



## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 17/2023

PERIZIA C.T.U.

**Relazione sullo stato dei luoghi**❖ CREDITORI PRECEDENTI:

- **FINO 2 SECURITISATION S.R.L.** con sede legale in Milano viale Brenta 18/b (c. f. 09966400963), e per essa, quale mandataria, doValue S.p.a. con sede legale in Verona viale dell'Agricoltura n. 7 (c. f. 00390840239)

❖ DEBITORI:

- [REDACTED] nato a Vittoria [REDACTED] (c. f. [REDACTED])

❖ CUSTODE GIUDIZIARIO:

- **Avv. Dipasquale Ragusa Antonio**

❖ GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

- **Dott. Gilberto Orazio Rapisarda**

Il CTU

Dott. Ing. Salvatore Greco

## Sommario

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| 1. Premessa .....                    | 3 |
| 2. Proprietà.....                    | 3 |
| 3. Ubicazione e dati catastali ..... | 3 |
| 4. Relazione di sopralluogo .....    | 4 |
| 5. Considerazioni .....              | 4 |
| 6. Elenco allegati .....             | 5 |



## 1. Premessa

Il sottoscritto **Dott. Ing. Salvatore Greco**, nato a Vittoria (RG) il 19/03/1987, residente a Vittoria (RG) in Via Aldo Picco n. 2, C.F. GRCSVT87C19M088V, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1302, con provvedimento del 09/04/2023 veniva nominato esperto nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 17/2023 dal Giudice dell'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

In data 11/04/2023 veniva accettato l'incarico con deposito del giuramento in via telematica.

Ad espletamento dell'incarico suddetto, il sottoscritto CTU provvedeva immediatamente a mettersi in contatto con il custode giudiziario e congiuntamente ad avvisare, mediante raccomandata, i debitori della data di sopralluogo.

Si è provveduto ad eseguire un primo accesso in data 04/05/2023 alle ore 16:00 senza rinvenire la presenza di persona alcuna. È stato eseguito un secondo tentativo di accesso in data 19/06/2023 alle ore 16:00, ancora una volta con esito negativo non avendo rinvenuto persona alcuna. In data 01/08/2023 alle ore 10:00 è stato eseguito l'accesso forzoso al bene in oggetto in presenza del custode giudiziario Avv. Dipasquale Antonio e procedendo allo stesso tempo al cambio serratura/apposizione di lucchetti.

## 2. Proprietà

Il bene in oggetto risulta di proprietà del sig. [REDACTED] nato a VITTORIA (RG) il [REDACTED] residente a Vittoria (RG) in Via Como n. 296.

Pervenne detto bene al proprietario mediante il seguente titolo:

- a. **Atto di compravendita** del 21/05/2019. Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Sede VITTORIA (RG) Repertorio n. 23953

## 3. Ubicazione e dati catastali

L'immobile è situato nel Comune di Santa Croce Camerina, in Via Cannitello 22, località Torre di Mezzo. Esso risulta censito in Catasto Urbano al foglio 33, p.lla 802, sub. 1, categ. A/3.

#### 4. Relazione di sopralluogo

Durante la fase di sopralluogo, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le normali operazioni di prassi. Sono state eseguite tutte le misurazioni di rito e scattate foto dell'intero immobile. Nelle fasi preliminari e successive al sopralluogo, inoltre, sono state richieste le copie sia dei titoli di proprietà, per la ricostruzione della stessa nel ventennio precedente, ed inoltre si è richiesta copia di eventuali autorizzazioni urbanistiche che legittimano la costruzione.

Come si può ben vedere dalle foto allegate alla presente, l'immobile si trova in totale stato di abbandono. Le strutture portanti appaiono fortemente degradate e internamente appaiono compromessi tutti i tipi di impianti presenti. Inoltre sussistono sui pavimenti notevoli quantità di detriti causati dal crollo parziale delle volte. Gli accessi, essendo liberi, hanno probabilmente consentito nel tempo accessi indesiderati che hanno ancora di più accentuato il degrado dell'immobile.

Dalle risultanze urbanistiche, che si allegano alla presente, si è potuto constatare che l'immobile non è legittimato da nessun titolo edilizio e quindi risulta totalmente abusivo.

#### 5. Considerazioni

Per quanto descritto sopra, il sottoscritto si trova in difficoltà in merito alla valutazione del bene oggetto di perizia estimativa. Le difficoltà riguardano in primo luogo la precarietà statica dell'immobile stesso. Infatti lo stato manutentivo in cui si trova, è di notevole pericolo per la pubblica incolumità, in quanto la costruzione si trova nelle immediate vicinanze di altri immobili regolarmente abitati. E viste appunto le condizioni in cui si trova, e appurato l'abusivismo dello stesso, non si prospetta altro che la demolizione del manufatto.

Il valore che potrebbe avere il solo terreno, che ricade in zona Br/2 del vigente P.R.G. del Comune di Santa Croce Camerina, detratti i costi di demolizione, appare di irrisoria consistenza.

Si richiede dunque alla S.V., di voler indicare al sottoscritto CTU, la procedura da seguire per il completamento dell'incarico affidatomi.

Vittoria, 14/10/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Greco



**TRIBUNALE DI RAGUSA**

n. 17 /2023 Reg. Es.

Il G.E.;

letti gli atti del procedimento in epigrafe indicato;

letta la rinuncia del creditore procedente in data 04/12/2023;

visti gli artt. 629 e 632 c.p.c.;

**DICHIARA**

l'estinzione del procedimento esecutivo n. 17/2023 R.G.Es..

Ordina al Direttore dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa la cancellazione della trascrizione del seguente pignoramento:

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2080

Registro particolare n. 1527

Presentazione n. 7 del 08/02/2023

Invita gli ausiliari a presentare eventuale nota spese compensi entro giorni venti.

Ragusa, 09/12/2023.

**Il G.E.***Gilberto Orazio Rapisarda*