

Lotto: unico

Esecuzione: **R.E. 128/2022** [redacted]

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Dott./Avv. Laura Corallo

Esperto del procedimento: geom. Maurizio Licitra

Diritto	- [redacted] propriet. x 1/2 in regime di separazione legale dei beni
Bene (lotto unico)	oggetto di vendita costituito da: unità abitativa su più livelli (P1° - P.2° - P3°)
Ubicazione	Comune di Ragusa, via Cav. Michele Pennavaria n. 47 Coordinate Geografiche: (36,92962 14,72310)
Titolarità	coniugi: - [redacted] 1/2 reg. separ. legale dei beni (quota pignorata) - [redacted] 1/2 in regime di separazione legale dei beni (restante quota 50% non pignorata) Compravendita (acquisto beni): Notaio Dr. Nunziata Parrino da Ragusa [redacted]
	<u>Atto di provenienza:</u> [redacted]
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità , in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 06/04/2009, [redacted]
Dati Catastali	Comune di Ragusa F. 52 P.lla 280 sub.4 (P.1° - P.2° - P.3°) continuità catastale con i dati indicati nel pignoramento
LOTTO	<u>LOTTO: UNICO</u> <u>cespiti che lo compongono:</u> Imm. via cav. Michele Pennavaria n.47 RG Comune di Ragusa F. 52 P.lla 280 sub.4 (P.1° - P.2° - P.3°)
Occupazione	'Occupaz. e/o detenzione: [redacted] 'Titoli giustificativi: certificato storico di residenza e stato di famiglia
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPE C. S.P.A. NG CA 3 Seria#: 6285e82876aac76aac8a02011ae5f4b

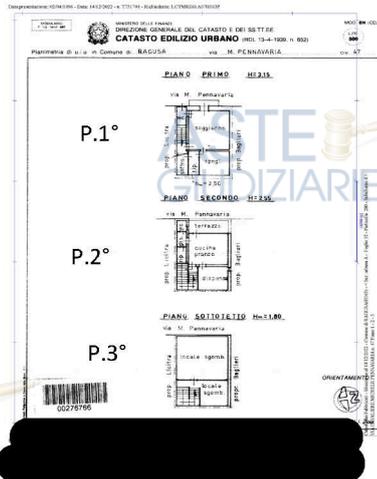
Irregolarità e Abusi	<p>Regolarità urbanistica: L'immobile al piano 1° risulta conforme alla C.E. n. 123/54, mentre risulta difforme al P.2°, a causa di un ampliamento della superficie abitativa e del volume; difforme anche la sopraelevazione del P.3° (sottotetto abitabile + veranda), non annotati nella concessione edilizia n.123/54 rilasciata dal Comune, per cui ne consegue che tali difformità siano state realizzate abusivamente, (aumento di volume urbanistico e conseguente difformità strutturale); il costo stimato per regolarizzare tali difformità (sanzioni, diritti di segreteria, sanatoria, calcoli al G.C.) possono essere stimati (salvo variazioni degli enti preposti) in circa € 20.000,00.</p> <p>Regolarità Catastale: Il P.1° risulta conforme sia alla C.E. che alla planimetria catastale; il P.2° risulta modificato e ampliato rispetto alla C.E., la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, ma differisce come denominazione degli ambienti; il P.3° totalmente assente nella C.E., catastalmente risulta censito con due locali destinati a locale di sgombero e per l'intera area del lotto, mentre nella realtà risulta realizzato con superficie inferiore e con attigua veranda arretrata rispetto al piano inferiore e ai fabbricati prospicienti la via pubblica; il costo approssimativo stimato per regolarizzare tali difformità con variazione docfa (successiva alla regolarizzazione urbanistica e strutturale), può essere quantificato in circa € 2.000,00.</p>				
	Immobile insanabile	immobile sanabile			
Titolarità Urbanistica	'titoli edilizi: [REDACTED] (RG)				
Agibilità/Abitabilità	abitabilità P.1° e P.2° del 26/07/54 (Parere igien. Sanit. positivo) - abitabilità al P.3° no				
Divisibilità	Non è comodamente divisibile data la presenza di un vano abitabile per piano (letto e wc) e i servizi (cucina e lav.) all'ultimo piano; ciò determina una attuale unicità di impianto.				
Valore di Mercato	€ 83.325,00				
Valore di Vendita Forzata	€ 9.000,00				
Valore del Canone di Mercato	€/mese € 250,00				
Vendibilità e motivo	- tipologia edilizia: immobile abitabile da un solo nucleo familiare, anche se dislocato su più piani. Discreto stato di manutenzione				
	- giudizio sulla vendibilità: immobile ad oggi non vendibile per le sue gravi irregolarità (urbanistiche e strutturali);				
Vincoli	immobile da vendere: [REDACTED]				
Edilizia agevolata	No				
Oneri	No				
APE	Si è redatto l'APE con Classe Energetica "G" 307,60 KWh/mq.				
Caratteristiche	Acronimo	Sup. mq.	indice	Sup. Commerciale mq.	
Sup. principale	P.3°	26,08	1	125,82	
Sup. terrazzo	P.3°	15,87			
Sup. principale	P.2°	45,73			
Sup. terrazzo	P.2°	6,94			
Sup. principale	P.1°	54,01			
Sup. balcone	P.1°	2,87		25,86	
Sup. Pertinenze	SUP				
Sup. commerciale	SUP				

FOTO ESTERNO e INTERNI (P1° - P2° - P.3°)

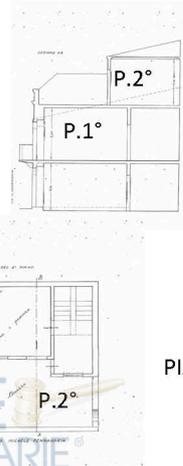
R.G. n.128/2022



MINIATURA PLANIMETRIA
CATASTALE DELL'IMMOBILE



MINIATURA PIANTE E
SEZIONE PROGETTO



SEZIONE

PIANTA

foto GOOGLE con indicazione strade e ubicazione dell'immobile



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LICITRA MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6285c92876abac7f6aac8a02011ae54b

TRIBUNALE DI RAGUSA

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento esecutivo immobiliare promosso da
[REDACTED], iscritto al n.128/2022
R.G.Es.

PREMESSA:

Con provvedimento del 04/09/2022 il Giudice dell'esecuzione in epigrafe, dott. Carlo Di Cataldo, mi nominava CTU nella procedura 128/2022 R.G.Es., sottoponendomi i quesiti di rito.

Unitamente al già nominato custode giudiziario avv. Laura Corallo, è stato concordato di dare inizio alle operazioni peritali il giorno 02/12/2022.

In tale data, con l'avv. Laura Corallo, mi sono recato in via Cav. Michele Pennavaria n.47, territorio del Comune di Ragusa, ove insiste l'immobile pignorato, e ove erano presenti il sig. [REDACTED]

Si è, quindi, proceduto ad ispezionare l'immobile, e quanto accertato viene di seguito descritto, con l'ausilio delle foto effettuate sui luoghi (All. 1 – foto dal n.1 al n.15).

- - -

Dal sopralluogo effettuato e dalle caratteristiche dell'immobile ispezionato, lo si identifica come singolo lotto, che di seguito viene indicato, con descrizione analitica di tutti i requisiti richiesti dal mandato, sulla base del seguente schema:

A) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

(immobile F.52 - P.IIa 280 – sub. 4 – Cat. A/4 – cl.3[^] – P1^o-2^o-3^o)

Trattasi di unità immobiliare dislocata su più livelli (all. 1 - foto n.1) e utilizzata a civile abitazione; confina dal prospetto principale su via M. Pennavaria, e con i restanti tre lati è in aderenza con fabbricati limitrofi, [REDACTED] sul lato sinistro, di proprietà [REDACTED] sul lato destro, e di altra proprietà sul retro.

Accedendo dal civ.47, si rileva un androne (all.1 - foto n.2), di modesta larghezza, dal quale si diparte una scala che raggiunge il piano 1^o (all.1 - foto n.3), ove è ubicato un locale, e prosegue ai piani superiori.

- PIANO PRIMO:

ha altezza interna di mt.2,93, risulta composto da un ingresso-soggiorno di mq. 20,01 (all.1 - foto n.4), con ampia apertura esterna sul balcone (mt.2,87) con affaccio su via Pennavaria; il soffitto di tale vano risulta parzialmente rovinato da infiltrazioni di



radiatori in tutte le stanze e di un condizionatore a servizio del piano terzo; gli infissi interni sono realizzati in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro camera.

La superficie interna dell'intera unità abitativa, dalle misure rilevate *in loco* e dal calcolo eseguito, risulta di **mq.80,40**; mentre la superficie lorda, compresi muri interni ed esterni, (P3° 26,08 + P2° 45,73 + P1° 54,01) risulta di **mq.125,82** (esclusi balcone e verande pari a mq. 25,68).

Tutti gli ambienti della suddetta unità immobiliare si presentano forniti di pavimenti in ceramica, con pareti rifinite e pitturate, in buono stato di rifinitura e manutenzione, ad eccezione del soffitto del salotto al p.1° (all.1 - foto n.5), che presenta alcune macchie, apparentemente dovute a umidità proveniente dalla veranda soprastante (P.2°).

Il paramento esterno del fabbricato, unico e sul lato anteriore, si presenta rifinito e apparentemente in buono stato di manutenzione (all.1 - foto n.1).

B) – PROPRIETA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE

Il bene in esame, censito al F. 52 con P.lla 280 sub.4, è stato acquistato dai coniugi sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED] per la [REDACTED] in regime di separazione dei beni, con rogito del 06/04/2009, in Notaio Dott. [REDACTED] registrato a [REDACTED] (all. n.2),

C) – ESATTA PROVENIENZA DEL BENE E VERIFICA DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Dal documento acquisito presso il Notaio Parrino di Ragusa e dalle consultazioni eseguite presso la Conservatoria di Ragusa e l'archivio Notarile di Modica, si è potuta verificare la continuità storica del bene oggetto di pignoramento, e si è potuto accertare l'atto di provenienza con il quale i [REDACTED] avevano



acquistato l'immobile di via M. Pennavaria n.47 come sotto riportato:

ATTO DI PROVENIENZA (all. n.3)
(acquisizione immobile Carnemolla-Iodice)

Immobile pervenuto ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], per atto di compravendita con rogito in Notaio Dott. Leonardo Cabibbo da Ragusa in data [REDACTED]

Trascritto presso la Conservatoria di Ragusa il [REDACTED]

D) - COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Al fine dell'accertamento della completezza della documentazione necessaria, oltre alla documentazione prodotta e dai dati di causa in mio possesso, ho eseguito visure in Conservatoria e reperito titolo di provenienza all'archivio Notarile di Modica, copia del titolo di proprietà presso il Notaio Dr. Parrino, e ho estratto visure e planimetrie all'Agenzia del Territorio di Ragusa, e, inoltre, ho acquisito ulteriore documentazione all'ufficio tecnico e anagrafe del Comune di Ragusa.

E) - ACCERTAMENTO DELL'ACCATASTAMENTO DEL BENE

Nella visura catastale in atti (all. n.4), l'immobile risulta censito in Catasto al Foglio 52, - mappale 280 - sub.4, (abitazione), ZC 1, Cat. A/4, cl.3[^], vani 5,5 (P.1°-2°-3°) - Superf. Catastale mq. 114 (escluso aree scoperte) - Rend. Catast. di € 312,46.

Intestato ai signori:

- [REDACTED] →Prop. 1/2.
- [REDACTED] → ... Prop. 1/2.

Gli ambienti esistenti nel sub. 4, da me rilevati, risultano difformi rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Ragusa (all. n.5) in quanto:

- al piano terzo (sottotetto) dal rilievo risulta un locale cucina, un pianerottolo, una lavanderia e una veranda, arretrata rispetto all'allineamento dei fabbricati prospicienti su via Pennavaria, di contro nella planimetria catastale risulta un locale



di sgombero attiguo alla scala e altro locale di sgombero per tutta la superficie del lotto, allineato ai fabbricati sulla strada, ma difforme urbanisticamente, in quanto non presente nella C.E. con prog. n. 123/54.

- al piano secondo, dal rilievo risulta che la dislocazione dei locali è conforme alla planimetria catastale, ma difforme urbanisticamente (prog. 123/54) e con diversa denominazione dei singoli ambienti;
- al piano primo i locali rilevati corrispondono alla planimetria catastale sia come ambienti che come denominazione (conforme al prog. 123/54).

L'eventuale adeguamento della planimetria catastale con lo stato dei luoghi, comporterebbe la redazione di una variazione catastale con procedura DOCFA, previa pratica al Comune e al Genio Civile (regolarizzazione urbanistica e strutturale).

F) – ACCERTARE SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI

PREGIUDIZIEVOLI

Da visura effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa, **sull'immobile pignorato** sito in Ragusa (RG) Foglio 52, P.Ila 280 sub 4 Cat. A/4 insistono iscrizioni e trascrizioni (**all. n.6**), come sotto riportato:

- 1) - Trascrizioni a favore [redacted]
[redacted]; (**all. n.2**)
- 2) – Iscrizioni contro del 07/04/2009, [redacted]
[redacted]
[redacted]
- 3) - Trascrizioni contro del 10/06/2022, [redacted]
[redacted]
[redacted]



I) – ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO E' OCCUPATO DAL DEBITORE,
AFFITTATO O LOCATO

I.1) – Immobile (unità immobiliare su più livelli) in Ragusa (RG)

Dal sopralluogo eseguito si è constatato che l'unità immobiliare pignorata risulta arredata con mobili in tutte le stanze dei vari piani, [REDACTED]

riferisce che tale immobile, anche se rimasto a disposizione e non locato, da diversi anni viene abitato soltanto dalla sig.ra [REDACTED]

Per quanto sopra esposto, tale immobile a mio giudizio, può essere considerato:

"non libero al decreto di trasferimento".

I.2) – Certificato di Residenza Storico dei soggetti occupanti l'immobile pignorato

Dai certificati di residenza storici rilasciati in data 13/01/2023 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa risulta che:

* - il [REDACTED]

* - [REDACTED]

I.3) – Estratto per riassunto di atto di matrimonio del debitore

Da ricerche presso il Comune di Ragusa risulta che il matrimonio del [REDACTED]

[REDACTED] – Ufficio Centro dal quale si evince che:

in data 21/05/2010 i [REDACTED] hanno contratto matrimonio con il regime della separazione dei beni; in tale certificazione risulta anche l'annotazione di separazione che si riporta integralmente, e precisamente: "*Con convenzione di negoziazione alla presenza dei legali di* [REDACTED]

I.4) – STATO DI FAMIGLIA DEL DEBITORE e del coniuge

Dal certificato di stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Ragusa in data 13/01/2023 risulta che il nucleo familiare del [REDACTED]

Da ulteriore certificato di stato di famiglia (All. 14), sempre rilasciato dal Comune di Ragusa in data 23/01/2023 risulta che il [REDACTED]

J) – ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Alcuni elementi utili per le operazioni di vendita possono così riassumersi:

- tipologia: unità immobiliare su più livelli (P.1°-2°-3°) ad uso civile abitazione con accesso indipendente al piano terra dal civico 47;
 - superficie: lorda (P3° 26,08 – P2° 45,73 – P1° 54,01) di mq. 125,82 (compresi muri perimetrali);
 - numero di vani: n. 5,5 vani e accessori;
 - anno di costruzione: 1954 (C.E. n. 123/54 del 28/01/54), oggi con difformità da regolarizzare al Comune, Genio Civile e Soprintendenza
 - stato di conservazione: rifinito e in buone condizioni
 - vincoli: il piano secondo risulta difforme dal progetto approvato, e il piano terzo risulta totalmente abusivo, e nell'eventualità di vendita si rende necessario regolarizzare tali difformità urbanistiche, strutturali e catastali.
-

Superficie lorda (unità abitativa) . . . mq. 125,82

(verande e balcone) 15,87 + 6,94 + 2,87 = mq. 25,68

Applicando tali valori alle superfici dell'immobile in causa si ottiene:

(unità abitat. vari liv.) P3 26,08 + P2 45,73 + PT 54,01 = mq. 125,82

- (unit. Abit.) €/mq 625,00 x mq. 125,82 = € 78.637,50

- (verande e balc.) €/mq 625,00 x 25% x mq. 25,68 = € 4.012,50

Totale valore stimato € 82.650,00

Il valore analitico di € 84.000,00 e il valore commerciale di € 82.650,00 vengono mediati tra loro in modo da ottenere il più congruo e reale valore di mercato dell'immobile oggetto della suddetta stima, che risulta, ad oggi, pari a € **83.325,00** e, a causa delle difformità riscontrate e alla parte abusiva in atto, l'immobile subisce un deprezzamento fisiologico del 65%, per cui il valore commerciale si riduce all'importo di € 29.163,75, e, decurtato degli oneri stimati per la sua regolarizzazione in circa € 20.000,00, il valore si abbassa a € 9.163,75 e che può essere arrotondato per difetto ad **Euro 9.000,00** (Euro Novemila/00).

L) – VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIU' LOTTI

Dai rilievi eseguiti e dall'esame globale, l'immobile oggetto di esecuzione risulterà alienabile come unico lotto, esclusivamente in seguito al rilascio di tutte le autorizzazioni per la sua regolarizzazione.

M) – DOCUMENTAZ. FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE

Durante il sopralluogo ho eseguito n.3 foto dello stato interno e n.8 dello stato esterno del bene pignorato (**All. n.1**), ed ho acquisito le planimetrie catastali (F.52 + P.Ila 280 – sub.4), rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Ragusa (**all.n.5**).

N) – NEL CASO DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE

L'immobile in oggetto è un bene indiviso, la cui proprietà, come detto in precedenza, risulta in capo ai sotto elencati soggetti:



[REDACTED]

Nel caso di applicazione dell'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale del 50% della quota del debitore), il valore globale ammonterebbe a € 7.650,00 da cui deriverebbe una quota di spettanza di € 3.825,00 per il debitore.

O) – SE IL TRASFERIMENTO DEL BENE PIGNORATO SIA SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA

L'intero bene oggetto di esecuzione è intestato a privati, non titolari di partita IVA, per cui il trasferimento del bene pignorato (50%) non è soggetto al pagamento dell'IVA.

P) – VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da quanto sopra accertato e descritto ai paragrafi "B" e "C" ho riscontrato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Q) – VERIFICARE PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Q.1) – Ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

L'immobile risulta essere abitazione indipendente, priva di parti condominiali, per cui non soggetta ad amministrazione condominiale.

Q) – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) PREVISTO DALL'ART. 6 D.LGS 192/2005

In riferimento all'immobile sito in Ragusa, è stato da me redatto relativo attestato di

[REDACTED]

