



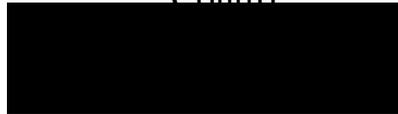
TRIBUNALE DI RAGUSA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare:
n.226/2022

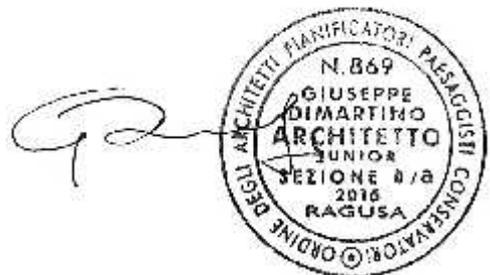


Contro:



Giudice Esecutore:
Dott. Carlo Di Cataldo

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Jr Giuseppe Dimartino



SCHEDA SINTETICA

<p align="center">Proc. Esec.226/2022 contro: [REDACTED] Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario AVV. – Sigona Valeria Esperto del procedimento: Arch. Jr.Giuseppe Dimartino</p>	
Diritto	[REDACTED] proprietario 1/1.
Bene	UNITA' COLLABENTE – fabbricato a piano terra in muratura portante e copertura a tetto con capriate in ferro e tegole soprastanti; unica elevazione, pertinenza mq. 7.520 di terreno agricolo.
Ubicazione	Comune di Ragusa c.da Mendolilli (già c.da Gaddimeli) km (Coord. Geografiche: (Latitudine36.877011639659145 ,Longitudine14.616569280624391)
Titolarità	L'esecutato è proprietario per intero dei beni, giusto atto di vendita notaio Ottaviano Michele Repertorio n. 141875 del 29.11.2007.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Foglio 165 particella 166 sub. 2 (ex sub1 =u.i.u. soppressa). La planimetria catastale precedente alla collabenza, risulta difforme allo stato dei luoghi.
Lotto	Lotto unico composto da terreno di pertinenza e fabbricato.
Occupazione	L'immobile non è occupato.
Completezza documenti ex art. 567, c. 2 cpc	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	L'immobile è <u>difforme</u> alla C.E. 185/2006 ed alle planimetrie catastali precedenti allo stato di collabenza, oltre ad opere precarie che vanno rimosse.

In data 02.12.2022 il sottoscritto Arch. Jr. Giuseppe Dimartino, iscritto al n° 869 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa – Sezione B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n° 1775/2015, veniva nominato C.T.U. nella Esecuzione immobiliare n. 226/2022 R.G., promossa dalla ditta [REDACTED] con sede a Con [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente a [REDACTED] in via del P [REDACTED]

Il sottoscritto in data 09.12.2022, dopo aver accettato l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, con procedura telematica, veniva a conoscenza dei quesiti riportati in allegato al conferimento dell'incarico.

Per depositare la relazione scritta in Cancelleria, il Giudice Esecutore disponeva a favore del C.T.U. un acconto pari a €. 600,00, che poneva a carico del creditore precedente e concedeva 60 giorni dalla data della corresponsione di tale acconto; l'inizio delle operazioni peritali era subordinato a tale versamento.

In data 05.06.2023 il sottoscritto riceveva bonifico bancario, contenente l'acconto disposto dal G.E.

Alle luce dei quesiti sottoposti al CTU e dei sopralluoghi ed accertamenti eseguiti, il sottoscritto espone quanto segue:

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 precedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità e degli incarichi ricevuti, dalla data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Il sottoscritto in data 28.01.2023 si recava con il custode Avv. Valeria Sigona presso l'immobile, sito nel comune di Ragusa c.da Mendolilli, dopo aver dato comunicazione alle parti nei modi e termini di legge ed alle ore

9.30, come da redazione del verbale (Allegato n.1) in presenza dei convenuti e del custode giudiziario, si dava inizio alle operazioni peritali che venivano concluse alle ore 10,10. Le operazioni peritali sono iniziate nei termini richiesti.

B) Esaminare, confrontandosi col custode l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. La completezza/idoneità dei documenti in atti.

Si è rilevata la mancanza dell'atto di provenienza, necessaria per le dovute verifiche che si è prontamente provveduto a reperire, per completezza dei documenti in atti. (Allegato n. 2).

b. La corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

L'immobile è stato individuato correttamente, come da sopralluogo.

c. 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.

I dati catastali effettivamente risultanti corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento come si rileva dalle visure e planimetrie catastali effettuate, l'immobile è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come di seguito:

al Foglio 165 particella 166 subalterno 2 categoria F/2 piano T-S1;

(allegato n 3 planimetria ed elaborato planimetrico) composto da terreno pertinenziale di mq. 7520 ed entrostanti manufatti collabenti.

(Allegato n.4 visura; Allegato n. 5 estratto di mappa).

Le planimetrie catastali non sono rilevabili per le unità collabenti e si è provveduto a richiedere l'ultima planimetria in atti; la stessa risulta coerente all'ultima concessione edilizia di variante presentata (Allegato n.6) ma senza parte delle tramezzature interne ed altre lievi difformità.

d. 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 o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

Dalla verifica del titolo di provenienza, si evince che fu acquistato un terreno di mq. 7.520,00 con entro stante fabbricato in corso di definizione da destinare a scuderia, con locale sgombero ed attigua pagliera interrata con profondità massima di 3,00 mt (scavo cementato usato per il deposito della paglia) come da concessione edilizia n. 365/2001 del 24.07.2002 e variante 185/2006 del 20.11.2006.

Si è verificato l'inesistenza di altre procedure di iscrizioni ipotecarie avvenute successivamente alla relazione notarile con ulteriori ispezioni aggiornate (Allegato n. 7 visure ipotecarie aggiornate).

La sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari.

Gli immobili sono di proprietà per intero in capo alla ditta catastale, come da rogito notarile di compravendita del notaio Michele Ottaviano rep n. 141875 reg a Ragusa il 03.12.2007. (Allegato n.2).

e. La continuità delle trascrizioni nel ventennio.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio risulta avvenuta regolarmente, come si evince dal certificato notarile redatto dal notaio Dott. Francesca Romana con studio in via Tommaso da Cazzaniga n. 9/4, Milano.

C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. La regolarità edilizia ed urbanistica.

Dal sopralluogo si evince come il fabbricato oggi dichiarato collabente era conforme alla concessione edilizia e planimetrie di progetto citati nell'atto di acquisto, ad eccezione della mancata divisione interna in n. 8 box per lo stazionamento dei cavalli e rappresentata anche nella planimetria catastale.

Il fabbricato è costruito in zona "agricola produttiva con muri a secco" ai sensi dell'art. 48 delle Norme Tecniche di attuazione del regolamento

comunale, ma insistono a ridosso del fabbricato principale tettoie non dichiarate ed altri manufatti precari.

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile.

Non risulta presentata dichiarazione di agibilità.

c. I costi delle eventuali sanatorie.

Il fabbricato principale, oggetto della presente, è definito come unità collabente quindi è trasferibile nello stato di fatto in cui si trova.

Per una migliore definizione, si precisa che precedentemente allo stato di collabenza, il fabbricato è stato legittimato con Concessione Edilizia di variante n. 185/2006. Nel post-vendita, sarà necessaria la presentazione di una pratica edilizia per il completamento e la regolarizzazione dell'immobile e successiva presentazione di pratica catastale per l'accatastamento finale dell'immobile. Si precisa altresì che, durante il sopralluogo, si è constatata la presenza di tettoie ed alcuni manufatti fatiscenti o precari, che superano gli indici assentibili di edificazione e, non essendo regolarizzabili, risultano essere soggetti a demolizione e rimozione.

Allo stato attuale, i costi per la regolarizzazione ed il completamento delle pratiche edilizie e catastali risultano essere i seguenti:

- *Redazione pratica edilizia* _____ *Euro 2.500,00*
- *Redazione pratica catastale* _____ *Euro 1.000,00*
- *Oneri per la rimozione,
demolizione e conferimento in discarica
opere non regolarizzabili* _____ *Euro 3.000,00*

Totale Oneri regolarizzazione Euro 6.500,00.

d. Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

Non vi sono obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione.

Sul terreno non sussistono cessioni di cubature o vincoli per future espropriazioni. L'indice di fabbricabilità fondiaria è dello 0.03 mc/mq per destinazione abitativa e di 0.05 mc/mq per fabbricati a destinazione agricola. Ad oggi non vi è alcuna ulteriore potenzialità edificatoria.

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.

L'immobile di che trattasi non è ubicato in zona vincolata.

E) Fare accesso con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

Il sottoscritto, dopo l'accesso all'immobile pignorato con l'assistenza del custode, ha potuto:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione tramite rilievo;
- b. scattato le foto ritenute necessarie;
- c. accertato lo stato di conservazione;
- d. verificato la corrispondenza ai progetti depositati in Comune ed al Catasto etc.;
- e. verificato lo stato di possesso/godimento;
- f. fornito all'esecutata, con l'assistenza del custode, le informazioni necessarie sul processo esecutivo;

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;***
- b. L'esistenza di eventuali spese condominiali insolute.***

Non vi sono spese condominiali.

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

La ditta esecutata ha il pieno godimento del bene.

H) *Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:*

a. *L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II);*

Non risultano domande trascritte.

b. *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).*

Non vi sono provvedimenti di assegnazione a terzi. L'immobile è di esclusiva proprietà.

I) *Relazione di stima.*

a) *Identificazione dei beni.*

b) *Sommara descrizione dei beni .*

c) *Stato di possesso dei beni .*

I beni immobili oggetto della presente relazione si trovano ubicati nel Comune di Ragusa, in Contrada Mendolilli con accesso dalla S.P.60 Ragusa-Malavita- S.Croce Camerina, attraverso una stradella larga 6,00 che procede dalla S.P.60 fino al fondo. La stradella insiste su fondo di terzi che hanno riconosciuto il diritto di transito registrato tramite atto Notaio Rosario Morello, registrato a Ragusa il 17/07/2000 al n. 294 serie 2.

Per maggiore chiarezza si riportano le coordinate geografiche:
Lat.36.8770116396591, Long.14.6165692806243.

Il fabbricato è stato edificato per essere adibito a scuderia ed ha avuto diverse fasi costruttive con inizio dal 2001; è composto da un unico piano

terra suddiviso in un grande vano da destinare a box per equini, da un vano destinato a selleria, un vano deposito, un vano ripostiglio, un disimpegno ed un bagno/lavanderia. Lo stesso misura mt. 8.50 x mt. 16.00 pari a mq. 136,00, avente altezza nella linea di colmo 4,80 mt., con struttura portante in blocchetti di arenaria da cm. 40 e copertura realizzata in profilati e capriate di ferro e soprastante tegolato; le tramezzature interne ed i tamponamenti esterni sono intonacati, le tramezzature non sono state realizzate fino a tetto e non ci sono infissi interni ma solo infissi esterni costituiti da porte e finestre con struttura in legno e montanti in ferro. Attigua alla struttura principale, esiste una pagliera interrata profonda mt. 3,00. (foto da n.1 a n.11). Nel terreno è presente una cisterna per usi idrici da approvvigionare con autobotte. Non sono presenti allacci idrici, fognari.

Nel vano destinato a bagno sono presenti i pezzi igienici ed i rivestimenti alle pareti. Il fabbricato si trova privo di pavimentazione.

In aderenza al fabbricato, insistono tettoie in stato precario costituite da coperture in lamiera zincata e ferro, che non risultano legittimate. Sul terreno di pertinenza insistono altri manufatti in stato precario con struttura in legno, presumibilmente utilizzati in passato per il ricovero di animali.

Il terreno pertinenziale presenta oltre a diversi recinti interni per stallo animali, vari accumuli di rifiuti abbandonati in più parti dello stesso, anche di natura speciale come ad esempio n. 3 serbatoi di accumulo in eternit.

Dopo la ricognizione sull'intero lotto, ho notato la presenza di diversi fusti in ferro, materiali di risulta da demolizioni urbane e simili. Il manufatto destinato a pagliera, indicato nella planimetria catastale in prossimità del vano scuderia, non è stato realizzato ma, come indicato nell'atto di acquisto, è costituito da uno scavo interrato e con base in calcestruzzo.

Il bene ricade nella zona urbanistica indicata come "Agricola Produttiva con muri a secco" del vigente P.R.G., definita come area agricola destinata alla conservazione e/o incremento delle coltivazioni agricole con ammissione di attività ed usi connessi all'agricoltura compresa la residenza al servizio del

fondo e all'agriturismo, con indice di fabbricabilità pari a mc./mq 0,03 e per come meglio specificato all'art. 48 dell'N.T.A. del P.R.G.

Non ci sono barriere architettoniche da rimuovere.

L'immobile è stato dichiarato collabente quindi soggetto a presentazione di pratica edilizia di ristrutturazione e completamento.

L'immobile è distinto all'Agenzia del Territorio – Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Comiso (Rg) per come segue:

F.	P.IIa	Sub	Descrizione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons. Mq.	Sup.cat. Mq.	Rendita €.
165	166	2	c.da Mendolilli		F/2				

in testa alla ditta: C [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/1.

Il bene confina nell'insieme con proprietà [REDACTED]
[REDACTED] o loro aventi causa.

Il bene è nella disponibilità del proprietario ma non è affittato od occupato dallo stesso.

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Non esistono formalità, vincoli o oneri trascritti gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. Non sussistono cause né atti di convenzioni o provvedimenti di assegnazione alla data odierna.

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 da certificato notarile esiste un pignoramento del [REDACTED] ufficiale. Giudiziario di trascritto il [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] di euro

31.389,85 oltre interessi e spese a seguito di una ipoteca giudiziale iscritta in data 13.07.2016 ai nn. 9949/1811 in forza di atto giudiziario del 01.07.2016 rep. 1651/2016 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa C.F 00026870881 per la somma complessiva di euro 30.000 di cui capitale euro 19.625,50. Null'altro da esso alla data della presente.

f) Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.

Come già precedentemente descritto, il bene originario era stato acquistato allo stato rustico in corso di definizione, con concessione edilizia del 2001 e successiva Concessione Edilizia in Variante n.185/2006, rilasciata dal Comune di Ragusa, come rilevato nella relazione notarile.

Come precedentemente descritto, il fabbricato non è conforme agli elaborati di cui alla C.E. in variante n. 185/2006. Il bene allo stato attuale non è stato rifinito in ogni sua parte.

Si precisa che non vi è ulteriore potenzialità edificatoria del bene.

g) Attestazione di prestazione energetica.

Come da disposizioni del Tribunale di Ragusa, con circolare del 18.11.2021 il sottoscritto avrebbe provveduto in caso fosse stato necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica, al momento dell'aggiudicazione del bene, i fabbricati collabenti non sono soggetti a tale obbligo.

h-) Analitica descrizione del bene.

Il fabbricato in unica elevazione da adibire in progetto a scuderia è allo stato rustico; è stato realizzato con struttura portante in muratura mentre le tramezzature interne sono in laterizi forati da cm. 8, il tetto è costituito da profilati e capriate in ferro e copertura di tegole, la pavimentazione è lasciata a cemento.

Gli intonaci esterni sono a tre strati senza ultima mano, come gli intonaci interni.

Gli Infissi esterni sono in legno con montanti in ferro.

L'accesso al fabbricato è dato da una saracinesca in ferro a due ante.

I rivestimenti del servizio igienico presente sono stati ottenuti mediante la posa in opera di piastrelle in ceramica smaltata.

L'impianto elettrico è presente è realizzato in maniera precario e non conforme alle normative vigenti.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite cisterna interrata, da rifornire con autobotte.

Intorno al fabbricato il terreno è prevalentemente pianeggiante ma in stato di abbandono.

In prossimità del fabbricato, a circa 7,00 metri, è stata ricavata nella roccia, una pagliera con pavimentazione in calcestruzzo armato, profonda mt. 3,00.

I manufatti sono entrostanti il lotto di terreno pianeggiante, di mq. totali 7.520,00 che allo stato attuale risulta incolto ed in stato di abbandono.

All'unità si accede tramite una stradella comune a terzi, di collegamento tra la Strada Provinciale 60 denominata Malavita, che collega Ragusa a S.Croce Camerina ed il lotto di proprietà.

Determinazione del valore commerciale.

Trattandosi di un'immobile a caratteristica peculiare, e atteso che lo scopo di una stima è quello di determinare il minimo prezzo al quale il bene potrà essere alienato, il sottoscritto ritiene corretto procedere alla cosiddetta "stima sintetica per confronto". Si ritiene più appropriato ricorrere a detto metodo di stima perché nella zona sono ubicate unità immobiliari similari a quella oggetto della presente, le quali sono state oggetto di contrattazioni per locazioni e per vendita.

Sulla base d'indagini effettuate sul mercato locale nella libera contrattazione d'immobili analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto, dopo aver effettuato indagini nella zona, prendendo in esame immobili con le medesime caratteristiche, considerato lo stato di finitura e le condizioni delle stesse, e dopo aver attentamente studiato i prezzi di mercato

della zona, aver valutato scrupolosamente l'andamento del locale mercato, ritiene equo attribuire all'immobile, rispettivamente:

Stime espresse secondo i valori OMI- 1/2023

Allo stato conservativo normale

<i>Superficie coperta capannoni tipici</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€. 180,00 - €.310,00</i>
--	--------------	-----------------------------

Stime espresse secondo i valori di mercato

<i>Superficie coperta capannoni tipici</i>	<i>€/mq.</i>	<i>€. 180,00 - €.400,00</i>
--	--------------	-----------------------------

Considerato l'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 si applica:

Valori espressi nella presente stima.

Superficie coperta	€/mq.	€. 300,00 -15%= €. 255,00
--------------------	-------	---------------------------

Di conseguenza, si ricava:

- Immobile destinato a scuderia: mq 137,00 x 255,00 € = 34.935,00 €
- manufatto destinato a pagliera: mq 100,00 x 110,00 € = 11.000,00 €
- superficie lotto pertinenziale (valore 20% del costruito):

$$45.935,00 € \times 20\% = 35.748,00 €$$

Totale 81.683,00 €.

(diconsi euro ottantunomilaseicentoottantatre/00).

I Indicazione del valore finale dei beni al netto delle decurtazioni e delle correzioni tenendo conto degli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti.

I beni oggetto della presente sono stati dichiarati collabenti, ma necessitato

di eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale per il completamento.

Il valore finale dei beni è stato determinato considerando l'abbattimento forfettario del 15% sul valore venale, per vizi od oneri non rilevati nella presente, oltre i costi presunti alla data odierna di regolarizzazione.

Valori Vendita:

Lotto unico– unità collabente e terreno pertinenziale _____ 81.683,00 €.

A detrarre:

Costi per regolarizzazione urbanistica e catastale,

oneri di conferimento e demolizione _____ - 6.500,00 €.

Valore Finale _____ 75.183,00 €.

(diconsi euro settantacinquemilacentottantatre/00).

I valori di vendita delle unità immobiliari sono da ritenersi equi e rispondenti al più probabile valore di mercato locale nelle libere trattative di immobili simili.

Conclusioni

Nella speranza di aver bene ottemperato al mandato conferitogli, il sottoscritto deposita telematicamente la presente relazione scritta, comprensiva degli allegati, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

S. Croce Camerina li 06.10.2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Jr. Giuseppe Dimartino)



Allego copia dei seguenti documenti:

- Allegato n.1 – Verbale sopralluogo;
- Allegato n. 2 – Atto di provenienza;
- Allegato n. 3 – Planimetria catastale ante collabenza;
- Allegato n. 4 – Visura storica terreno e fabbricato;
- Allegato n. 5 – Estratto di mappa;
- Allegato n. 6 – Concessione edilizia di variante;
- Allegato n. 7 – Ispezioni ipotecarie;
- Foto n. 1-1A;
- Foto n. 2;
- Foto n. 3;
- Foto n. 4;
- Foto n. 5;
- Foto n. 6;
- Foto n. 7;
- Foto n. 8 – 8A.
- Foto n. 9
- Foto n. 10
- Foto n. 11