

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n.97/2023 del Tribunale di Ragusa, dott. G.O.Rapisarda

Promossa da: xxxxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxx

G.E.: xxxxxxxxxx

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Vincenzo Basile, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1153, con domicilio eletto in Scicli, Via S. Giuseppe n.113, veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ragusa, dott. G.O. Rapisarda nel procedimento di esecuzione immobiliare n.97/2023 in data 21/06/2023.

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 avv. Melania Criscione 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 23/05/2023 ai nn. 8290 Registro Generale e 6053 Registro Particolare, Verbale pignoramento immobili relativamente a tutti i beni di proprietà del debitore esecutato e precisamente:



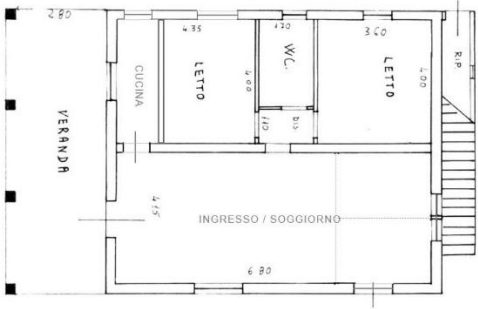



- piena proprietà del fabbricato sito in Acate , contrada Dirillo, categoria A/3 e F/5, censito in catasto fabbricati al foglio 23 particella 183 sub.1 e sub.2.



LOTTO N.1

Esecuzione Immobiliare n. 97/2023 contro Giudice Dott. Rapisarda Gilberto Orazio Custode Giudiziario Avv. Melania Criscione Esperto del procedimento: ing. Basile Vincenzo	
Diritto	Diritto di proprietà per 1/1
Bene	Villetta singola ubicata in contrada Dirillo nel comune di Acate, nei pressi della stazione ferroviaria di Acate.
Ubicazione	Acate, contrada Dirillo
Titolarità	Atto di compravendita del 20/04/2007 numero di Repertorio 35520/15597, notaio [redacted], trascritto il 09/05/2007 ai nn.11469/6891 da potere di [redacted].
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Sub.1 Comune di Acate , foglio 23 particella 183 subalterno 1, categ.A/3, consistenza 94mq, rendita 284,05 €. Contrada DIRILLO sn Pino T
	Sub.2 Comune di Acate , foglio 23 particella 183 subalterno 2, categ.F/5, consistenza 0 mq. Contrada DIRILLO sn Pino 1
Lotto	Lotto n.1
Occupazione	Occupato dal proprietario come abitazione principale
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	Immobile in sanatoria , manca il completamento dell'iter autorizzativo della sanatoria come riportato in perizia.
Irregolarità e abusi	Sono presenti delle difformità nella distribuzione interna dei vani rispetto a quanto presentato in sanatoria, sono inoltre presenti alcune aperture (finestre) non presenti nel progetto di sanatoria.
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	Presenta istanza di sanatoria edilizia il [redacted], pratica di sanatoria edilizia n. [redacted] non ancora rilasciata.
Agibilità / abitabilità	In mancanza di sanatori non può essere rilasciata.
Divisibilità	Il lotto non appare facilmente e convenientemente divisibile
Valore di mercato	€ 88.474,00
Valore di vendita forzata	€ 65.800,00
Valore del canone di mercato	
Vendibilità e motivo	Villetta unifamigliare con giardino di pertinenza ampio, ubicato in zona non isolata.
Vincoli	Non si riscontrano alcuni vincoli urbanistici, paesaggistici e di zona ad interesse archeologico.
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 gli immobili residenziali oggetto di esecuzione immobiliare
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE del 12/12/1990 - Registro Particolare 13140 Registro Generale 16132 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
	TRASCRIZIONE del 09/05/2005 - Registro Particolare 5151 Registro Generale 11070 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Documenti successivi correlati: 1 - Trascrizione n. [redacted] del [redacted]
	TRASCRIZIONE del 28/04/2007 - Registro Particolare 6501 Registro Generale 10862 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - ATTO DI DISSENSO DI PRECEDENTE DONAZIONE Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Trascrizione n. [redacted]
	TRASCRIZIONE del 09/05/2007 - Registro Particolare 6891 Registro Generale 11469 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
	ISCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
	TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO N.1

Descrizione		Il lotto in oggetto è costituito da una villetta con un ampio giardino di pertinenza, ubicato nel comune di Acate in contrada Dirillo, nei pressi della stazione ferroviaria di Acate.				
Destinazione		IMMOBILE N.1 destinazione residenziale				
Caratteristiche		Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]	
Superficie principale	sub 1	A/3	94	1,00	94,00	
	sub 2	F/5	0			
Valore di mercato					€ 88.474,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA*					€ 65.800,00	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)						
* - Vedi relazione per la composizione del lotto e del relativo valore di vendita forzata						
						
						
						

CESPITE

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.”

Il Cespite oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 23/05/2023 ai nn. 8290 Registro Generale e 6053 Registro Particolare, Verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXXXXXX (sede XXXX c.f. XXXXXX) contro XXXXXX nato il XXX a XX c.f.: XXXXXXXXXXXXXXXX relativamente alla piena proprietà.

La piena proprietà del Cespite è pervenuta all'esecutato mediante:

- Atto di compravendita del XXXXXXXXXX numero di Repertorio XXXXXXXXXX, notaio XXXXXXXXXX, trascritto il XXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXX da potere di XXXXXXXXXX.

In allegato il CTU riporta copia dell'atto di vendita del XXXXXXXXXX numero di Repertorio XXXXXXXXXX, trascritto il XXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXX.

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 acquisiti mediante visura storica presso l’Ufficio provinciale del Territorio di Ragusa.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/07/2023

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
23	183	1	1	A/3	1	5,5 vani	Tot. 94 mq	284,05 €
CONTRADA DIRILLO sn Pino T								
COMUNE DI ACATE								
XXXXXXXXXX nato a Gela il XXXXXXXXXX			C.F.: XXXXX			Proprietà per 1/1		

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
23	183	2	1	F/5	1			
CONTRADA DIRILLO sn Pino 1								
COMUNE DI ACATE								
XXXXXXXXXX nato a Gela il XXXXXXXXXX			C.F.: XXXXX			Proprietà per 1/1		

A seguire il CTU riporta uno stralcio della vigente mappa catastale ed uno stralcio della planimetria catastale vigente. La planimetria catastale non appare perfettamente conforme allo stato reale dei luoghi.

Mappa catastale Foglio 23 particella 183

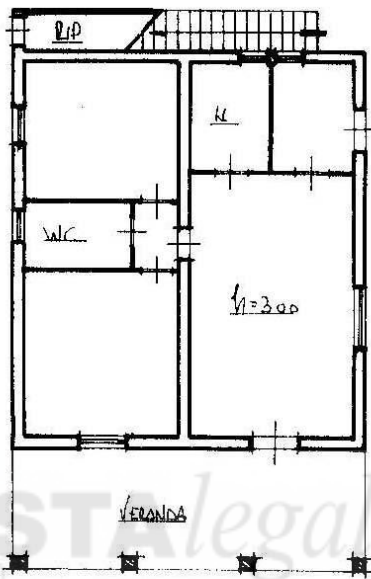


Planimetria catastale vigente Foglio 23 Particella 183 Subalterno 1

DITTA INTESTATA

PIANTA PIANO TERRA

DITTA INTESTATA



DITTA INTESTATA

DITTA INTESTATA

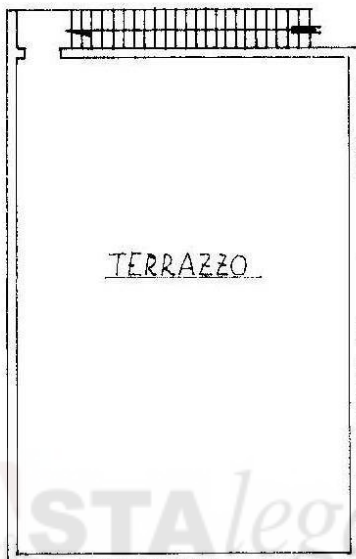
Planimetria catastale vigente Foglio 23 Particella 183 Subalterno 2

PIANTA PRIMO PIANO

DITTA INTESTATA

COPERTURA

DITTA INTESTATA



TERRAZZO

DITTA INTESTATA

DITTA INTESTATA

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.”*

All’esecutato la piena proprietà del Cespite è pervenuta mediante:

- Atto di compravendita del XXXXXX numero di Repertorio XXXXXX, notaio xxxxxxxxx , trascritto il XXXXX ai nn.XXXXXX da potere di XXXXXXXX, di XXXXXXXX.

A XXXXXXXX, XXXXXXXX, le quote di 1/ 2 ciascuno degli immobili di Acate al Foglio 23 particella 183 sub.1 e sub.2 sono pervenute per atto di compravendita del XXXXXXXX numero di repertorio XXXXXXXX da potere di XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a Gela (CL) codice fiscale XXXXXXXX.

A XXXXXXXX e XXXXXXXX, la quota di 1 / 4 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili di Acate al Foglio 23 particella 183 sub.1 e sub.2 sono pervenute per atto di donazione accettata del XXXXXXXX numero di repertorio XXXXXXXX, Notaio XXXXXXXX trascritto il XXXXXXXX nn. XXXXXXXX da potere di XXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXX.

Occorre riportare l’atto tra vivi nn. XXXXXXXX del XXXXXXXX derivante da atto di dissenso di precedente donazione del XXXXXXXX Notaio XXXXXXXX , numero di repertorio n. XXXXXXXX, in rettifica della formalità trascritta a XXXXXXXX il XXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX atto tra vivi donazione accettata.

Come da ispezione ipotecaria eseguita in data XXXXXXXX dopo la trascrizione del XXXXXXXX (registro particolare XXXXXXXX registro generale XXXXXXXX - 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.”

Il debitore esecutato possiede la piena proprietà del Cespite .

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

Il CTU in data 29/12/2023 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del Cespite e riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del 12/12/1990 - Registro Particolare 13140 Registro Generale 16132
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 09/05/2005 - Registro Particolare 5151 Registro Generale 11070
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. XXXXXXXX
3. TRASCRIZIONE del 28/04/2007 - Registro Particolare 6501 Registro Generale 10862
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio XXXXXXXX
ATTO TRA VIVI - ATTO DI DISSENSO DI PRECEDENTE DONAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. XXXXXXXX XXXXXXXX
4. TRASCRIZIONE del 09/05/2007 - Registro Particolare XXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del XXXXXXXX - Registro Particolare XXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio XXXXXXXX del 20/04/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del XXXXXXXX - Registro Particolare XXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXX
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

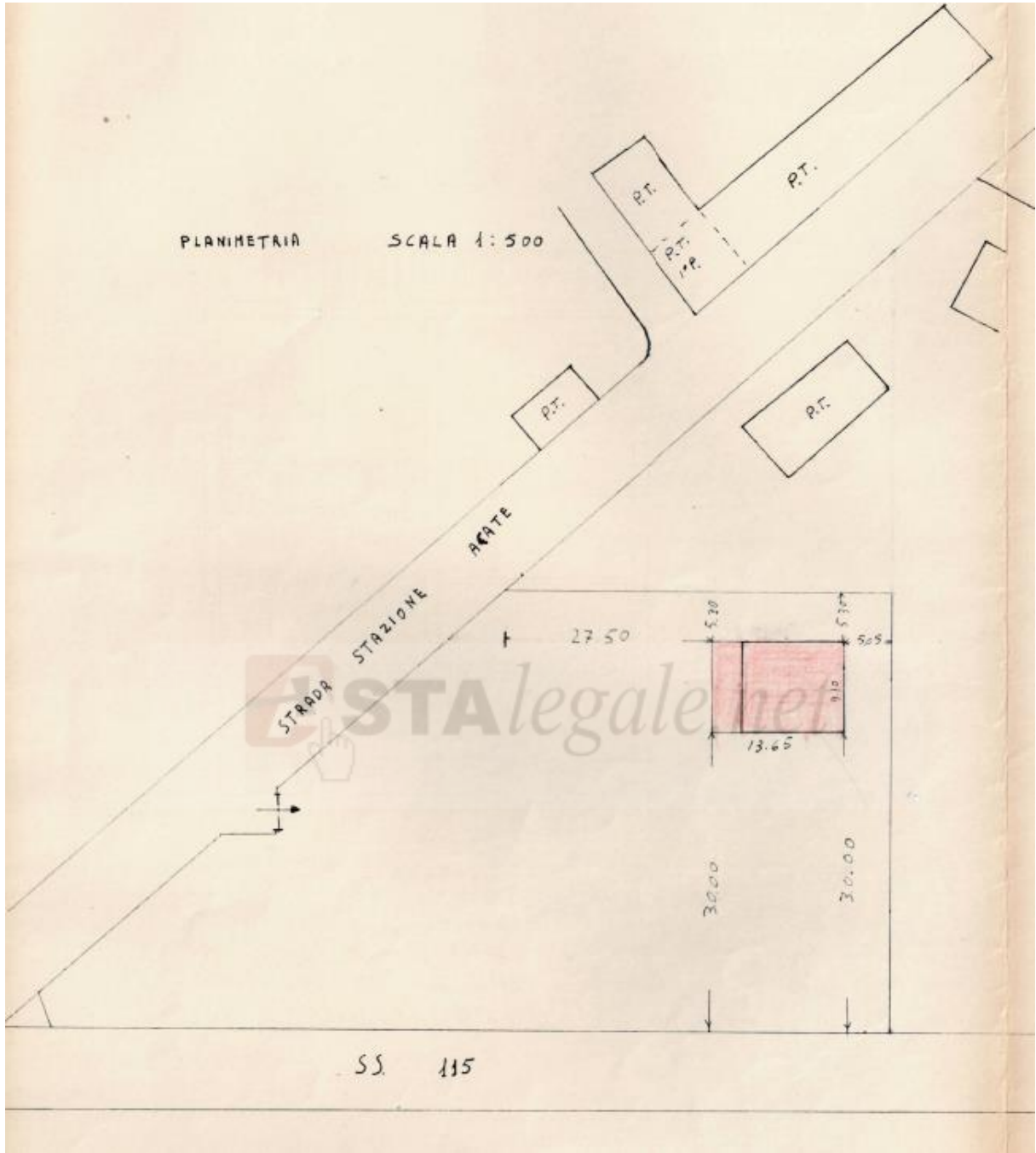
1.C).a “Verificare, anche con controlli presso l’Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica.”

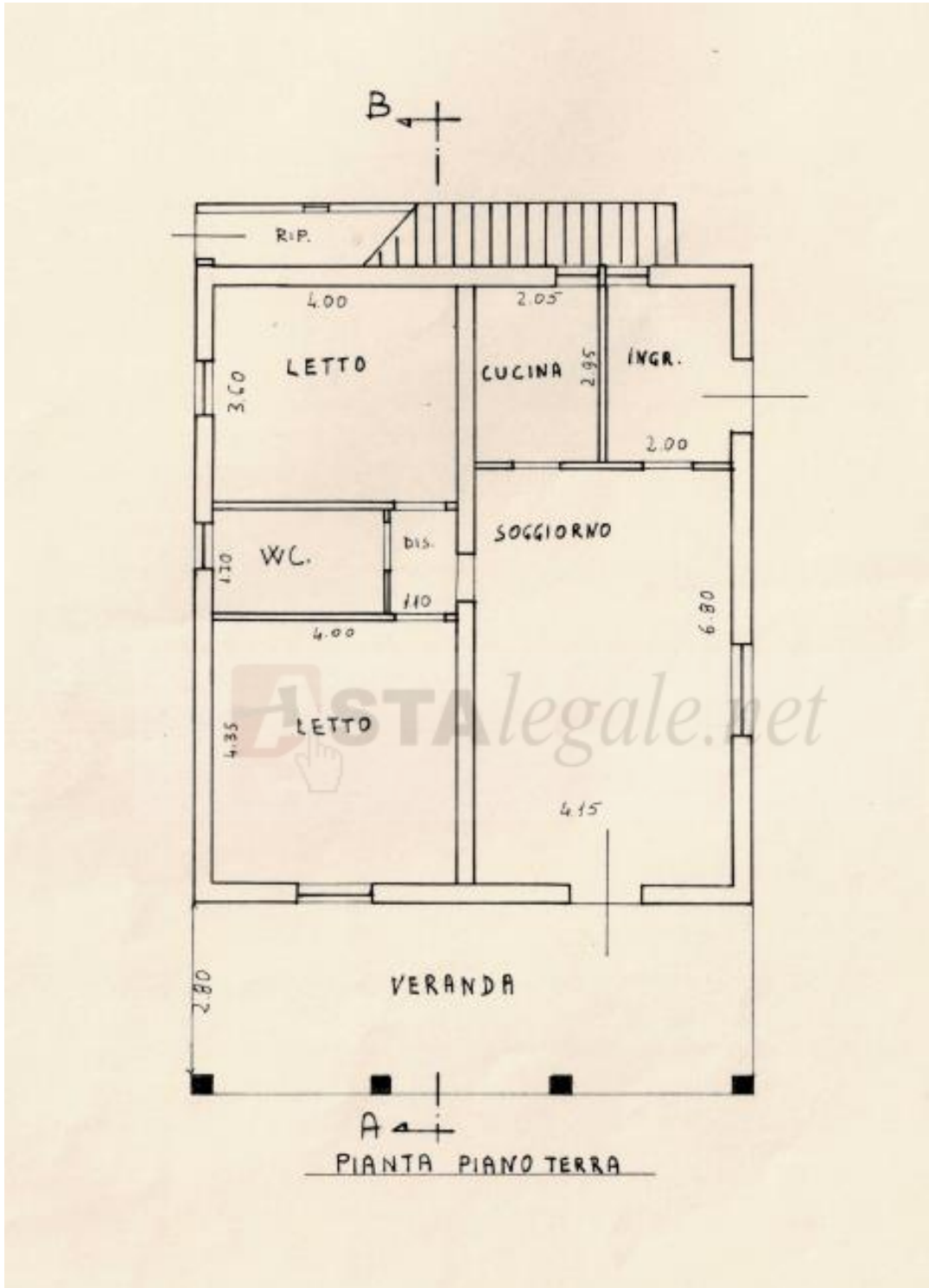
Il cespite in oggetto è costituito un immobile ubicato nel territorio di Acate in contrada Dirillo. Da informazioni reperite presso gli uffici tecnici del Comune di Acate, per tale immobile è stata presenta istanza di sanatoria edilizia il XXXXXXXX, pratica di sanatoria edilizia n. XXXXXXXX; per tale sanatoria è stata pagata l’oblazione, i tecnici comunali comunicano che per il rilascio occorre integrare alcuni documenti (titolo di proprietà, disegni tecnici aggiornati, visura catastale aggiornata, fotografia dell’immobile , parere igienico-sanitario, autorizzazione agli scarichi reflui con il pagamento di ultimi versamenti pari ad oggi quantificati dal Comune in circa 350 euro).

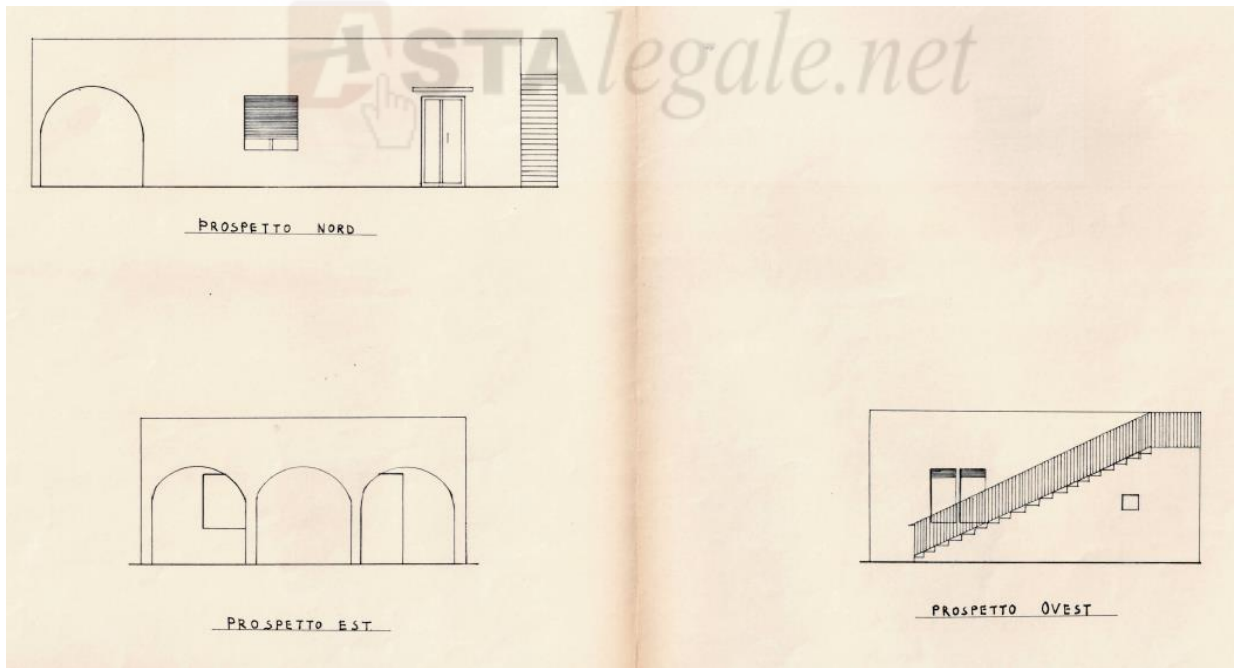
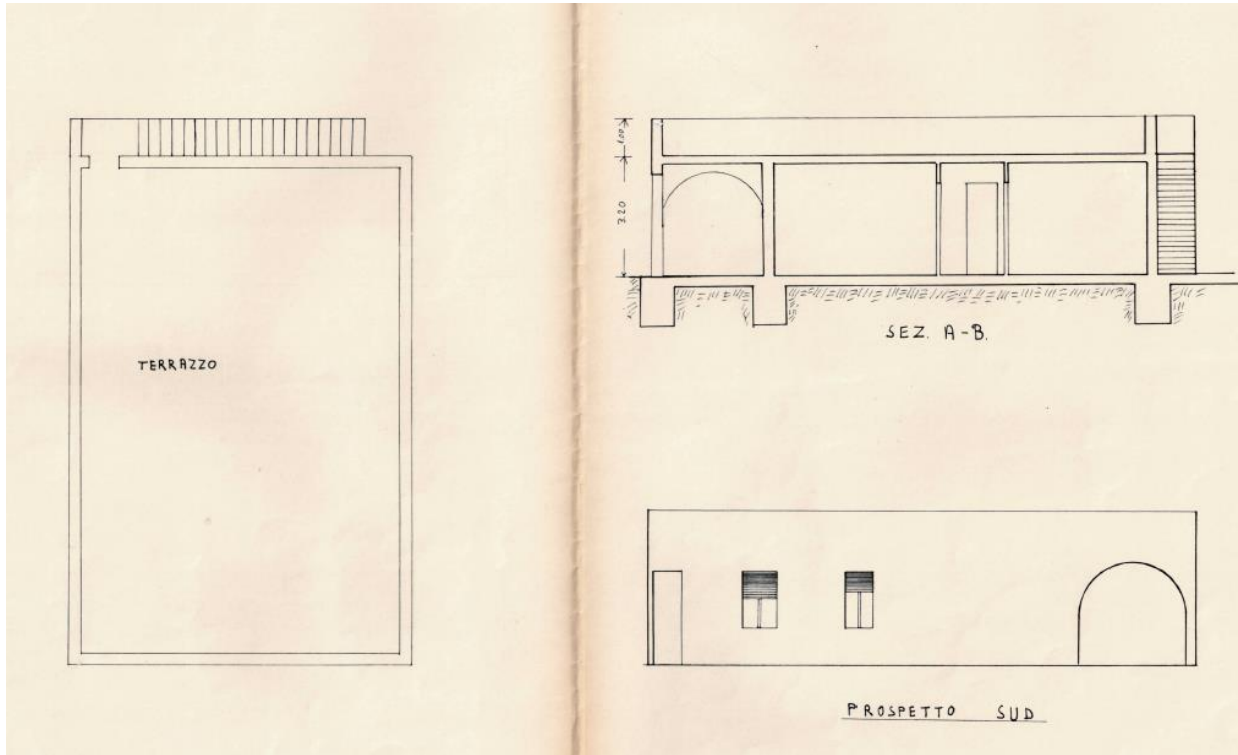
Il CTU quantifica un importo complessivo pari a circa 5.000 euro per completare l’iter autorizzativo comprese le spese tecniche e gli ultimi versamenti da presentare.

A seguire si riporta uno stralcio del progetto presentato nella sanatoria edilizia n. XXXXXXXX.

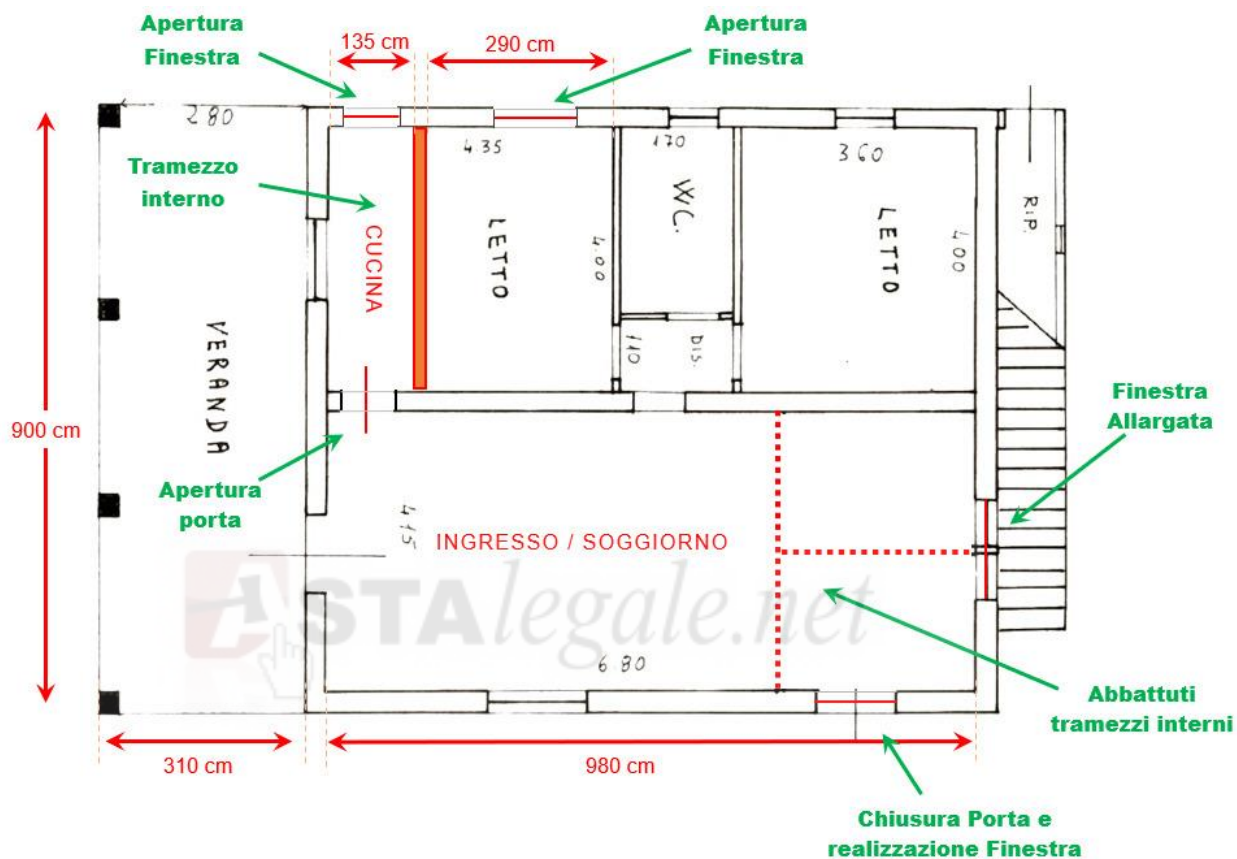








Lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo presenta qualche difformità di distribuzione interna, a seguire si riporta uno stralcio del progetto in cui vengono evidenziate le modifiche eseguite a seguito della presentazione della pratica in sanatoria.



Viste le modifiche apportate (demolizioni e modifiche di tramezzi interni, aperture di nuove finestre), potrebbe essere richiesto dagli uffici tecnici comunali anche un relativo parere del Genio Civile, il CTU quantifica un importo pari a circa 4.000 euro per eventuali pratiche di presentazione; si ricorda che potrebbero essere necessarie opere di adeguamento che allo stato attuale, con le informazioni in possesso, non possono essere quantificate.

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

Durante i controlli eseguiti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Acate, non è stata reperita dichiarazione di abitabilità dell’ immobile in oggetto, tale dichiarazione non potrebbe essere rilasciata senza il completamento dell’iter autorizzativo della sanatoria (ad oggi ancora non rilasciata).

Completata la pratica di sanatori, occorrerà aprire una pratica di SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità), presentando le necessarie documentazioni relative alla conformità dell’impianto elettrico (non è presente impianto termico) ed altre eventuali dichiarazioni richieste dall’ Ufficio Tecnico Comunale. Si stima una spesa di circa € 2.000,00 per la presentazione della pratica da parte di tecnico abilitato e per la eventuale redazione di dichiarazioni di rispondenza degli impianti (salvo eventuali spese di adeguamento degli impianti tecnologici ad oggi non quantificabili).

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

Al punto 1.C).a e 1.C).b sono stati quantificati complessivamente in circa € 11.000,00 gli oneri necessari per la regolarizzazione delle non conformità e/o per il ripristino allo stato autorizzato e per il rilascio della SCA.

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).”

Dalle informazioni reperite e dai documenti in possesso occorre eseguire il completamento della sanatoria presentata , si ricorda che risultano pagati gli oneri per l’oblazione, occorrerebbe però completare l’intero iter autorizzativo, il CTU ha riportato al punto 1.C).c gli importi complessivi stimati.

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

Il Cespite in oggetto ricade in zona di verde agricolo, per tale immobile è stata presentata istanza di concessione in sanatoria. Dai documenti forniti dai tecnici comunali e da un controllo nel sito <https://www.sitr.regione.sicilia.it> , non appaiono presenza di vincoli. In allegato il CTU riporta il documento rilasciato dal Comune di Acate sull’inesistenza di vincoli per il lotto in oggetto.

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.”

Si riporta uno stralcio della carta dei vincoli estratto dal sito <https://www.sitr.regione.sicilia.it> in cui emerge l’assenza di vincoli del piano paesaggistico, forestale.



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.).”

L’immobile in oggetto è un’abitazione unifamiliare non in condominio, non ci sono 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 dichiarato durante il sopralluogo, l’immobile in oggetto è occupato dal proprietario come abitazione principale.

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

Il Cespite oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 23/05/2023 ai nn. 8290 Registro Generale e 6053 Registro Particolare, Verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXXXX (sede XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX) contro XXXXXXXX nato il XXXXXXXX a XXXXXXXX c.f.: XXXXXXXX relativamente alla piena proprietà.

Come sopra riportato in data 29/12/2023 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).”

Non risultano provvedimenti del tipo richiesto nel quesito del G.E.

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

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

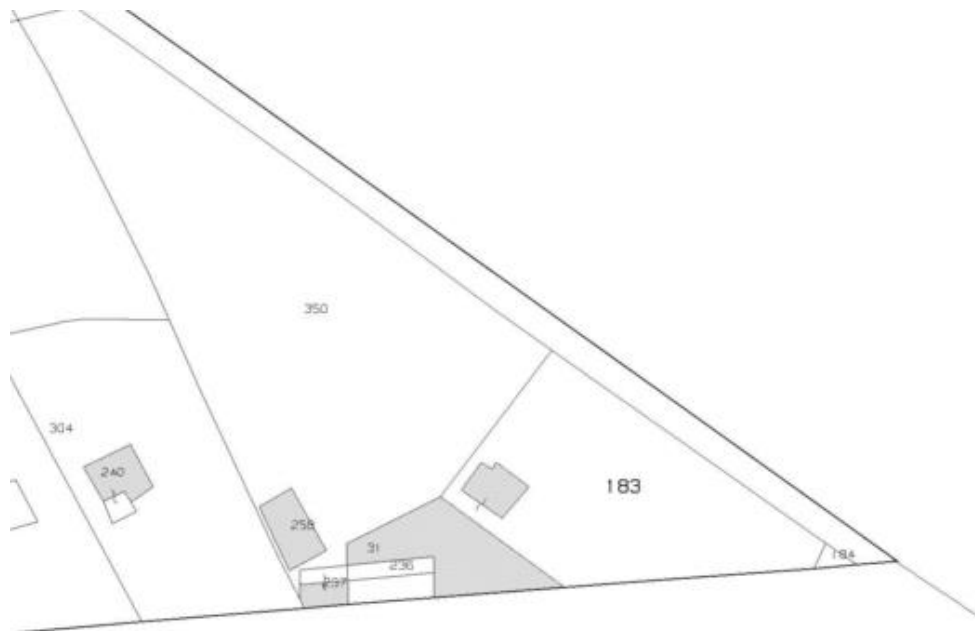
Il Cespite comprende:

- piena proprietà del fabbricato sito in Acate , contrada Dirillo, categoria A/3 e F/5, censito in catasto fabbricati al foglio 23 particella 183 sub.1 e sub.2.

Si riporta una vista satellitare dell’immobile



Si riporta la mappa catastale della particella 183 del foglio 23 del Comune di Acate.



ASTAlegale.net

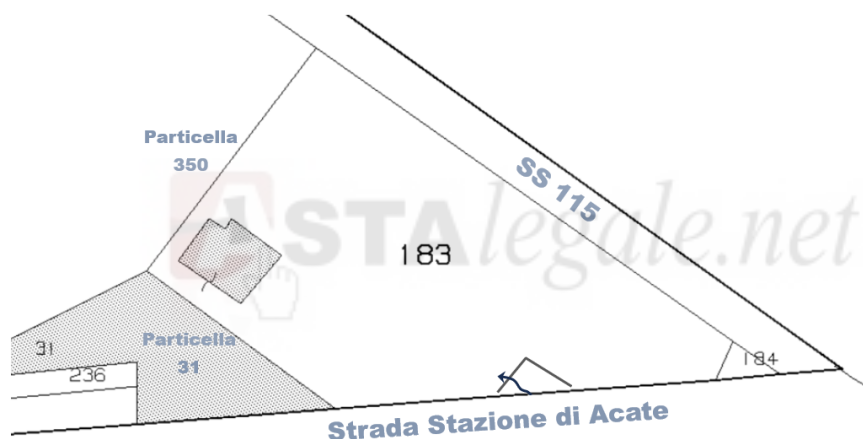
L'immobile confina a nord-est con la SS 115, a sud con la S.P.87, ad ovest con le particelle 350 e 31.

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
23	183	1	1	A/3	1	5,5 vani	Tot. 94 mq	284,05 €
CONTRADA DIRILLO sn Pino T								
COMUNE DI ACATE								
XXXX nato a Gela il XXX				C.F.: XXXXXX		Proprietà per 1/1		

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
23	183	2	1	F/5	1			
CONTRADA DIRILLO sn Pino 1								
COMUNE DI ACATE								
XXXX nato a Gela il XXXX				C.F.: XXXXXX		Proprietà per 1/1		

1.1).b “Sommatoria descrizione del bene.”

Il cespite in oggetto è costituito da un immobile di circa 94 m² lordi ubicato all'interno di un terreno di estensione di circa 3.000 m², sito in contrada Dirillo nel comune di Acate a circa 7 km dal centro città e a circa 6,8 km dalla frazione di Marina Di Acate. La particella 183 è divisa in due subalterni ossia il piano terra (foglio 23, particella 183 sub.1 categoria A/3) con il lastrico solare (foglio 23, particella 183 sub.2 categoria F/5). Il cespite è confinante a Nord-Est con la SS 115, strada che collega la città di Gela a quella di Vittoria, a Sud con l'SP 87 , strada di accesso alla stazione ferroviaria di Acate, mentre gli altri confini sono le particelle 350 e 31 sempre del foglio 23. L'ingresso alla proprietà è posto sul lato Sud della proprietà , sulla strada di accesso per la stazione ferroviaria.



Il fabbricato è composto da un unico piano terra con tetto calpestabile, il terreno di pertinenza risulta sostanzialmente in piano, senza particolari pendenze. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura. L'età della costruzione risale al 1974 (come dichiarato in sanatoria) e lo stato di conservazione generale in oggetto non presenta evidenti criticità, solo qualche crepa su muri di tamponamento inteno.

Dall'ingresso all'immobile è presente un vialetto carrabile in battuto alla fine del quale, davanti all'immobile, c'è un piccolo piazzale in mediocri condizioni di manutenzione (circa 80 m²) dove è possibile il parcheggio delle autovetture.

L'immobile si compone di una veranda coperta chiusa lateralmente con rete, un'ampia stanza adibita a soggiorno-pranzo in cui si affacciano gli altri ambienti (cucinino, due camere da letto e il bagno). Le superfici utili interne misurano circa 77 mq . I pavimenti sono in piastrelle, le pareti sono rifinite con intonaco e pittura murale; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle. Gli infissi esterni sono in alluminio con oscurante con avvolgibile e grate esterne. Sono presenti dei climatizzatori a pompa di calore , l'acqua calda viene fornita da uno scaldabagno elettrico. In generale le condizioni di manutenzione degli ambienti interni sono mediocri, l'intero immobile non sembra aver subito interventi recenti di manutenzione e/o riparazione. Occorre specificare che sono presenti delle lesioni nei tramezzi interni, sono evidenti anche in alcuni punti segni di umidità ascendente rendendo nello specifico insalubre una camera da letto. Il terrazzo di copertura appare pavimentato ma non presenta segni di recente manutenzione, i muretti perimetrali del terrazzo non hanno scossaline e/o gocciolatoi tali da garantire una corretta protezione dalle acque meteoriche come dimostrato dallo stato di fatto delle lastre posizionate sui muretti stessi. Non è presente un impianto di riscaldamento.

Nel complesso l'immobile necessita di importanti lavori di manutenzione. Il terreno di pertinenza non appare ben coltivato, sono presenti pochi alberi di ulivo, mandarino, il confine perimetrale è delineato da alti alberi di pino. L'immobile è dotato di vasca di raccolta idrica e di fossa di tipo imhoff che occorrerebbe sicuramente adeguare alle vigenti norme igienico sanitario (come richiesto nelle integrazioni per il rilascio della concessione in sanatoria).

A seguire si riportano alcune foto dell'immobile in oggetto



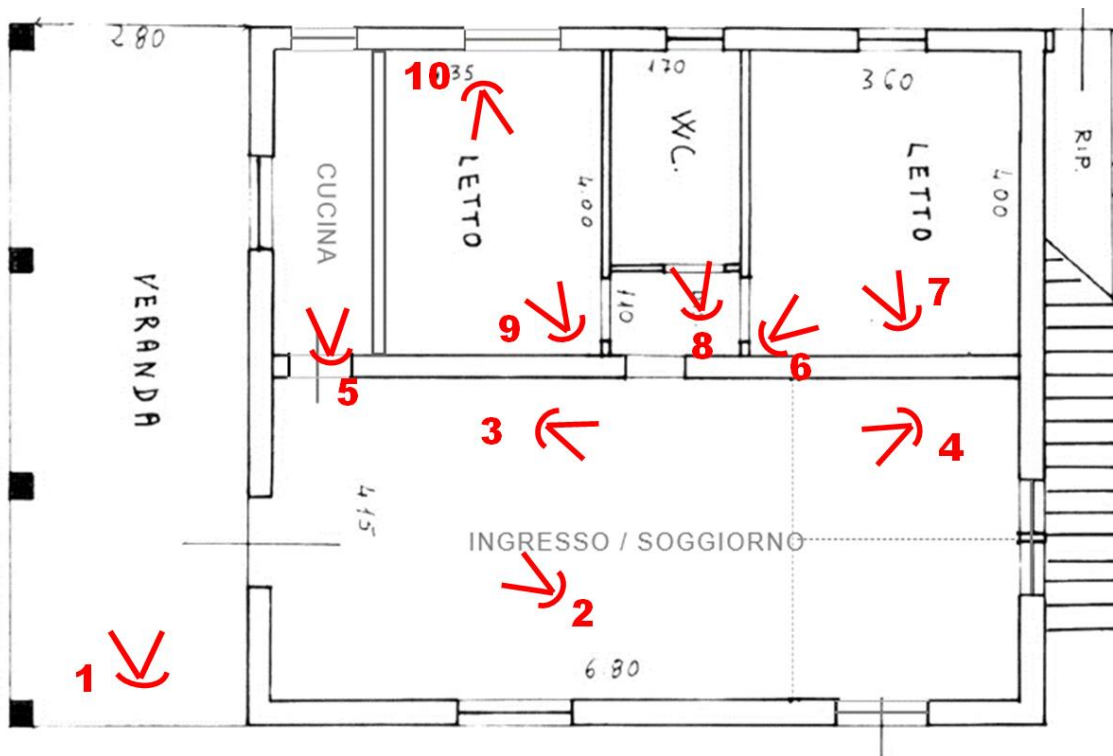


Foto 1 - Veranda



Foto 3 - Ingresso/Soggiorno

Foto 2 - Ingresso/Soggiorno



Foto 4 - Ingresso/Soggiorno



Foto 5 - Cucina



Foto 6 - Camera da Letto



Foto 7 - Camera da Letto



Foto 8 - Bagno



Foto 9 - Camera da Letto



Foto 10 - Camera da Letto



1.I).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."

L'immobile è occupato dal proprietario ed è utilizzato come residenza principale.

1.I).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)."

Come riportato nel paragrafo 1.C).d per il cespite in oggetto è stata presentata istanza di sanatoria edilizia il 27/09/86, pratica di sanatoria edilizia

n.XXXXXX; per tale sanatoria è stata pagata l'oblazione, i tecnici comunali comunicano che per il rilascio occorre integrare alcuni documenti (titolo di proprietà, disegni tecnici aggiornati, visura catastale aggiornata, fotografia dell'immobile, parere igienico-sanitario, autorizzazione agli scarichi reflui. Naturalmente sarà necessario per il rilascio di tale concessione integrare i documenti sopra richiesti con il pagamento degli ultimi versamenti; nel paragrafo 1.I).d il CTU ha quantificato a margine di sicurezza gli importi delle spese tecniche da sostenere.

1.I).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 29/12/2023 esegue presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio ispezione Ipotecaria del Cespite e riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

1. TRASCRIZIONE del XXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX
Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio XXXXXX del XXXXXX
ATTO TRA VIVI - XXXXXX
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del XXXXXX - Registro Particolare 5151 Registro Generale 11070
Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio XXXXXX del XXXXXX
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Trascrizione n. XXXXXX del XXXXXX
3. TRASCRIZIONE del XXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX

Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio XXXXXX del XXXXXX
ATTO TRA VIVI - ATTO DI DISSENSO DI PRECEDENTE DONAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. XXXXXX

4. TRASCRIZIONE del XXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale
XXXXXX
Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio XXXXXX del 20/04/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del XXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale
XXXXXX
Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio XXXXXX del XXXXXX
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 23/05/2023 - Registro Particolare 6053 Registro Generale 8290
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 990 del
10/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

Come riportato nel paragrafo 1.C).d per il cespite in oggetto è stata presenta istanza di sanatoria edilizia il XXXXXX, pratica di sanatoria edilizia n. XXXXXX; per tale sanatoria è stata pagata l'oblazione, i tecnici comunali comunicano che per il rilascio occorre integrare alcuni documenti (titolo di proprietà, disegni tecnici aggiornati, visura catastale aggiornata, fotografia dell'immobile, parere igienico-sanitario, autorizzazione agli scarichi reflui. Naturalmente sarà necessario per il rilascio di tale concessione integrare i documenti sopra richiesti con il pagamento degli ultimi versamenti; nel paragrafo 1.I).d il CTU ha quantificato a margine di sicurezza gli importi delle spese tecniche da sostenere.

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

Il cespite è costituito un immobili 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).

Il subalterno è dotato di pompa di calore, 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 € 800,00 per la redazione degli APE e dei libretti di impianto.



1.I).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."

Per la zona in questione e per immobili del tipo considerato, il mercato indica come probabile valore unitario una quotazione al nuovo di €1.000,00 per metro quadro di superficie lorda.

Visto lo stato di completamento dell'immobile come ampiamente riportato ai punti 1.C).a e 1.I).b, si applica un coefficiente di età, qualità e stato $C_q = 0,70$

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

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 0,70 = \text{€/mq } 700,00.$$



Questo valore risulta attendibile anche perché assimilabile alle indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, gestito dall'Agenzia delle Entrate, che ci si è premurati di consultare.

- Alla veranda anteriore viene applicato un coefficiente di pertinenza pari a 0,60:

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 0,70 \times 0,60 = \text{€/mq } 420,00.$$

- Per le superfici esterne viene considerato un coefficiente di pertinenza pari a 0,10 per una superficie fino a 25m²; per la parte eccedente il coefficiente si abbassa al valore di 0,02. (55 metri quadri ossia la differenza fra 80 m² e i 25 m² sopra riportati).
- Per il terreno rimanente di pertinenza alla particella si considera una valutazione pari a 3 €/ m²



Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:

	C _q	C _d	Valore di riferimento	Valore corretto	Superfici lorde	Valore finale
			€/mq	€/mq	mq	
Superfici interne lorde	0,70	x 1,00	x 1.000,00	= 700,00	x 94	= € 65.800,00
Veranda anteriore	0,70	x 0,60	x 1.000,00	= 420,00	x 28,00	= € 11.760,00
Superfici esterne fino a 25mq	0,70	x 0,10	x 1.000,00	= 70,00	x 25	= 1.750,00
Superfici esterne oltre a 25mq	0,70	x 0,02	x 1.000,00	= 14,00	x 55	= € 770,00
Terreno di pertinenza	1,00	x 1,00	x 3,00	= 3,00	x 2.798	= € 8.394,00
Totale						€ 88.474,00

Alla sopra riportata valutazione si ritiene quindi di detrarre la somma di **11.000,00 €**

$$€ 88.474,00 - € 11.000,00 = € 77.474,00$$

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."

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

$$€ 77.474,00 - 15\% = € 65.852,90$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

€ 65.800,00 (diconsi euro sessantacinquemilaottocento/00)

1.1).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)."

Come sopra riportato il debitore esecutato possiede la piena proprietà del Cespite mediante:

- Atto di compravendita del XXXXXX numero di Repertorio XXXXXX, notaio XXXXXX, trascritto il XXXXXX ai nn. XXXXXX da potere di Giurato Margherita, XXXXXXXX

In allegato il CTU riporta copia dell'atto di vendita del XXXXXX numero di Repertorio XXXXXX, trascritto il XXXXXX ai nn. XXXXXX.

Visto lo stato di fatto del Cespite in oggetto, costituito dalla piena proprietà del fabbricato sito in Acate, contrada Dirillo, categoria A/3 e F/5, censito in catasto fabbricati al foglio 23 particella 183 sub.1 e sub.2, visto quanto elaborato dal CTU , si costituisce un unico Lotto di vendita.

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

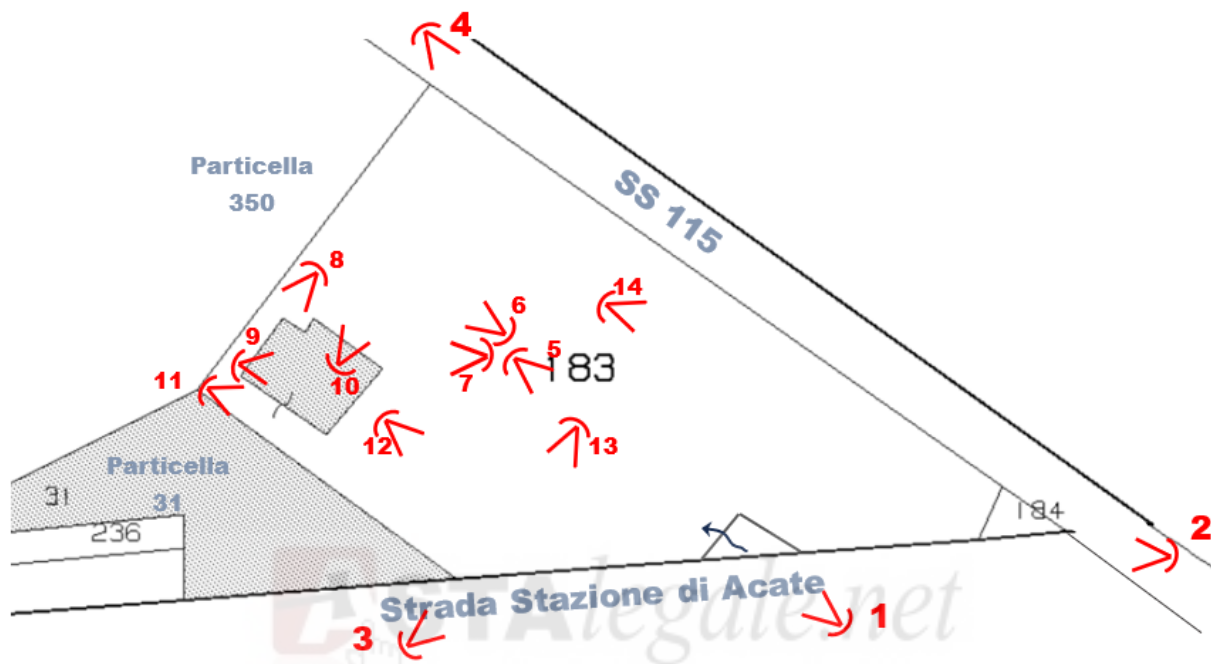


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

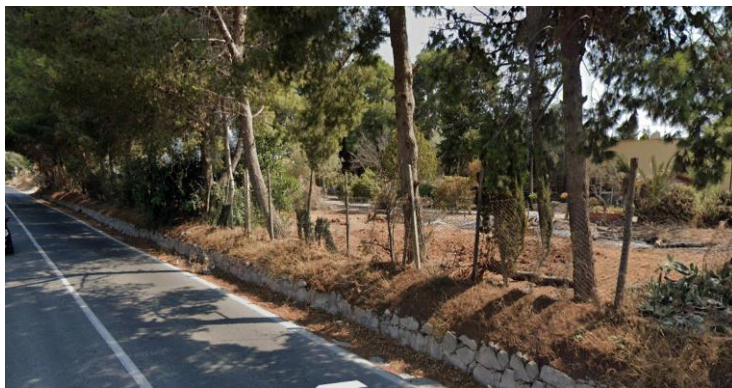


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



1.2.L) ALLEGATI CESPITE

- Copia Atto di compravendita del XXXXXX numero di Repertorio XXXXXX.
- Progetto sanatoria.
- Copia attestazione del Comune di Acate.
- Visura p.lla 183 fg.23 sub.1.
- Visura p.lla 183 fg.23 sub.2.
- Planimetria catastale Cespite.
- Mappa catastale foglio 23.



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

Ragusa, 10/02/2024

Con osservanza,
il C.T.U.
dott. ing. Vincenzo Basile