

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n.209/2023 del Tribunale di Ragusa, dott. G.O.Rapisarda

Promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXX- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E.: DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n con domicilio eletto in Ragusa, Via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, dott. G.O. Rapisarda nel procedimento di esecuzione immobiliare n.209/2023 in data 11/02/2024 a seguito rinuncia del precedente CTU.

Per portare a compimento il mandato conferito, si seguirà lo schema proposto dal G.E.

A) Provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali

In seguito all'esame di documentazioni catastali, dopo aver acquisito documentazione tecnica presso gli uffici preposti e dopo aver eseguito le relative ispezioni ipotecarie il CTU ed il custode giudiziario hanno effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 24/10/2023 ai nn. 17110 del registro generale e 12707 del registro particolare a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Roma (c.f. xxxxxxxxxxxx) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I beni trascritti nell'atto di pignoramento sono suddivisi nelle unità negoziali n.1, n.2 e n.3.

Gli immobili dell'unità negoziale n.1 (terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa) sono di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.

Gli immobili dell'unità negoziale n.2 (terreni identificati al fg. 99 p.lle 118-536-117-30-93 del Comune di Ragusa) sono di proprietà di XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/ 2 e di XXXXXXXXXXXX per la restante quota di 1/ 2.

L'immobile dell'unità negoziale n.3 (fabbricato identificato al fg. 59 p.la 196 sub.1 del Comune di Ragusa) è di proprietà di XXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà in regime di separazione legale dei beni.

Da un esame delle documentazioni e dai sopralluoghi eseguiti il CTU ritiene di poter suddividere gli immobili sopra citati nei seguenti cespiti distinti:

- **Cespite n.1** – immobili appartenenti all'unità negoziale n.1 e n.3
- **Cespite n.2** – immobili appartenenti all'unità negoziale n.2

Da qui in avanti, la relazione peritale procederà con le descrizioni separate dei diversi Cespiti.

LOTTO unico

Esecuzione Immobiliare n. 209/2023 contro Giudice Dott. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO Custode Giudiziario Esperto del procedimento:	
Diritto	Diritto di piena proprietà per ciascun immobile appartenente al Lotto n.1
Bene	Terreni ed immobile per civile abitazione
Ubicazione	Ragusa, contrada Buttino
Titolarità	<u>Atto di vendita</u> del 9 aprile 2003 rep. 119046, notaio Michele Ottaviano di Ragusa, trascritto in data 18 aprile 2003 ai nn. 6502/5126. <u>Atto di compravendita</u> del 19 aprile 2012 rep.30578/11400, notaio Giovanna Falco di Ragusa, trascritto in data 18 maggio 2012 ai nn. 8123/5871
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio.
Dati Catastali	<u>Unità negoziale n.1</u> : terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa, di proprietà di per l'intera quota di proprietà. <u>Unità negoziale n.3</u> : fabbricato identificato al fg. 59 p.la 196 sub.1 del Comune di Ragusa, di proprietà di per l'intera quota di proprietà in regime di separazione legale dei beni.
Lotto	Lotto n.1
Occupazione	Occupati da
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e abusi	Si sono riscontrati diverse irregolarità ed abusi
Immobile insanabile	Immobile parzialmente sanabile
Titolarità urbanistica	Concessione Edilizia n.110/03
Agibilità / abitabilità	Autorizzazione di abitabilità pratica N.CC 133/05, tale abitabilità è stata rilasciata conformemente al progetto autorizzato, non conforme allo stato di fatto.
Divisibilità	Il lotto è pignorato per intera quota di proprietà
Valore di mercato	€ 544.896,00
Valore di vendita forzata	€ 420.151,60
Valore del canone di mercato	
Vendibilità e motivo	immobile residenziale con terreni perimetrali agricoli di pertinenza
Vincoli	Si riscontrano vincoli paesaggistici
Edilizia agevolata	
Oneri	
APE	A seguito della circolare/provvedimento generale del Tribunale di Ragusa in tema di redazione Ape/Acquisizione CDU del 18/11/2021, allo stato attuale non viene disposta la redazione dell'APE per l'immobile residenziale

LOTTO unico

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, immobile al fg. 59 p.lla 196 sub.1 e prededente identificativo	Iscrizioni
	ISCRIZIONE del 22/01/2013 - Registro Particolare 112 Registro Generale 958 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1204/2012 del 21/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: - Annotazione n. 140 del 23/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) - Annotazione n. 4626 del 20/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
	ISCRIZIONE del 25/07/2016 - Registro Particolare 1924 Registro Generale 10520. Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 46539/14079 del 11/07/2016. IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA
	ISCRIZIONE del 13/10/2020 - Registro Particolare 1350 Registro Generale 11916 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 561/2020 del 29/09/2020. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
	ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 5838 Registro Generale 24060. Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4778/2009 del 13/11/2009. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 577 del 08/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
	ISCRIZIONE del 17/09/2005 - Registro Particolare 8699 Registro Generale 21184. Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 134140/18673 del 16/09/2005\ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati:- Annotazione n. 1653 del 06/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE del 23/11/2011 - Registro Particolare 13369 Registro Generale 20141. Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 42387/11259 del 10/11/2011. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
	TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 12707 Registro Generale 17110. Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2572 del 03/10/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	TRASCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 5871 Registro Generale 8123. Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 30578/11400 del 19/04/2012. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE del 18/04/2003 - Registro Particolare 5126 Registro Generale 6502. Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 119046 del 09/04/2003. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE del 16/12/2003 - Registro Particolare 15070 Registro Generale 19810. Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 110/2003 del 17/11/2003. ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

LOTTO unico

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, immobili al fg. 59 p.lle 166 -164	Iscrizioni
	ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 5838 Registro Generale 24060. Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4778/2009 del 13/11/2009. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 577 del 08/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
	ISCRIZIONE del 17/09/2005 - Registro Particolare 8699 Registro Generale 21184. Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 134140/18673 del 16/09/2005\ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati:- Annotazione n. 1653 del 06/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE del 18/04/2003 - Registro Particolare 5126 Registro Generale 6502.Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 119046 del 09/04/2003. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE del 16/12/2003 - Registro Particolare 15070 Registro Generale 19810. Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 110/2003 del 17/11/2003. ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
	TRASCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 5871 Registro Generale 8123. Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 30578/11400 del 19/04/2012. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 12707 Registro Generale 17110. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2572 del 03/10/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Scheda IMMOBILE

LOTTO unico

Descrizione	Il Cespite in oggetto è un immobile residenziale , tipologia villa , con terreni di pertinenza a destinazione agricola.			
Destinazione	IMMOBILE a destinazione "residenziale" con terreni agricoli perimetrali			
Caratteristiche	Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]
Piano terra	immobile residenziale	121		
Primo Piano	immobile residenziale	100		
Verande	Piano Terra	80		
Superficie esterna p.lla 196		625		
terreni agricoli		3.567		
Valore di mercato				€ 544.896,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA*				€ 420.151,60
Valore del Canone di mercato (se richiesto)				



* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata



CESPITE n.1

1.B).a "Esaminare la completezza/idoneità dei documenti in atti."

Esaminando la documentazione telematica pervenuta al CTU, questa appare sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato.

1.B).b "Esaminare la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari."

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 24/10/2023 ai nn. 17110 del registro generale e 12707 del registro particolare a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Roma (c.f. xxxxxxxxxxxx) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXnato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I beni trascritti nell'atto di pignoramento sono suddivisi nelle unità negoziali n.1 e n.3.

Gli immobili dell'unità negoziale n.1 (terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa) sono di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà per atto di compravendita del 19 aprile 2012 rep.30578/11400, notaio Giovanna Falco di Ragusa, trascritto in data 18 maggio 2012 ai nn. 8123/5871 da potere di XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

L'immobile dell'unità negoziale n.3 (fabbricato identificato al fg.59 p.la 196 sub.1 del Comune di Ragusa) è di proprietà di XXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà in regime di separazione legale dei beni in forza dell'atto del 9 aprile 2003 rep. 119046, notaio Michele Ottaviano di Ragusa, trascritto in data 18 aprile 2003 ai nn. 6502/5126.

In allegato si riportano i titoli di proprietà sopra citati.

1.B).c “Verificare i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell’atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.”

Si riportano i dati catastali degli immobili che costituiscono il Cespite in oggetto acquisiti mediante visura storica presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

- Terreno identificato al fg. 59 p.Ile 164 Comune di Ragusa

Fg.	P.Ila	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
59	164		seminativo	4		06	08	€ 1,57	€ 0,63
COMUNE DI RAGUSA (RG)									
INTESTAZIONE									
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/1	

- Terreno identificato al fg. 59 p.Ile 197 Comune di Ragusa

Fg.	P.Ila	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
59	197		seminativo	3		25	05	€ 7,76	€ 5,17
COMUNE DI RAGUSA (RG)									
INTESTAZIONE									
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/1	

- Terreno identificato al fg. 59 p.Ile 166 Comune di Ragusa

Fg.	P.Ila	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
59	166		seminativo	4		04	54	€ 1,17	€ 0,47
COMUNE DI RAGUSA (RG)									
INTESTAZIONE									
XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/1	

- Fabbricato identificato al fg. 59 p.lle 196 sub.1 Comune di Ragusa

Fg.	P.lla	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
59	196	1	1	A/7	1	13 vani	256 mq totale, escluse aree scoperte 254 mq	1.208,51 €
Contrada Buttino sn, piano T - 1								
COMUNE DI RAGUSA								
XXXXXXXXXX				C.F:		Proprietà per 1/1 in regime di		
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX8				XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		separazione dei beni		

A seguire il CTU riporta uno stralcio della vigente mappa catastale in cui vengono evidenziate le particelle appartenenti al Cespite in oggetto.

Stralcio Mappa catastale fg. 59 particelle 164, 197, 166, 196



Dal sopralluogo effettuato emerge che fra le particelle sopra riportate non sono definiti i relativi confini; i confini fra le particelle 196 e 197 non sono definiti come anche i confini delle stesse con la particella 167 (estranea al procedimento di esecuzione immobiliare); i confini delle particelle 166 e 164 sono anch'essi

non definiti; allo stato attuale non sono definiti i confini fra le particelle 163 e 165 (estraneie al procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto).

A seguire si riporta uno stralcio della planimetria catastale vigente della particella 196 sub.1 del foglio 59; nel paragrafo 1.C).a il CTU riporta tutte le difformità riscontrate nell'immobile residenziale sovrapponendo il progetto rilasciato in concessione edilizia, la planimetria catastale vigente e lo stato reale dei luoghi.

Stralcio planimetria catastale fg. 59 particella 196 sub.1



1.B).d “Esaminare le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali trascrizioni ipotecarie successive al pignoramento.”

Ai debitori esecutati gli immobili appartenenti al Cespite 1 sono pervenuti per:

- per atto di compravendita del 19 aprile 2012 rep.30578/11400, notaio Giovanna Falco di Ragusa, trascritto in data 18 maggio 2012 ai nn. 8123/5871 da potere di XXXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa (unità negoziale n.1 nella trascrizione dell'atto di pignoramento) di proprietà di XXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.
- per atto del 9 aprile 2003 rep. 119046, notaio Michele Ottaviano di Ragusa, trascritto in data 18 aprile 2003 ai nn. 6502/5126, fabbricato identificato al fg.59 p.lla 196 sub.1 del Comune di Ragusa (unità negoziale n.3 nella trascrizione dell'atto di pignoramento) di proprietà di XXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà in regime di separazione legale dei beni.

In allegato il CTU riporta copia degli atti sopra citati.

Come da ispezione ipotecaria eseguita in data 27/05/2024, dopo la trascrizione del 24/10/2023 (registro particolare 12707 registro generale 17110 - verbale di pignoramento immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare) non sono presenti trascrizioni successive.

1.B).e “Verificare la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell’esecuzione.”

Dalla lettura dei documenti in possesso, il Cespite in pignoramento è pervenuto ai debitori eseguiti giusto:

- atto di compravendita del 19 aprile 2012 rep.30578/11400, notaio Giovanna Falco di Ragusa, trascritto in data 18 maggio 2012 ai nn. 8123/5871 da potere di XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa (unità negoziale n.1 nella trascrizione dell'atto di pignoramento) di proprietà di XXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.
- atto del 9 aprile 2003 rep. 119046, notaio Michele Ottaviano di Ragusa, trascritto in data 18 aprile 2003 ai nn. 6502/5126, fabbricato identificato al fg.59 p.la 196 sub.1 del Comune di Ragusa (unità negoziale n.3 nella trascrizione dell'atto di pignoramento) di proprietà di XXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà in regime di separazione legale dei beni.

1.B).f “Verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio [...]”

Il CTU in data 27/05/2024 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria dell'immobile in pignoramento e riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

Immobile identificato al catasto fabbricati al fg. 59 p.IIa 196 sub.1 Comune di Ragusa

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2011 - Registro Particolare 13369 Registro Generale 20141

Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 42387/11259 del 10/11/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

2. ISCRIZIONE del 22/01/2013 - Registro Particolare 112 Registro Generale 958
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1204/2012 del 21/12/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 140 del 23/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- Annotazione n. 4626 del 20/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 25/07/2016 - Registro Particolare 1924 Registro Generale 10520

Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 46539/14079 del 11/07/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

4. ISCRIZIONE del 13/10/2020 - Registro Particolare 1350 Registro Generale 11916

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 561/2020 del 29/09/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 12707 Registro Generale 17110

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2572 del 03/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile identificato al catasto terreni al fg. 59 p.lle 197 - Comune di

Ragusa

1. TRASCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 5871 Registro Generale 8123
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 30578/11400 del 19/04/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Si è provveduto ad eseguire l'ispezione ipotecaria anche sull'Immobile identificato al catasto terreni al fg. 59 p.lle 168 (particella originaria soppressa che ha dato origine alle attuali particelle 196 e 197) - Comune di

Ragusa

1. TRASCRIZIONE del 18/04/2003 - Registro Particolare 5126 Registro Generale 6502
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 119046 del 09/04/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 16/12/2003 - Registro Particolare 15070 Registro Generale 19810
Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 110/2003 del 17/11/2003
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
3. ISCRIZIONE del 17/09/2005 - Registro Particolare 8699 Registro Generale 21184
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 134140/18673 del 16/09/2005\
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1653 del 06/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 5838 Registro Generale 24060
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4778/2009 del 13/11/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 577 del 08/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Immobile identificato al catasto terreni al fg. 59 p.lle 166-164 - Comune di

Ragusa

1. TRASCRIZIONE del 18/04/2003 - Registro Particolare 5126 Registro Generale 6502
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 119046 del 09/04/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 16/12/2003 - Registro Particolare 15070 Registro Generale 19810
Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 110/2003 del 17/11/2003
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
3. ISCRIZIONE del 17/09/2005 - Registro Particolare 8699 Registro Generale 21184
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 134140/18673 del 16/09/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 1653 del 06/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 5838 Registro Generale 24060
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4778/2009 del 13/11/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 577 del 08/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 5871 Registro Generale 8123
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 30578/11400 del 19/04/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 12707 Registro Generale 17110
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2572 del 03/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.C).a “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica.”

Il Cespite in oggetto è un immobile residenziale con annesso terreni agricoli di pertinenza e nello specifico:

- fabbricato identificato al fg.59 p.lla 196 sub.1 del Comune di Ragusa
- terreni identificati al fg.59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa

A seguire si evidenziano le particelle appartenenti al Cespite 1.



Analizzando la vista aerea con la sovrapposizione del catastale (e come confermato dal sopralluogo effettuato), si osserva che l’immobile residenziale dal punto di vista catastale si estende per 826 metri quadri, in realtà tale superficie è solo una definizione di tipo catastale in quanto sui luoghi le particelle 196 e 197 non presentano fra loro alcun confine come non risulta la separazione con la particella 167 (estranea al presente procedimento di esecuzione immobiliare); le stesse particelle 166 e 164 sono solo catastalmente definite, sui luoghi non esiste una separazione con le confinanti particelle 163 e 164 (estranee al presente procedimento di esecuzione immobiliare).

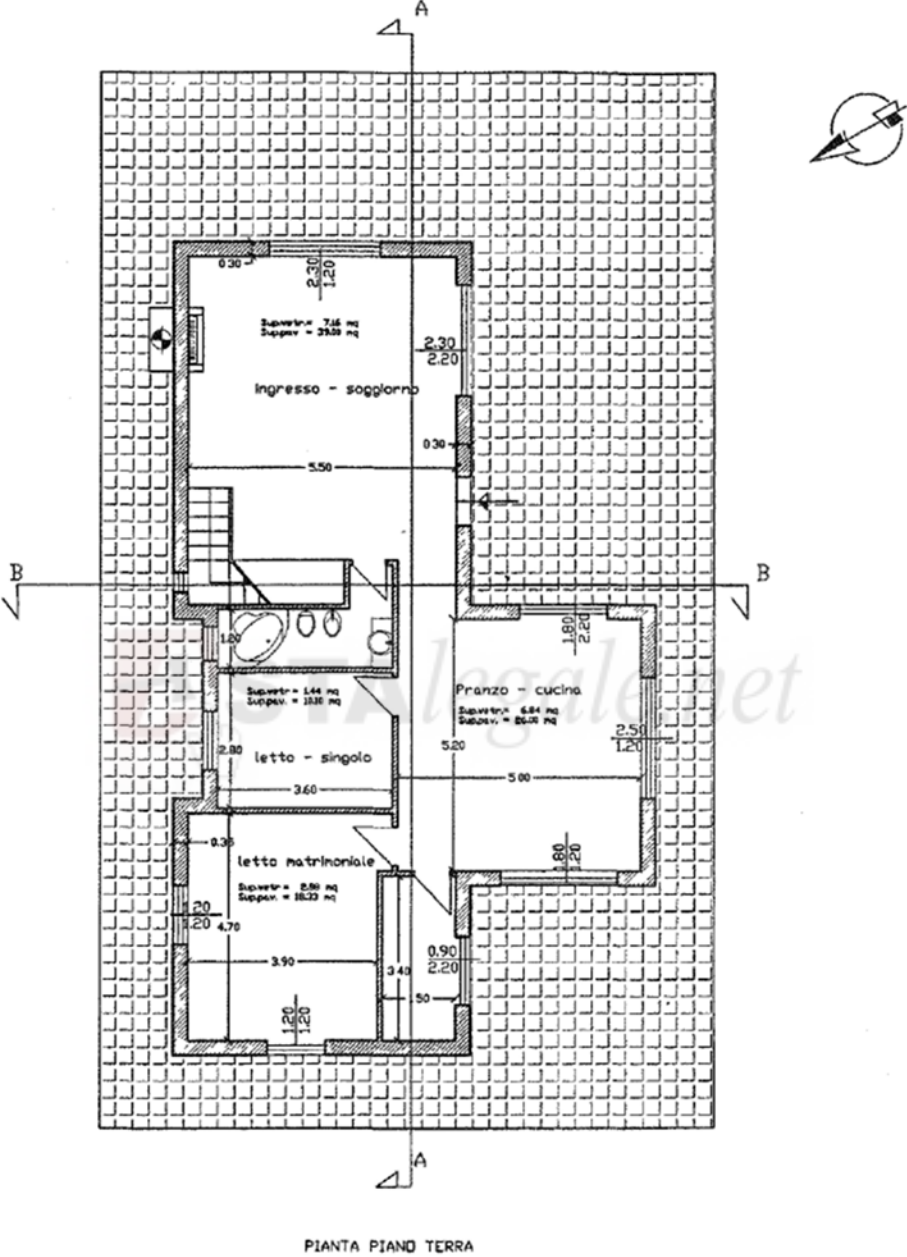
Tale mancanza di confini fra le particelle sopra elencate è percepibile anche dalla seguente vista aerea

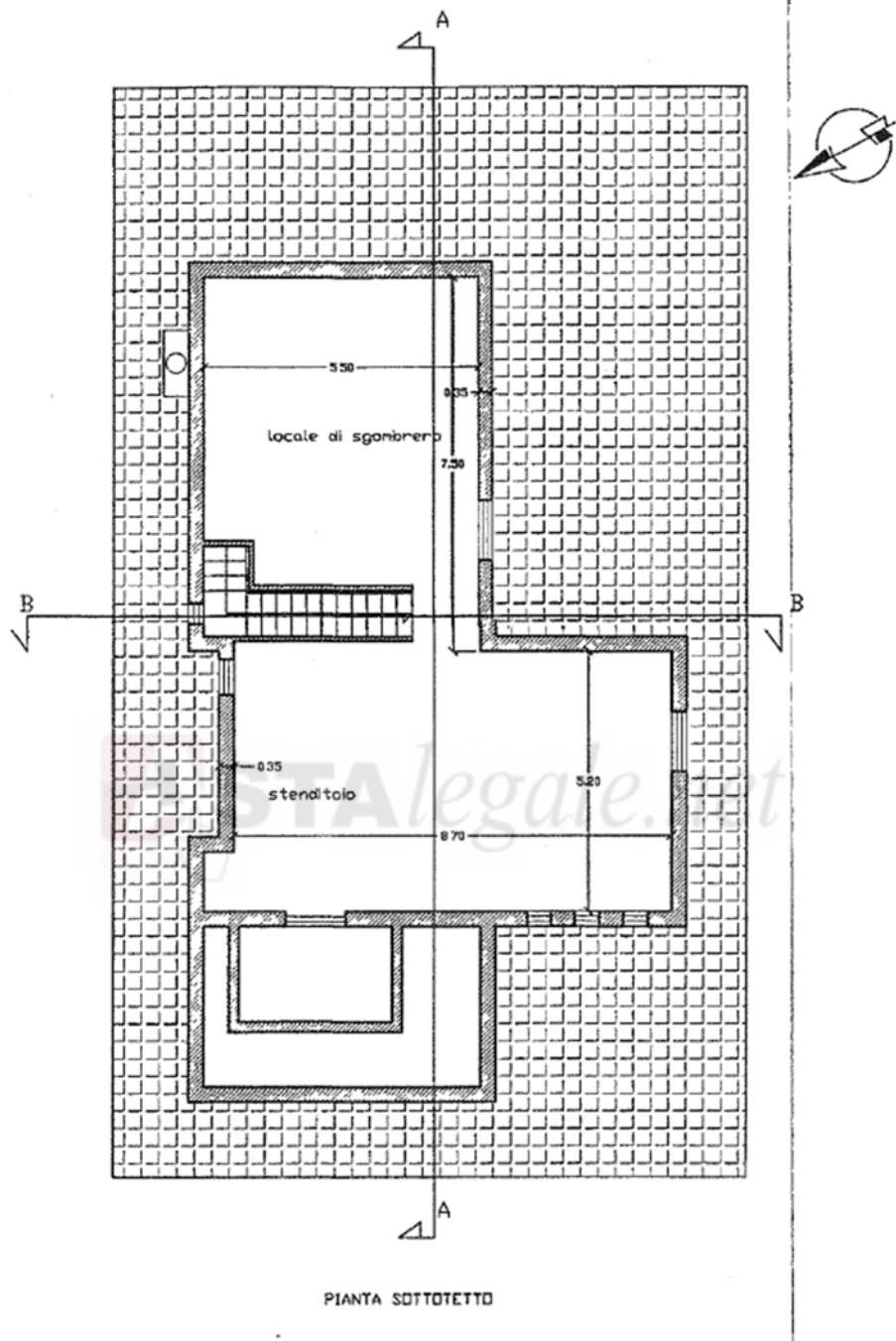


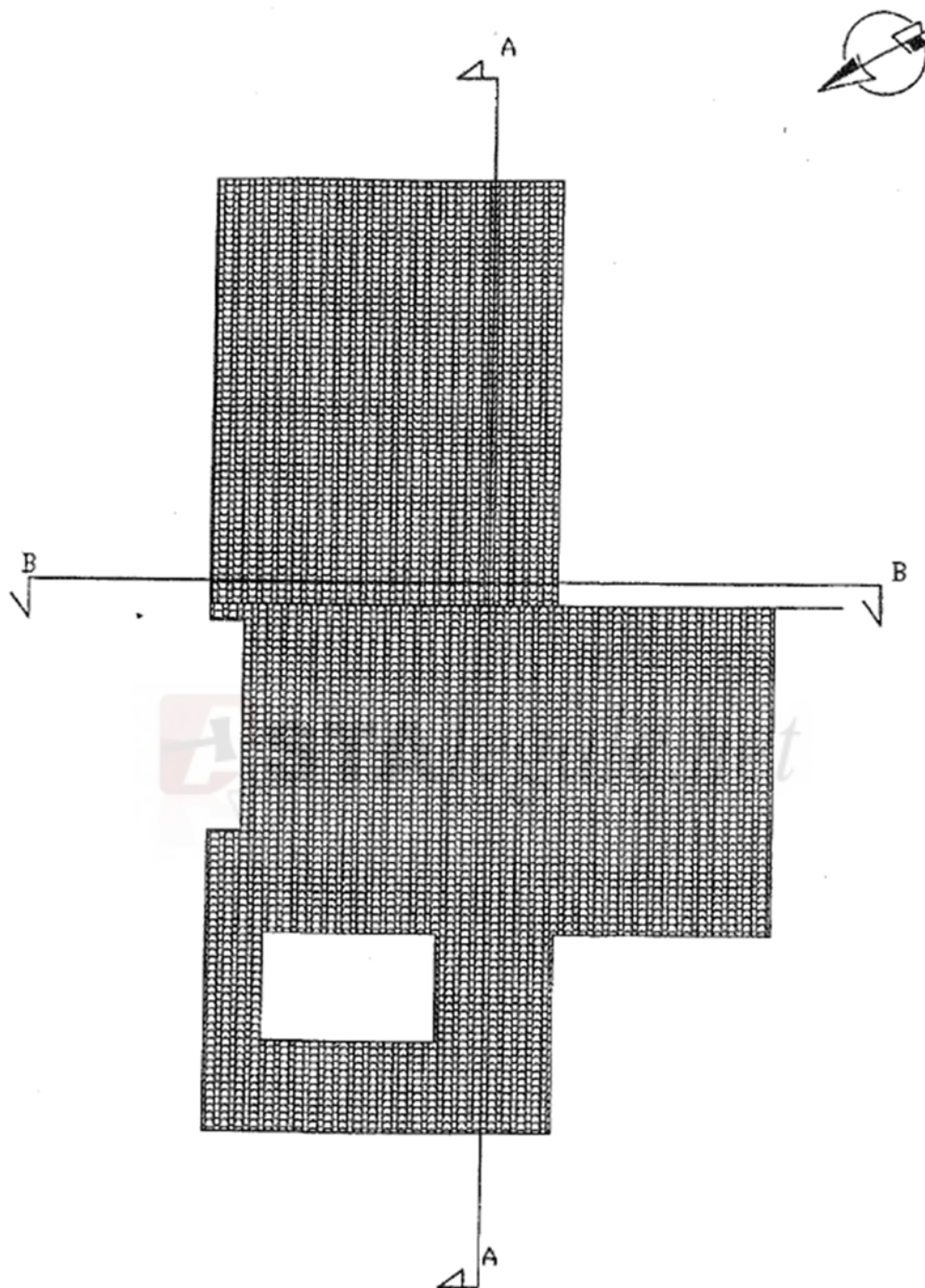
Il CTU ha eseguito un accurato controllo presso gli uffici tecnici comunali e dall'esame degli atti riscontrati risulta che per il Cespite in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione edilizia n.110/03 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 17/11/03.
- Autorizzazione rilasciata dal Genio Civile di Ragusa ai sensi dell'art.18 della L. 64/74 prot.14675 del 09/07/2003.
- Relazione di collaudo per le opere in cemento armato depositata al Genio Civile di Ragusa in data 09/05/05 n. 406 RG, ai sensi della legge 5/11/71 n.1086.
- Certificato di conformità rilasciata dal Genio Civile di Ragusa in data 23/09/05 n.19483, ai sensi della legge n.64/74.
- Abitabilità rilasciata dal Comune di Ragusa, pratica n. CC 113/05 del 24/10/2005.

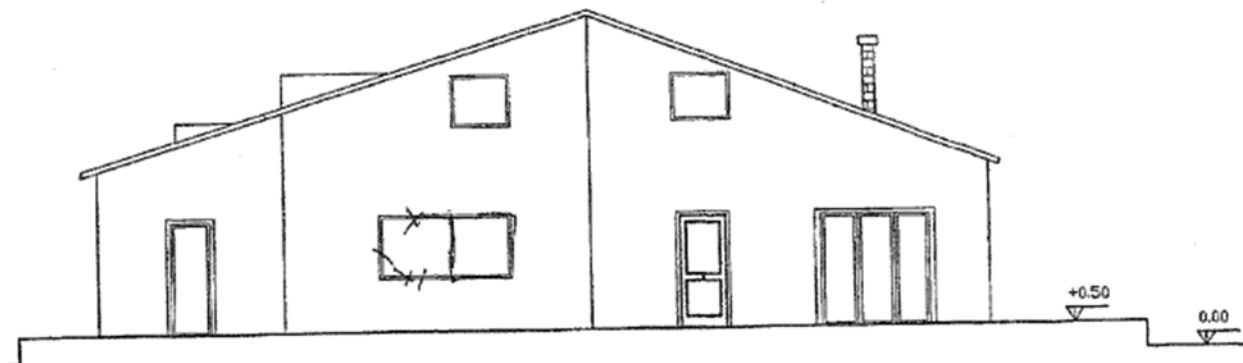
A seguire si riporta uno stralcio del progetto autorizzato



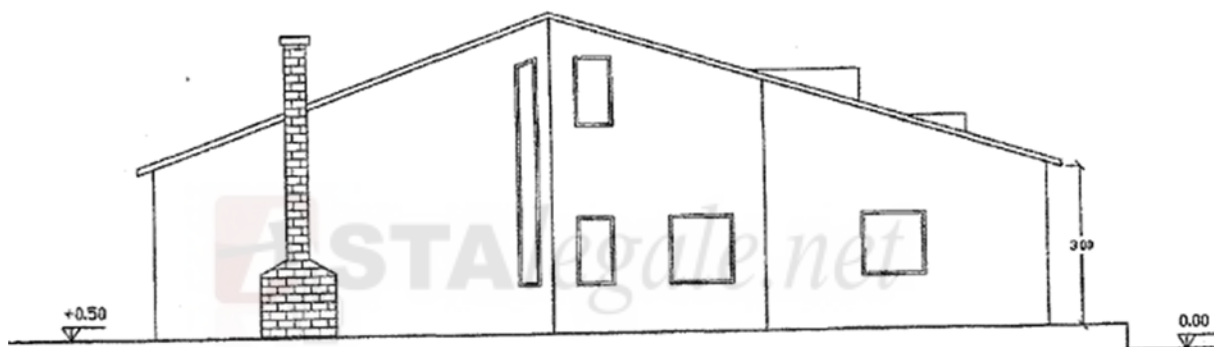




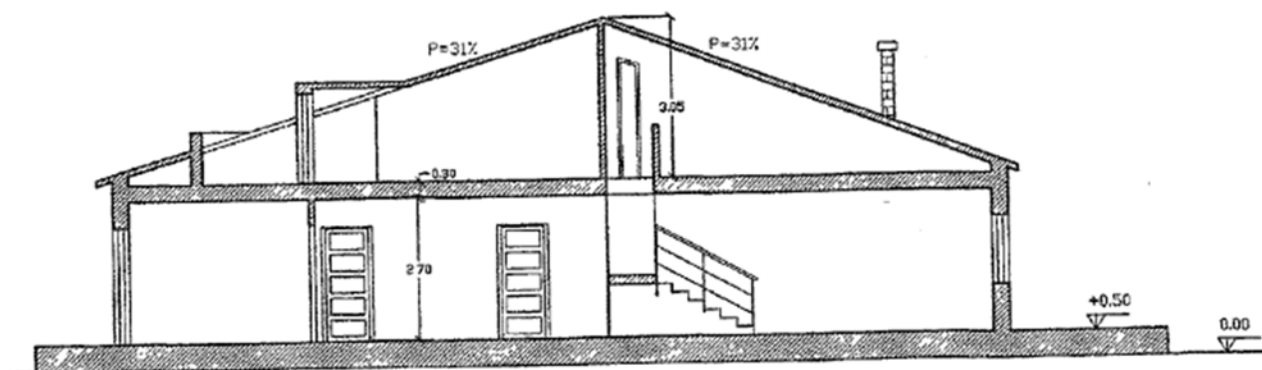
PIANTA COPERTURE



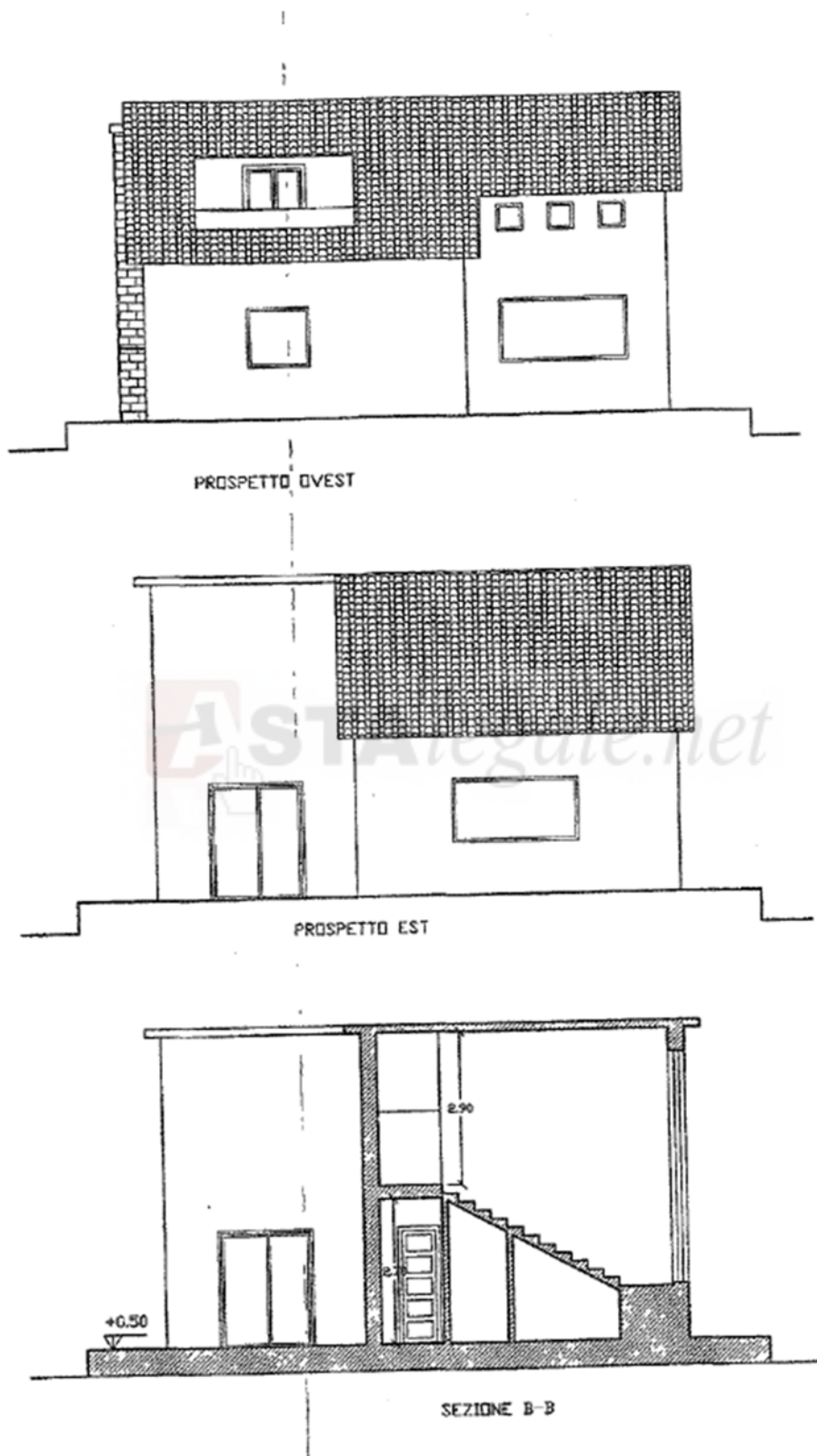
PROSPETTO SUD



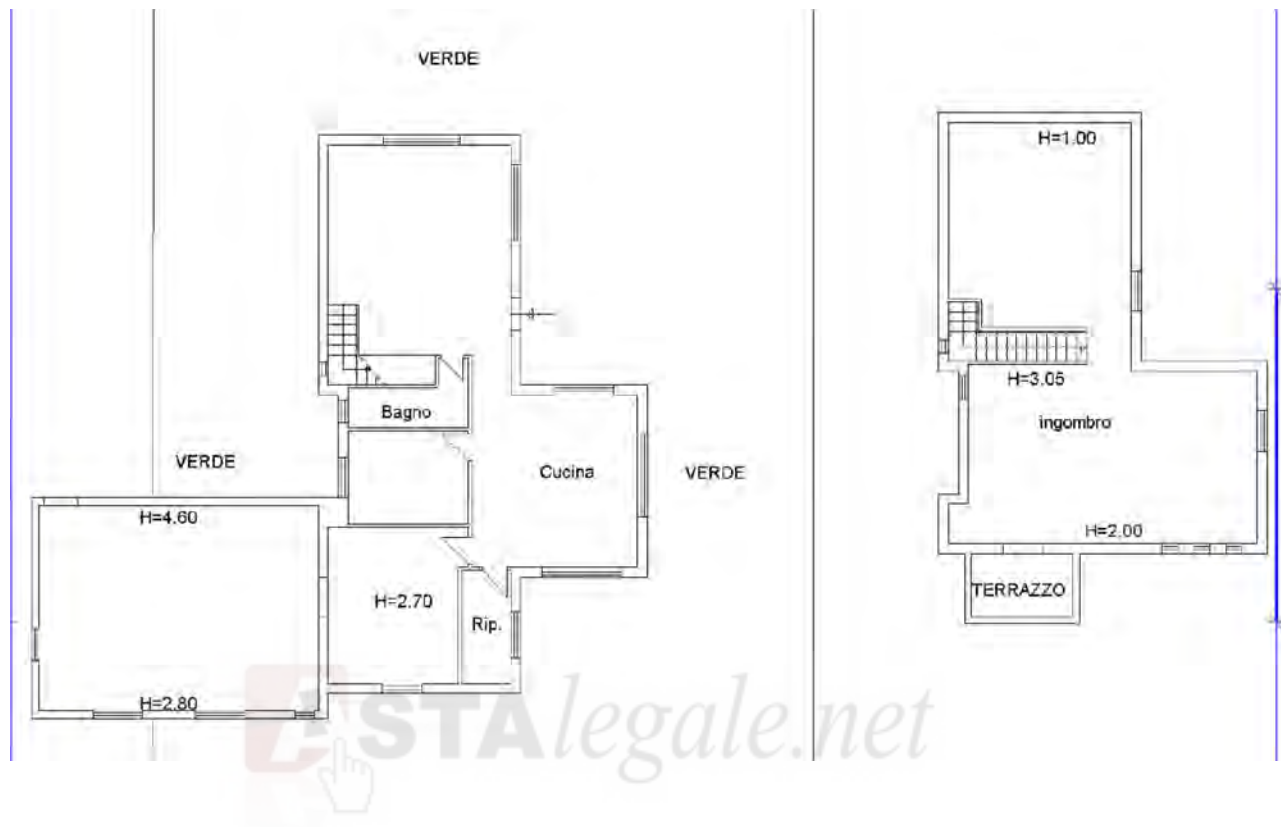
PROSPETTO NORD



SEZIONE A-A

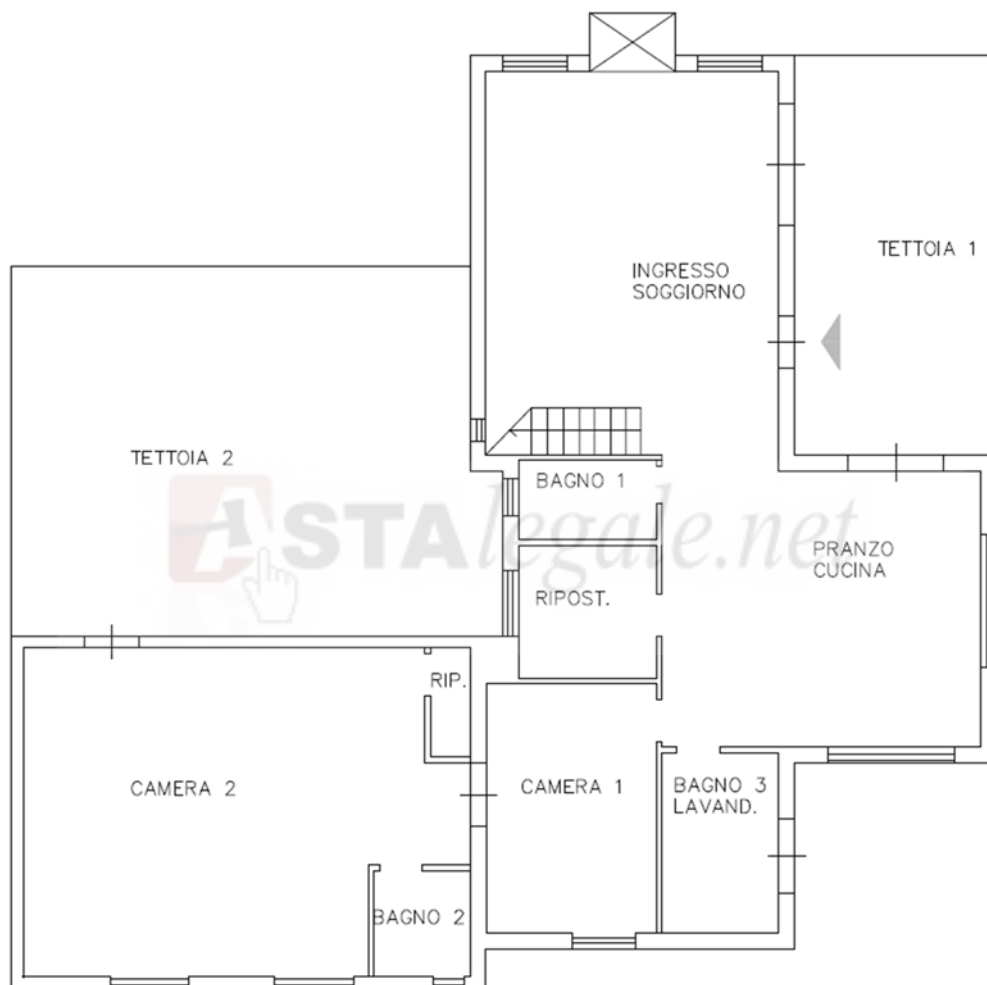


A seguire si riporta anche lo stralcio della planimetria catastale vigente:

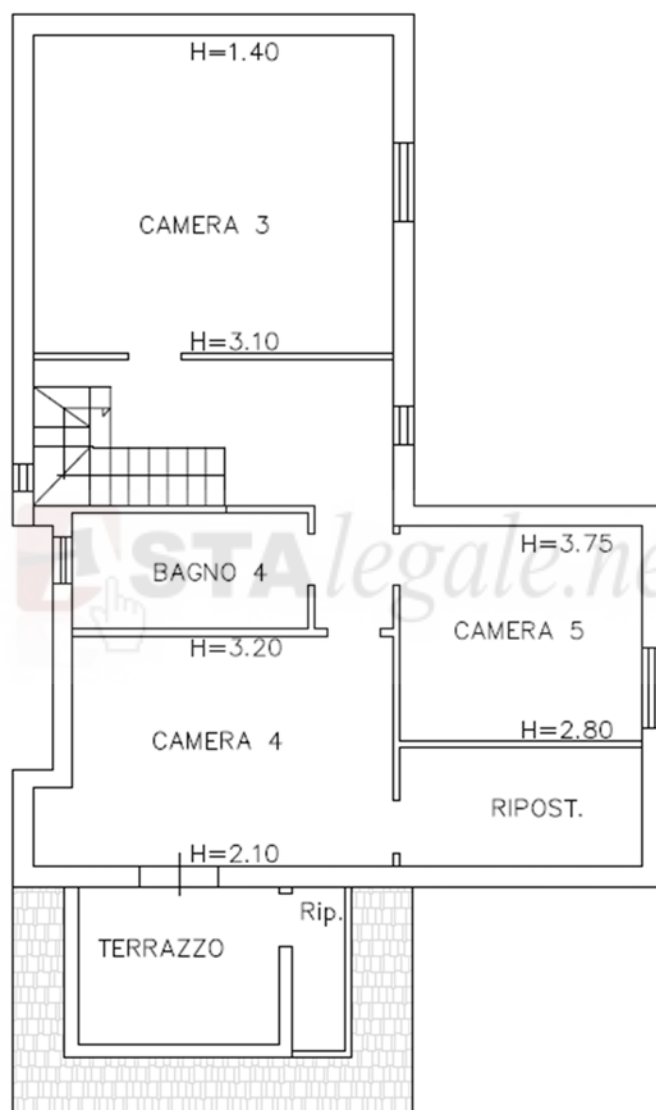


A seguire si riporta il rilievo eseguito dal CTU relativamente al piano terra ed il primo piano dell'immobile residenziale in pignoramento:

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Analizzando il progetto dell'immobile autorizzato con concessione edilizia n.110/03 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 17/11/03, analizzando le vigenti planimetrie catastali ed eseguendo il sopralluogo, il CTU ha elaborato le planimetrie del piano terra e del piano sottotetto riportando uno schema di massima dello stato di fatto dell'immobile in pignoramento; lo stato di fatto dell'immobile risulta notevolmente difforme rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati.

Nell'esaminare il Cespite in pignoramento occorrerebbe a parere del CTU evidenziare i corpi che lo costituiscono distinguendo il corpo principale (che per dimensione e volume si può ricondurre a quello presente nel progetto autorizzato anche se sono presenti difformità di distribuzione interna e di destinazione d'uso), il corpo aggiunto totalmente privo di titolo autorizzativo e le tettoie in legno anch'esse non autorizzate e costruite in aderenza al corpo principale stesso.

Si riporta a seguire una vista dall'alto con indicazione dei corpi di fabbrica prima sottolineati:



Si riportano a seguire le principali difformità riscontrate al piano terra e al piano sottotetto:

- il piano terra dell'immobile presenta in parte una distribuzione interna difforme rispetto a quanto riportato nel progetto autorizzato; gli infissi esterni sono in alcuni casi per posizionamento e dimensione difformi a quanto riportato nel progetto autorizzato; la scala di collegamento fra il piano terra ed il primo piano presenta un verso di percorrenza opposto ed è difforme a quanto riportato in progetto; al piano terra è stato costruito sul lato ovest dell'immobile principale residenziale un grande corpo di fabbrica privo di titoli autorizzativi (parere Genio Civile, parere Urbanistico Comunale etc.) con struttura mista in muratura - cemento armato e travi in legno di copertura (dimensione lorde in pianta di circa 6,60 metri per 8,70 metri, con altezza al colmo di circa 4,60 metri ed altezza in gronda di circa 2,80 metri); tale corpo di fabbrica (nella pianta del CTU riportata come "Camera 2") è posizionato in aderenza al corpo

di fabbrica principale ed è collegato alla "Camera1" attraverso una porta interna. Sono state realizzate in assenza di titolo autorizzativo le due tettoie in legno e precisamente in corrispondenza dell'ingresso principale e in corrispondenza del prospetto secondario dell'abitazione.

- il piano sottotetto (in progetto autorizzato come locale di sgombero) rappresenta in realtà la zona notte dell'immobile residenziale ed è collegato al piano terra tramite scala interna. A tale livello sono state realizzate tre camere da letto (di cui una con cabina armadio ed affaccio su terrazzino che appare un po' più grande rispetto a quanto autorizzato) ed un bagno.

Riassumendo il CTU ha ritrovato il progetto autorizzato per il Cespite in oggetto, progetto che comunque evidenzia delle difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

La concessione edilizia n.110/03 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 17/11/03 (riferimento tav. n.1) è stata rilasciata con un conteggio plano-volumetrico in cui la superficie del lotto era di 12000 metri quadri, la volumetria autorizzata era di 358,74 metri cubi di poco inferiore al massimo volume edificabile che era conteggiato in 360 mc. A seguire si riporta uno stralcio del progetto autorizzato in cui viene rappresentata l'estensione della superficie del lotto e i relativi conteggi plano-volumetrici:



CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI

Sup. lotto = 12000 mq
Volume realizzabile = $12000 \times 0.03 = 360$ mc
Rapporto di copertura 1%
Sup. coperta: $6.10 \times 7.80 + 5.80 \times 3.80 + 3.70 \times 5.50 + 6.10 \times 5.30 = 122.30$ mq
a detrarre sup. sp. muri ecc. 25 cm=
 $0.05 \times (6.00 + 7.80 + 0.60 + 3.70 + 0.60 + 5.30 + 6.00 + 3.50 + 3.80 + 5.80 + 3.80 + 7.50) = 0.05 \times 54.40 = 2.72$ mq
Sup. effettiva = $122.30 - 2.72 = 119.58$ mq
Rapporto di cop. = $119.58 / 12000 = 0.00996 < 0.01$
Volume realizzato = $119.58 \times 3.00 = 358.74$ mc < 360 mc
Area da cedere al Comune ai sensi del D.M. 2-4-1968 pari a 6 mq/ab
n° abitanti = $\text{volume} / 100 = 358.74 / 100 = 3.587$
Sup. da cedere = $3.587 \times 6.00 \text{ mq} = 21.522$ mq
Sup. da effettiva = 24.00 mq
Sup. a parcheggi $\text{volume} / 10 = 358.74 / 10 = 35.87$
Sup. destinata a parcheggi = 36.00 mq
Sup. apertura su falda pari 6.00 mq < $1/10$ sup falda = $1/10 \times 76.40 = 7.64$ mq

Nell'ipotesi di voler legittimare lo stato reale dei luoghi, occorrerebbe presentare un accertamento di conformità secondo quanto disposto dall'art. 36 del testo unico dell'edilizia DPR 380/2001, recepito dalla L.R. 10 Agosto 2016 n.16 art.14.

L'art.36 del testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 espone quanto a seguire riportato:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

A parere del CTU relativamente alla eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'immobile in pignoramento

- visto quanto comunicato dall'ufficio tecnico comunale;
- visto che l'art.36 richiederebbe oltre al pagamento delle oblazioni anche la doppia conformità al momento della realizzazione dell'abuso e al momento della presentazione della domanda;
- visto che allo stato attuale nel vigente PRG il Cespite ricade in Agricolo produttivo con muri a secco (Art. 48 -Agricolo produttivo con muri a secco, articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma h) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005 nonché dall'accoglimento dell'osservazione 18 – eliminazione lotto minimo 10.000 mq) che sostanzialmente legittima solo quegli interventi destinati alla conservazione e/o all'incremento delle coltivazioni agricole, ossia sono ammesse le sole attività e gli usi connessi con l'esecuzione dell'agricoltura, compresa la residenza a servizio del fondo;

risulta possibile eseguire le seguenti operazioni:

- relativamente alla parte di immobile in pianta indicata come "camera 2" (ossia il corpo costruito in aderenza al piano terra in totale assenza di autorizzazione), occorrerebbe eseguire la demolizione in quanto allo stato attuale secondo le vigenti normative non è possibile eseguire la regolarizzazione presso tutti gli uffici preposti;
- relativamente alle varie difformità riscontrate al piano terra (diversa distribuzione degli spazi interni, variazione delle aperture esterne, etc) e al piano sottotetto (diversa destinazione d'uso rispetto a quanto autorizzato), si dovrebbe presentare un progetto in accertamento di



conformità rappresentando lo stato di progetto autorizzato - lo stato attuale dei luoghi e il progetto definitivo che si richiederebbe in approvazione; tale progetto dovrà rispettare le vigenti normative urbanistiche ossia le dimensioni minime degli ambienti, i requisiti igienico sanitari, il rapporto aero-illuminante, etc. Il CTU ricorda che per l'approvazione del progetto di regolarizzazione potrebbe essere richiesto anche la modifica e /o sistemazione di spazi ed ambienti ad oggi non conformi. Nella presentazione della pratica di regolarizzazione si dovrà inoltre eseguire il versamento degli oneri (sia per le difformità riscontrate che per il recupero abitativo del sottotetto) pari al doppio in quanto trattasi di pratica in accertamento di conformità.

- le due tettoie in legno risultano non autorizzate, il CTU ricorda che è possibile regolarizzare tali tettoie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003 con il pagamento dei necessari oneri, nel caso specifico tali tettoie devono essere rese indipendenti dalla struttura principale dell'immobile quindi occorrerebbe provvedere prima ad un loro smontaggio, eseguire la modifica strutturale in modo che vengano garantiti i necessari giunti tecnici e non siano collegate all'edificio esistente; prima della regolarizzazione delle tettoie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003, occorrerà necessariamente procedere anche alla regolarizzazione strutturale presso gli uffici del Genio Civile.
- Nel terreno identificato al foglio 59 particella 197 in prossimità dell'abitazione è stato inoltre realizzato un piccolo locale deposito in muratura con pannelli coibentati di copertura utilizzato come locale ripostiglio, di tal locale il CTU non ritrova titolo autorizzativo; vista la tecnica costruttiva utilizzata, visto la piccola dimensione del locale, a parere del CTU occorrerebbe eseguire la demolizione di tale locale in quanto allo stato attuale secondo le vigenti normative non è possibile eseguire la regolarizzazione presso tutti gli uffici preposti. Si ricorda che occorrerà eseguire anche un rilievo topografico dei terreni necessario



all'individuazione corretta dei confini fra le varie particelle pignorate con le particelle confinanti non oggetto di pignoramento.

Volendo riassumere le spese necessarie per eseguire quanto sopra riportato (oneri demolizione, oneri per il pagamento delle oblazioni per le varie regolarizzazioni, oneri dei tecnici per la presentazione della pratica e per la sistemazione dell'immobile presso i pubblici uffici, etc), si considera complessivamente a margine di sicurezza un importo pari a circa 50.000,00 euro.

1.C).b “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di agibilità dello stabile.”

Per l'immobile in oggetto è stata rilasciata la pratica di abitabilità N.CC113/05, occorre puntualizzare che tale abitabilità è relativa al progetto autorizzato con concessione edilizia n.110/03 rilasciata dal Comune di Ragusa in data 17/11/03, progetto che non comprende tutte le difformità urbanistiche riportate dal CTU al punto 1.C). a.

1.C).c “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, i costi delle eventuali sanatorie.”

Come riportato al punto 1.C).a il CTU ha riportato per l'unità immobiliare appartenente al Cespite i principali titoli autorizzativi rilasciati, il CTU ha inoltre descritto ciò che è possibile regolarizzare indicando i relativi costi.

1.C).d“ Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa).”

Dai documenti in possesso non sussistono oneri urbanistici pendenti relativi alle concessioni edilizie rilasciate.



1.C).e “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, eventuali indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.”

Consultando il vigente P.R.G. del Comune di Ragusa, consultando il geoportale del Comune di Ragusa (<http://www.comune.ragusa.sitr.it/h163/GFMaplet/>) segue che il Cespite in oggetto ricade nella zona Agricolo produttivo con muri a secco.

A seguire si riporta per la zona in esame uno stralcio della Tavola del Piano Regolatore Generale vigente.

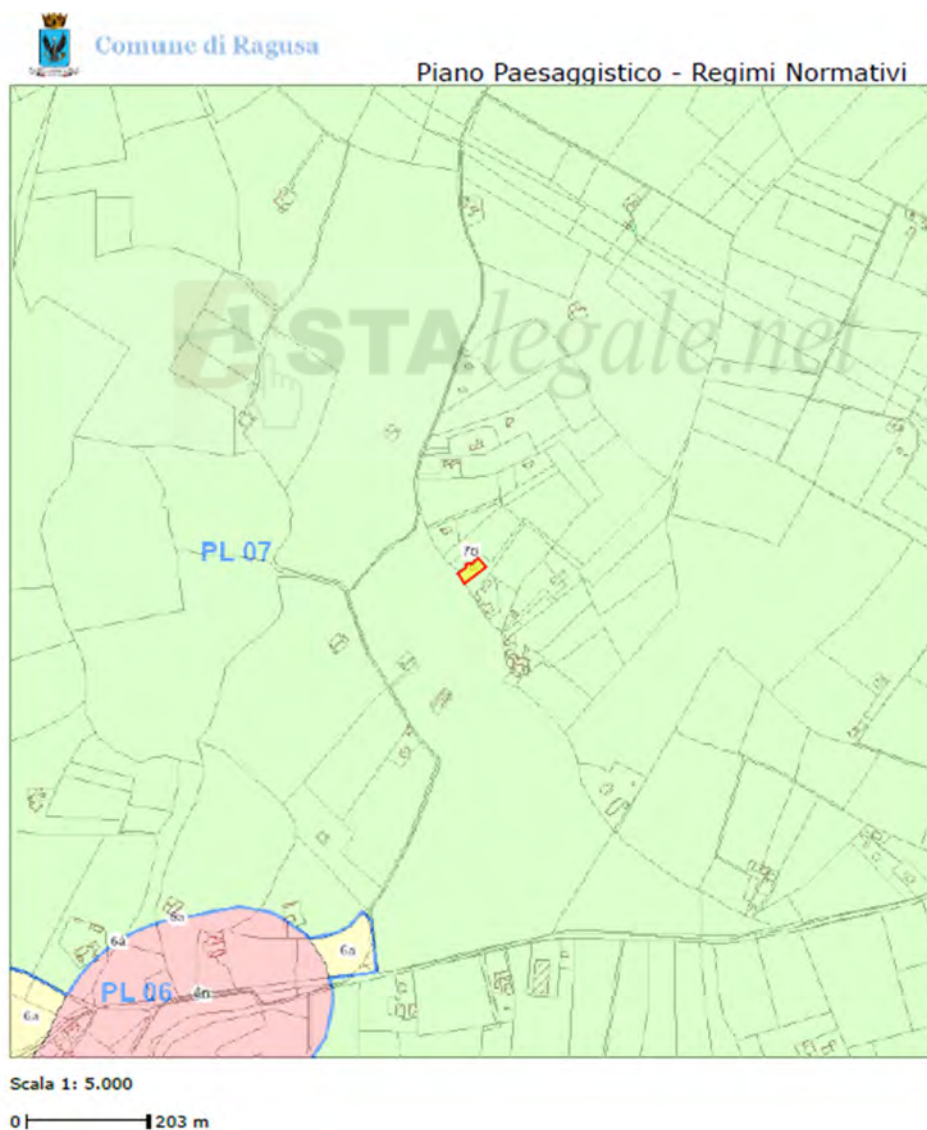
Stralcio del piano regolatore generale vigente, tav.n.8, scala 1:10.000



1.D) “Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.”

Consultando il vigente P.R.G. del Comune di Ragusa, consultando il geoportale del comune di Ragusa (<http://www.comune.ragusa.sitr.it/h163/GFMaplet/>) segue che il Cespite in oggetto ricade nell'area con livello di tutela 2 relativamente al vincolo paesaggistico

Stralcio del piano paesaggistico vigente



1.E) “Fare accesso, con l’assistenza del custode, all’immobile pignorato per:

1.E).a “Verificarne la consistenza e l’esatta identificazione.”

1.E).b “Trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie.”

1.E).c “Accertare lo stato di conservazione.”

1.E).d “Verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.”

1.E).e “Verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell’immobile la consistenza e l’esatta identificazione.”

1.E).f “Fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l’assistenza del custode [...].”

Il CTU ha effettuato il sopralluogo presso l’immobile in pignoramento, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode delegato; se ne è verificata la consistenza, sono state scattate le necessarie fotografie, si è accertato lo stato dei luoghi, sono state fornite dal CTU alle persone presenti le necessarie informazioni sul procedimento esecutivo in corso. Per quanto riguarda una descrizione più dettagliata sull’immobile oggetto di pignoramento, il CTU rimanda ai paragrafi relativi alla stima.

1.F) “Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.).”

Il Cespite in oggetto non presenta spese di tipo condominiale.

1.G) “Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia).”

Come da sopralluogo effettuato emerge che l'immobile in oggetto è utilizzato come abitazione di residenza del debitore esecutato (XXXXXXXXXX e famiglia).

1.H).a “Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.).”

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 24/10/2023 ai nn. 17110 del registro generale e 12707 del registro particolare;

Come sopra riportato in data 27/05/2024 il CTU ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del Cespite e ha riportato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento.

1.H).b “Verificare presso la Cancelleria Civile del Tribunale la data di emissione e il contenuto dell’eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all’ex-coniuge dell’esecutato/a che occupa l’immobile (e acquisirne copia).”

Occorre ricordare che il Cespite è costituito dall’unità negoziale n.1 e dall’unità negoziale n.3. Gli immobili dell’unità negoziale n.1 (terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa) sono di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX per l’intera quota di proprietà per atto di compravendita del 19 aprile 2012 rep.30578/11400, notaio Giovanna Falco di Ragusa, trascritto in data 18 maggio 2012 ai nn. 8123/5871 da potere di XXXXXXXXXXXX, c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

L’immobile dell’unità negoziale n.3 (fabbricato identificato al fg.59 p.lla 196 sub.1 del Comune di Ragusa) è di proprietà di XXXXXXXXXXXX per l’intera quota di proprietà in regime di separazione legale dei beni in forza dell’atto del 9 aprile 2003 rep. 119046, notaio Michele Ottaviano di Ragusa, trascritto in data 18 aprile 2003 ai nn. 6502/5126.

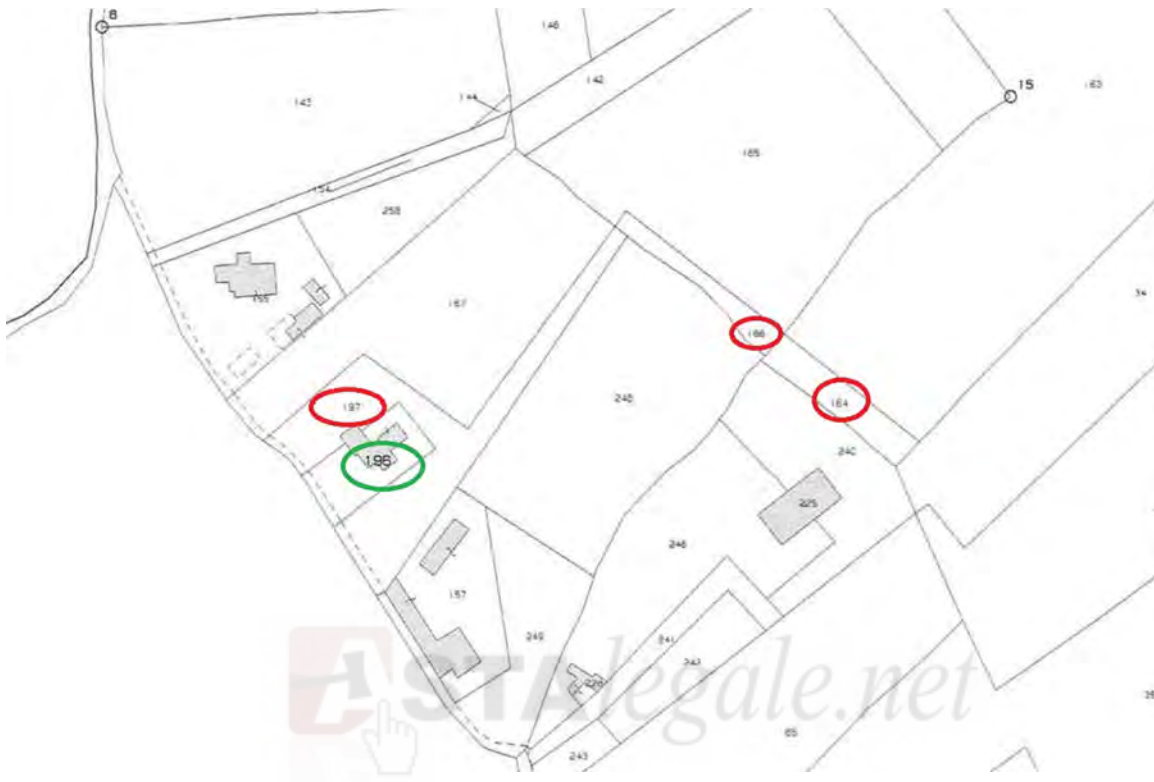
1.I) “Predisporre la relazione di stima [...] precisando:”

1.I).a ”Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali [...]

Come riportato sull’atto di pignoramento notificato, il Cespite riassume i seguenti immobili:

- unità negoziale n.1 (terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa) che sono di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX per l’intera quota di proprietà.
- unità negoziale n.3 (fabbricato identificato al fg. 59 p.lla 196 sub.1 del Comune di Ragusa) che è di proprietà di XXXXXXXXXXXX per l’intera quota di proprietà in regime di separazione legale dei beni.

A seguire si riporta lo stralcio della vigente mappa catastale



Il Cespite in oggetto è costituito dall'unità negoziale n.1 (terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa); la particella 197 confina a nord con la particella 167, a sud-est con le particelle 248, 157 e 196, ad ovest con la strada di accesso; la particella 166 confina a nord-ovest con la particella 165, ad est con la particella 164, a sud con la particella 248; la particella 164 confina a nord con la particella 163, ad est con la particella 34, a sud con la particella 240, ad ovest con la particella 166. L'unità negoziale n.3 (fabbricato identificato al fg. 59 p.la 196 sub.1 del Comune di Ragusa) confina a nord, ad est e ad ovest con la particella 197, a nord con la strada di accesso.

1.l).b “Sommatoria descrizione del bene.”

Il Cespite in oggetto è un immobile residenziale (fabbricato identificato al fg. 59 p.la 196 sub.1 del Comune di Ragusa) perimetrato da terreni agricoli (terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa). Il Cespite dista circa 6 km dalla più vicina zona abitata, si raggiunge percorrendo la S.P. 13 (Beddio - Tresauro - Piombo), al Km 4 si arriva ad uno svincolo che consente l'accesso ad una strada di tipo interpodereale, percorrendo circa un ulteriore chilometro si giunge al Cespite in pignoramento.

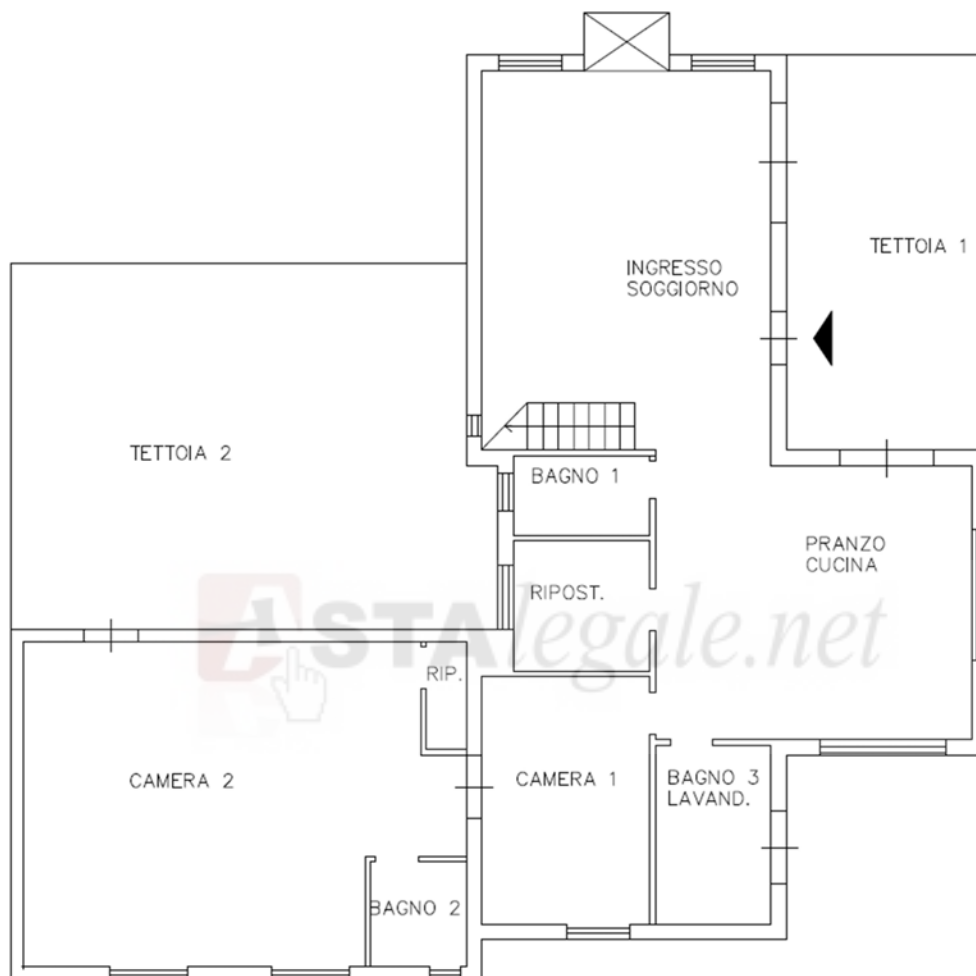


A seguire si riporta uno stralcio della vista aerea in cui viene evidenziato l'accesso carrabile e pedonale al Cespite:



A seguire si riporta uno schema di massima elaborato dal CTU per rappresentare lo stato reale dei luoghi del piano terra dell'immobile:

PIANTA PIANO TERRA



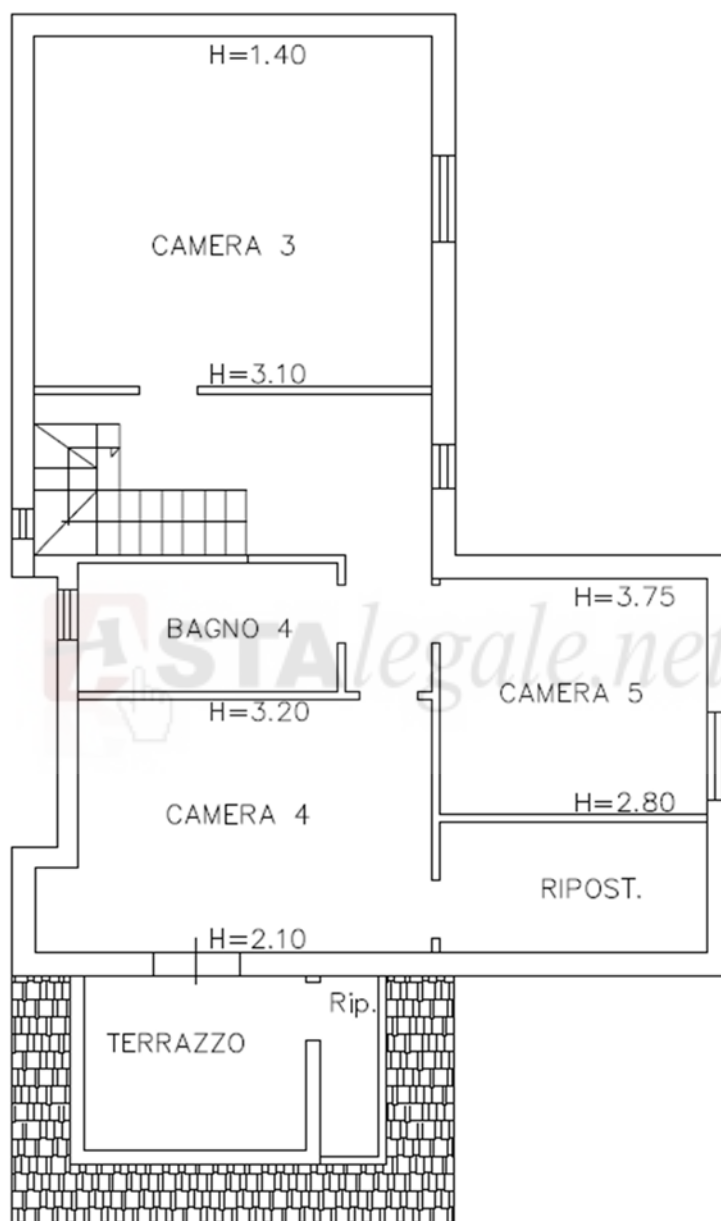
Dall'ingresso carrabile si giunge facilmente all'abitazione che presenta l'accesso principale sul lato sud, zona coperta da una tettoia di legno, "Tettoia 1". Dall'ingresso principale da una parte si giunge ad un'ampia zona di ingresso - soggiorno (che si estende per circa 39 metri quadri), dall'altra parte si sviluppa un'altra ampia zona cucina-pranzo (che si estende per circa 30 metri quadri), in prossimità dell'ingresso principale è presente la scala di accesso alla zona notte del piano superiore.

Al piano terra adiacente la zona pranzo-cucina sono ubicati il bagno, il ripostiglio, una lavanderia, una camera che consente l'accesso alla "Camera 2" (zona costruita in aderenza all'immobile e priva di qualsiasi titolo autorizzativo) che si estende complessivamente per circa 50 metri quadri, in cui sono ubicati una cucina, un bagno-lavanderia ed un ripostiglio. Tale camera presenta inoltre un'uscita posteriore in corrispondenza della "Tettoia 2" anch'essa realizzata in legno.

Il pavimento è in parquet, gli infissi sono in alluminio, le pareti sono rifinite con intonaco e pittura murale; nei bagni le pareti sono rivestite in parte in piastrelle. Il riscaldamento è a gas con elementi interni principalmente con fancoil. Sono presenti dei climatizzatori. La "Camera 2" ed in parte la zona cucina presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il piano terra presenta delle ottime rifiniture.

Dalla scala interna a vista sulla zona ingresso soggiorno si giunge al primo piano mansardato (si ricorda come riportato al punto 1.C).a che tale piano risulta in progetto locale di sgombero-stenditoio, in realtà rappresenta la zona notte dell'immobile residenziale in pignoramento). A seguire si riporta uno schema di massima elaborato dal CTU per rappresentare lo stato reale dei luoghi del primo piano dell'immobile:

PIANTA PIANO SOTTOTETTO



Il primo piano mansardato è costituito da tre camere da letto (di cui una matrimoniale con cabina armadio realizzata nel sottotetto e con affaccio sul

terrazzino) ed un bagno. Anche questo piano presenta delle ottime rifiniture, pavimento in parquet, infissi in alluminio, le pareti sono rifinite con intonaco e pittura murale, nel bagno le pareti sono rivestite in parte in piastrelle; le travi di copertura in legno sono visibili in tutte le camere.

Esternamente l'immobile presenta perimetralmente delle verande pavimentate, occorre ricordare che il Cespite in oggetto oltre alla parte residenziale ha un ampio terreno di pertinenza in parte catastalmente inserito nella particella dell'unità residenziale ed in parte ricadente nell'unità negoziale n.1 (terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa). Il terreno esterno risulta solo in piccola parte curato, la restante parte è incolto, è presente anche un pozzo trivellato (di cui non si riscontra il titolo autorizzativo). Occorre ricordare che non sono definiti i confini della particella 197 dalla 167 (estranea al pignoramento in oggetto), come non sono definiti i confini delle restanti particelle 164 e 166 dalle particelle 165 e 163 (estraneae al pignoramento in oggetto).

1.l).c "Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. - indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione)....."

L'immobile è occupato dal debitore esecutato XXXXXXXXXX e famiglia come abitazione principale.

1.l).c bis) "Indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario...."

Dal controllo effettuato nel Cespite in pignoramento non vi sono beni o cose mobili di scarso valore destinati allo smaltimento.

1.l).d "Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti)."

Dalle informazioni in possesso del CTU, non sono presenti sull'immobile vincoli del tipo richiesto dal quesito del G.E, occorre come ampiamente riportato al punto 1.C).a la presenza di diverse difformità urbanistiche che allo stato di fatto non rendono l'immobile conforme a quanto autorizzato da tutti gli enti preposti.

1.l).d bis) “in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l’unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.,) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell’art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell’affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell’Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)”

Come sopra riportato l’immobile è un edificio residenziale con terreni di pertinenza perimetrali, non rientra nel caso di immobili di tipo edilizia residenziale pubblica.

1.l).e ”Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non



opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc."

Come sopra riportato il CTU in data 27/05/2024 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione ipotecaria dell'immobile in pignoramento e riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

Immobile identificato al catasto fabbricati al fg. 59 p.IIa 196 sub.1 Comune di Ragusa

1. TRASCRIZIONE del 23/11/2011 - Registro Particolare 13369 Registro Generale 20141

Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 42387/11259 del 10/11/2011
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

2. ISCRIZIONE del 22/01/2013 - Registro Particolare 112 Registro Generale 958
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1204/2012 del 21/12/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 140 del 23/01/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- Annotazione n. 4626 del 20/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 25/07/2016 - Registro Particolare 1924 Registro Generale 10520

Pubblico ufficiale LIVIA GIOVANNI Repertorio 46539/14079 del 11/07/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA

4. ISCRIZIONE del 13/10/2020 - Registro Particolare 1350 Registro Generale 11916

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 561/2020 del 29/09/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 12707 Registro Generale 17110

Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2572 del 03/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile identificato al catasto terreni al fg. 59 p.IIe 197 - Comune di Ragusa

1. TRASCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 5871 Registro Generale 8123
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 30578/11400 del 19/04/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Si è provveduto ad eseguire l'ispezione ipotecaria anche sull'Immobile identificato al catasto terreni al fg. 59 p.lle 168 (particella precedente alla creazione delle particelle 196 e 197) - Comune di Ragusa

1. TRASCRIZIONE del 18/04/2003 - Registro Particolare 5126 Registro Generale 6502
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 119046 del 09/04/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 16/12/2003 - Registro Particolare 15070 Registro Generale 19810
Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 110/2003 del 17/11/2003
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
3. ISCRIZIONE del 17/09/2005 - Registro Particolare 8699 Registro Generale 21184
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 134140/18673 del 16/09/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1653 del 06/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 5838 Registro Generale 24060
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4778/2009 del 13/11/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 577 del 08/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Immobile identificato al catasto terreni al fg. 59 p.lle 166-164 - Comune di Ragusa

1. TRASCRIZIONE del 18/04/2003 - Registro Particolare 5126 Registro Generale 6502
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 119046 del 09/04/2003

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 16/12/2003 - Registro Particolare 15070 Registro Generale 19810
Pubblico ufficiale COMUNE DI RAGUSA Repertorio 110/2003 del 17/11/2003
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
3. ISCRIZIONE del 17/09/2005 - Registro Particolare 8699 Registro Generale 21184
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 134140/18673 del 16/09/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 1653 del 06/07/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 5838 Registro Generale 24060
Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4778/2009 del 13/11/2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 577 del 08/03/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE del 18/05/2012 - Registro Particolare 5871 Registro Generale 8123
Pubblico ufficiale FALCO GIOVANNA Repertorio 30578/11400 del 19/04/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. TRASCRIZIONE del 24/10/2023 - Registro Particolare 12707 Registro Generale 17110
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2572 del 03/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.l).f "Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso."

Al punto 1.C).a il CTU ha riportato i titoli autorizzativi rilasciati per il Cespite, ha descritto le difformità presenti rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Ragusa; ha inoltre descritto gli adempimenti necessari per regolarizzare alcune difformità e dando indicazioni su quelle parti di immobile che allo stato attuale non è possibile regolarizzare.

È presente l'autorizzazione di abitabilità pratica N.CC 133/05 dell'immobile (naturalmente tale abitabilità è stata rilasciata conformemente al progetto autorizzato)

1.l).g "Attestazione di prestazione energetica."

Il Cespite in oggetto comprende un immobile con destinazione d'uso residenziale. Per la sua destinazione d'uso rientrerebbe per la categoria degli immobili per cui è obbligatoria l'APE come indicato dall'articolo 3 del DPR 412/93 e precisamente la categoria E.1 (edifici adibiti a residenza e assimilabili).

L'immobile è dotato di pompe di calore e di riscaldamento a gas, non sono presenti i libretti di impianto.

Secondo le vigenti normative in materia, secondo anche le direttive del nuovo catasto energetico della Regione Sicilia, non può essere emesso e quindi registrato al catasto energetico un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo anche di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica (D.lgs.192/05 e DPR 74/2013 per cui sarebbero previste sanzioni amministrative previste dall'art.15 del D.lgs 192/2005).

Il CTU rimanda al G.E. la decisione di far redigere i libretti di impianto con i relativi controlli di efficienza energetica da parte di ditte specializzate per proseguire con la stesura degli Attestati di Prestazione Energetica.

Si quantifica un importo pari a circa € 600 per la redazione dell'APE e del libretto di impianto.



1. l).h"Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito."

Il CTU, visto quanto riportato nei paragrafi precedenti, vista le difformità riscontrate, propone una stima dell'immobile in maniera sintetica in base ad un probabile valore di mercato, procedendo alla valutazione di ciò che è possibile regolarizzare ed eseguendo infine una detrazione delle somme quantificate per eventuali parziali demolizioni, le oblazioni per le varie regolarizzazioni, gli oneri dei tecnici per le varie regolarizzazioni, etc.

Misurata la consistenza degli immobili secondo il parametro tecnico prescelto (in questo caso la superficie lorda), si ricava il prezzo unitario partendo dalle quotazioni medie del mercato, da moltiplicare per alcuni opportuni coefficienti di destinazione d'uso, di piano, di vetustà, eccetera.

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore di mercato una quotazione al nuovo di € 2.800,00 per metro quadro di superficie lorda.

1) IMMOBILE RESIDENZIALE IDENTIFICATO AL FOGLIO 59
PARTICELLA 196 SUB.1

PIANO TERRA

si applica un coefficiente di piano pari a $C_p = 0,97$, un coefficiente di qualità e stato $C_q = 1,00$, un coefficiente di destinazione $C_d = 1$.

La quotazione al nuovo va moltiplicata per questi coefficienti e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 2.800,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq } 2.716,00$$



PIANO PRIMO - SOTTOTETTO:

si applica un coefficiente di piano pari a $C_p = 1,00$, un coefficiente di qualità e stato $C_q = 0,90$, un coefficiente di destinazione $C_d = 0,50$.

La quotazione al nuovo va moltiplicata per questi coefficienti e si raggiunge quindi un valore unitario di:

$$\text{€/mq } 2.800,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,50 = \text{€/mq } 1.260,00$$

- Per le superfici esterne in cui sono ubicate anche le tettoie in legno si applica un coefficiente di pertinenza $C_{pe} = 0,20$, un coefficiente di qualità e stato $C_q = 0,80$, per una valutazione di

$$\text{€/mq } 2.800,00 \times 0,80 \times 0,20 = \text{€/mq } 448,00$$

- La particella 196 del foglio 59 al catasto terreni si estende per circa 826 metri quadri; da tale superficie si detraggono le parti sopra conteggiate (121 mq + 80 mq = 201 mq). La superficie residua di 625 mq viene valutata a 30 €/mq.
- Le particelle 197, 166 e 164 del foglio 59 al catasto terreni vengono valutate a 10 €/mq.

Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:

	C _p	C _q	C _d	C _{pe}	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale								
					€/mq	€/mq	mq	€								
Piano terra residenziale	0,97	×	1,00	×	1,00	×	2.800,00	=	2716,00	×	121	=	328.636,00	+		
Piano primo - Sottotetto	1,00	×	0,90	×	0,50	×	1,00	×	2.800,00	=	1.260,00	×	100	=	126.000,00	+
Verande	1,00	×	0,80	×	1,00	×	0,20	×	2.800,00	=	448,00	×	80	=	35.840,00	+
Superficie esterna p.lla 196	1,00	×	1,00	×	1,00	×	1,00	×		=	30,00	×	625,00	=	18.750,00	+
P.lle 197-166-164 fg. 59.	1,00	×	1,00	×	1,00	×	1,00	×		=	10,00	×	3.567	=	35.670,00	=
Totale €														544.896,00		

Visto quanto esposto sopra relativamente ai costi per la regolarizzazione delle varie difformità riscontrate, per la demolizione delle parti non regolarizzabili

e per quanto esposto nei paragrafi precedenti, andrà ad essere detratta complessivamente una somma pari a 50.600,00 €.

$$\text{TOTALE} = € 544.896,00 - € 50.600,00 = \mathbf{€ 494.296,00}$$

1.l).h "Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa. [...] abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito."

Il valore finale del Cespite è pari a € 544.896,00; il valore finale per il Cespite al netto delle detrazioni in perizia riportate è:

$$€ 544.896,00 - € 50.600,00 = € 494.296,00$$

Considerando, come richiesto dal mandato, un abbattimento forfettario del 15% sul valore sopra riportato, si trova un valore di stima:

$$€ 494.296,00 - 15\% = \mathbf{€ 420.151,60}$$



1.I).i "Indicazione del valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima."

Il valore finale dell'immobile è pari a: € 420.151,60

1.I).I "Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise)."

Il pignoramento è stato eseguito per l'intera quota di proprietà appartenente ai debitori esecutati in regime di separazione legale dei beni.

Come sopra riportato il Cespite 1 è costituito

- dall'unità negoziale n.1 (terreni identificati al fg. 59 p.lle 164-197-166 del Comune di Ragusa) di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà.
- dall'unità negoziale n.3 (fabbricato identificato al fg. 59 p.la 196 sub.1 del Comune di Ragusa) di proprietà di XXXXXXXXXX per l'intera quota di proprietà in regime di separazione legale dei beni.

Visto lo stato reale dei luoghi (confini non delineati), visto quanto urbanisticamente autorizzato, visto quanto sopra riportato relativamente alla conformità urbanistica dell'immobile, a parere del CTU non si dovrebbe ulteriormente frazionare e dividere le particelle pignorate costituenti il Cespite 1.



1.1.j) “Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell’esterno e 4 scatti dell’interno)”

A seguire si inseriscono delle foto esterne del Cespite 1 in pignoramento



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Foto 6



Foto 7



Foto 8



A seguire si inseriscono delle foto interne del Piano terra dell'immobile in
pignoramento

PIANTA PIANO TERRA

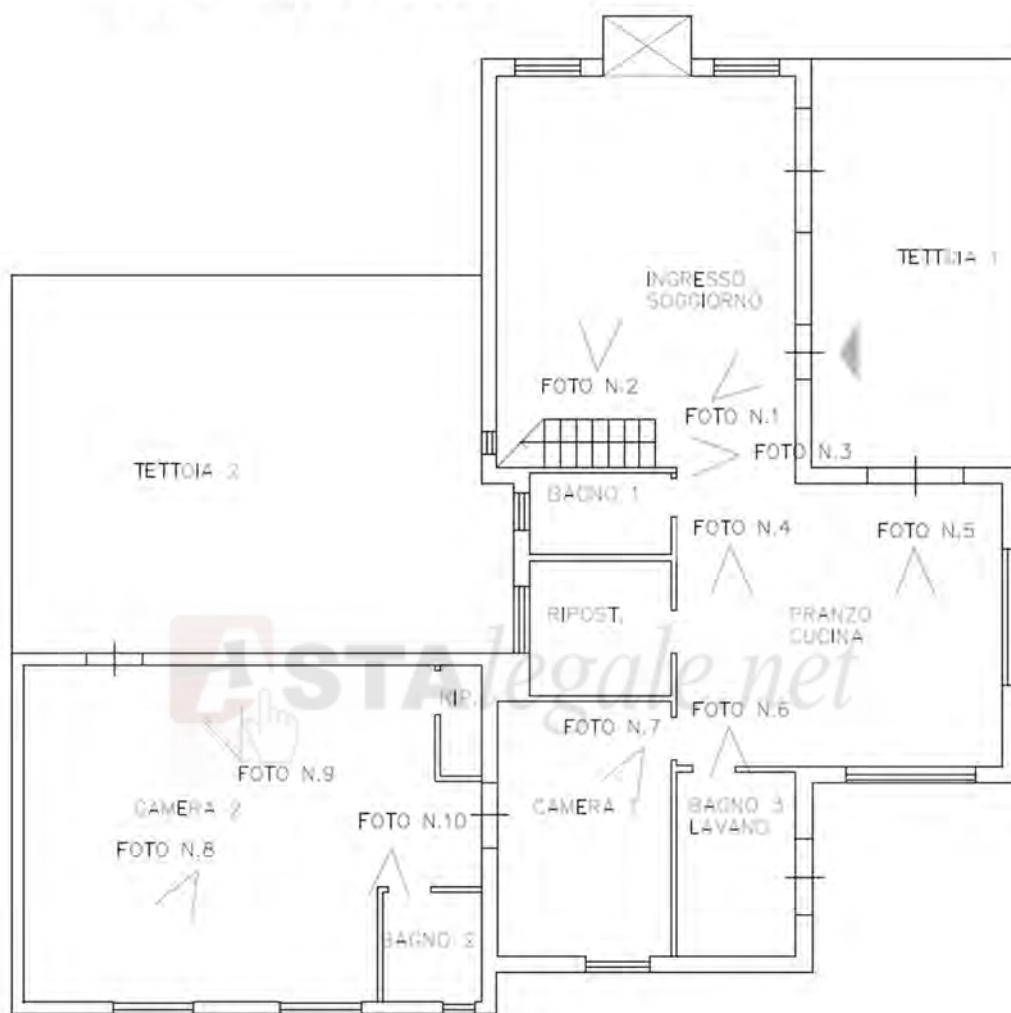


Foto 1

Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



A seguire si inseriscono delle foto interne del Piano Primo dell'immobile
residenziale in pignoramento

PRIMO PIANO

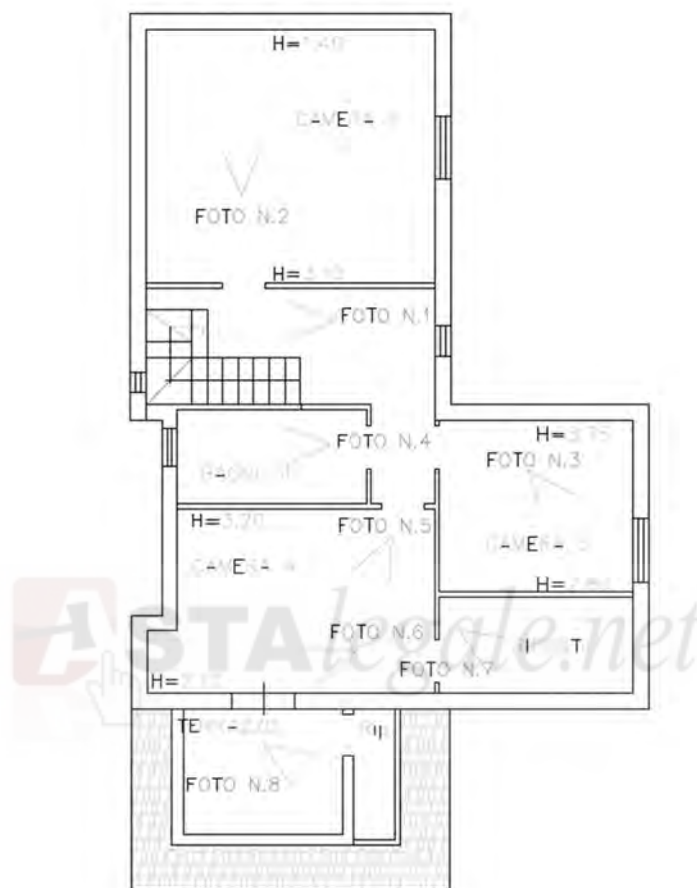


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

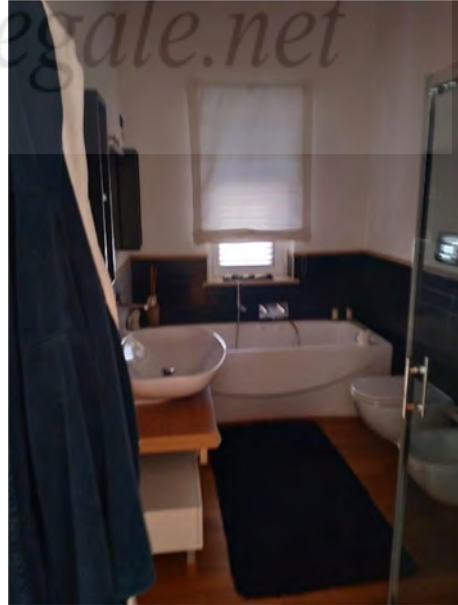


Foto 5



Foto 6



Foto 7

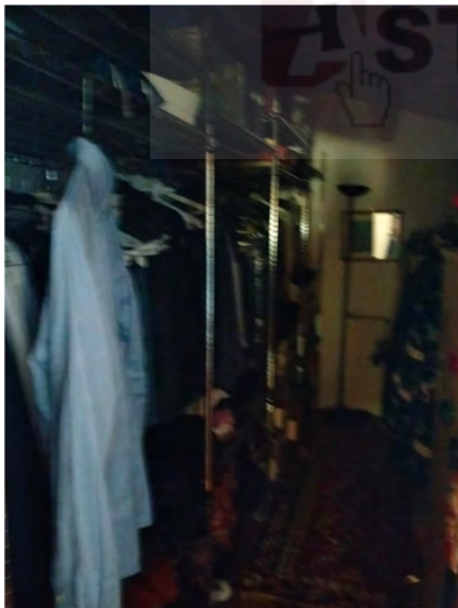


Foto 8



1.L) ALLEGATI CESPITE 1

- Visura catastale particella fg.59 p.lla 196 sub.1
- Visura storica per soggetto : XXXXXXXXXXXXXXXX
- Visura storica per soggetto : XXXXXXXXXXXXXXXX
- Planimetria catastale particella fg.59 p.lla 196 sub.1
- Mappa catastale fg.59 p.lla 196
- Atto di compravendita del 09.04.2003 repertorio n. 119046
- Atto di vendita del 19.04.2012 repertorio n. 30578
- Concessione edilizia n.110.2003
- Abitabilità

CESPITE n.2

2.B).a "Esaminare la completezza/idoneità dei documenti in atti."

Esaminando la documentazione telematica pervenuta al CTU, questa appare sufficiente allo svolgimento dell'incarico assegnato.

2.B).b "Esaminare la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari."

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono stati trascritti presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 24/10/2023 ai nn. 17110 del registro generale e 12707 del registro particolare a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede Roma (c.f. xxxxxxxxxxxx) contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

I beni trascritti nell'atto di pignoramento sono riferiti all'unità negoziale n.2. Gli immobili dell'unità negoziale n.2 (terreni identificati al Fg. 99 p.lle 118-536-117-30-93 del Comune di Ragusa) sono di proprietà di XXXXXXXXXX per la quota

certificato di denuncia di successione del 15 ottobre 2014 rep.900/9990/14
Ufficio di Ragusa, trascritto in data 18 Novembre 2015 ai nn. 156387/9828.

Si riportano i dati catastali degli immobili che costituiscono il Cespite in oggetto acquisiti mediante visura storica presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

- | Fg. | P.IIIa | Porz. | Qualità | Classe | Superficie | | | Reddito | |
|--|--------|-------|------------|------------------------------|------------|-----|----|-------------------|---------|
| | | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| 99 | 118 | | seminativo | 3 | | 37 | 10 | € 11,50 | € 7,66 |
| COMUNE DI RAGUSA (RG) | | | | | | | | | |
| INTESTAZIONE | | | | | | | | | |
| XX
xx8 | | | | C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | | | | Proprietà per 1/2 | |
| XX
xxxxxx | | | | C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | | | | Proprietà per 1/2 | |

- | Fg. | P.IIa | Porz. | Qualità | Classe | Superficie | | | Reddito | |
|---|-------|-------|------------|---------------------------|------------|-----|----|-------------------|---------|
| | | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| 99 | 536 | | seminativo | 3 | | 20 | 10 | € 6,23 | € 4,15 |
| COMUNE DI RAGUSA (RG) | | | | | | | | | |
| INTESTAZIONE | | | | | | | | | |
| XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
xx8 | | | | C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | | | | Proprietà per 1/2 | |
| XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
xxxxxx | | | | C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX | | | | Proprietà per 1/2 | |

- | Fg. | P.IIa | Porz. | Qualità | Classe | Superficie | | | Reddito | |
|-----|-------|-------|---------|--------|------------|-----|----|------------|---------|
| | | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario |

99	117		seminativo	3		12	40	€ 3,84	€ 2,56
COMUNE DI RAGUSA (RG)									
INTESTAZIONE									
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xx8				C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/2	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxx				C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/2	

- Terreno identificato al fg. 99 p.Ila 30 Comune di Ragusa

Fg.	P.Ila	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
99	30		seminativo	2		20	40	€ 8,96	€ 5,27
COMUNE DI RAGUSA (RG)									
INTESTAZIONE									
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xx8				C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/2	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxx				C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/2	

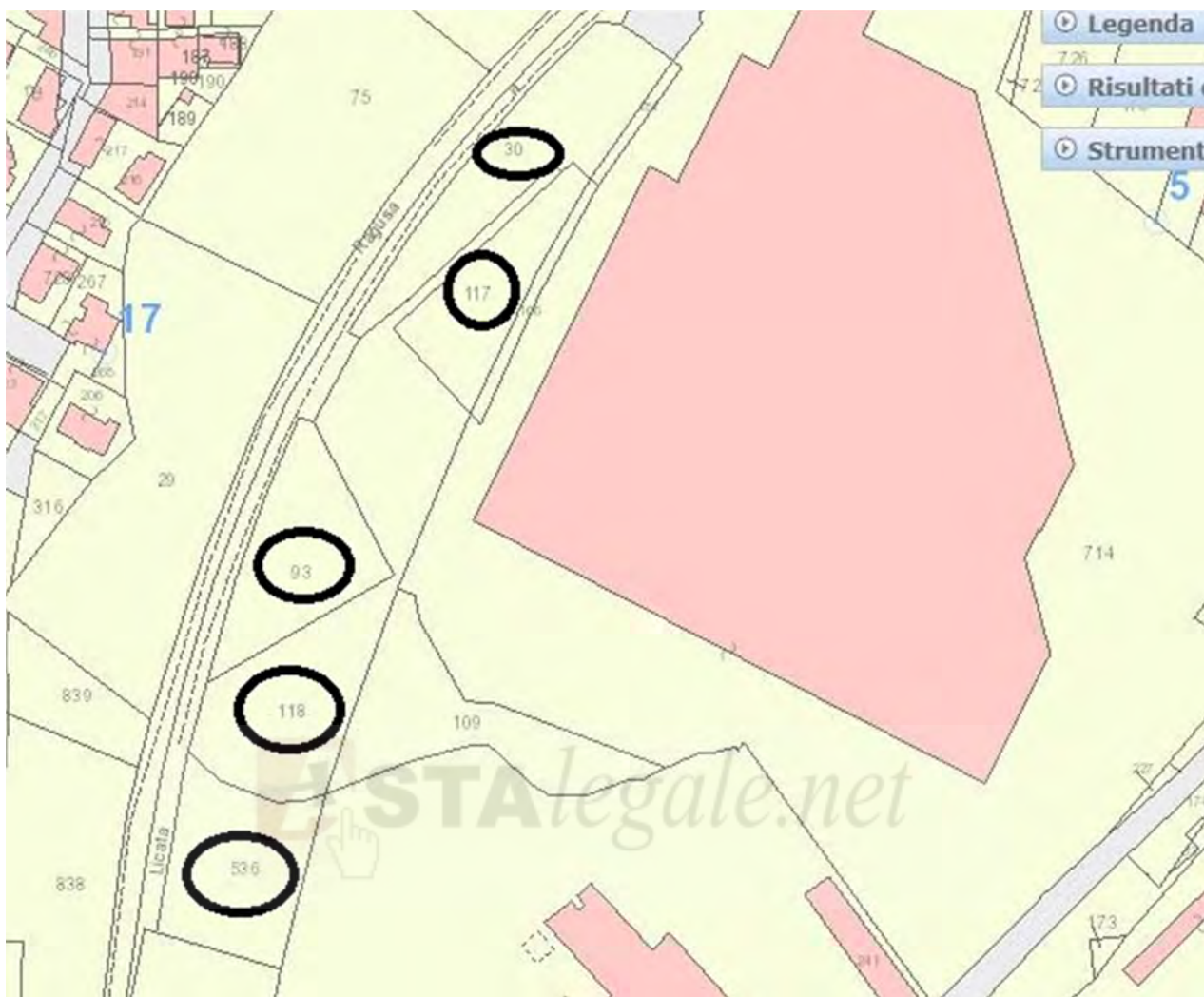
- Terreno identificato al fg. 99 p.Ila 93 Comune di Ragusa

Fg.	P.Ila	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
99	93		seminativo	2		17	20	€ 7,55	€ 4,44
COMUNE DI RAGUSA (RG)									
INTESTAZIONE									
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xx8				C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/2	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxx				C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX				Proprietà per 1/2	

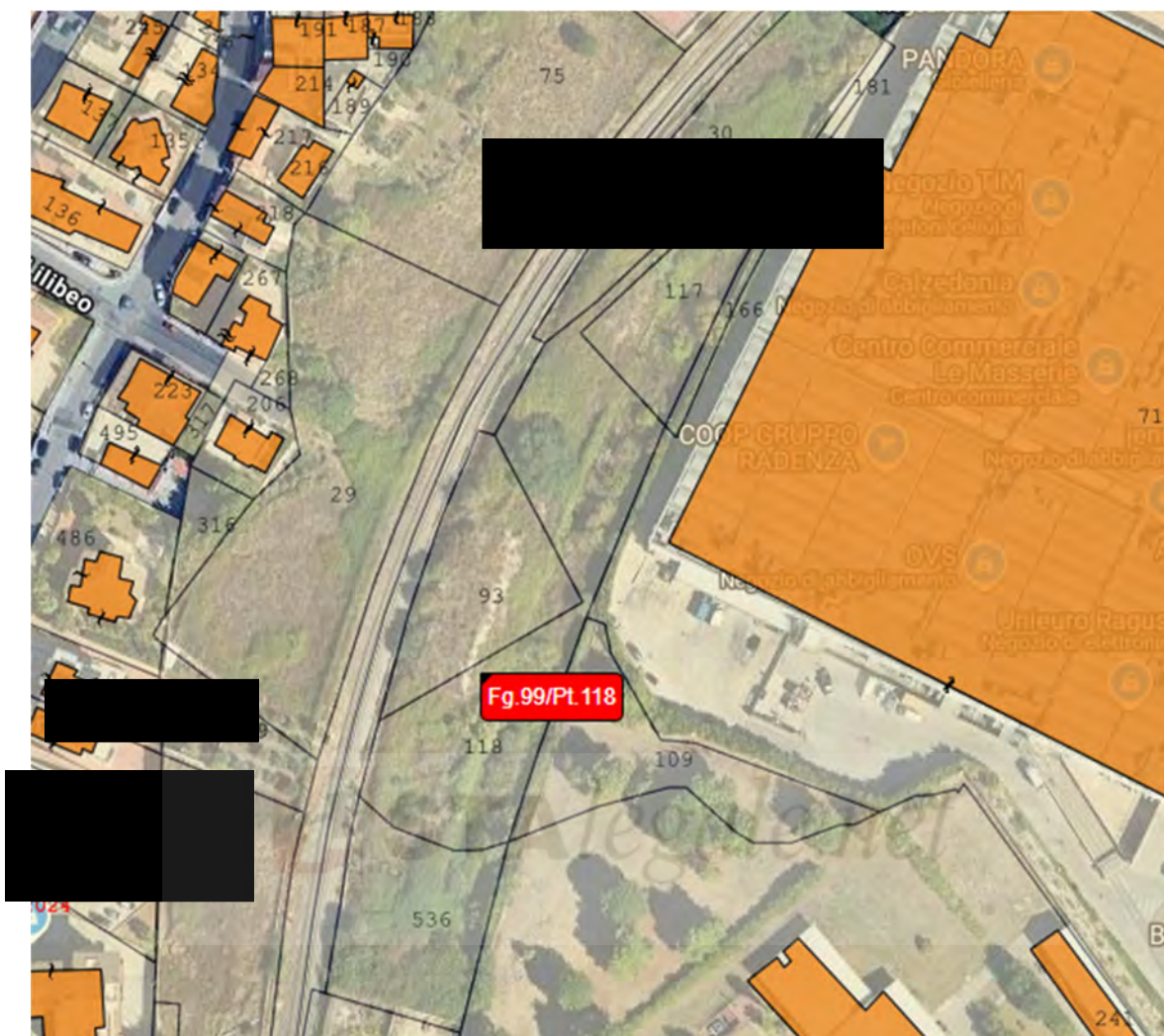
A seguire il CTU riporta uno stralcio della vigente mappa catastale in cui vengono evidenziate le particelle appartenenti al Cespite 2 in oggetto.

Stralcio Mappa catastale Comune di Ragusa

fg. 99 particelle 118, 536, 117, 30,93.



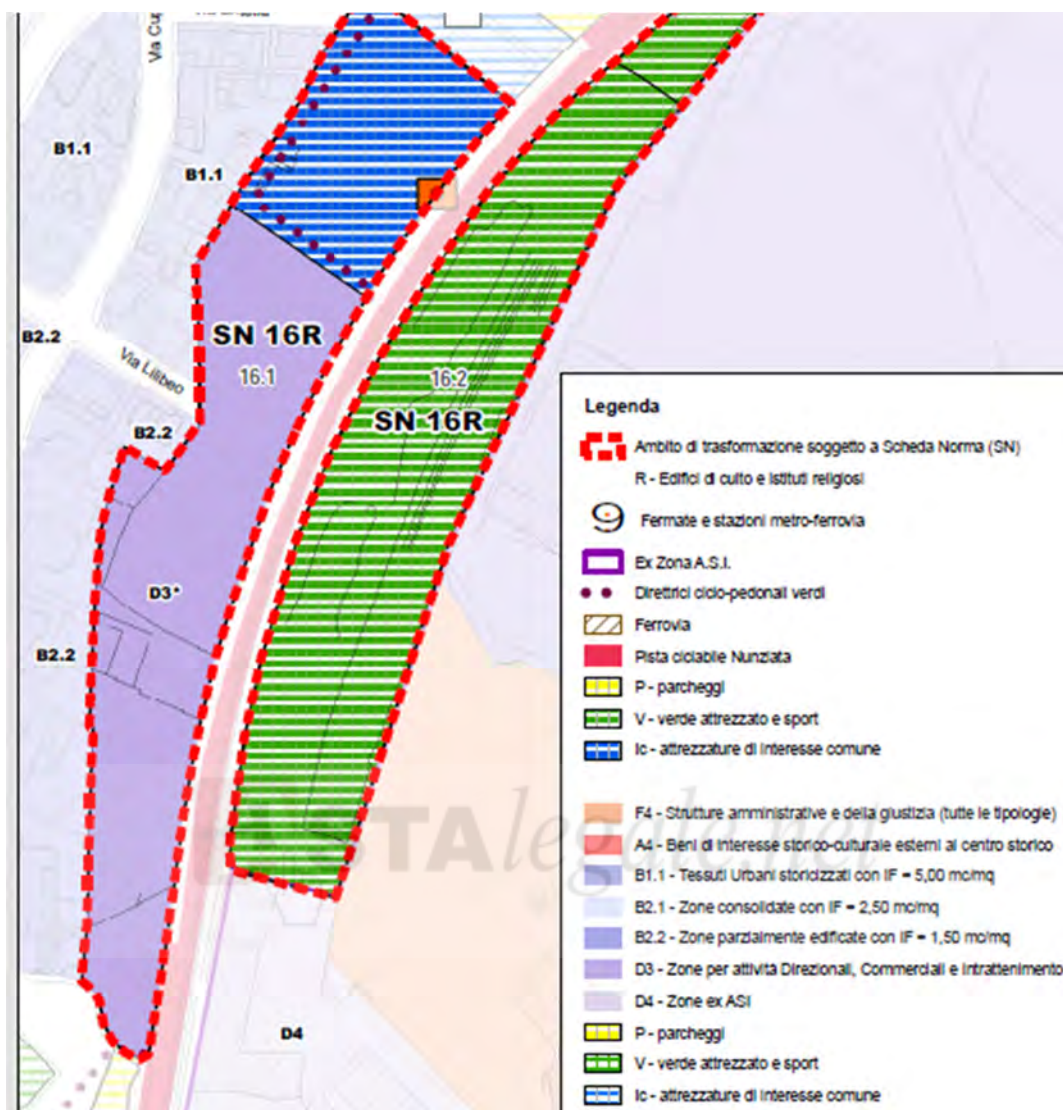
Stralcio vista aerea con sovrapposizione del catastale vigente
(riferimento <https://www.formaps.it/>)



I terreni del Cespite 2 sono ubicati a Ragusa in una zona non accessibile, posti a ridosso della rete ferroviaria e stretti dal Centro Commerciale “ le Masserie”.

Secondo il nuovo Prg del Comune di Ragusa (elaborati adottati con delibera del Consiglio Comunale n.26 del 07/05/2024) la zona in esame ricade (riferimento tav.4B.8 Tabuna – Petrulli) nella zona denominata SN 16R.

A seguire il CTU riporta uno stralcio del PRG



A seguire si riportano delle viste aeree della zona in esame

(<https://earth.google.com>)



Visionando la scheda n.16R del nuovo Prg comunale (Scheda Ambito di Trasformazione), emerge che tali terreni ricadono principalmente nell'area di recupero da destinarsi a verde attrezzato e sport. Visti i vincoli di tipo urbanistico presenti, visto che i terreni appartenenti al Cespite 2 (di cui il debitore possiede

1/2 della proprietà) presentano un'orografia caratterizzata da una ripida pendenza vincolata a monte dalla rete ferroviaria e senza allo stato di fatto punti d'accesso dalla parte sottostante, visto che sono dei terreni marginali senza alcuna possibilità di impiego anche di tipo agricolo, il CTU rimanda alla Procedura Esecutiva la decisione o meno di procedere allo svolgimento del mandato per tale Cespite, visto che tale Cespite, a parere del CTU, non ha alcun valore economico.

Il C.T.U. rassegna il mandato ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Ragusa, 10/09/2024



Con osservanza,
il C.T.U.
dott. ing. Carmelo Butera