

1.B).c “Verificare i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.”

Si riportano i dati catastali acquisiti mediante visura storica presso l’Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

Situazione dell’unità immobiliare dal 30/06/1987

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
67	355	156		C/3	3	117 mq		398,81 €
Vico Fratelli Cairoli n.9 H								
COMUNE DI RAGUSA								
				C.F.		Proprietà per 1/1		

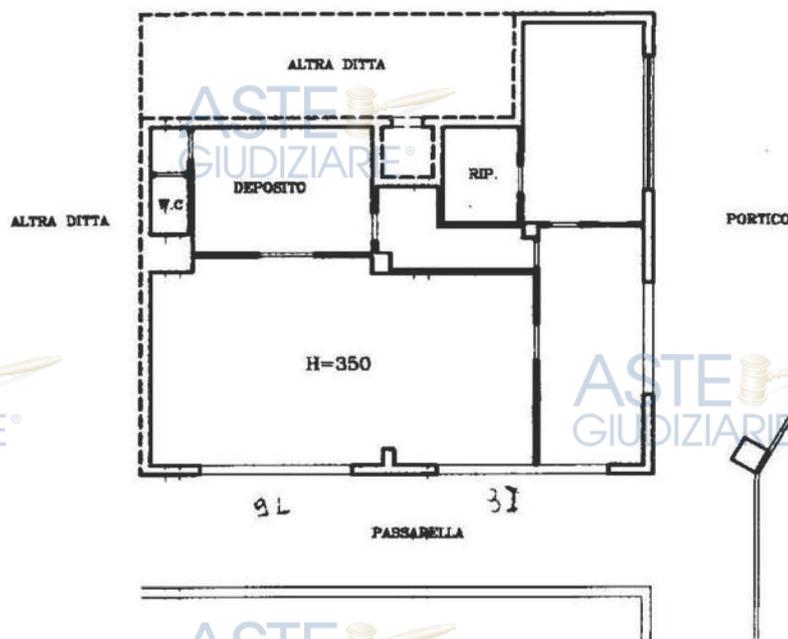
Controllando i dati catastali vigenti, il CTU osserva che nel pignoramento il Cespite è stato correttamente identificato con l’identificativo catastale vigente.

Analizzando la visura catastale storica del Cespite in oggetto il CTU osserva che catastalmente è avvenuta una **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE** in data 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 Locale Commerciale Locale Artigianale (n.R00118.1/1999), precisamente da C/1 (Negozi-Botteghe) a C/3 (Laboratori per arti e mestieri).

A seguire il CTU riporta uno stralcio della vigente mappa catastale, uno stralcio del vigente elaborato planimetrico ed uno stralcio della planimetria catastale.



Planimetria catastale Cespite 1: fg.67 p.lla 355 sub.156



1.B).d "Esaminare le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento."

All'esecutato la quota intera di piena proprietà del Cespite 1 è pervenuta per atto di compravendita del 13/04/1999, rogante il Notaio Repertorio n.93719, trascritto in data 29/04/1999 ai nn.6110/4756, da potere di

In allegato il CTU riporta copia dell'atto di compravendita sopra riportato. Come da ispezione ipotecaria eseguita in data 04/10/2022 dopo la trascrizione del 09/12/2021 (registro particolare 13636 registro generale 19958 - verbale di pignoramento immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare) non sono presenti trascrizioni successive.



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

Dalla lettura dei documenti in possesso, gli immobili in pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato, giusto

atto di compravendita del 13/04/1999, rogante il Notaio

Repertorio n.93719, trascritto in data 29/04/1999 ai
nn.6110/4756, da potere di

Nell’atto sopra riportato l’immobile è stato assegnato per il diritto di proprietà in regime di separazione legale dei beni.

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

Il CTU in data 17/03/2023 esegue presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del Cespite 1 e riporta l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all’atto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 29/04/1999 - Registro Particolare 4756 Registro Generale 6110
Pubblico ufficiale Repertorio 93719 del 13/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 1268 Registro Generale 8610
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 465 del 21/03/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



3. ISCRIZIONE del 15/11/2019 - Registro Particolare 2222 Registro Generale 16518
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3874/2018 del 21/02/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 30/03/2021 - Registro Particolare 478 Registro Generale 4988
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 76 del 18/01/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 766 Registro Generale 7870
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 818/2018 del 19/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 09/12/2021-Registro Particolare 13636 Registro Generale
19958 . Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA
Repertorio 2779 del 16/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il Cespite in oggetto è un locale artigianale ubicato a Ragusa al piano terra di un complesso residenziale con ingresso dal vico Cairoli al n.9/H 9/I e 9/L.

Il CTU riporta a seguire i principali titoli autorizzativi rilasciati per il Cespite 1 in oggetto:

- In data 09/01/1979 la commissione edilizia comunale con il numero 10 ha espresso parere favorevole ad un progetto riguardante la demolizione e ricostruzione di edifici per civile abitazione in Ragusa via Archimede angolo via Cairoli di proprietà della ditta
- In data 13/01/1979 è stata rilasciata la relativa concessione edilizia di pari numero.
- In data 12/02/1980 ed in data 10/09/1985 la Commissione edilizia Comunale ha espresso parere favorevole a n°2 progetti di variante;



in data 26/02/1980 la concessione edilizia in questione è stata volturata dalla ditte _____ alla ditte _____

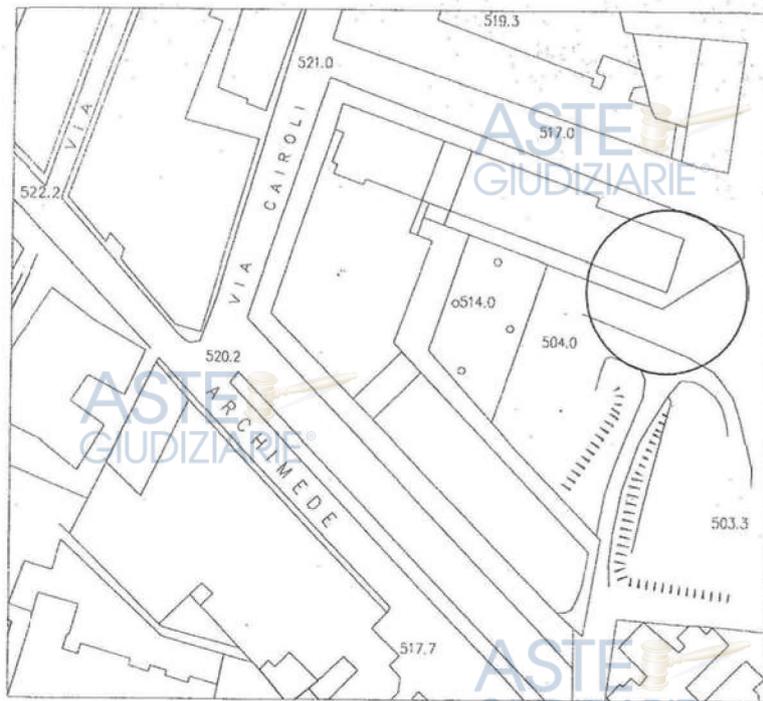
- In data 29/09/1999 viene rilasciata l'autorizzazione n.210/99 per il progetto di "cambio di destinazione d'uso da negozio e laboratorio artigianale del locale a piano terra dell'immobile sito in vico Cairoli n.9/H".
- In data 05/11/2001 viene protocollata la richiesta di agibilità per il Cespite in oggetto, protocollo n.67093 del 06/11/2001.
- In data 17/12/2001 il Comune di Ragusa richiede delle integrazioni per il rilascio dell'autorizzazione di agibilità, le integrazioni non sono state consegnate e quindi la richiesta di abitabilità risulta allo stato attuale archiviata.

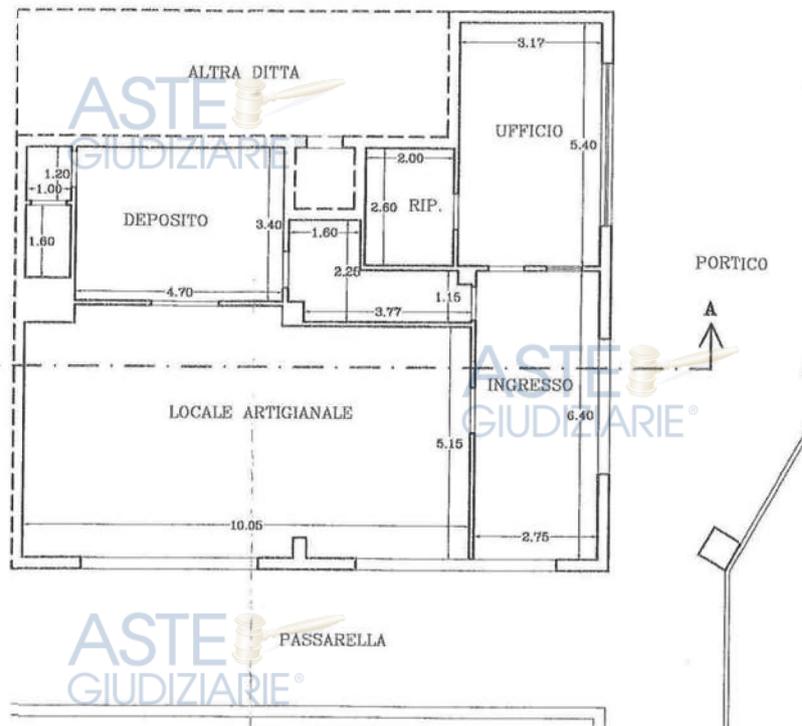
Vista aerea del complesso edilizio residenziale ubicato a Ragusa fra la via Archimede – via Cairoli – vico Cairoli



A seguire si riporta uno stralcio del progetto n.210/99 del “cambio di destinazione d’uso da negozio e laboratorio artigianale del locale a piano terra dell’immobile sito in vico Cairoli n.9/H”.

Planimetria generale





Dal sopralluogo effettuato il CTU non riscontra difformità rispetto a quanto autorizzato nel progetto n.210/99 del “cambio di destinazione d’uso da negozio e laboratorio artigianale del locale a piano terra dell’immobile sito in vico Cairoli n.9/H”.

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

Come sopra riportato e dai controlli effettuati presso gli uffici tecnici comunali emerge che:

- in data 29/09/1999 viene rilasciata l’autorizzazione n.210/99 per il progetto di “cambio di destinazione d’uso da negozio e laboratorio artigianale del locale a piano terra dell’immobile sito in vico Cairoli n.9/H”.

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

Come riportato al punto 1.C).a il CTU ha riportato per le unità immobiliari appartenenti al Cespite n.1 i principali titoli rilasciati, ha riportato la corrispondenza fra lo stato attuale dei luoghi ed il progetto autorizzato.

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

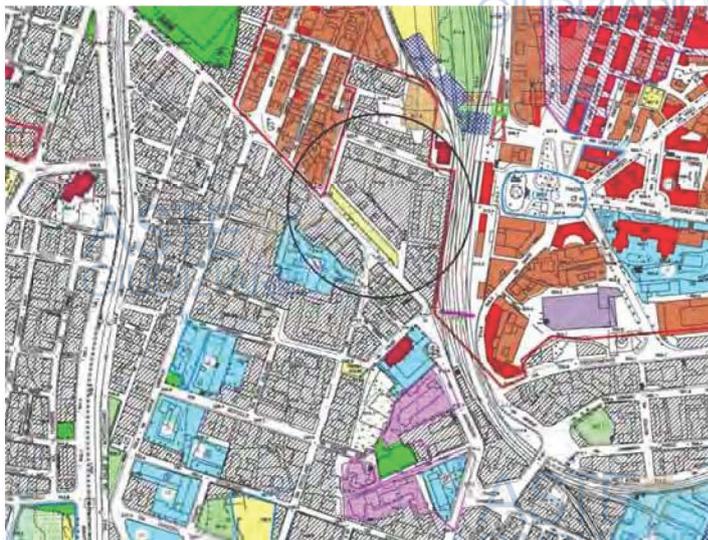
Dalle informazioni reperite e dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti relativi alle concessioni edilizie rilasciate.

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

Consultando il vigente P.R.G. del Comune di Ragusa, segue che il Cespite in oggetto ricade nella zona “B1- zone B sature”.

A seguire si riporta per la zona in esame uno stralcio della Tavola del Piano Regolatore Generale.

Stralcio del piano regolatore generale vigente



LEGENDA

	A - Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940
	A2 - A3 Edifici storici (ville o masserie - case rurali) esterni al centro storico
	B - Tessuto urbano saturo interno al centro storico
	B 1 - zone B sature
	B 3 - ristrutturazione urbana edilizia
	C - zone ex B 1 (zone B di completamento)
	Agricolo produttivo con muri a secco (artt. 48 e 61 N.T.A.)
	Servizi esistenti
	Servizi in progetto
	Attrezzature pubbliche di interesse generale (ambito perequativo art. 61 N.T.A.)

	Eliporto
	Sovrappasso
	Strade in progetto
	Tracciato mezzo ettometrico
	Percorsi pedonali
	Perimetro P.P.R.U.
	Sollevamento reflui (P.A.R.F.)
	Eliminazione riempimento Via Mariannina
	Attrezzature scolastiche
	Attrezzature religiose

Viene a seguire riportato quanto indicato nelle Norme tecniche di attuazione per la zona in esame:

Art. 39.1 -B1 Zone B sature (articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma d) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza. Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere;
- attività artigianali non inquinanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;

-autorimesse pubbliche o private.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

-attività zootecniche e macelli;

-attività industriali;

-attività artigianali inquinanti;

-attività commerciali all'ingrosso e ipermercati.

Interventi ammessi:

in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art. 39.1 delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene, invece, accettabile quanto proposto dal progettista, in sede di esame sulle osservazioni presentate, di rinviare alla normativa edificatoria dello strumento urbanistico previgente fermo restando che non possono essere adottati indici di densità fondiaria superiori a mc./mq. 5.00. Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi. nuove costruzioni sulle aree libere.

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni: Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti. Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi.

La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio.

Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili.

E' ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà superare quella degli edifici preesistenti, sempre che venga rispettata la normativa antisismica



vigente. Alle stesse condizioni è possibile elevare fino a 10,50 metri l'altezza di edifici preesistenti di altezza a questa inferiore.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% (cinquanta per cento) Il volume edificato fuori terra non potrà superare quello dell'edificio demolito. Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi.

-Per la residenza: un posto auto "residenti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

-Per gli uffici e le attività artigianali: un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.

-Per le altre attività:

un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su), un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.



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

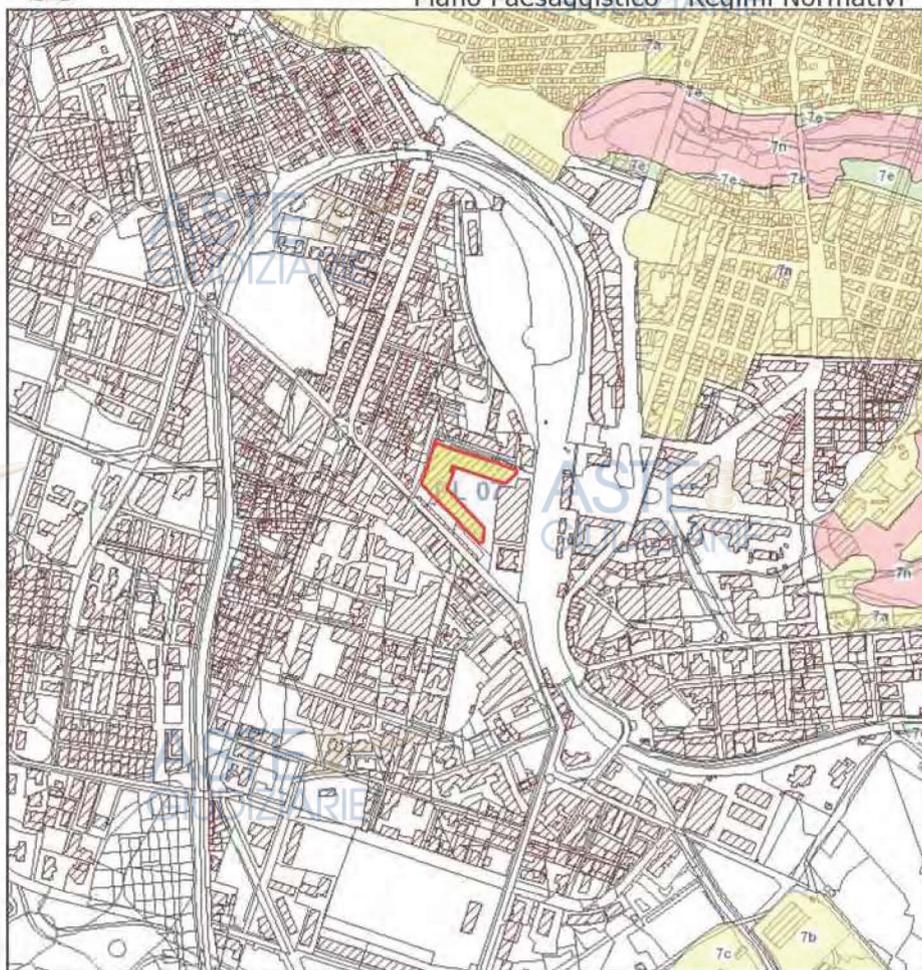
Da controlli effettuati sul Cespite non sono presenti vincoli del tipo paesaggistico. Il CTU esegue un controllo su varie cartografie servendosi inoltre dell’ausilio del geoportale del Comune di Ragusa, a seguire riporta uno stralcio delle varie cartografie e precisamente:

Stralcio del piano paesaggistico vigente



Comune di Ragusa

Piano Paesaggistico - Regimi Normativi

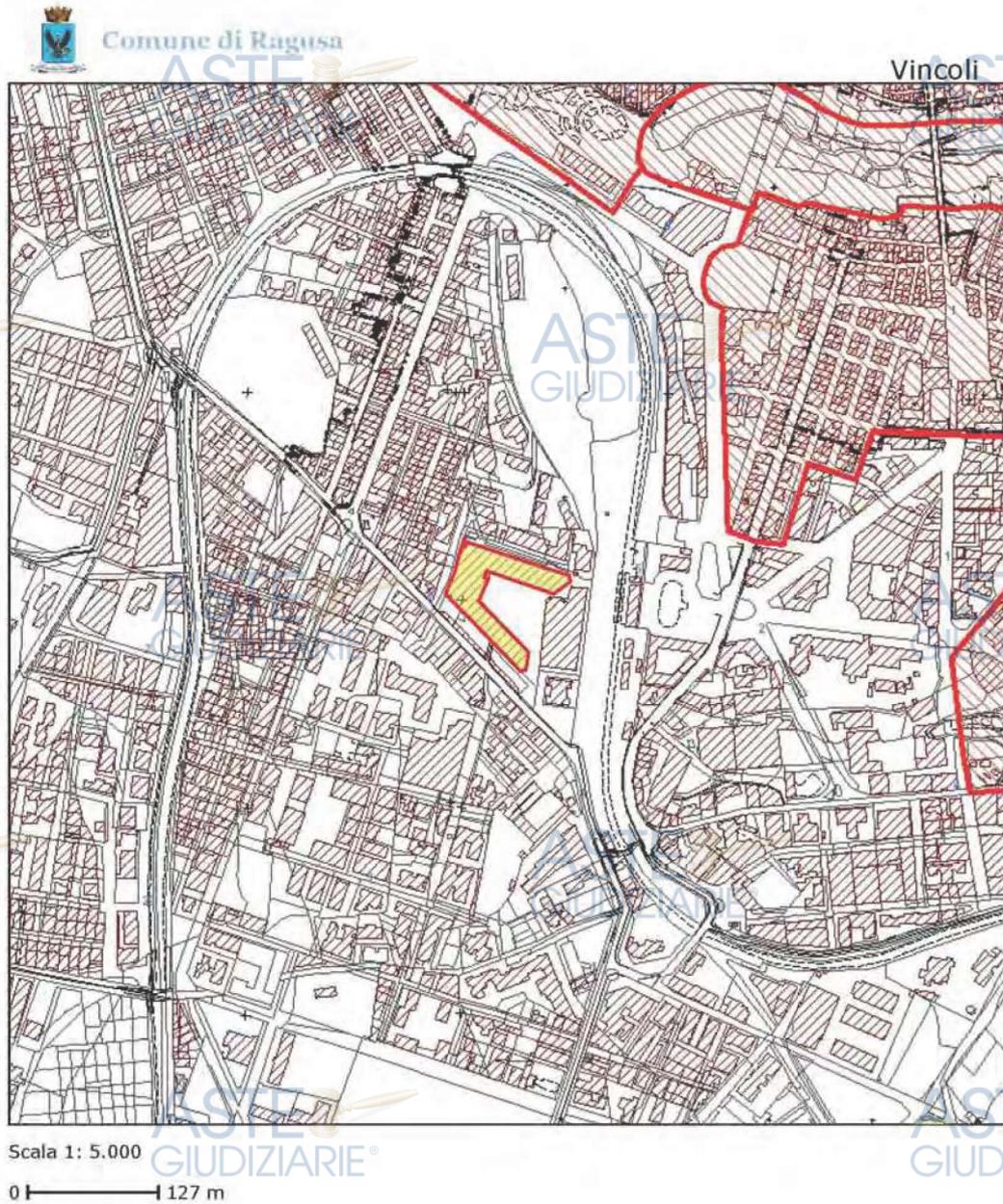


Scala 1: 5.000

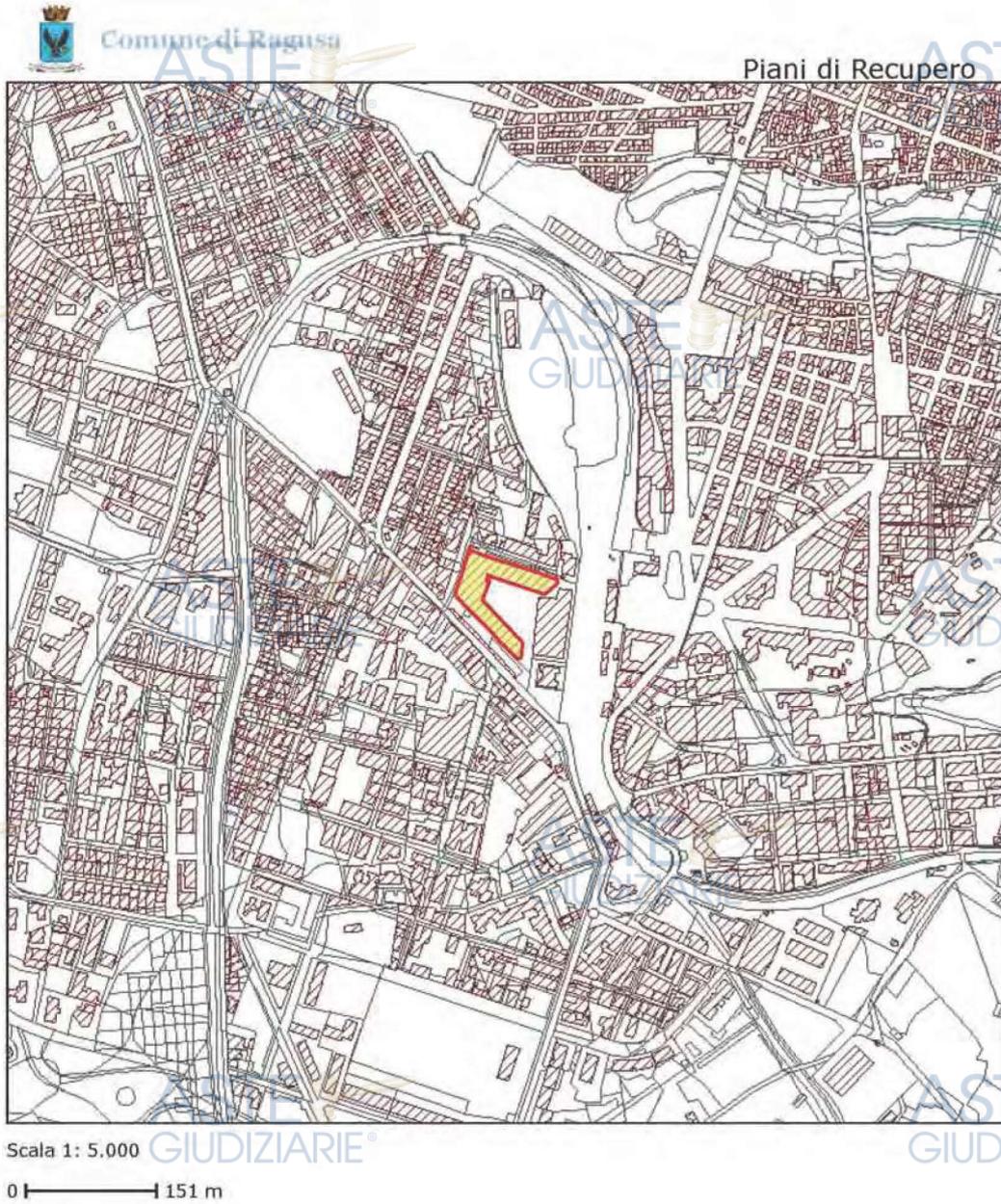
0 | 151 m



Stralcio della carta dei vincoli



Stralcio del piano di recupero



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

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

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

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

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

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

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

Il CTU ha effettuato il sopralluogo presso l’immobile in pignoramento, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode delegato avvocato _____ se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal CTU alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso. Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sull’immobile oggetto di pignoramento, il CTU rimanda ai paragrafi relativi alla stima.



1.F) “Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.).”

Lc amministra l'immobile in pignoramento, Condominio a seguito di formale richiesta di informazioni del CTU sull'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente viene comunicato dall'amministratore condominiale il prospetto della posizione debitoria al 31/10/2022: l'importo complessivo comunicato è di 2.573,58 € come da documento allegato alla presente perizia; nel documento trasmesso dall'amministratore condominiale vengono nel dettaglio riportate le rate ordinarie, l'importo del canone idrico, il conguaglio dei lavori di facciata eseguiti e il saldo riferito al 2021.

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

Come da sopralluogo effettuato emerge che l'immobile in oggetto, oltre ad essere utilizzato come sede legale della società del debitore esecutato, è interessato da un contratto di locazione non ad uso abitativo tra il debitore esecutato ed il signor per uso ufficio. Dal CTU è stata acquisita una copia del contratto di locazione riportata negli allegati della perizia stessa.



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

Il Cespite oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 09/12/2021 ai nn. 19958 Registro Generale e 13636 Registro Particolare, Verbale di pignoramento immobili del 16/11/2021 numero di repertorio 2779 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa a favore di _____ (sede _____) contro _____

Come sopra riportato in data 04/10/2022 il CTU ha eseguito presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del Cespite 1 e ha riportato l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all’atto di pignoramento:

1.H).b “Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale la data di emissione e il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all’ex-coniuge dell’esecutato/a che occupa l’immobile (e acquisirne copia).”

Occorre ricordare che il Cespite 1 è pervenuto al debitore esecutato in regime di separazione legale dei beni giusto:

- atto di compravendita del 13/04/1999, rogante il Notaio _____, Repertorio n.93719, trascritto in data 29/04/1999 ai nn.6110/4756, da _____ potere di _____ di _____



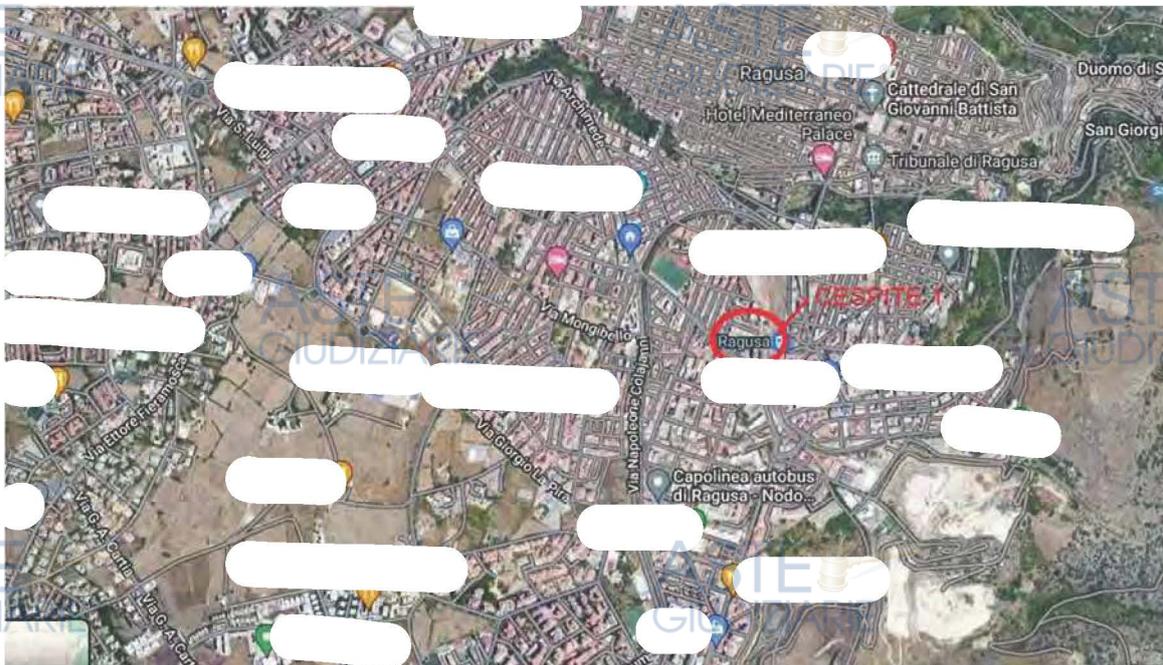
1.I) “Predisporre la relazione di stima [...] precisando:”

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

Il Cespite 1 riassume il seguente immobile:

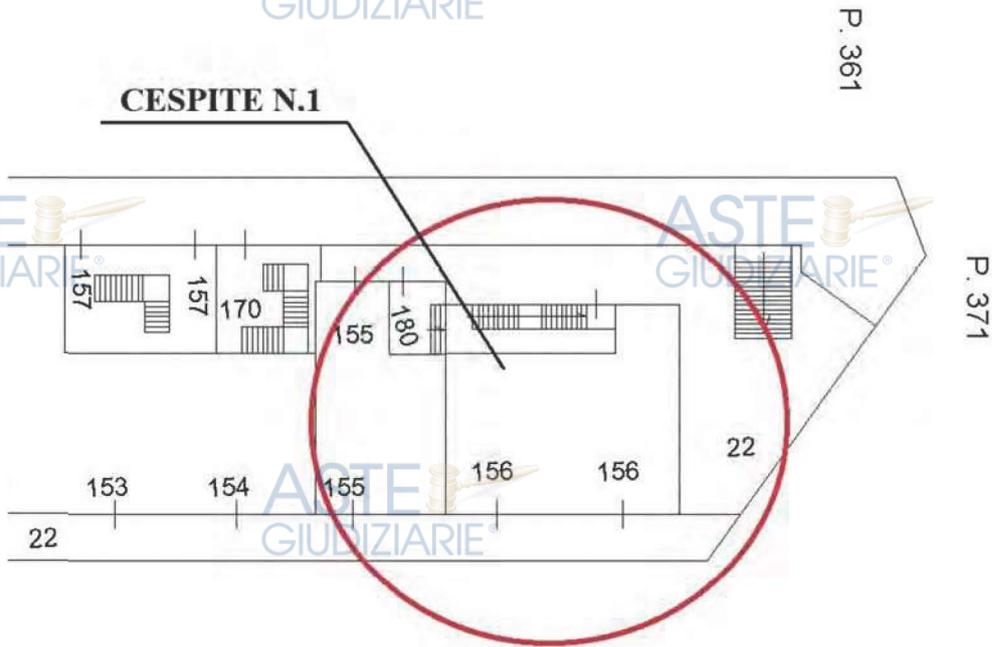
- piena proprietà del fabbricato sito in Ragusa, via Fratelli Bandiera n.9/H, categoria C3, censito in catasto al foglio 67 particella 355 sub.156.

A seguire si riporta la Vista aerea del complesso edilizio ubicato a Ragusa fra la via Archimede e la via Cairoli.





A seguire si riporta uno stralcio del vigente elaborato planimetrico



L'immobile, come da stralcio dell'elaborato planimetrico sopra riportato, confina a nord, ad est e a sud con lo spazio esterno condominiale di accesso ai vari subalterni presenti mentre confina ad ovest con la particella 355 sub.155.

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

Il Cespite 1 è un locale a destinazione artigianale utilizzato allo stato attuale ad ufficio ubicato all'interno di un complesso edilizio ubicato a Ragusa fra la via Archimede e la via Cairoli. L'accesso quasi diretto al Cespite avviene dal retrostante vico Cairoli. Il Cespite 1 è ubicato a piano terra e si raggiunge grazie al camminamento perimetrale condominiale. Il civico riportato in tutti i documenti ufficiali è il 9/h anche se il CTU ritrova segnato sulle porte esterne dell'immobile solo il n. 9/I e il n. 9/L, occorre precisare che esiste anche un ulteriore accesso posteriore di cui il CTU non ritrova la corretta denominazione; nell'atto di compravendita sono segnati i seguenti numeri civici di ingresso: 9/H, 9/I e 9/L. L'immobile è dotato di ampie vetrate fisse realizzate con infissi in ferro, l'accesso è garantito da porte in alluminio non a taglio termico e realizzate con vetro singolo. L'ingresso principale al civico 9 consente di raggiungere una camera che rappresenta un vero ingresso di circa 17,6 metri quadri. Dall'ingresso principale si diramano le principali stanze e precisamente come riportato nel progetto autorizzato il locale artigianale (che si estende per circa 50 metri quadri), un ufficio (che si estende per circa 17 metri quadri), una stanza deposito (che si estende per circa 16 metri quadri), un ripostiglio (che si estende per circa 5,2 metri quadri) ed un bagno (che si estende per circa 3,36 metri quadri). Complessivamente l'immobile si estende per circa 138 metri quadri lordi. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono tinteggiate, l'immobile è dotato di tre pompe di calore (non è presente il libretto degli impianti), l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico ubicato nel bagno. L'immobile come sopra riportato non è dotato di agibilità, per le informazioni in possesso al CTU non sono presenti certificati di conformità di tutti gli impianti tecnologici.



Esternamente l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione anche se nello spazio esterno condominiale sono presenti delle zone che necessitano di interventi di manutenzione.

1.l).c "Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento."

Come sopra riportato l'immobile del Cespite 1 è pervenuto in regime di separazione legale dei beni giusto:

atto di compravendita del 13/04/1999, rogante il Notaio

Repertorio n.93719, trascritto in data 29/04/1999 ai
nn.6110/4756, da potere di

Come sopra riportato, il Cespite n.1 oltre ad essere utilizzato come sede legale della società del debitore esecutato, è interessato da un contratto di locazione non ad uso abitativo tra il debitore esecutato ed il signor

per uso ufficio. Dal CTU è stata acquisita una copia del contratto di locazione riportata negli allegati della perizia stessa.

1.l).d "Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti)."

Per le informazioni in possesso al CTU, dalla lettera di tutti i documenti in possesso compreso l'ultimo atto di compravendita non sono presenti dei vincoli



gravanti sul bene sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o similari.

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

Come sopra riportato, il CTU in data 17/03/2023 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del Cespite 1 e riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 29/04/1999 - Registro Particolare 4756 Registro Generale 6110
Pubblico ufficiale Repertorio 93719 del 13/04/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 1268 Registro Generale 8610
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 465 del 21/03/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 15/11/2019 - Registro Particolare 2222 Registro Generale 16518
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3874/2018 del 21/02/2019
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 30/03/2021 - Registro Particolare 478 Registro Generale 4988
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 76 del 18/01/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 20/05/2021 - Registro Particolare 766 Registro Generale 7870
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 818/2018 del 19/06/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



6. TRASCRIZIONE del 09/12/2021-Registro Particolare 13636 Registro Generale 19958 . Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2779 del 16/11/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Al punto 1.C).a il CTU ha riportato i titoli autorizzativi rilasciati per il Cespite 1, ha riportato lo stato di occupazione dell'immobile, ha riportato anche la mancanza di dichiarazione di agibilità dello stesso.

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

Il cespite 1 è un locale la cui destinazione d'uso è artigianale. Per la sua destinazione d'uso rientrerebbe per la categoria degli immobili per cui è obbligatoria l'APE come indicato dall'articolo 3 del DPR 412/93 e precisamente la categoria E.8 (edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili).

Nello specifico il cespite 1 è dotato di diverse pompe di calore, non è presente il libretto di impianti.

Secondo le vigenti normative in materia, secondo anche le direttive del nuovo catasto energetico della Regione Sicilia, non può essere emessa e quindi registrata al catasto energetico un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo anche di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica (D.lgs.192/05 e DPR 74/2013 per cui sarebbero previste sanzioni amministrative previste dall'art.15 del D.lgs 192/2005).

Il CTU rimanda al signor Giudice la decisione di far redigere i relativi libretti impianti con i relativi controlli di efficienza energetica da parte di ditte specializzate per proseguire con la stesura degli Attestati di Prestazione Energetica. Si quantifica un importo pari a circa 1.000 euro per la redazione dell'APE e del libretto di impianto.



1.l).h "Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito."

LOTTO N.1

La stima dell'immobile viene effettuata in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, prendendo come parametro tecnico di raffronto le superfici lorde, misurate comprendendo i muri perimetrali e la metà dei muri di confine con altri 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.

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore di mercato una quotazione al nuovo di € 900,00 per metro quadro di superficie lorda. Questo valore risulta attendibile anche perché in linea con le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che ci si è premurati di consultare.

VALUTAZIONE Immobile identificato al N.C.E.U. al fg.67 particella 355 sub.156, categoria C/3.

Per la porzione di immobile residenziale del piano terra e del primo piano :

Si applica un coefficiente di piano pari a $C_p = 1$, un coefficiente di qualità e stato $C_q = 0,85$, un coefficiente di destinazione $C_d = 1$,

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

$$\text{€/mq } 900,00 \times 1 \times 0,85 \times 1,00 = \text{€/mq } 765,00$$



Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:

	C _p	C _q	C _d	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale €
<u>Cespite 1</u>	1,00	× 0,85	× 1,00	× 900,00 =	765,00	× 138	= <u>105.570,00</u>
Totale							€ 105.570,00

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

$$€ 105.570,00 - 15\% = € 89.734,50$$

Si considera un valore arrotondato pari a: **LOTTO N.1**

€ 89.800,00 (diconsi euro ottantanovemilaottocento/00).

1.1).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."

Il valore finale del Cespite 1 è pari a: € 89.800,00; il valore finale per il Cespite 1 al netto delle predette è:

$$€ 89.800,00 - € 1.000,00 = € 88.800,00$$

l'immobile è stato acquistato dal debitore in regime di separazione legale dei beni. Come da sopralluogo effettuato emerge che l'immobile in oggetto, oltre ad essere utilizzato come sede legale della società del debitore esecutato, è interessato da un contratto di locazione non ad uso abitativo tra il debitore esecutato ed il signor _____ per uso ufficio. Dal CTU è stata acquisita una copia del contratto di locazione riportata negli allegati della perizia stessa.

1.1).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)."

Per il Cespite in oggetto è stata pignorata la piena proprietà del fabbricato sito in Ragusa, via Fratelli Bandiera n.9/H, categoria C3, censito in catasto al foglio 67 particella 355 sub.156. Il Cespite 1 è un locale a destinazione artigianale utilizzato allo stato attuale ad ufficio ubicato all'interno di un complesso edilizio ubicato a Ragusa fra la via Archimede e la via Cairoli. Visto lo stato attuale dell'immobile, vista la distribuzione planimetrica, visto il posizionamento dei servizi presenti, a parere del CTU per il Cespite in oggetto non è possibile ipotizzare alcuna comoda divisibilità.



1.1.j) “Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell’esterno e 4 scatti dell’interno)”

Cespite n.1

A seguire si riportano alcune foto e lo stralcio della pianta autorizzata presso gli uffici tecnici comunali

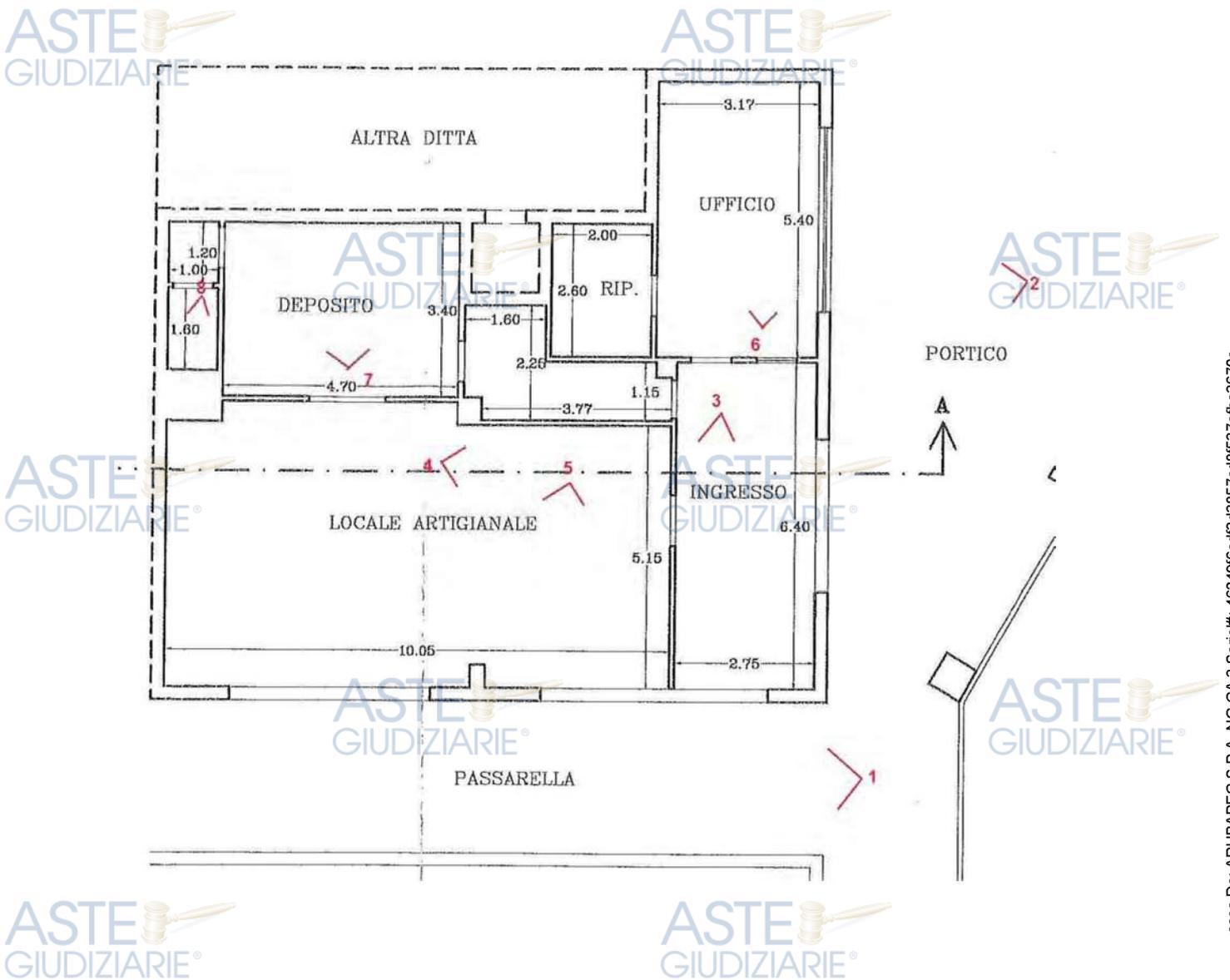


Foto 1

Foto 2



Foto 3

Foto 4

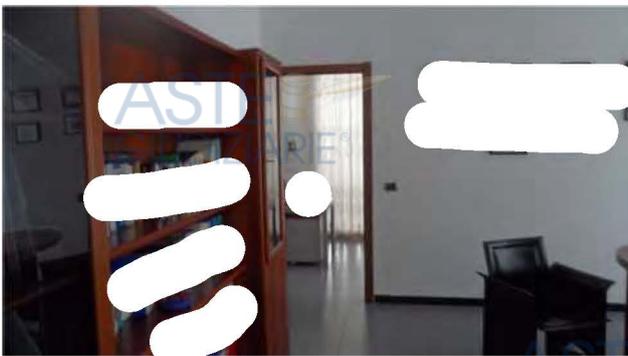


Foto 5

Foto 6

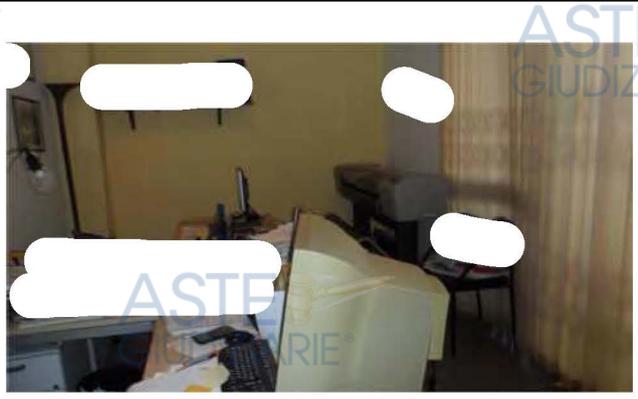


Foto 7

Foto 8



1.L) ALLEGATI CESPITE 1 – LOTTO N.1

- Atto di compravendita Repertorio n.93719 del 13/04/1999.
- Copia contratto di locazione non ad uso abitativo.
- Dichiarazione amministratore condominiale.
- Copia autorizzazione edilizia n.210/99.
- Copia stralcio del progetto dell'autorizzazione edilizia n.210/99.

