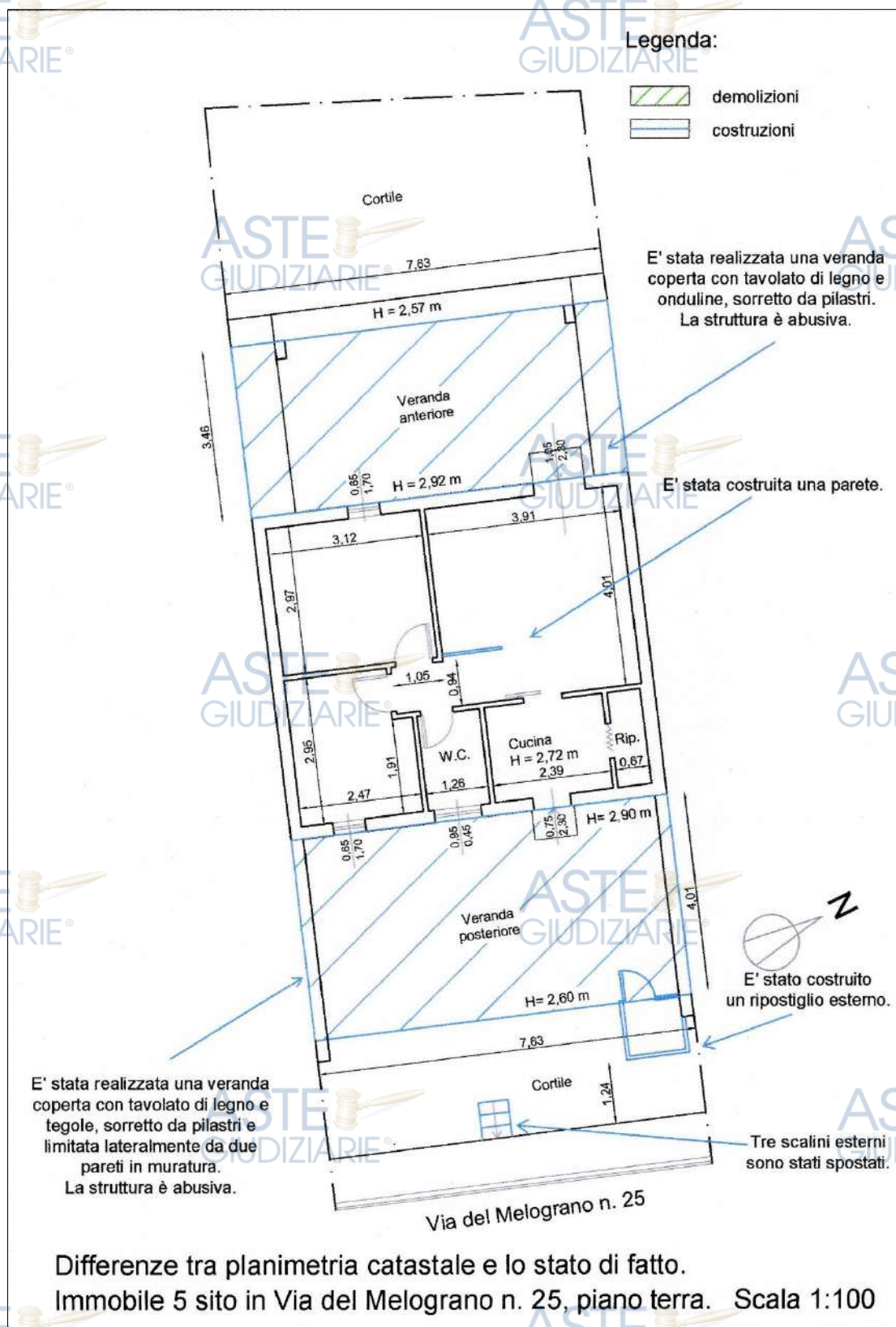


Fig. 1,2,3,4,5. Stralcio della Variante n. 521 del 23/03/85.

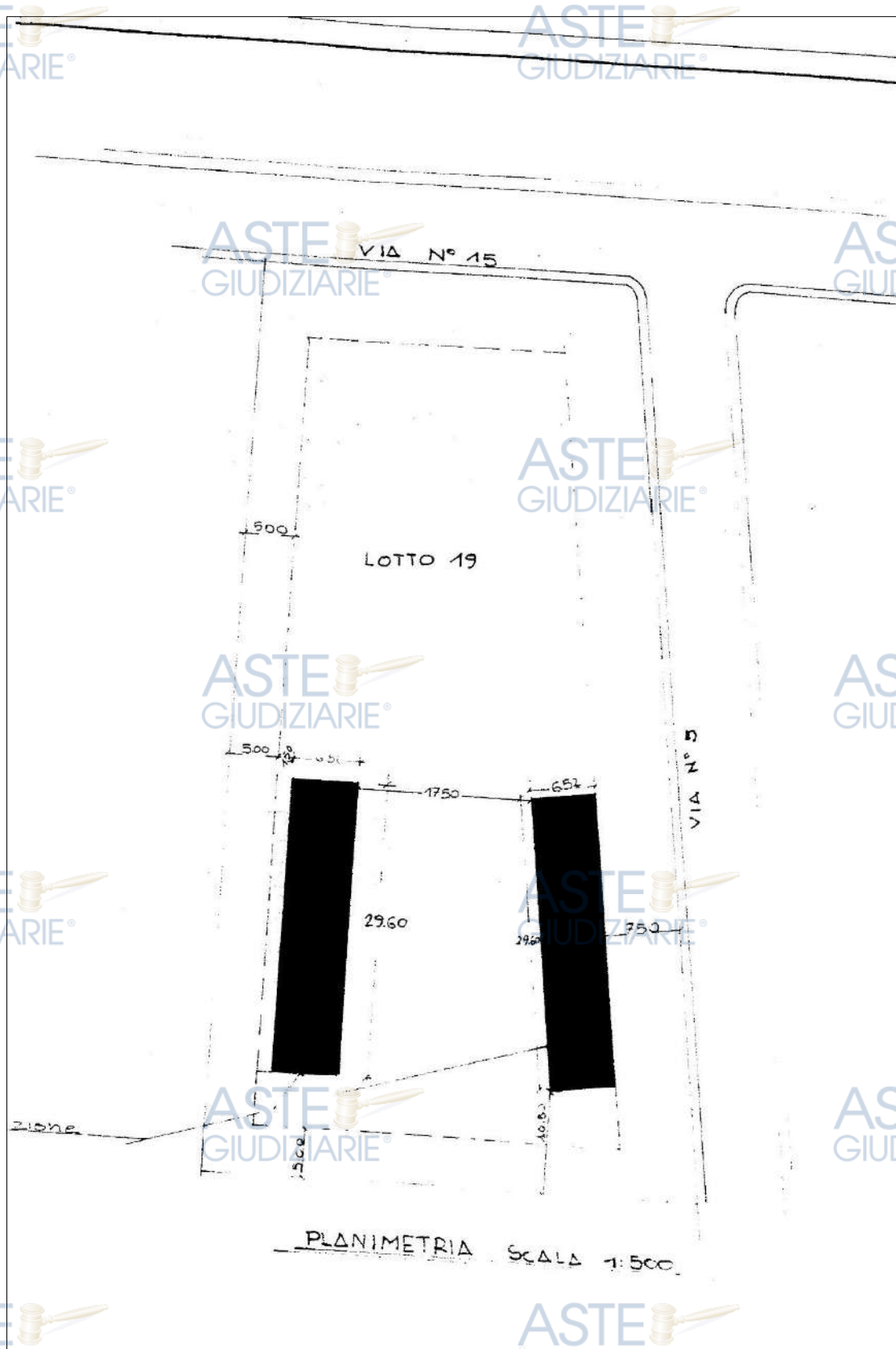


Fig.1



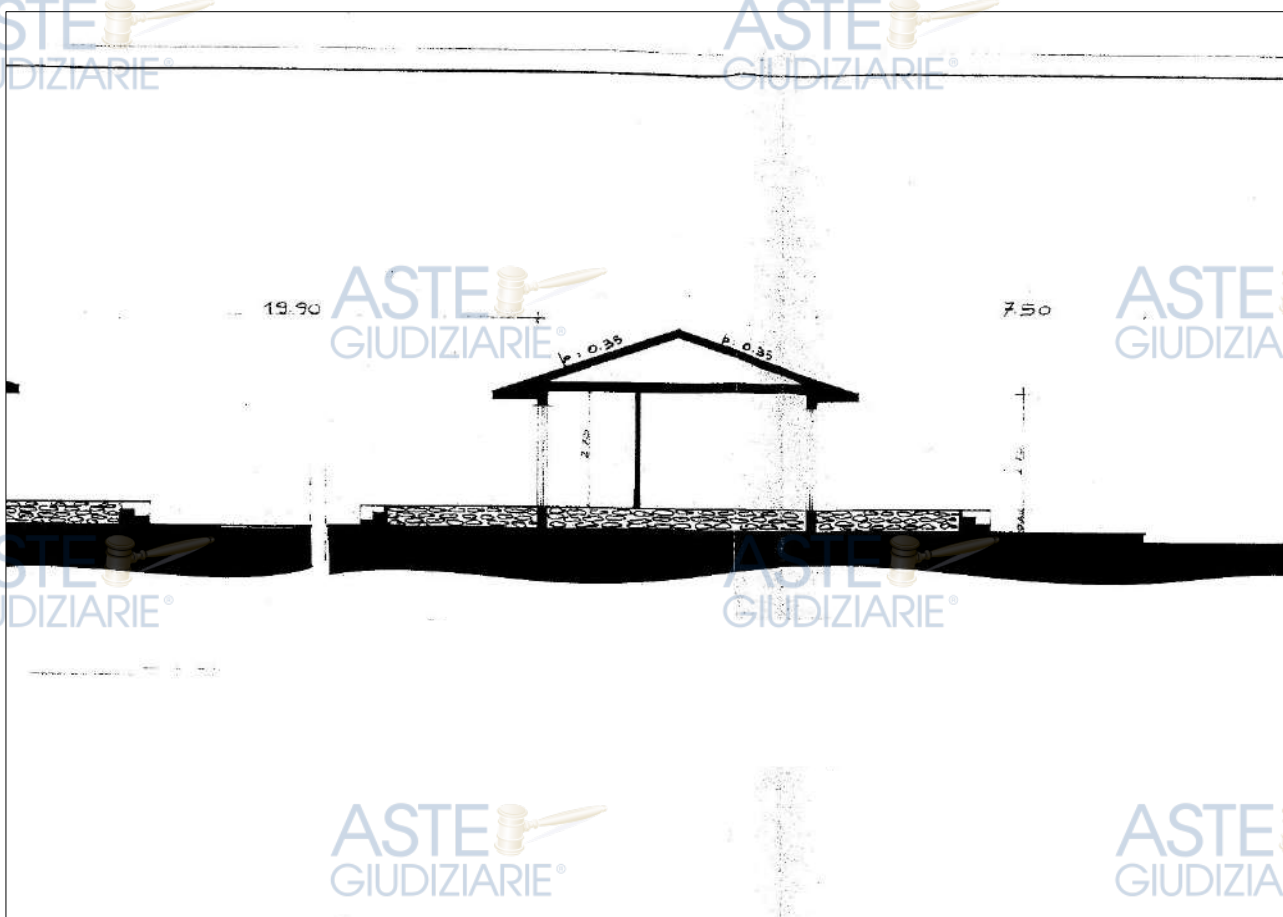


Fig. 3 – Sezione Y – Y.

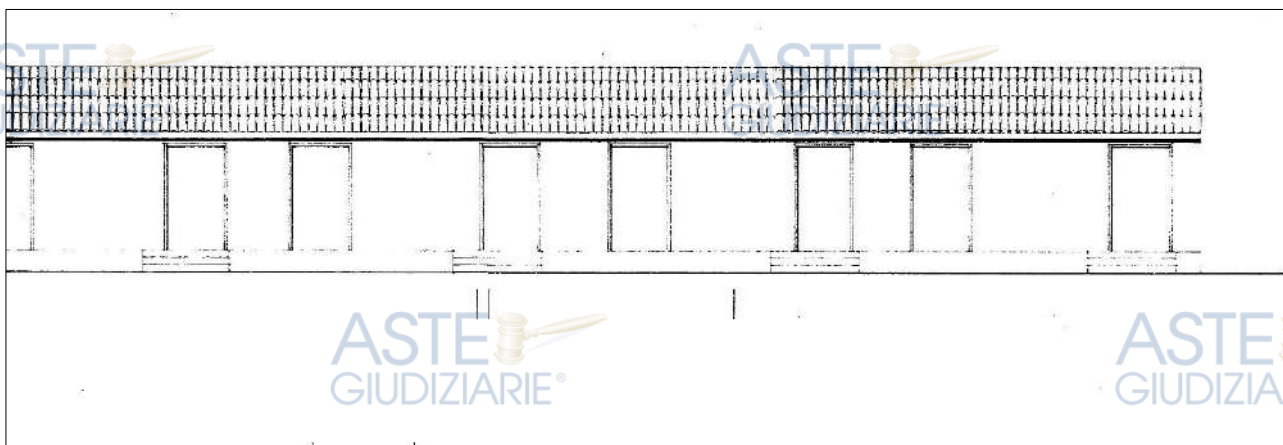


Fig. 4 - Prospetto a – b.

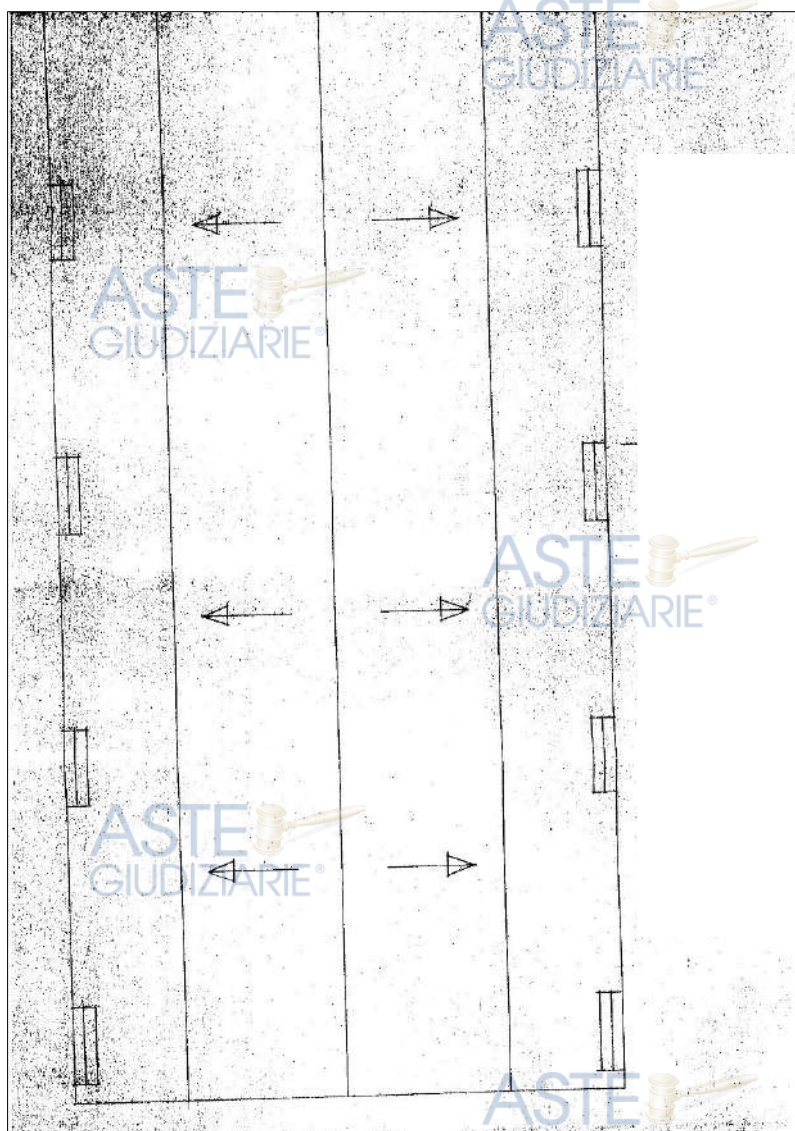
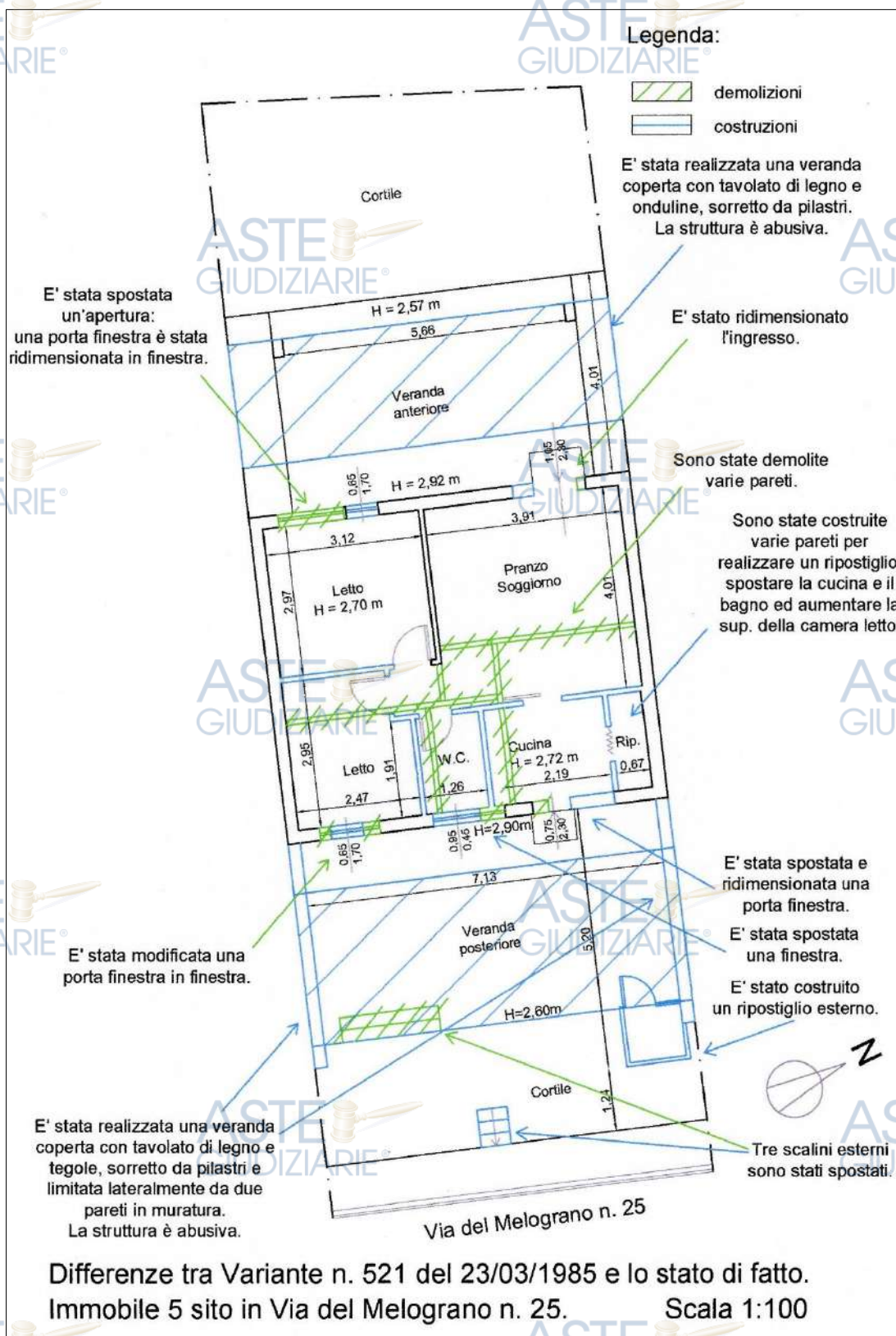
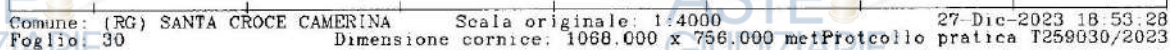


Fig. 5 – Pianta copertura.





4.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 Santa Croce Camerina, per gli immobili n. 4 e 5, non è stata richiesta nessuna dichiarazione di abitabilità.

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

Il CTU ha riportato al punto **4.C).a** i costi necessari per la regolarizzazione degli immobili, demolendo le coperture delle verande e del posto auto.

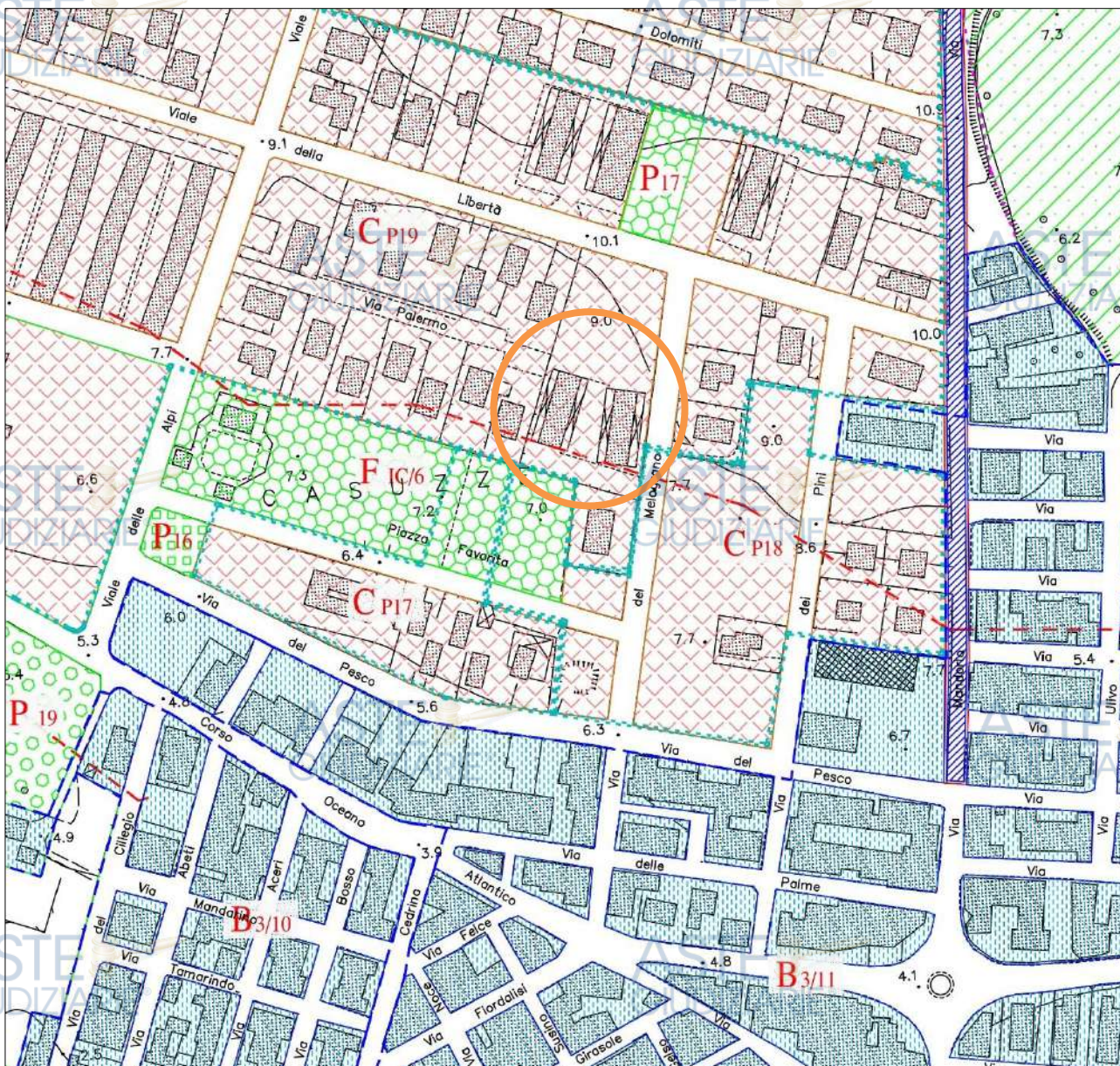
4.C).d “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa).”

Fatta eccezione per gli importi necessari per la regolarizzazione degli immobili del Cespite 4 non emergono obbligazioni verso il Comune non adempiute.

4.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 P.R.G. del Comune di Santa Croce Camerina, segue che:

gli immobili del Cespite 4 ricadono nella zona C_P, ovvero nelle zone di espansione interessate dai piani attuativi.

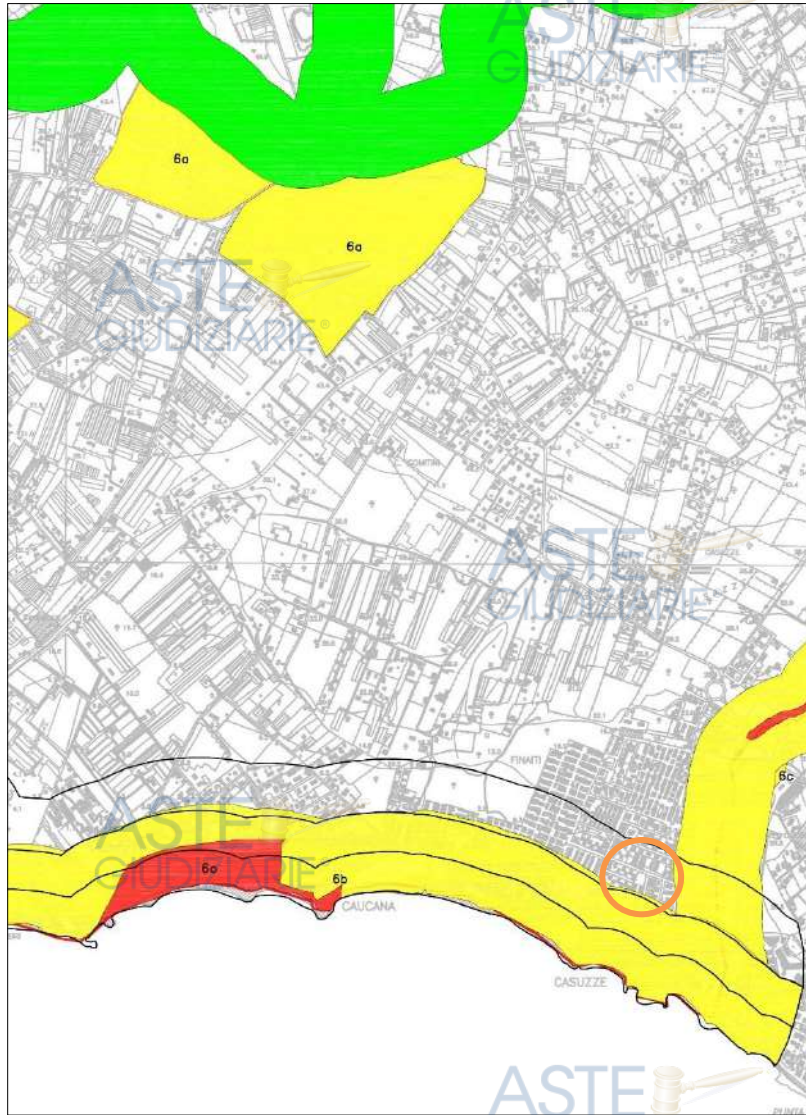


ASTE GIUDIZIARIE® P.R.G.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Piano paesaggistico.

4.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.”

L’immobile n. 4 rientra nel livello di tutela 1, e anche parte dell’intero complesso edilizio di cui fa parte l’immobile n.5.

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

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

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

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

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

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

4.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 n. 4 e 5, in data 07/12/2023, 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.

4.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. 4, è un posto auto annesso all’abitazione.

L’immobile n. 5 è un’abitazione di tipo economico.

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

Il Cespite 4 come dichiarato dai debitori è abitato dal figlio del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, tale sig. xxxxxxxxxxxxxxxx.

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

4.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 4.

4.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.

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

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

Il Cespite 4 è composto dagli immobili n. 4 e 5 che sono ubicati nel comune di Santa Croce Camerina (RG).

L'immobile n. 4 censito al foglio di mappa 30 particella 2173 sub. 3 è un posto auto, ubicato in Contrada Casuzze – (Finaiti) in Via del Melograno n. 25. L'immobile ha una consistenza di 11 m².

Il CTU, precisa che il posto auto è coperto da una struttura in legno sostenuta da pilastri. La copertura non risulta inserita nella planimetria del progetto della Variante n. 521 del 23/03/1985, quindi è da demolire, come spiegato precedentemente.

L'immobile n. 4 confina a nord con la strada carrabile, a sud con altra particella, ad est con posto auto "B3" di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxx, ad ovest con posto auto "B1" di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxx.

L'immobile n. 5 censito al foglio di mappa 30 particella 2173 sub. 15 è un'abitazione di tipo economico a piano terra, ubicato in Contrada Casuzze – Finaiti in Via del Melograno n. 25. L'abitazione ha una consistenza di 5 vani, una superficie totale di 64 m² e una superficie totale escluse le aree scoperte di 48 m².

L'immobile n. 5 confina a nord con l'appartamento "B1" di proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxxx a sud con l'appartamento "B3" di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxx, ad est con la Via del Melograno e ad ovest con il vialetto pedonale di accesso.

Il CTU ricorda che nel progetto relativo alla Variante n. 521, le due verande non risultano coperte, e in base alle informazioni in mio possesso devono essere demolite, perché non legittimate, come spiegato precedentemente.

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



Stralcio estratto di mappa catastale.



Ortofoto del sito interessato.

4.1).b "Sommaria descrizione del bene."

Il Cespite 4 è composto da 2 immobili edificati con Variante n. 521 del 23/03/1985 richiesta dalla ditta: xxxxxxxxxxxxxxxx, firmato dal geometra xxxxxxxxxxxxxxxx.

Inoltre in data 23/12/2024 prot. 156131 è stata eseguita una ricerca presso gli Uffici del Genio Civile di Ragusa relativa alla presentazione del progetto strutturale della ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxx; la ricerca non ha prodotto nessun risultato.

L'Ufficio del Genio Civile in data 11/03/2025 prot. n. 32386 ha chiuso il procedimento 298/URP 2024 comunicando che non risultava alcuna istanza agli atti di quest'ufficio.

Immobile 4

Nel complesso edilizio vi sono otto posti auto affiancati, di pertinenza dei rispettivi appartamenti, che si trovano lungo il viale carrabile a cui si accede dal numero civico 25 di Via del Melograno del comune di Santa Croce Camerina (RG) in contrada Casuzze – Finaiti.

L'immobile n. 4 è il terzo posto auto, indicato con la lettera "B2".

Il CTU per **l'immobile 4**, che presenta delle difformità rispetto alla Variante n. 521 del 23/03/1985, ha riportato al punto **4.C)a** i relativi costi.

Immobile 5

È costituito da un piccolo appartamento che appartiene ad un complesso edilizio denominato "xxxxxxxxxxxxxxxx", costituito da due corpi separati fra loro dal vialetto di accesso, indicati con lettere "A" (a sinistra entrando) e "B" (a destra entrando), comprendenti ciascuno quattro appartamenti. L'intero complesso ha un unico cancello d'ingresso che si trova al numero civico 25 di Via del Melograno del comune di Santa Croce Camerina (RG) in contrada Casuzze – Finaiti.

Superato il cancello d'ingresso, percorrendo il viale carrabile si diparte sulla destra un vialetto pedonale, fiancheggiato da due strisce di verde, della larghezza di 50 cm, dove si dipartono i vialetti che conducono agli appartamenti "A" e "B".

L'immobile n. 5 è il terzo appartamento del corpo "B", indicato con la lettera "B2".

L'immobile comprende due verande posizionate anteriormente e posteriormente all'appartamento, la loro copertura realizzata con tavolato in legno e onduline sorrette da una struttura in legno, non sono legittimate dal progetto di Variante n. 521.

L'appartamento in oggetto è costituito da una zona giorno costituita da: un ingresso soggiorno, una piccola cucina di circa 4,60 m² e un ripostiglio. La zona notte è costituita da una camera da letto di circa 9,27 m² e una stanza di circa 7,00 m² e un bagno.

Il piccolo appartamento si sviluppa a piano terra a una quota superiore rispetto a quello delle due verande, in effetti vi sono circa 20 cm di differenza.

Le pareti dell'appartamento sono tutte tinteggiate.

La struttura dell'immobile è realizzata in muratura portante.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle.

Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco con vetri singoli, e persiane in legno.

Le porte interne sono in legno di colore verdino.

Lo scaldacqua nel bagno è elettrico.

L'impianto idrico è collegato alla rete pubblica che serve la zona.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

A parere del CTU il piccolo appartamento che, nel complesso presenta una sufficiente distribuzione interna degli spazi, si presenta in buono stato di manutenzione.

Esternamente i prospetti dell'immobile 3 si presentano in buono stato di manutenzione.

Il CTU per **l'immobile 5**, che presenta delle difformità rispetto alla Variante n. 521 del 23/03/1985, ha riportato al punto **4.C)a** i relativi costi.

A seguire si riporta uno stralcio delle planimetrie dello stato di fatto con le foto interne ed esterne degli immobili n. 4 e 5.



Immobile n. 4 (F.30, p.la 2173 sub. 3)



Immobile n. 5 (F. 30, p.lla 2173, sub. 15) - Veranda anteriore, ingresso.



Immobile n. 5 (F. 30, p.lla 2173, sub. 15) - Veranda posteriore.

B2

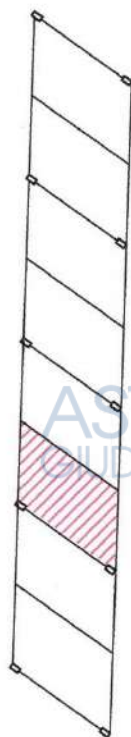


Foto 1



Foto 2

1

2

Immobile 4

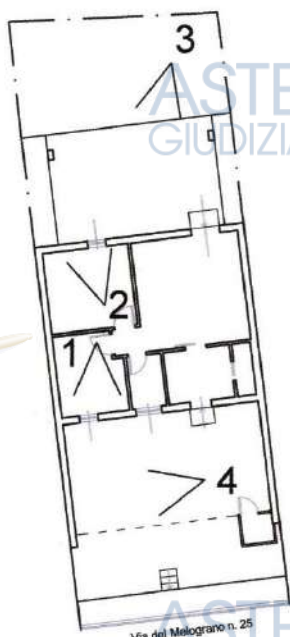
Via del Melograno n.25
Contrada Casuzze-Finaiti



Foto 1



Foto 2



Immobile 5
Piano terra
Via del Melograno n.25
Contrada Casuzze-Finaiti Foto 4



Foto 3



Foto 4

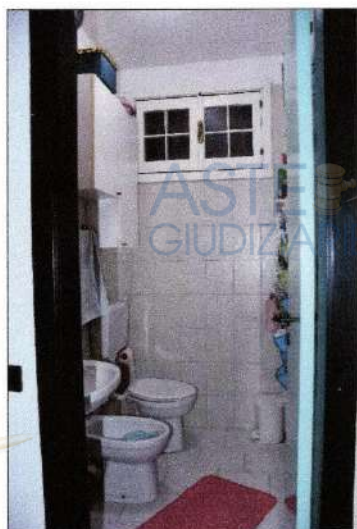
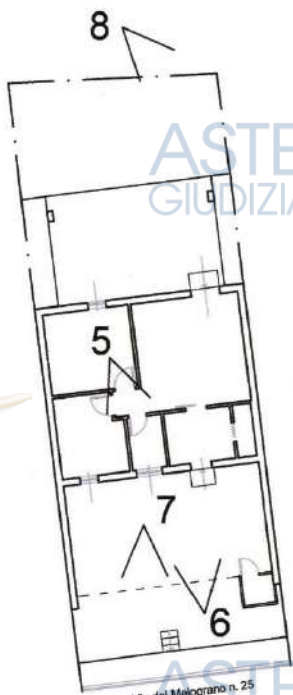


Foto 5



Foto 6



Immobile 5
Piano terra
Via del Melograno n.25
Contrada Casuzze-Finaiti Foto 8



Foto 7



4.I).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 4 sono di proprietà dei debitori: xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, che non vi risiedono, confermato dai certificati di residenza richiesti dal CTU in data 12/07/2024 (prot. ANPR: xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx).

Da quanto descritto l'immobile, sarà perciò considerato "libero dal decreto di trasferimento".

Il CTU allega i certificati di residenza.

4.I).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, dove 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 non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile."

Negli immobili del Cespite 4, non vi sono beni e cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento, il loro smaltimento sarà compreso nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

4.I).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)."

Gli immobili n. 4 e 5 individuati catastalmente in foglio 30 particella 2173 sub. 3 e 15, ricadono secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Croce Camerina in zona "C_P", ovvero nelle zone di espansione interessate dai piani attuativi.

Inoltre, nell'atto di vendita del 12/12/1986 a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx, registrato in data 02/01/1987 al n. 25, si legge che:

"- le parti non potranno apportare mutamento alcuno alle unità asservite all'immobile in oggetto ed al complesso di cui fa parte né effettuare altre costruzioni entro il complesso stesso anche in sopraelevazione, né comunque mutare la destinazione abitativa delle singole unità immobiliari.

- il diritto di collocare un'autovettura nel posto macchina "B/2".

- il diritto di utilizzare in via esclusiva i due tratti di area destinati a verande ed a verde, uno antistante e l'altro retrostante all'appartamento stesso, così come delimitati in loco ed indicati con lettere "B/2-a" e "B/2-b" sulla planimetria allegata al citato mio atto del 16/12/1985. Tali diritti costituiscono servitù perpetue..."

4.1).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:..."

Gli immobili del Cespite 4 non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

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

Il CTU nella data 27/12/2023, dopo aver eseguito opportuna ispezione ipotecaria del Cespite 4, dichiara che su quest'ultimo gravano:

- Trascrizione del 12/05/2016 – Registro Particolare 4391 Registro Generale 6571 Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxxx Repertorio 1787/2016 del 27/04/2016.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2142 del 18/10/2017 (restrizione di beni).

2. Trascrizione n. 11476 del 28/11/2017.

- Trascrizione del 25/09/2023 – Registro Particolare 11406 Registro Generale 15258
Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxxxx Repertorio 2341 del 06/09/2023
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili.

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

Come sopra riportato, Il CTU svolge presso il Comune di Ragusa per il Cespite 4 accurate ricerche sulla regolarità edilizia e urbanistica, segue che per gli immobili 4 e 5 sono state rilasciate dal Sindaco di Santa Croce Camerina: C.E. n. 2005 in data 01/07/1983, C.E. n. 371 in data 06/04/1984 e Variante n. 521 in data 23/03/1985.

- Il CTU effettua in data 23/12/2024 l'istanza di accesso agli atti per verificare l'esistenza del progetto strutturale dell'immobile presso l'Ufficio Regionale del Genio Civile Servizio di Ragusa.
- In data 11/03/2025 prot. 32386 l'Ufficio Regionale del Genio Civile Servizio di Ragusa comunica che con i dati forniti non risulta alcuna istanza presentata. (documento allegato).

Questa ricerca risulta fondamentale, visto che il progetto trovato presso il Comune di Santa Croce Camerina è un fascicolo ricostruito e di conseguenza, non si è certi dell'esistenza di altre tavole di progetto relative agli immobili considerati.

Il CTU, allo stato attuale a meno di nuove notizie di cui lo stesso, attualmente non è a conoscenza, farà riferimento all'unico documento valido che attesti lo stato di progetto del Cespite 4, ovvero la "Variante n. 521/85" alla C.E. n. 371/84.

Il Cespite 4 è costituito da un posto auto e da un piccolo appartamento di civile abitazione a piano terra facente parte di un complesso edilizio costituito da due corpi denominati "A" (a sinistra entrando) e "B" (a destra entrando), edificato su porzione di suolo acquistato con atto di vendita del 22/11/1982 a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxx, registrato in data 07/12/1982 al n. 3220.

Il CTU attraverso lo studio di atti e documenti, sintetizza la storia del fabbricato e del Cespite 4 che risultano determinanti, per stabilire la regolarità edilizia e urbanistica:

- In data 25/02/1983 prot. n. 2005 viene trasmessa al Sindaco del Comune di Santa Croce Camerina, da parte della ditta xxxxxxxxxxxxxx, la richiesta per la concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato.
- In data 01/07/1983 viene rilasciata concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato in Casuzze – Lotto 19 della lottizzazione xxxxxxxxxxxxxx, distinto in catasto al Foglio 41 particela 1343 della superficie complessiva di mq. 3960.
- In data 12/01/1984 prot. n. 371 viene richiesta la variante alla concessione edilizia n. 2005/83 per la costruzione di un fabbricato.
- In data 06/04/1984 viene rilasciata concessione edilizia n. 371, per la costruzione di un fabbricato *“articolato in n° 2 corpi di fabbrica A e B”* rispettando la superficie coperta e il volume, rispetto al corpo di fabbrica approvato con concessione edilizia n. 2005/83. In particolare, la suddetta concessione era vincolata al rispetto di determinate condizioni, in particolare:
 - Gli immobili dovevano essere destinati a civile abitazione;
 - La superficie di mq 3960 doveva essere vincolata al servizio della costruzione;
 - La superficie destinata in progetto a parcheggio, doveva essere vincolata a tale scopo a servizio della costruzione.
 - Inoltre il certificato di abitabilità doveva essere rilasciato a completamento delle opere ed a collegamento dell'impianto fognante, secondo quanto convenzionato, alla condotta di scarico pubblico.
- In data 15/01/1985 prot. n. 521, viene richiesta la variante alla concessione edilizia n. 371/84 per la tramezzatura interna limitatamente al corpo di fabbrica “B”.
- In data 23/03/1985 viene rilasciata autorizzazione edilizia n. 521, per i lavori di modifica di tramezzature interne limitatamente al corpo di fabbrica “B”.

Immobile 4

La planimetria catastale è stata presentata in data 29/07/2013, e compilata dal xxxxxxxxxxxxxx della Provincia di xxxxxxxxxxxxxx.

Analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle differenze, le quali sono:

- La copertura del posto auto con una struttura in legno che invece di essere realizzata ad un'altezza di m 2,45 come descritto catastalmente, è stata modificata con altezza di m 2,80.

Analizzando la Variante n. 521 del 23/03/1985 alla C.E. n 371/84 relativa alle sole modifiche delle tramezzature interne del corpo di fabbrica "B", e confrontandola con lo stato di fatto, risulta che nella planimetria dell'intero complesso edilizio non viene indicata la copertura dei posti auto, quindi risultando abusiva.

Inoltre, quanto esposto viene confermato anche dallo studio dei seguenti documenti:

- Atto di "costituzione di diritti e riserve" rogato in data 16/12/1985 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 93649 trascritto il 23/12/1985 ai nn. 14780/12459, in cui si descrivono le aree asservite dell'intero complesso edilizio, indicando che: *"...i posti macchina sono segnati con numeri e lettere corrispondenti agli appartamenti a cui si riferiscono..."*;
- Atto di vendita rogato in data 12/12/1986 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxx repertorio n. 98013 trascritto il 02/01/1987 al n. 25, in cui si specifica che: *"Vengono compresi nella vendita – Il diritto di collocare un'autovettura nel posto macchina "B/2".*

Immobile 5

Nel piano terra, analizzando la planimetria catastale e confrontandola con lo stato di fatto, risultano delle difformità, le quali sono:

- La copertura di due verande, con tavolato in legno e onduline sorrette da pilastri. (Nell'atto di "costituzione di diritti e riserve" rogato in data 16/12/1985 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxx si descrivono: *"dei tratti di aree antistanti e retrostanti le unità medesime adibiti a verande"*, in effetti non si descrivono aree coperte).
- La costruzione di una parete interna.
- La costruzione di un ripostiglio e lo spostamento di tre gradini, nella veranda posteriore.

Nel piano terra, analizzando la Variante n. 521 del 23/03/1985 alla C.E. n 371/84, con lo stato di fatto, risultano delle difformità, le quali sono:

- La copertura di due verande, con tavolato in legno e onduline sorrette da pilastri. Le strutture di copertura sono abusive.

- La demolizione di varie pareti e la costruzione di altre pareti per realizzare un ripostiglio, spostare una cucina e il bagno ed aumentare la superficie della camera da letto.
- Il ridimensionamento e lo spostamento di due aperture, trasformando una porta finestra in un infisso, nelle due camere da letto.
- Lo spostamento di una finestra nel bagno.
- Lo spostamento e il ridimensionamento di una porta finestra nella cucina.
- La costruzione di un ripostiglio e lo spostamento di tre gradini, nella veranda posteriore.

In conclusione per le informazioni in mio possesso, le verande sembrerebbero non legittimate, per smontare le due verande occorre circa un costo di € 10.000,00, e per smontare la tettoia del posto auto occorre circa un costo di € 2.000,00.

Inoltre, dopo le demolizioni sopraindicate occorre aggiornare le planimetrie del progetto relativamente alle modifiche interne, con un costo di circa € 500,00.

4.1).g "Attestazione di prestazione energetica."

Per l'immobile n. 4 l'attestato di prestazione energetica non è richiesta.

Per l'immobile n. 5 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.

4.1).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 4 è un posto auto che ha una consistenza di circa 11 m².

L'immobile 5 presenta una superficie lorda di circa 48 m². Due cortili di circa 46,70 m² e due verande di circa 63 m². L'altezza media misurata da pavimento a soffitto è di circa 2,70 m.

In conclusione utilizzando i coefficienti di differenziazione da applicare alle superfici delle pertinenze, si ottiene una superficie virtuale che sommata a quella dell'abitazione, determina una superficie complessiva lorda di 64 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.

Immobile 4

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di € 490,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente $C_p=0,89$

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

$$\text{€/mq } 490,00 \times 0,89 = \text{€/mq } 436,10$$

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 Santa Croce Camerina ottenuti da un'indagine di mercato.

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella

	Cp	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Posto auto immobile 4	0,89 x	490,00 =	436,10 x	11,0 =	4.797,10

A questi vanno detratti:

- **€ 2.000,00** che comprendono i costi per smontare la tettoia in legno del posto auto.

$$\text{€ } 4.797,10 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 2.797,10$$

Immobile 5

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione di € 1.200,00 per metro quadro di superficie lorda.

Si applica un coefficiente di destinazione e di piano $C_d=0,90$, un coefficiente di età, qualità e stato $C_q=0,74$, un coefficiente correttivo $C_c=0,99$.

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

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times 0,90 \times 0,74 \times 0,99 = \text{€/mq } 791,21$$

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 Santa Croce Camerina ottenuti da un'indagine di mercato.

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella

	Cd	Cq	Cc	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Abitazione immobile 5	0,90	0,74 x	0,99 x	1200,00 =	791,21 x	64,00 =	50.637,44

A questi vanno detratti:

- **€ 10.000,00** che comprendono i costi per smontare la copertura delle due verande
- **€ 500,00** che comprendono i costi per aggiornare le planimetrie del progetto relativamente alle modifiche interne.
- **€ 500,00** che comprendono i costi per la redazione dell'APE e del libretto di impianto.

$$\text{€ } 50.637,44 - \text{€ } 10.500,00 = \text{€ } 40.137,44$$

$$\text{€ } 2.797,10 + \text{€ } 40.137,44 = \text{€ } 42.934,54$$

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

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

$$\text{€ } 42.934,54 - 15\% = \text{€ } 36.494,36$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

LOTTO UNICO CESPITE 4

€ 36.400,00 (diconsi euro trentaseimilaquattrocento/00)

4.1).i "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 4, visto che il posto auto è anche una pertinenza dell'abitazione la sua eventuale vendita dovrebbe avvenire per intero in un unico lotto in modo da facilitarne l'acquisto.

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

IL CTU ha inserito le foto al punto **4.I).b**

ALLEGATO 1

1. Atto di compravendita rogato in data 11/12/1982 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
2. Atto di compravendita rogato in data 01/03/1989 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
3. Atto di compravendita rogato in data 09/12/1992 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
4. Atto di compravendita rogato in data 06/07/1989 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
5. Atto di “costituzione di diritti e riserve” rogato in data 16/12/1985 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
6. Atto di compravendita rogato in data 12/12/1986 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
7. Atto di compravendita rogato in data 18/02/1995 dal Notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
8. C.E. n. 5639 rilasciata in data 09/03/1994 – Progetto “Progetto di demolizione e ricostruzione in Via Vittoria angolo Via C. Colombo”. (Cespite 2)
9. Accertamento di conformità urbanistica, firmata dal tecnico Ing. xxxxxxxxxxxx – C.E. n. 429/1980 – C.E. n.823/79. (Cespite 3)
10. Certificato di abitabilità. Immobile sito in Via Lagrange n. 26. (Cespite 3)
11. Variante n. 521 del 23/03/1985, firmata dal Geom. Xxxxxxxxxxxxxx (Cespite 4)
12. Comunicazione del Genio Civile (Cespite 4).
13. Certificato di residenza: xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx.

ALLEGATO 2

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

ALLEGATO 3

- Foto

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

Ragusa, 29/03/2025

Con osservanza,
il C.T.U.

Arch. Michelino Gravagna