

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Procedimento R.G. n° 87/2018

OGGETTO: Relazione integrativa

Creditore procedente: UNICREDIT S.p.A.

Rappresentata dall' Avv. Cesare Borrometi



GIUDICE ISTRUTTORE: *Dott. Gilberto Orazio Rapisardi*

Premessa

A seguito dell'udienza tenutasi in data 21.03.2019 il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Ordinario Ragusa Dott. Gilberto Orazio Rapisardi, ha incaricato il sottoscritto arch. Giovanni Guastella a compiere ulteriori accertamenti (sconfinamento su terreno di altre ditte), rinviando l'udienza alla data del 26.09.2019.

In data 14.05.2019 il sottoscritto CTU, ha presentato presso l'Agenzia delle Entrate, istanza per l'introduzione in mappa del mappale recante prot. 1236/85 relativo al fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare (all. n.1), successivamente all'aggiornamento eseguito da parte dell'Agenzia e previo richiesta del nuovo estratto di mappa, (all. n.2/b) si è accertato che è stata inserita solo una porzione del fabbricato di cui l'esecutato ha titolarità e precisamente quella della particella, n.247, pertanto viene confermato quando ipotizzato a pag.12 della relazione ovvero allo sconfinamento del fabbricato su altre proprietà.

Al fine del trasferimento del bene, è stato necessario procedere all'eliminazione delle difformità catastali, con la redazione di un nuovo tipo mappale al catasto terreni (Pregeo), dove viene rappresentata correttamente la sagoma del fabbricato ivi compreso lo sconfinamento (allegato 2/c) e la variazione per aggiornamento delle planimetrie catastali delle unità immobiliari (abitazione e box

auto) al catasto urbano (Docfa) ed infine alla stesura del certificato di attestazione di prestazione energetica (APE).

Nuovi identificativi catastali

A seguito degli atti di aggiornamenti presso il catasto urbano le unità immobiliari di proprietà dell'esecutato [REDACTED] vengono così identificate: (allegato 3)

Lotto 1: Villetta per civile abitazione sita a Vittoria in C.da "Burgaleci" Villaggio Porte Rosse n.5, confinante con le particelle nn. 301 e 423 del foglio di mappa n.150 e con detta via.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del comune di Vittoria l'immobile risulta censito come segue:

Foglio n.150 mappale 247 piano terra - sub 5 cat. A/7 cl.1^ Z.C. 1 vani 8,5 superficie catastale mq.198 – R.C. €.790,18.

Lotto 2: Garage facente parte integrante alla villetta di cui sopra e riportato (N.C.E.U.) del comune di Vittoria al:

Foglio n.150 mappale 247 piano terra - sub 4 cat. C/6 cl.2^ Z.C. 1 superficie totale mq.35 – R.C. €.75.51.

Attestazione di prestazione Energetica

A seguito della redazione del certificato, l'unità immobiliare destinata alla civile abitazione censita in catasto al foglio di mappa n. 150 particella n. 247 sub. 5 è di **classe "G"** .

L'A.P.E. è stata caricata come stabilito dalla normativa vigente D.M. 26 giugno 2015 nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento della Regione Siciliana ed il codice assegnato è **ID:643471**

Stima delle superfici occupate indebitamente

Ai fini della di una eventuale vendita, occorre stimare secondo quanto disposto all'art. 938 c.c. il valore dell'area di sedime impropriamente occupata dal fabbricato, il quale sarà decurtato dal valore dell'abitazione precedentemente stimata.

Il calcolo del valore delle aree occupate sarà dato $V = S * V_m * 2$:

- S è la superficie occupata;

- V_m . Il valore medio al quale si può attribuire un valore congruo di € 10,00

Le particelle interessate dallo sconfinamento, così come vengono riportate dalle visure storiche catastali, sono di proprietà di tre ditte diverse:

1) Ditta [REDACTED] proprietario
1000/1000 della particella riportata al **Foglio n.150 mappale 205 seminativo irrig cl.2^ superficie mq.4 – R.D. € 0.06 R.A. € 0.02**

Il valore dell'indennizzo da corrispondere alla ditta di cui sopra sarà pari a: $mq.4,00 * €10,00 * 2 =$ **€ 80,00**

2) Ditta [REDACTED]
[REDACTED], proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno della

particella riportata al **Foglio n.150 mappale 267 seminativo irrig**

cl.2^ superficie mq.24 – R.D. €. 0.35 R.A. €. 0.13

Il valore dell'indennizzo da corrispondere alla ditta di cui sopra sarà

pari a: $\text{mq.24,00} * \text{€}10,00 * 2 =$ **€.480,00**

3) Ditta

proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno della

particella riportata al **Foglio n.150 mappale 266 seminativo irrig**

cl.2^ superficie mq.29 – R.D. €. 0.42 R.A. €. 0.16.

Il valore dell'indennizzo da corrispondere alla ditta di cui sopra sarà

pari a: $\text{mq.29,00} * \text{€}10,00 * 2 =$ **€.580,00**

L'indennizzo complessivo da corrispondere ai sensi art. 938 c.c. ad

una eventuale richiesta dei proprietari delle aree di sedime
impropriamente occupate dall'esecutato sarà pari a €.

$(80,00 + 480,00 + 580,00) =$ **€.1.140,00** detto indennizzo dovrà essere

detratto dal valore dell'appartamento già stimato stima a pag.15 della

relazione, pertanto il valore finale dell'appartamento sarà:

$\text{€}.(139.300,00 - 1.140,00) =$ **€.138.160,00**, mentre il valore del box auto

resta invariato.

Sperando di avere risposto con sufficiente chiarezza al quesito

proposto, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a

disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Vittoria, lì 28 ottobre 2019

II CTU

Arch. Giovanni Guastella

