

**Tribunale di Ragusa**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Oggetto:** Causa n. 22/2024 R.G. Es.

Allegati:

- 1.0 Relazione Tecnica
  - 1.1 – Verbale di sopralluogo
  - 1.2 – Rilievo fotografico
  - 1.3 – Estratto di mappa (allegato A)
  - 1.4 – Certificazione notarile (allegato B)
  - 1.5 – Provv. Autoriz. unico e Concessione edilizia (allegato C)
  - 1.6 – Provvedimento di revoca autorizzazione unica (allegato D)
  - 1.7 – Ispezioni ipotecarie (allegato E)
  - 1.8 – Titolo di proprietà (allegato F)
  - 1.9 – Stima costi realizzazione impianto betonaggio (allegato G)
- 2.0 Specifiche delle indennità

Il consulente tecnico d'ufficio

Dott. Ing. Eduardo Esposito

18/Gennaio/2025

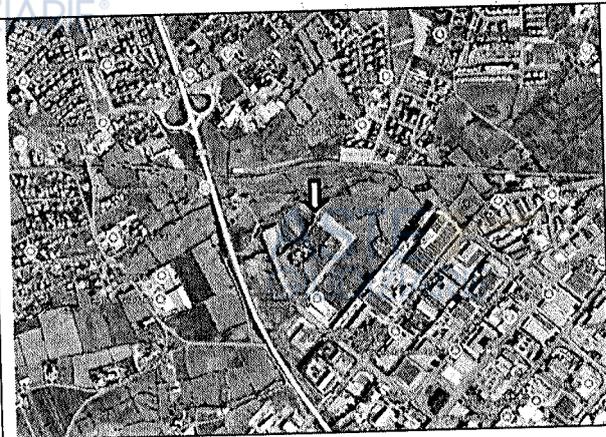
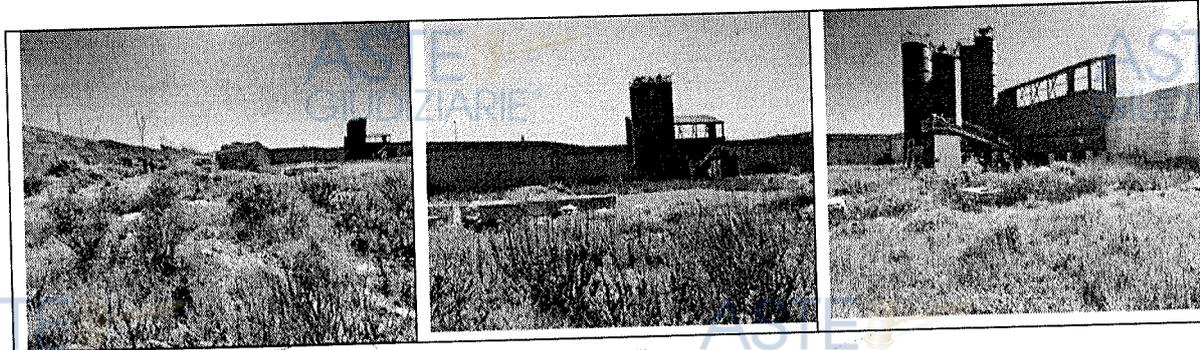
**SCHEDA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**  
(Lotto n° 1 – lotto di terreno con opere soprassuolo)

<p><b>ESECUZIONE 22/2024 R.G. Es. [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]</b>  <b>Giudice Dott. Carlo Di Cataldo</b>  <b>Custode Giudiziario Dott. Raffaella D'Angelo</b>  <b>Esperto del procedimento: Ing. Eduardo Esposito</b></p>	
Diritto	Il bene risulta appartenere per la quota di 1/1 alla [REDACTED] P.IVA [REDACTED]
Bene	I beni pignorati con atto di pignoramento trascritto il 10/01/2024 contro [REDACTED] oggetto della presente, sono i seguenti: Terreno sito in Ragusa nella C.da Fallira (Zona industriale IV fase) nel N.C.T F° 118 P.lla 505, per la quota di piena proprietà della [REDACTED]
Ubicazione	Comune di Ragusa, C.da Fallira (Zona industriale IV fase) Coordinate Geografiche: 36.90181, 14.69467
Titolarità	Il bene è pervenuto in piena proprietà alla [REDACTED] con: atto di dichiarazione di nomina notaio Maria Di Matteo del 08/11/2013 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 04/12/2013 ai nn. 15948/10887 (per quanto concerne la ex part.lla 454) e giusto atto di compravendita notaio Maria Di Matteo del 08/11/2013 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 04/12/2013 ai nn. 15949/10888 (per quanto concerne la ex part.lle 458-460) da potere della [REDACTED] con sede in Ragusa;
Provenienza ventennale	Regolare nella continuità delle trascrizioni. Per i titoli di provenienza ai danti causa, si rimanda a quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Filippo Morello del 15/02/2024 (riportata come allegato B).
Dati catastali	Foglio 118, p.lla 505, Qualità Seminativo classe 3 Consistenza 18.000m <sup>2</sup> R.D. € 55,78 R.A. € 37,18, intestato per la piena proprietà alla [REDACTED]
Lotto	1
Occupazione	libero
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Trattasi di un lotto di terreno all'interno del quale, è stata rilevata la presenza, in sede di sopralluogo, di un impianto di betonaggio dismesso. Esso è costituito oltre che dai "silos" per lo stoccaggio del cemento, anche da una tettoia in ferro e da parte della sistemazione viaria interna. Per tale impianto fu rilasciato, da parte del Comune di Ragusa, provvedimento Autorizzativo Unico n° 740 del 02/09/2013 (C.E. n° 196/2012 del 03/04/2014), vedi allegato X. I lavori iniziarono regolarmente ma successivamente, con Provvedimento Unico di Revoca n° 880 del 13/08/2015, venne revocato in autotutela il sopracitato provvedimento Autorizzativo Unico n° 740 del 02/09/2013.
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	Per l'impianto fu rilasciato, da parte del Comune di Ragusa, provvedimento Autorizzativo Unico n° 740 del 02/09/2013 (C.E. n° 196/2012 del 03/04/2014), vedi allegato X. I lavori iniziarono regolarmente ma successivamente, con Provvedimento Unico di Revoca n° 880 del 13/08/2015, venne revocato in autotutela il sopracitato provvedimento Autorizzativo Unico n° 740 del 02/09/2013.
Agibilità/ Abitabilità	Trattasi di terreno
Divisibilità	il pignoramento colpisce il bene per l'intero. Occorre vendere il bene in un unico

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d449deb8ea7c2da833fced33e10cba

	lotto	
Valore di mercato	€ 710.000,00	
Valore di vendita forzata	€ 600.000,00	
Valore canone di mercato (se richiesto)		
Vendibilità e motivo	Si tratta di un lotto di terreno nella zona "industriale" di Ragusa ricca di attività artigianali-commerciali. A parere dello scrivente esso risulta vendibile ed abbastanza appetibile viste le caratteristiche della zona.	
Vincoli	-	
Edil. agevolata	non ricade in edilizia agevolata	
Oneri	Non ricade in condominio	
Ape	Non redatto in quanto terreno	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>	
	Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 18/01/2024	
	<b>Trascrizioni</b>	
	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2022 - Registro Particolare 10929 Registro Generale 14717 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1836/2022 del 06/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAGUSA(RG)	Iscrizioni come da

valore di mercato	€ 710.000,00
valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 600.000,00
Valore del Canone di mercato	



**OGGETTO:** Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari – Causa n. 22/2024 R.G. Es. [REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. Premessa

Con provvedimento del 24/02/2024, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. Ing. Eduardo Esposito, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 938, con studio in Vittoria, Via C. Alberto n. 294, per la causa in epigrafe.

In data 07/03/2024, si accettava l'incarico e si prestava giuramento.

In data 05/04/2024, previo avviso alle parti inviato a mezzo lettera raccomandata e pec, mi recavo presso l'immobile sito nella Zona Industriale IV Fase in Ragusa (RG), per iniziare le operazioni peritali alla presenza della Dott.ssa Raffaella D'Angelo (custode giudiziario) e del [REDACTED] (dipendente della [REDACTED] che consentiva l'accesso ai luoghi (vedi verbale delle operazioni); pertanto, si iniziavano le operazioni peritali.

In data 11/11/2024 veniva chiesta proroga per i termini di deposito della consulenza che veniva autorizzate dal G.E. in data 12/11/2024.

In seguito, venivano effettuati accertamenti presso il Comune di Ragusa e l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio del Territorio.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

### 2. Identificazione dei beni

I beni pignorati con atto di pignoramento trascritto il 10/01/2024 contro

██████████ oggetto della presente, sono i seguenti:  
 Terreno sito in Ragusa nella C.da Fallira (Zona industriale IV fase) nel  
 N.C.T F° 118 P.IIa 505, per la quota di piena proprietà della

██████████  
 Per comodità di lettura, appare opportuno raggruppare i beni pignorati  
 nei seguenti cespiti:

Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
C.da Fallira	118	505	SEMINATIVO	03	18000 m <sup>2</sup>	Euro: 55,78	Euro: 37,18

**3. Risposte ai quesiti del mandato**

**Sommara descrizione del bene**

Il terreno in oggetto è sito in Ragusa nella c.da Fallira (Zona industriale IV fase), distinto in catasto terreni al Foglio n°118 particella n°505 Qualità Seminativo classe 3 Consistenza 18.000 m<sup>2</sup> R.D. € 55,78 R.A. € 37,18, intestato per la piena proprietà alla ██████████ P.IVA ██████████. Esso è adibito ad impianto di betonaggio ma in stato di abbandono.

Esso, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con proprietà ██████████, proprietà ██████████ e con strada consortile. Vi si accede dalla SS514 in direzione Catania, svoltando allo svincolo con direzione Marina di Ragusa e procedendo sulla SP25.

L'immobile ricade all'interno del perimetro dell'area di sviluppo industriale della Provincia di Ragusa (di cui al D.A. n° 495/DRU del 06/12/1999, le cui norme di attuazione sono in esso contenute) in area destinata a "zona commerciale". La zona rientra all'interno dell'area ASI di Ragusa, su cui insiste un vincolo archeologico.

**Stato di possesso del bene**

Il bene è intestato per la quota di 1/1 alla ██████████

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9deb8ea7c2da833fced33e10cba

[REDACTED], giusto atto di dichiarazione di nomina notaio Maria Di Matteo del 08/11/2013 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 04/12/2013 ai nn. 15948/10887 (per quanto concerne la ex part.IIa 454) e giusto atto di compravendita notaio Maria Di Matteo del 08/11/2013 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 04/12/2013 ai nn. 15949/10888 (per quanto concerne la ex part.IIe 458-460). L'immobile è attualmente libero ed in stato di abbandono.

Trattasi di un lotto di terreno, pertanto non vi sono quote condominiali da corrispondere.

L'immobile è occupato da cose. Esso infatti è occupato da un impianto di betonaggio non completato ed in disuso.

#### Proprietà e provenienza del bene

Il bene è pervenuto in piena proprietà alla [REDACTED]

- atto di dichiarazione di nomina notaio Maria Di Matteo del 08/11/2013 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 04/12/2013 ai nn°15948/10887 (per quanto concerne la ex part.IIa 454) e giusto atto di compravendita notaio Maria Di Matteo del 08/11/2013 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il 04/12/2013 ai nn°15949/10888 (per quanto concerne la ex part.IIe 458-460) da potere della [REDACTED] [REDACTED] sede in Ragusa;
- per i titoli di provenienza ai danti causa, si rimanda a quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Filippo Morello del 15/02/2024 (riportata come allegato B).

#### Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Si sono effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie (vedi allegato E) e si conferma quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Filippo Morello



del 15/02/2024 (riportata come allegato B) in cui sono elencate tutte le formalità da cancellare in caso di trasferimento.

**Dati catastali e planimetrie**

I beni di che trattasi risultano censiti nel Comune di Ragusa nel seguente modo:

Ubicazione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agrario
C.da Fallira	118	505	SEMINATIVO	03	18000 m <sup>2</sup>	Euro: 55,78	Euro: 37,18

Trattasi di un terreno pertanto non è depositata una planimetria catastale. Viene comunque allegato l'estratto della mappa catastale (vedi allegato A).

**Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene**

Trattasi di un lotto di terreno all'interno del quale, in sede di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di un impianto di betonaggio dismesso. Esso è costituito oltre che dai "silos" per lo stoccaggio del cemento, anche da una tettoia in ferro e da parte della sistemazione viaria interna. Per tale impianto fu rilasciato, da parte del Comune di Ragusa, provvedimento Autorizzativo Unico n°740 del 02/09/2013 (C.E. n°196/2012 del 03/04/2014), (vedi allegato D). I lavori iniziarono regolarmente ma successivamente, con Provvedimento Unico di Revoca n°880 del 13/08/2015, venne revocato in autotutela il sopracitato provvedimento Autorizzativo Unico n°740 del 02/09/2013. Da un'attenta lettura del provvedimento di revoca, si deduce che il titolo è stato revocato non per carenza di presupposti urbanistico-edilizi, ma per la revoca di assegnazione del lotto da parte dell'IRSAP di Ragusa. Pertanto, dopo la vendita, l'acquirente potrebbe richiedere un nuovo titolo per il completamento dei lavori.

**Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita**

Trattasi di un lotto di terreno adibito ad impianto di betonaggio. Esso è costituito oltre che dai "silos" per lo stoccaggio del cemento, anche da una

Firmato Da: ESPOSITO EDUARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39d4a9de8bea7c2da83fced33e10cba

tettoia in ferro, delle cisterne e da parte della sistemazione viaria interna. È presente anche l'intera recinzione del lotto con setti in cemento armato. Il lotto di terreno è suddiviso in due parti entrambe pianeggianti ma a quote diverse a circa 580 metri s.l.m.. La zona rientra all'interno dell'area ASI di Ragusa, su cui insiste un vincolo archeologico. Sono già stati effettuati i movimenti di terra per la regolarizzazione delle quote del terreno, raccordandole con quelle del piano strada prospiciente il lotto. L'intera area è in stato di abbandono.

L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova nella zona "industriale" di Ragusa ricca di attività artigianali-commerciali e vicina anche ad arterie stradali importanti.

#### **Valutazione stimativa**

Per la valutazione dell'immobile, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso abitativo riscontrate sulla piazza di Ragusa per lotti di terreno nella zona industriale, rilevando che nella zona ove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che versano nelle medesime condizioni, è di circa € 20,00 al metro quadrato di superficie, tenuto anche conto della crisi economica del mercato immobiliare.

Quindi si ha:

$$\text{m}^2 18.000,00 \times \text{€ } 20,00/\text{m}^2 = \text{€ } 360.000,00$$

Che si approssima ad **€ 360.000,00 (diconsi euro trecentosessantamila/00).**

Oltre alla valutazione del lotto di terreno, vanno anche valutate manufatti e le opere soprassuolo. In particolare la recinzione, i "Silos", le tettoie, ecc.

Per tale valutazione è stato fornito dall'esecutata un prospetto con tutte le spese sostenute per tali lavori, che ammonta a circa € 710.000,00 (vedi allegato G). A tale importo va applicato un coefficiente di riduzione a causa

della vetusta dell'impianto e del suo stato di abbandono pari a 0.5.

Quindi si ha:

€ 700.000,00 x 0,5 = € 350.000,00 (diconsi euro trecentocinquantamila/00).

A questi importi, come espressamente richiesto dal G.E., si applica un abbattimento forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto CTU, quindi si ha:

Cespite n° 1	Valore stimato	Valore stimato con abbattimento del 15%
Terreno sito in Ragusa nella C.da Fallira (Zona industriale IV fase) nel N.C.T F°118 P.Ila 505, per la quota di piena proprietà della	€ 360.000,00	€ 306.000,00 - € 400
Manufatti e soprassuoli	€ 350.000,00	€ 297.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 710.000,00</b>	<b>€ 603.100,00</b>

#### Divisibilità del bene

Il bene risulta in piena proprietà alla debitrice. Pertanto, occorre vendere in un unico lotto.

La cessione del bene pignorato di cui trattasi non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di un bene appartenente ad un privato, il quale non è un soggetto passivo di imposta IVA.

#### Correttezza dei beni e delle quote riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

#### Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Trattasi di un lotto di terreno, pertanto non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Occorrerà acquisire invece, prima del trasferimento, il C.D.U.. Per questo viene stimata un costo pari ad € 400,00 comprensivo di onorario e spese vive.

#### 4. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può riassumere nel modo seguente:

Cespite	Valore complessivo cespite	Valore al netto delle spese e della decurtazione del 15%
Terreno sito in Ragusa nella C.da Fallira (Zona industriale IV fase) nel N.C.T F° 118 P.III 505, per la quota di piena proprietà della [REDACTED] L.;	€ 360.000,00	€ 306.000,00 - € 400,00
Manufatti e soprassuoli	€ 350.000,00	€ 297.500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 710.000,00</b>	<b>€ 603.100,00</b>

Tale valore viene approssimato in € 600.000,00 (diconsi euro seicentomila/00).

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 18/01/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Dott. Ing. Eduardo Esposito*

