

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare n. 237/2022 R.G.

Relazione di consulenza estimativa

Creditore Procedente – Banca Agricola popolare di Ragusa

Debitori – ██████████

Custode Giudiziario – Avv. Pellegrino

Giudice dell'esecuzione – dott. Di Cataldo

Ragusa 03 Gennaio 2025

Il CTU

Ing. Emanuele Francone



Premessa

Con provvedimento del 05/02/2023, il sottoscritto **Ing. Emanuele Francone** nato a Ragusa il [REDACTED] con studio professionale in Ragusa, Via Psaumida n°14, è stato nominato esperto C.T.U., nella Esecuzione Immobiliare promossa dalla **Banca agricola popolare di Ragusa, che ha ceduto il credito alla Dionisio SPV srl**, che si è costituita in giudizio a mezzo della procuratrice Fire srl, rappresentata e difesa dagli avv.ti Alessandro Barbaro e Andrea Aloï, contro i [REDACTED] [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED]. Lo scrivente, in data 17/02/2023 ha accettato l'incarico di rispondere al mandato conferitogli, come in appresso.

Accesso ai luoghi

Il giorno 12/01/2024 previo accordo con il Custode e, previo avviso al debitore, lo scrivente CTU ed il Custode hanno iniziato le operazioni recandosi nell'immobile di c.da Scardacucco ove ha presenziato al sopralluogo il debitore. Erano presenti inoltre [REDACTED] [REDACTED]. Durante le operazioni sono stati presi appunti e misurazioni in separato foglio per le verifiche tecniche nonché eseguiti rilievi fotografici al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità. Durante il sopralluogo sono state riscontrate diverse difformità rispetto alla planimetrica catastale ed ai progetti estratti il 02/04/2024, pertanto è stato necessario procedere alla redazione di nuova planimetria rappresentante lo stato di fatto e verifica della correttezza dei rilievi effettuati, con un successivo accesso presso l'immobile eseguito il 13/04/2024 e altro sopralluogo eseguito il 05/10/2024.

È stato pertanto necessario chiedere una proroga dei termini per il deposito della relazione.

Premessa sull'oggetto di pignoramento

Come verificato dalla documentazione in atti e in sede di sopralluogo, i cespiti pignorati consistono nei beni in appresso.



- **CESPITE 1** – Foglio 117 – Particella 239 – Sub. 1 – Categoria A/3 (abitazione di tipo economico – contrada Scadacucco, Modica PT e P1

- **CESPITE 2** - Foglio 117 – Particella 291, seminativo, consistenza 34.16 are.

Si precisa che, come meglio di seguito esposto, il cespite 2 è un terreno adiacente il cespite 1. Attesa la natura pertinenziale si procederà alla formazione di un unico lotto.

Per una migliore comprensione della presente relazione, lo scrivente provvederà a svolgere i quesiti richiesti nel mandato, secondo l'ordine richiesto, relativamente a ciascun, come di seguito.

CESPITE 1

Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche fatte presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Modica, il cespite è oggi riportato al **Foglio 117 – Part. 239 Sub. 1, piano terra e primo**. Agli atti è identificato con categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 3, con Rendita pari ad € 516,46. L'immobile ha consistenza di 8 vani, una superficie totale di mq 200, totale escluse aree scoperte 170 mq.

Si evidenzia variazione classamento del 03/01/2020 e variazione categoria catastale da A/7 all'attuale A/3 nel 2015.

L'immobile confina con il terreno di proprietà del debitore (cespite 2), con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED].

(All. 1 estratto di mappa - All. 2 visura storica part. 239 sub 1)

Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa.

Proprietà del cespite in capo al debitore e provenienza

Il cespite è in proprietà esclusiva, come bene personale del debitore esecutato.

Al debitore è pervenuto dalla successione in morte di [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 24/02/2010 ai nn. 3782/2361, devoluta in virtù

del testamento del 20/11/2009 a rogito del notaio evangelista Ottaviano, trascritto il 11/12/2009 ai nn. 24314/14920.

Alla dante causa [REDACTED] l'immobile era pervenuto per l'intero in virtù dell'atto di donazione del 30/05/1958 a rogito del Notaio Giovanni Terranova, trascritto presso la conservatoria di Siracusa in data 13/06/1958 ai nn. 11950/10561.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite si è verificata la trascrizione del certificato di successione e del testamento, non risulta tuttavia la trascrizione dell'accettazione tacita o espressa di eredità da parte del debitore esecutato tuttavia facilmente ricostruibile in virtù delle attività compiute successivamente.

Non risulta garantita la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

(All. 3 nota trascrizione e testamento)

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria e dalle ricerche eseguite si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati, **Foglio 177– Part. 239 – Sub 1.**

- Iscrizione del 16/02/2015 – reg part. 250 reg. gen. 1977 pubblico ufficiale Ottaviano Evangelista rep 78865/19839 del 13/02/2015 ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo
- Trascrizione del 04/11/2022 – Reg. part. 12909 Reg. gen. 17230 Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Repertorio 2726 del 20/10/2022. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare

(All. 4 Ispezione ipotecaria)

Regolarità edilizia e conformità urbanistica

Nel P.R.G. vigente del Comune di Modica, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in Zona E5 del PRG vigente che identifica le zone destinate ad agricoltura seminativi asciutti arborati o no, con prevalente indirizzo ad aziende zootecniche con fattori climatici limitanti.

I cespiti ricadono nel Paesaggio locale 10 "Scicli" del piano paesaggistico della provincia di Ragusa ed in particolare nel sotto paesaggio 10e Paesaggio di Cava Trippatore, Cava Labbisi, Cava di Mele, Cava Cugno, Cava della Gisana-DSerra d'Amenta, Cava di S. Maria La Nova, Fiumara-Modica-Scicli, Cava San Bartolomeo. Aree archeologiche comprese. Tale zona è sottoposta ad un livello di tutela 2 e disciplinato dall'art. 30 delle relative norme di attuazione (All. 5 tav. 4 Piano Paesaggistico locale 10).

Il fabbricato oggetto della presente procedura fa parte di un corpo di fabbrica costruito, senza titolo autorizzativo, a partire dal 1976, oggetto di successivo ampliamento nel 1983. L'intero fabbricato in seguito al decesso della dante causa del debitore è stato diviso in tre unità immobiliari distinte ed autonome, due articolate a piano terra ed una, quella oggetto della presente procedura, piano terra e piano primo. Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica è stata rinvenuta concessione edilizia in sanatoria n. 209 del 13/11/2014, relativa a domanda di condono edilizio presentata dalla dante causa il 31/03/1987 n. 4409.

E' stata rinvenuta planimetria catastale presentata il 20/03/2014, e l'immobile presenta delle difformità sia rispetto alla planimetria catastale che alle piante allegati ai progetti depositati all'Ufficio tecnico.

(All. 6 Planimetria catastale , 7, 7a e 7b concessione e piante allegati al progetto).

Il diverso stato di fatto rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale e nelle piante depositate presso gli uffici comunali hanno richiesto l'elaborazione di una planimetria aggiornata. (All. 8 planimetria stato di fatto PT e P1).

Come si invece dalla planimetria dello stato di fatto e dalle foto, al piano terra sono state realizzate delle modifiche interne rispetto al progetto autorizzato, regolarizzabili con una SCIA e pagando la sanzione di Euro 1.000,00. È necessario poi aggiornare la planimetria catastale tramite DOCFA al costo di € 50,00 oltre il compenso del tecnico.

Al piano primo invece sono state riscontrate delle difformità più importanti come meglio di seguito esposto.

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso

Durante il sopralluogo eseguito alla presenza del Custode giudiziario, è stato possibile verificare la consistenza del cespite oggetto di pignoramento.

Il cespite 1 è un fabbricato per civile abitazione posto a piano terra e piano primo collegati da una scala interna.

Si accede all'immobile tramite un cancello dove si apprezza un'area esterna di pertinenza, allo stato non pavimentato e non curato.

Al piano terra si sviluppa l'area giorno dell'abitazione, trovano spazio un'area ingresso di circa 12 mq dal quale si accede a due ampi soggiorni, il più piccolo dotato di finestra volta all'ingresso della proprietà (foto 1), il secondo (foto 2) adibito a sala da pranzo dotato di ampie finestre aggettanti al giardino del cespite; attiguo al soggiorno/pranzo vi è l'area cucina (foto 3) dalla quale diparte un corridoio (foto 4) che di fatto chiude ad anello l'abitazione, congiungendosi con il primo soggiorno accessibile dall'ingresso dell'abitazione, lungo il suddetto corridoio si trovano un locale lavanderia e una camera da bagno.

Immediatamente prospiciente l'ingresso è collocata una scala a doppia rampa per l'accesso al piano superiore.

Al piano superiore immediatamente di fronte allo sbarco della scala è stato realizzato un bagno con doccia, mentre alla sinistra dello sbarco si accede ad ampia terrazza aggettante su due lati della proprietà (foto 5, 6).

Dallo sbarco/pianerottolo si svolge il corridoio che conduce alle due camere da letto; la prima camera di circa 9 metri quadri (foto 7) dotata di finestra che affaccia sul cortile di ingresso a nord ovest; dal medesimo corridoio si accede alla camera da letto principale superficie 14 mq circa dotata di ampia camera guardaroba di 9 mq circa (foto 8), bagno esclusivo (foto 9-10-11) e terrazzino esclusivo di pochi metri quadri che affaccia sul giardino della proprietà a Sud-Ovest.

(All. 9 allegato fotografico)

Come ben evidente dalle foto allegate il cespite è ben lungi dall'essere definitivamente completato nelle opere edili e negli impianti: non è stata completata la finitura esterna dell'immobile con rasatura e/o pitturazione eccezion fatta per la parete a nord est comune con la proprietà confinante di altra ditta (foto 12), rifinita con pietra viva, non sono state pavimentate le due terrazze al piano primo e ciò ha probabilmente determinato infiltrazione di acque pluviali evidenziate in alcune parti ammalorate del soffitto della zona giorno a piano terra. Non è completato l'impianto di riscaldamento, mancano i radiatori e il generatore di calore. Non sono presenti le porte interne e i bagni sono da completare.

Lo spazio esterno di pertinenza è del tutto lasciato allo stato naturale, nessun accenno di giardino o altro (foto 13-14).

Si nota un buon impianto elettrico con un buon grado di sezionamento che però è privo di dichiarazione di conformità come anzidetto.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante autobotte.

Il sistema di evacuazione delle acque nere avviene tramite fossa Imhoff che, di fatto viene utilizzata, è operativa, tuttavia è priva delle autorizzazioni necessarie allo scarico.

Aspetto fondamentale su cui si deve porre l'attenzione sono le difformità costruttive del primo piano rispetto al progetto depositato e autorizzato.

Di fatto la superficie coperta è aumentata di circa 6 mq rispetto al progetto, avendo realizzato l'intero corpo al piano superiore con una profondità di circa 80 centimetri in più rispetto al progetto (400 cm progetto vs. 480 cm da rilievo), per tutta la lunghezza del volume, cioè per 780 rilevati. E' stato realizzato abusivamente il bagno pertinente alla camera da letto che in progetto non si rileva, spostando di fatto la posizione della scala rispetto al progetto e riducendo la superficie della terrazza. Al contrario è stata ridotta la superficie del "ripostiglio" (da progetto) immediatamente allo sbarco dalle scale al piano superiore per realizzare un bagno dalla superficie minore (7 mq progetto, 4,5 mq rilievo), questa riduzione non compensa l'abuso di cui sopra.

Difformità più importante, oltre allo sfioramento di superficie, è il superamento della volumetria edificabile concessa.

Il progetto prevedeva una altezza minima del tetto a falde a copertura del piano primo di 160 cm e altezza massima di 290 cm.

Dai rilievi è emerso che le altezze del soffitto sono rispettivamente 180 cm e di 320 cm.

Lo sfioramento delle altezze, unito allo sfioramento della superficie coperta conduce ad un importante aumento rispetto alla volumetria edificabile concessa di oltre il 40% circa.

L'abuso su dettagliato supera abbondantemente il 2% di tolleranza ammesso dalle regole costruttive comunali.

Ne consegue che, a norma dell'art. 34 comma 1, Dpr 380/2001, è necessaria la demolizione degli abusi.

È stata tuttavia verificata l'applicabilità dell'art 34 comma 2 del dpr 380/2001 ai sensi del quale: *"2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"*.

Nel caso in oggetto, lo scrivente ritiene che le difformità descritte al piano primo coinvolgono l'intera superficie, pertanto ritiene non applicabile l'art. 34 comma 2 citato e dunque necessaria la demolizione di tutto quanto non conforme, partendo dalla intera superficie di copertura per realizzarla a quota più bassa, contestualmente eliminare il bagno annesso alla camera da letto realizzata in totale abuso di licenza.

Si stima un costo di demolizione, smaltimento materiali di risulta e ricostruzione di circa € 20.000,00, che verrà detratto al valore commerciale.



Barriere architettoniche e agibilità dei locali

L'unità come esposto è articolata a piano terra e primo piano. Il piano terra è accessibile ai diversamente abili, ma l'accesso al primo piano avviene tramite scala interna e dunque è inibito l'accesso ai diversamente abili salvo l'installazione di un servo scale a due rampe.

Dalle verifiche eseguite non è stato rinvenuto certificato di abitabilità ed allo stato non è ottenibile se non previa eliminazione delle difformità al piano primo e riconduzione dell'immobile in conformità al progetto allegato alla concessione in sanatoria e ottenimento autorizzazione allo scarico delle acque nere.

Il fabbricato è dotato di certificato di idoneità sismica.

Eventuali accertamenti di natura condominiale

L'unità immobiliare è autonoma ed indipendente ma il rifornimento dell'acqua avviene mediante cisterna dell'acqua che è comune alle altre due unità pertanto sia il costo per l'approvvigionamento idrico che per la manutenzione ordinaria e straordinaria della cisterna, devono essere ripartiti con le altre due unità.

[REDACTED]

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Da accesso al CEFA Catasto energetico fabbricati della Regione Siciliana non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile.



Tenuto conto della circolare del 18/11/2021 emessa dai Giudici dell'esecuzione del Tribunale di Ragusa si omette la redazione dell'APE, che verrà effettuata al momento dell'aggiudicazione, e si indicano i costi necessari per la redazione dell'APE in € 250,00 come da prassi del Tribunale. Tale costo verrà detratto dal valore di stima come indicato nella circolare richiamata.

Valore di mercato del cespite

La stima del cespite è formulata attraverso il **procedimento sintetico**, metodo estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Nella dottrina estimativa, il criterio adottato terrà conto, quindi, dei parametri che potranno influenzare positivamente e/o negativamente il valore.

Previa analisi dei fattori comparativi, il procedimento per confronto diretto suggerisce l'adozione di un parametro tecnico – economico la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore del bene. Detto parametro è la superficie utile – abitabile/agibile espressa in metri quadrati con il relativo prezzo. La stima del cespite sarà formulata considerando la superficie catastale e/o reale lorda.

Poiché il cespite è ubicato in Modica in zona extraurbana, la zona presenta caseggiati singoli e indipendenti. Va precisato che il cespite oggetto di stima presenta delle caratteristiche intrinseche di rifiniture di media qualità. Secondo i valori attuali riportati dall'OMI - Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per gli immobili siti nella zona periferica di Modica, extraurbana , agricole – Codice R1, aggiornato al I semestre 2024 e tenuto conto della disponibilità del terreno di pertinenza che consentirebbe una classificazione catastale in A/7, contrariamente all'attuale A/3, fa sì che l'intervallo su cui impostare il valore medio possa prevedere un valore massimo di circa € 830,00 al metro quadro ed un valore minimo di circa € 560,00 al metro quadro. Tenuto conto dello stato di fatto sopra descritto del cespite in oggetto, lo scrivente ritiene di definire il prezzo al metro quadro dell'immobile pari ad **€ 560,00 al metro quadro.**

CESPITE 2

Identificazione del cespite, dati catastali e confini di proprietà

Dalle verifiche fatte presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Modica, il terreno è oggi riportato al **Foglio 117 – Part. 291**. Ha una consistenza di are 34.16. reddito domenicale € 4,41 e agrario 1,76.

La particella oggetto di procedura proviene dalla ex part. 2, soppressa per frazionamento del 05/10/2009.

(All. 12 Visura ex part. 2, All. 13. Visura part. 291)

Completezza della documentazione prodotta

La documentazione in atti risulta completa.

Proprietà del cespite in capo al debitore e provenienza

Il cespite è in proprietà esclusiva, come bene personale del debitore esecutato. Al debitore è pervenuto dalla successione in morte di [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 24/02/2010 ai nn. 3782/2361, devoluta in virtù del testamento del 20/11/2009 a rogito del notaio evangelista Ottaviano, trascritto il 11/12/2009 ai nn. 24314/14920. Alla dante causa [REDACTED] l'immobile era pervenuto per l'intero in virtù dell'atto di donazione del 30/05/1958 a rogito del Notaio Giovanni Terranova, trascritto presso la conservatoria di Siracusa in data 13/06/1958 ai nn. 11950/10561. Dalla visura catastale risulta ricongiungimento usufrutto del 22/12/1980, Voltura n. 4067.1/2009 - Pratica n. RG0098662 in atti dal 13/05/2009.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite si è verificata la trascrizione della successione testamentaria, non risulta tuttavia la trascrizione dell'accettazione tacita o espressa di eredità da parte del debitore esecutato, tuttavia facilmente ricostruibile in virtù delle attività compiute dal debitore esecutato.

(All. 3)

Iscrizioni o Trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ispezione ipotecaria e dalle ricerche eseguite si riporta l'elenco sintetico delle formalità relativo al Catasto fabbricati, **Foglio 177- Part. 239 - Sub 1.**

- Iscrizione del 16/02/2015 – reg part. 250 reg. gen. 1977 pubblico ufficiale Ottaviano Evangelista rep 78865/19839 del 13/02/2015 ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo
- Trascrizione del 04/11/2022 – Reg. part. 12909 Reg. gen. 17230 Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Repertorio 2726 del 20/10/2022. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare
(All. 14 Ispezione ipotecaria)

Accertamento di eventuali vincoli

Il cespite ricade nel Paesaggio locale 10 "Scicli" del piano paesaggistico della provincia di Ragusa ed in particolare nel sotto paesaggio 10e, sottoposto ad un livello di tutela 2 come sopra esposto.

Caratteristiche intrinseche ed elementi utili verificati durante l'accesso

Come si evince dalle foto allegato (vista aerea cespite 2), il terreno è posto a sud ovest rispetto al cespite 1, destinato a seminativo, tuttavia incolto. Al terreno si accede tramite il cespite 1 (foto 16).

Valore di mercato del cespite

Per la valutazione che segue si è fatto riferimento al mercato immobiliare di Modica con riferimento a quello edilizio e quello agricolo.



L'agenzia delle entrate fino al 2015 ha pubblicato i valori agricoli medi per le aree individuate della provincia di Ragusa, distinte per Regione Agraria.

Il terreno ricade in Regione Agraria 3, denominata <<Colline Litoranee Di Modica>>, comprende i Comuni di: Ispica, Modica, Pozzallo e Scicli

Per i terreni seminativi il valore riportato è **11.240,00 Euro/Ha pari a 1,124 €/mq.**

Riepilogo generale e conclusioni

Alla luce delle citate premesse e considerazioni sulla natura dei cespiti pignorati, nella presente relazione lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, dello stato di conservazione, nonché della loro regolarità urbanistica e catastale.

Data la natura pertinenziale del cespite 2 rispetto al cespite 1, ricavabile anche dall'atto di provenienza (testamento), si ritiene di determinare la vendita in un lotto unico.

Il cespite pignorato, **contrassegnato al numero 1**, consistente in 165 mq superficie coperta, 50 mq di terrazza e 240 mq circa di giardino di pertinenza, a giudizio dello scrivente, ha il seguente valore così determinato

Valore di mercato unità immobiliare $(165 + 50 \times 0,25 + 240 \times 0,15 \text{ [mq]} \times \text{€ } 560,00) \text{ €}$
119.560,00

A detrarre costi per demolizione, sanatoria difformità piano terra e APE € 21.300,00

Valore di vendita € 98.260,00

Il cespite pignorato, **contrassegnato al numero 2**, a giudizio dello scrivente, ha un valore commerciale pari ad

Valore di mercato terreno $(3.416,00 \text{ mq} \times \text{€ } 1,124 \text{ mq}) \text{ €}$ 3.839,58

Valore di mercato Lotto Unico (cespiti 1 e 2) € 101.099,58

Con l'abbattimento forfettario del valore venale del 15% per vizi occulti sarà di

Valore di vendita forzata LOTTO UNICO € 86.699,64

Arrotondato € 86.700,00

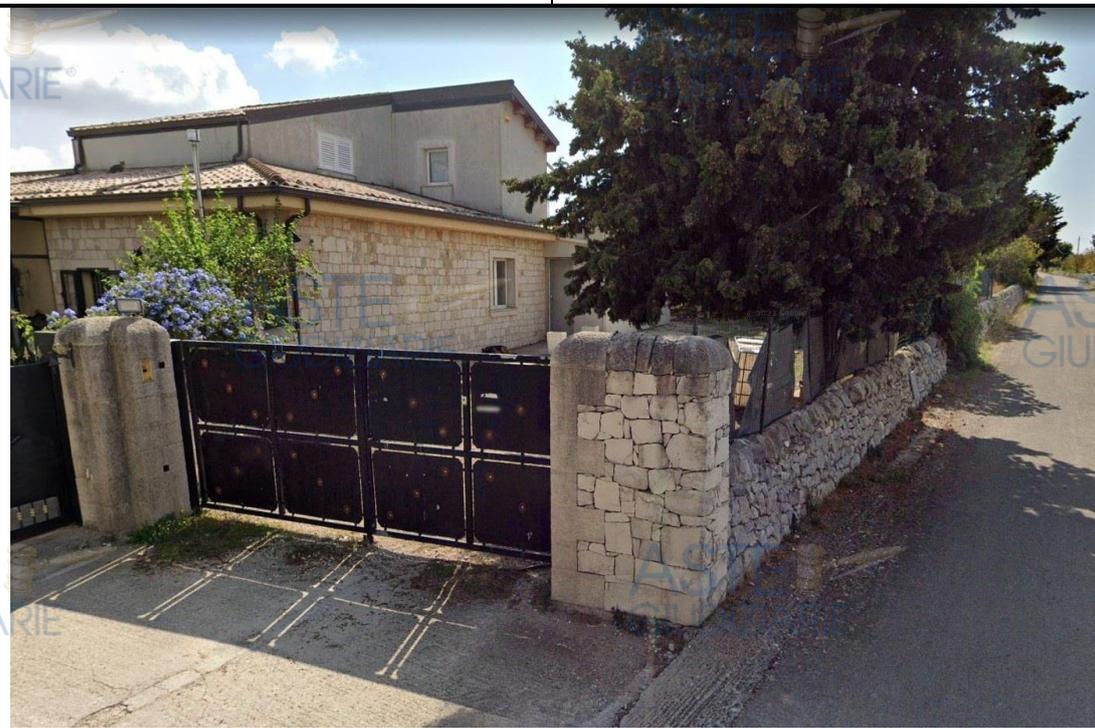


SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

Esec. N. 237/2022 contro [REDACTED] Giudice Dott. Di Cataldo Custode Giudiziario l'avv. Giuseppe Pellegrino Esperto del procedimento: Ing. Emanuele Francone	
Diritto	Diritto di proprietà per 1000/1000
Bene	Unità immobiliare indipendente posta a piano terra e primo piano con terrazza di mq. 200 totali e area esterna di pertinenza di circa 240 mq, e terreno di mq. 3.416
Ubicazione	Comune di Modica c.da Scardacucco snc , Coord geografiche 36°50'16"N 14°43'51"E
Titolarità	I cespiti oggetto di pignoramento sono tutti in proprietà esclusiva del debitore esecutato in virtù della successione in morte della signora [REDACTED] devoluta con testamento del 20/11/2009 rep 72306/16774 a rogito del Notaio Ottaviano Evangelista, trascritto il 11/12/2009 ai nn. 24314 reg. gen., 14920 reg. part.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio, [REDACTED]
Dati catastali	Foglio 117, part. 239 sub 1 catasto fabbricati, fg. 117 part. 291 catasto terreno Vi è continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	Lotto unico: piena proprietà di una unità immobiliare indipendente composta da piano terra e primo piano collegati da una scala interna, con spazio esterno e terreno seminativo adiacente
Occupazione	[REDACTED]
Completezza della documentazione ex art. 567 comma 2 cpc	La documentazione risulta completa
Irregolarità ed abusi	Non regolarità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare
Immobile insanabile	Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con riferimento al piano terra, insanabili al primo piano.
Titolarità urbanistica	L'intero fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte è stato costruito in assenza di titolo autorizzativo e oggetto di concessione in sanatoria n. 209 del 13/11/2014"
Agibilità/abitabilità	Il fabbricato è privo dell'abitabilità non essendo stato mai richiesto il certificato e non risultando richiesta l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Viste le difformità insanabili l'ottenimento dello stesso è subordinato al ripristino dell'immobile secondo i progetti depositati all'ufficio tecnico e all'autorizzazione allo scarico
Divisibilità	Non divisibile
Valore di mercato	€ 101.999,58
Valore di vendita forzata	€ 86.700,00
Valore del canone di mercato	
Vendibilità motivo	Data la natura pertinenziale del terreno rispetto all'unità abitativa i cespiti devono essere venduti in un unico lotto
Vincoli	Il lotto ricade in zona livello 2 del piano paesaggistico della provincia di Ragusa
Edilizia agevolata	
Oneri	Essendo le difformità riscontrate non sanabili, bisogna procedere alla demolizione delle opere descritte al costo di circa € 20.000,00. Le difformità interne possono essere sanate presentando una SCIA in sanatoria con il



	pagamento della sanzione di € 1.000,00 per poi procedere all'aggiornamento catastale DOCFA al costo di € 50,00, oltre il compenso del tecnico, oltre chiedere l'autorizzazione allo scarico delle acque nere.		
APE/certificato destinazione urbanistica	Per l'unità abitativa è necessaria l'APE. Per il terreno essendo inferiore a 5.000 metri non sarà necessario il CDU. L'Ape verrà effettuata al momento dell'aggiudicazione giusta circolare del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI		
	- Iscrizione del 16/02/2015 – reg part. 250 reg. gen. 1977 pubblico ufficiale Ottaviano Evangelista rep 78865/19839 del 13/02/2015 ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo		
	TRASCRIZIONI		
	- Trascrizione del 04/11/2022 – Reg. part. 12909 Reg. gen. 17230 Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Repertorio 2726 del 20/10/2022. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare		
	Superficie mq	Indice	Sup. comm. Mq
		1.0	
Piano terra	101		101
Primo piano	64	1.0	64
Terrazza	50		50
Giardino di pertinenza	240		240
Terreno	3.146	1.0	3416
Valore di mercato lotto UNICO	€ € 101.999,58		
Costi demolizione, regolarizzazioni APE	€ 21.300,00		
Valore di vendita forzata con abbattimento 15%	Con arrotondamento € 86.700,00		



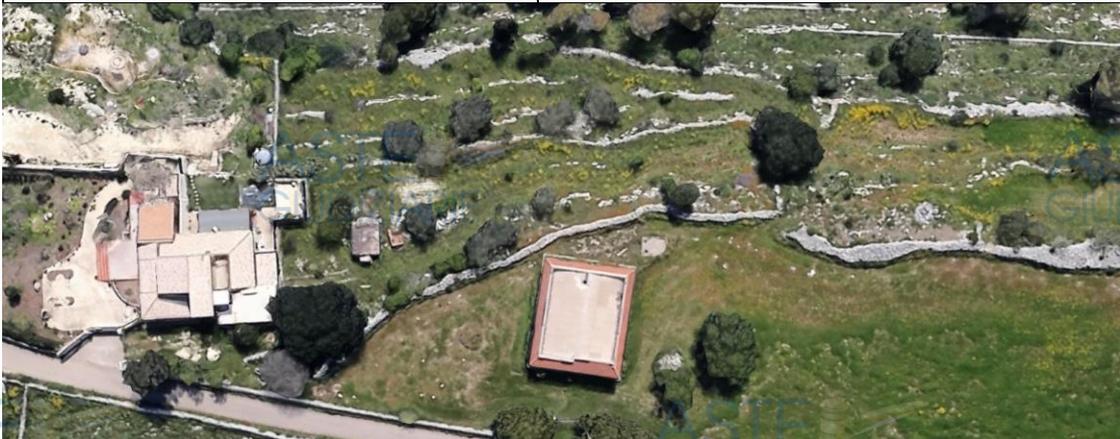
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

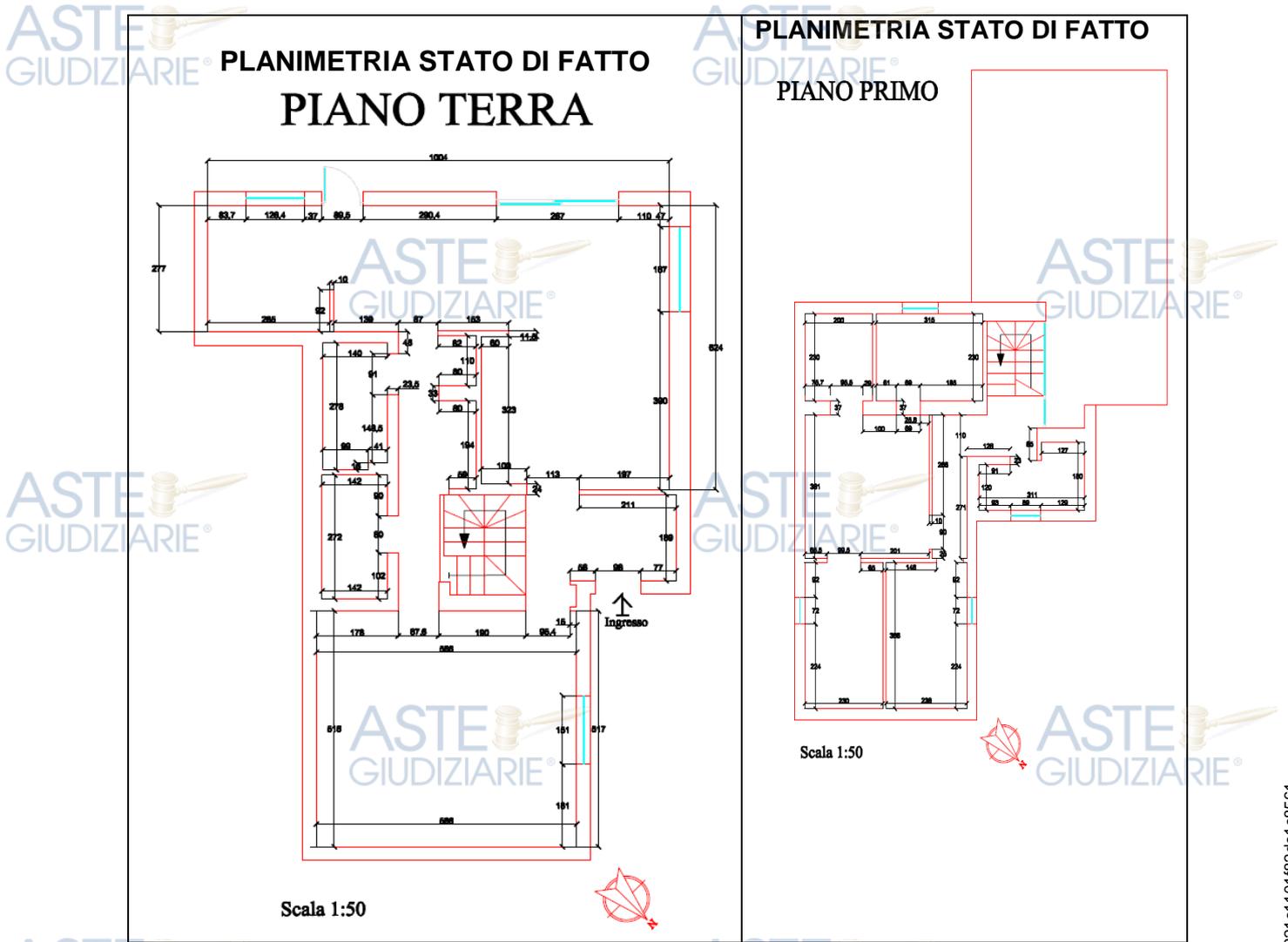


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®





Per quanto sopra esposto, lo scrivente esperto CTU, resta disponibile per qualsivoglia chiarimento in merito alla presente relazione.

Ragusa li 03/01/2025

Il CTU

Ing. Emanuele Francone