

TRIBUNALE DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 293/2024 R.G.

PROMOSSA DA ***Omissis*** rappresentata da ***Omissis***

CONTRO ***Omissis***

INTEGRAZIONE ALLA CTU DEL 7/12/2025

VERSIONE PRIVACY

Giudice: dott. Antonio Pianoforte

Custode giudiziario: avv. Carmelo Micieli

C.T.U.: ing. Santi Modica

INDICE

- Premessa pag. 1
- Relazione pag. 1
- Risposte ai quesiti del Giudice pag. 4

ALLEGATI

- Copia della voltura catastale del 2009.
- Corrispondenza con l'Agenzia delle Entrate Territorio.

DOTT. ING. SANTI MODICA

Via Mazzini n. 65 - 97011 Acate (RG) - tel./fax 0932 989960 – cell. 388 6066315
e-mail stmodica1@virgilio.it - PEC santi.modica@ingpec.eu

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Antonio Pianoforte

c/o il Tribunale di Ragusa

Esecuzione Immobiliare n° 293/2024 R.G.

promossa da

“**Omissis**” rappresentata da “**Omissis**”

contro

“**Omissis**”

PREMESSA

La presente relazione redatta dal sottoscritto dott. ing. Santi Modica iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 575, con studio ad Acate in Via Mazzini n. 65, PEC santi.modica@ingpec.eu, cell. 388 6066315, si riferisce all'esecuzione immobiliare iscritta al n. 293/2024 R.G. presso il Tribunale di Ragusa ed in particolare alla richiesta di integrazione formulata dalla S.V. con l'Ordinanza del 12/01/2026 con la quale pone i seguenti quesiti:

- *integrare la perizia indicando quali opere realizzate sono irregolari;*
- *chiedere e produrre la voltura catastale del 2009 e del 2015.*

RELAZIONE

Prima di dare risposta a questi due quesiti, al fine anche di poterli contestualizzare, si ritiene opportuno descrivere quello che è l'oggetto dell'esecuzione immobiliare. Si tratta di un fabbricato ad uso abitativo sito nel Comune di Vittoria, in Via Magenta n. 420, corrispondente con un'unica unità abitativa che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano, con la struttura portante in muratura e la copertura a falde inclinate. Esso si sviluppa su un lotto di poco più di 81 mq, con una superficie edificata di circa 74 mq al piano terra e di

circa 36 mq al primo piano. Internamente l'unità abitativa si compone al piano terra di un soggiorno di 17.70 mq che si affaccia direttamente su Via Magenta, una camera da letto matrimoniale di 12.60 mq, due ambienti di 7.00 mq e 7.50 mq utilizzati entrambe come camere da letto singole seppur prive dei requisiti igienico sanitari minimi per l'uso a cui sono adibite, un corridoio di 7.50 mq, un bagno di 2.90 mq, una lavanderia di 1.90 mq ed un cortile di 7.50 mq, mentre al primo piano ci sono una cucina – pranzo di 24.60 mq ed una terrazza di 8.30 mq che assieme si sviluppano sulla stessa area del soggiorno, dei due ambienti adibiti a camere da letto singole e dell'adiacente corridoio.

Dal punto di vista urbanistico, sulla scorta della documentazione riscontrata dallo scrivente, il fabbricato ha avuto tre diverse fasi edificatorie: la prima antecedente al 1942, la seconda tra il 29/3/1953 e l'1/2/1955 e la terza dopo il 26/11/1998.

Nella **prima fase** (antecedente al 1942), sono stati edificati due vani: il primo attestato direttamente su Via Magenta, corrispondente con l'attuale soggiorno che in altezza comprendeva anche il volume della cucina – pranzo e il secondo posto alle spalle del primo che si estendeva fino all'attuale cortile comprendendo l'area che ad oggi è occupata dalle due camere da letto singole e dall'adiacente porzione di corridoio.

Nella **seconda fase** (tra il 29/3/1953 e l'1/2/1955), è stato costruito tutto il volume retrostante a quello iniziale, ovvero lo spazio che ad oggi è occupato dalla camera da letto matrimoniale, dal bagno e dall'adiacente disimpegno/corridoio, lasciando libera solo una striscia di terreno che in pianta corrisponde con l'attuale cortile e la lavanderia.

Nella **terza fase** (dopo il 6/11/1998), *in assenza di qualsiasi autorizzazione edilizia*, in corrispondenza dei due vani originari è stato creato un solaio in latero – cemento, dividendo in altezza il suo volume originario e creando di conseguenza un primo piano in cui è stati ricavati la cucina – pranzo ed una terrazza nella parte di Via Magenta. Per la

realizzazione della terrazza, è stata tolta la falda di copertura corrispondente ad essa. Inoltre al piano terra sono stati rimodulati tutti gli ambienti retrostanti al soggiorno ricavando i due vani adibiti a camere da letto singole, il corridoio, il bagno e la camera da letto matrimoniale. Infine è stata chiusa una piccola porzione del cortile ricavando la lavanderia.

L'immobile in questione è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Vittoria al Foglio 206, Particella 10444, sub 1.

Dal punto di vista della proprietà, il fabbricato appartiene interamente all'esecutata ****Omissis**** in virtù dei seguenti titoli:

- per la quota di 1/2 a seguito dell'atto rogato dal notaio Giovanna Falco il 26/11/1998, Rep. N. 9996;
- per l'altra quota di 1/2 per successione al marito ****Omissis**** deceduto il 6/1/2009, la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Vittoria il 31/12/2009 al n. 129, Vol. 9990 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa il 15/2/2010, Reg. Gen. n. 2827 e Reg. Part. n. 1842, la quale a sua volta è stata seguita dalla procedura presso il Tribunale di Ragusa di Volontaria Giurisdizione n. 1001/2018, chiusa con verbale del Giudice del 4/2/2019 nel corso della quale c'è stata l'accettazione esplicita dell'eredità da parte della sig.ra ****Omissis**** e la rinuncia all'eredità di tutti i figli del de cuius, alcuni in modo diretto in presenza del Giudice ed altri in modo indiretto in quanto non si sono mai presentati alle diverse convocazioni dello stesso Giudice. Quest'ultimo passaggio di accettazione dell'eredità è stato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 9/4/2019, Reg. Gen. n. 5141 e Reg. Part. n. 3634, ma non è stato volturato al catasto tant'è che l'intestazione catastale riporta oltre che la sig.ra ****Omissis****, anche i nominativi di tutti i figli di ****Omissis****.

In merito al fabbricato si chiarisce inoltre che a differenza di quanto indicato nella

perizia iniziale del 7/12/2025, l'immobile è condotto da un soggetto terzo con un contratto di locazione che è opponibile alla procedura in quanto esso è stato stipulato in data 24/2/2020 e registrato a Vittoria il 2/3/2020 al n. 568 mod. 3T, la cui decorrenza parte dall'1/3/2020 fino al 28/2/2023, con rinnovo tacito previsto nello stesso contratto fino al 28/2/2025. Dalla clausola del rinnovo tacito si deduce che non essendo intervenuta alcuna disdetta prima dei tre mesi antecedenti la naturale scadenza, esso è da intendere prorogato fino al 28/2/2027.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Sulla scorta di quanto è stato descritto innanzi, di seguito si riportano le risposte ai quesiti posti dal Giudice in data 12/1/2026.

Per quanto riguarda il **primo quesito**, ovvero *integrare la perizia indicando quali opere realizzate sono irregolari*, si attesta che *le opere irregolari sono tutte quelle eseguite dopo il 6/11/1998, le quali consistono al piano terra nella diversa distribuzione degli spazi interni da cui sono stati ricavati i due ambienti utilizzati per camere da letto singole, il bagno, la camera da letto matrimoniale e il corridoio / disimpegno e nella realizzazione ex novo della lavanderia (unico aumento di volume), oltre alla realizzazione del solaio su cui sono stati ricavati la cucina – pranzo e la terrazza.*

Relativamente al **secondo quesito**, ovvero *chiedere e produrre la voltura catastale del 2009 e del 2015*, questo ha origine sostanzialmente dal cercare di fare luce ulteriore sulla rinuncia all'eredità degli eredi del de cuius ****Omissis****, verificando se per caso essi non avessero sottoscritto della documentazione in fase di presentazione della dichiarazione di successione e della relativa voltura catastale, che potrebbe fare presagire un interesse all'accettazione dell'eredità. Per poter adempiere a quanto disposto dal Giudice, lo scrivente ha formulato in data 15/1/2026 una richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Ragusa per poter avere la copia della domanda di voltura della dichiarazione di

successione di ****Omissis**** che era stata registrata a Vittoria il 31/12/2009, ma a questa richiesta l'Agenzia delle Entrate in data 20/1/2026 ha risposto negativamente in quanto essendo trascorsi più di dieci anni, l'ufficio non è più in possesso della documentazione richiesta poiché per disposizione centrale decorsi appunto dieci anni, tutta la documentazione cartacea va inviata al macero. A questo punto, giusto per non lasciare nulla di intentato lo scrivente ha avviato un'altra ricerca che questa volta ha avuto esito positivo. In particolare è stata contattata l'esecutata la quale dopo svariati colloqui telefonici e solo pochi giorni fa, ha recuperato la copia della voltura in questione presso l'agenzia che a suo tempo aveva curato la redazione e presentazione della dichiarazione di successione del marito. Dall'esame di questa domanda di voltura si evince che a suo tempo essa è stata sottoscritta solamente dalla sig.ra ****Omissis**** e da nessun altro. Quindi quel dubbio che si era posto in merito alla rinuncia all'eredità di ****Omissis**** dovrebbe essere stato chiarito. Per quanto riguarda la voltura del 2015, probabilmente per mero errore di battitura, si voleva fare riferimento alla voltura catastale dell'accettazione dell'eredità del 2019 che comunque non è mai stata presentata.

Per quanto descritto innanzi, lo scrivente ritiene di aver concluso il mandato ricevuto e resta comunque a disposizione della S.V. e delle parti in causa per qualsivoglia chiarimento e/o approfondimento.

Acate, lì 23 febbraio 2026.

IL C.T.U
dott. ing. Santi Modica