



TRIBUNALE DI RAGUSA  
GIUDICE ESECUTORE DOTT. CARLO DI CATALDO



Integrazione alla perizia tecnica per incarico stima di beni soggetti a pignoramento



ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. R.G. 116/2023

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]



### Premessa

Con nota del 29-01-2025, il Giudice Esecutore dott. Carlo Di Cataldo, richiamava il CTU ing. Pietro Pacetto, al fine di chiarire i seguenti aspetti inerenti la procedura di cui ut-supra, e più precisamente:

1. Chiarire se i debitori esegutati siano titolari del diritto di piena proprietà o del diritto di proprietà superficaria (tenuto conto anche dell'atto di acquisto allegato alle note scritte del custode del 27-01-2025);
2. Quali siano i costi per riallineare lo stato di fatto allo stato di progetto, in ragione della lieve difformità delimitante il tramezzo interno, delimitante la zona ingresso dalla zona soggiorno, sottraendoli dal valore della stima

### ASTE GIUDIZIARIE® RISPOSTA AI QUESITI

Con riferimento al primo quesito, si può affermare da quanto emerge dalla documentazione in nostro possesso che gli esegutati sono titolari del pieno diritto di proprietà e non del diritto di superficie, infatti con riferimento al titolo atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] di Ragusa in data 25-01-2010, rep. N 27973/9843, trascritto a Ragusa il 26-01-2010 al n rep. 917, gli aventi causa [REDACTED] vendono appartamento sita in via E. Maiorana n 22, scala B, isolato 5, piano terra-primò a Ragusa, in catasto sez. urbana A, F° 97, p.la 15, sub.12, categ. A/4, classe 4, vani 6,5 di superficie complessiva 120mq, rendita Euro 436,41, identificando pienamente la proprietà dell'immobile, senza indicare nessun tipo di limitazione al diritto di piena proprietà, come dovrebbe diversamente essere indicato nel caso di limitazione al solo diritto di superficie. Si ribadisce inoltre che dalla visura storica già in atti, risulta altresì chiaro che i germani [REDACTED] rispettivamente con le loro quote, avevano già la piena proprietà dell'immobile in questione come confermato dai titoli meglio descritti in visura. (si veda in allegato visura storica dell'immobile);

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con riferimento al secondo quesito, si può affermare che i costi per riallineare lo stato di fatto attuale a quello di progetto vertono su due aspetti:

il primo è di ordine urbanistico, ovvero occorre effettuare al comune una pratica di Cila in Sanatoria, con gli elaborati previsti a firma di un tecnico asseveratore, il costo stimato per diritti da versare al comune, spese e competenze tecniche è circa di 3000,00€

il secondo è di ordine catastale, ovvero occorre eseguire una variazione catastale, il cui costo onnicomprensivo di spese e competenze è di circa 600,00€.

Pertanto se ne conclude che i costi complessivamente per la regolarizzazione ammontano a circa 3600,00€ e che pertanto detratta tale somma dal valore di **86.000,00€**, se ne conclude che il suo valore commerciale finale è di **€.82.400,00 (euroottantaduemilaequattrocento/00)**

**L'immobile di cui trattasi pertanto a giudizio dello scrivente ha un valore commerciale finale pari ad €.82.400,00 ( euroottantaduemilaequattrocento/00)**

Parte integrante della presente relazione è:

- Allegato visura storica

Con quanto sopra esposto ritengo di aver esaurito il mandato conferitomi..

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

F.to Il C.T.U.

(Ing. Pietro Pacetto)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®