

Studio Tecnico di Ingegneria Civile - Ing. Ansaldo Francesco
via Roma n° 118 - 97010 GIARRATANA (RG)
Partita IVA: 01214220889 - Codice fiscale: NSL FNC 65S17 E016K
Telefono: 0932975294 - Fax: 0932975294 - Cellulare: 3338494494 - PEC: francesco.ansaldi@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. Claudio Maggioni

Oggetto: Esecuzione immobiliare n° 112/2011

promossa da: [REDACTED]

assistito dall'Avv. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Francesco Ansaldo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al numero 802, nominato C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in oggetto con disposizione del Dott. Claudio Maggioni, Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale Ragusa in data 05/06/2012,

premessato che

- durante l'udienza del 12/07/2012 il sottoscritto ha prestato giuramento dinanzi al Sig. Giudice;
- nella stessa udienza il Sig. Giudice ha disposto un acconto in favore del C.T.U. pari a € 500,00, da corrispondere non oltre l'inizio delle operazioni peritali, il cui inizio è subordinato a tale versamento;
- con nota del 17/07/2012 il sottoscritto ha richiesto alla parte attrice il pagamento in acconto;
- il sottoscritto ha più volte sollecitato la parte attrice a corrispondere l'acconto, al fine di poter dare inizio alle operazioni peritali, senza ricevere alcuna risposta;
- solo a metà settembre la parte attrice ha contattato il sottoscritto, giustificando il ritardo con un tentativo di accordo fra le parti che ha avuto esito negativo;
- quindi il sottoscritto ha provveduto a convocare le parti con nota del 18/09/2012, per iniziare le operazioni peritali in data 28/09/2012;
- l'acconto, a cui era subordinato l'inizio delle operazioni peritali e il tempo concesso per la redazione della perizia, è stato versato in data 27/09/2012;
- le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 28/09/2012 alle ore 9:30;



- il termine fissato per il deposito della relazione è pari a gg 60 a partire dalla data del versamento dell'acconto, e scadeva il 26/11/2012;
- in data 23/11/2012, a causa di imprevisti impegni familiari e di difficoltà nel reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, è stata chiesta una proroga di gg 20 per il deposito della relazione, spostando la scadenza al 16/12/2012;
- in data 14/12/2012, a causa di ulteriori difficoltà nel reperimento degli atti necessari all'espletamento dell'incarico, è stata chiesta un'ulteriore proroga di gg 25 per il deposito della relazione tecnica, spostando la scadenza al 10/01/2013;

Tutto ciò premesso

dopo aver svolto le operazioni peritali, letti gli atti e raccolte ed elaborate le informazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico, il C.T.U. si pregia di rassegnare nelle mani dell'Ill.mo Sig. Giudice la presente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

Svolgimento delle operazioni peritali di accertamento	pag.	3
Risposta al quesito a)	pag.	3
Risposta al quesito b)	pag.	8
Risposta al quesito c)	pag.	10
Risposta al quesito d)	pag.	10
Risposta al quesito e)	pag.	10
Risposta al quesito f)	pag.	11
Risposta al quesito g)	pag.	11
Risposta al quesito h)	pag.	12
Risposta al quesito i)	pag.	12
Risposta al quesito j)	pag.	12
Risposta al quesito k)	pag.	14
Risposta al quesito l)	pag.	17
Risposta al quesito m)	pag.	18
Risposta al quesito n)	pag.	18



Risposta al quesito o)	pag.	18
Risposta al quesito p)	pag.	19

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 28/09/2012 alle ore 9.30, previa convocazione della parti, avvenuta con lettera raccomandata A/R, spedita in data 18/09/2012.

Alla data ed ora convenute si è presentato soltanto il creditore [REDACTED] che ha accompagnato il sottoscritto, consentendo l'accesso ad alcuni dei fabbricati e ai terreni oggetto di pignoramento. Alle ore 12.00 si è presentato il debitore [REDACTED] che ha reso possibile l'accesso all'immobile di Corso XX Settembre n. 189, del quale il creditore non era in possesso di chiavi. Dopo il sopralluogo e le riprese fotografiche, il [REDACTED] si è allontanato. L'accesso all'immobile di Corso XX Settembre n. 156, 158 è stato possibile grazie alla presenza della [REDACTED], comproprietaria dell'immobile.

Risposta al quesito a)

a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Gli immobili oggetto della presente relazione sono fabbricati e terreni ubicati tutti nel territorio del Comune di Giarratana. Al fine di renderne agevole l'individuazione all'interno della presente relazione, gli immobili verranno raggruppati in lotti ed elencati nello stesso ordine con cui sono inseriti nell'atto di pignoramento. Pertanto si ha:

Lotto A

L'immobile è costituito da una casa per civile abitazione composta da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano con annessa terrazza, ed è ubicato nel centro storico, zona A, del vigente Piano Regolatore Generale.

Il piano terra, a cui si accede dal n. civico 75 di via Bixio è composto da: cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno-lavanderia e bagno.

Il piano primo, a cui si accede dal n. civico 77 di via Bixio o dal disimpegno del piano terra è composto da: salotto, camera da letto, bagno, e da uno studiolo. Da quest'ultimo, attraverso una scala, si arriva direttamente alla terrazza. Da qui si accede ad un locale di sgombero e ad un piccolo vano dove è collocato un forno a legna.



La struttura portante è realizzata in muratura e gli orizzontamenti sono realizzati con solai aventi elementi portanti in ferro e/o con travetti in c.a.

Le pareti interne sono intonacate e pitturate; le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle fino ad una certa altezza; i pavimenti sono realizzati in graniglia di cemento e marmette.

Alcuni infissi esterni sono realizzati in legno, mentre altri con vecchi profilati in alluminio anodizzato. Gli infissi interni sono in legno.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato; è presente solo un vecchio climatizzatore, installato nella cucina-pranzo al piano terra.

L'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo. In particolare le murature al piano terra presentano vistosi segni di umidità da risalita; ai piani superiori sono presenti tracce di infiltrazione d'acqua; gli infissi risultano degradati; gli impianti idrico ed elettrico sono obsoleti e non conformi agli standard attuali; la facciata necessita di un intervento di manutenzione.

Al N.C.E.U. il piano terra è censito nel foglio 33, part. n. 377, sub 1, categoria A/5, classe 2, consistenza vani 2,5, Rendita €. 64,56, mentre il primo piano è censito nel foglio 33, part. n. 377, sub 2, categoria A/5, classe 3, consistenza vani 2,5, Rendita €. 76,18.

L'immobile, prospiciente dal lato est la via Nino Bixio, confina: a sud con la part. 376 di proprietà [REDACTED], a ovest con la part. 384 di proprietà [REDACTED], a nord con le part. 378, 379, 380 di proprietà di [REDACTED]

Lotto B

L'immobile è costituito da un solo vano ubicato al piano terra di un piccolo edificio insistente nel centro storico, zona A, del vigente Piano Regolatore Generale.

Ad esso si accede dal n. civico 78 di via N. Bixio. La struttura portante è realizzata in muratura e l'orizzontamento è costituito da una volta a botte.

Le pareti interne sono intonacate a calce ed il pavimento è realizzato con marmette.

L'unico infisso esterno è realizzato in legno.

L'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo. In particolare le murature presentano segni di umidità da risalita e tracce di infiltrazione d'acqua provenienti dal piano superiore; la



porta esterna risulta degradata; gli impianti idrico ed elettrico sono obsoleti e non conformi agli standard attuali; la facciata necessita di un intervento di manutenzione.

Al N.C.E.U. l'immobile è censito nel foglio 33 part. n. 362 sub 2 categoria A/6 classe 2 consistenza vani 1 Rendita €. 24,27.

L'immobile, prospiciente dal lato ovest la via Nino Bixio, confina a sud con la part. 363 di proprietà [REDACTED] a nord con il piazzale pubblico, ad est con part. 361 di proprietà della chiesa di [REDACTED]

Lotto C

L'immobile è costituito da una casa per civile abitazione composta da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano con annesse due piccole terrazze, ed è ubicato nella zona B1 del vigente Piano Regolatore Generale.

Il piano terra, a cui si accede dal n. civico 156 del Corso XX Settembre, è composto da un primo ambiente con accesso diretto dall'esterno, attraverso il quale si accede ad un piccolo locale di sgombero e ad un disimpegno, in fondo al quale è ricavato un wc; dal disimpegno si accede ad un altro locale di sgombero.

Il piano primo, a cui si accede dal n. civico 158 del Corso XX Settembre, è composto da: disimpegno, salotto, camera da letto, bagno e cucina. Dal disimpegno, attraverso una scala, si arriva direttamente ad un vano che conduce alle due terrazze, una delle quali prospiciente il Corso XX Settembre e l'altra interclusa.

La struttura portante è realizzata in muratura e gli orizzontamenti sono realizzati con solai aventi elementi portanti in ferro e/o con travetti in c.a.

Le pareti interne sono intonacate e pitturate, tranne le pareti del salotto, rifinite con carta da parati e alcune pareti del piano terra, dalle quali è stato rimosso l'intonaco; le pareti dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle fino ad una certa altezza; i pavimenti sono realizzati in graniglia di cemento e marmette.

Alcuni infissi esterni sono realizzati in legno, mentre altri con vecchi profilati in alluminio anodizzato. Gli infissi interni sono in legno.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e si presenta in cattivo stato manutentivo. In particolare le murature al piano terra presentano segni di umidità da risalita; ai piani superiori sono presenti tracce di infiltrazione d'acqua; gli infissi risultano



degradati; gli impianti idrico ed elettrico sono obsoleti e non conformi agli standard attuali; la facciata necessita di un intervento di manutenzione.

Al N.C.E.U. il piano terra è censito nel foglio 33, part. n. 551, sub 1, categoria A/6, classe 2, consistenza vani 2, Rendita €. 48,55; mentre il piano primo è censito nel foglio 33, part. n. 551, sub 2, categoria A/5, classe 2, consistenza vani 2, Rendita €. 51,65.

L'immobile, prospiciente dal lato sud il Corso XX Settembre, confina, a ovest con la part. 550 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] con la part. 549 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] a nord con le part. 556 di
proprietà [REDACTED]

[REDACTED]; ad est con la part. 554 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Lotto D

L'immobile è costituito da un piccolo edificio ad un piano fuori terra, insistente nel centro storico, zona A, del vigente Piano Regolatore Generale. Ad esso si accede dal n. civico 45 di via Mario Rapisardi.

La struttura portante è realizzata in muratura e la copertura è a tetto, con manto in coppi siciliani. Le pareti interne sono intonacate a calce ed il pavimento è realizzato in pietra. L'unico infisso esterno è realizzato in legno.

L'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo. In particolare le murature presentano segni di umidità da risalita; manca qualsiasi tipo di impianto; la facciata necessita di un intervento di manutenzione.

Al N.C.E.U l'immobile è censito nel foglio 33, part. n. 481, sub 1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 18,00, Rendita €. 46,48.

L'immobile, prospiciente dal lato est la via Mario Rapisardi, confina, a sud con la part. 482 di proprietà [REDACTED] a ovest con la part. 477 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], a nord con le part. 479, 480 di proprietà di [REDACTED]

Lotto E

L'immobile è un terreno agricolo, censito al Catasto nel foglio 16, part. n. 143, seminativo arborato, classe 4, superficie ha 00.10.36, R.D. € 2,41 e R.A. € 1,07; risulta di proprietà della



Regione Siciliana, Assessorato Agricoltura e Foreste, Ramo Foreste, pertanto non verrà tenuto in conto nella presente valutazione.

Lotto F

L'immobile è un terreno agricolo, ubicato in c/da Calaforno, nel territorio del Comune di Giarratana, con accesso diretto dalla strada comunale Giarratana-Calaforno ed è costituito dalle seguenti particelle:

- Foglio 27 part.lla n. 16 uliveto, classe u, superficie ha 00.06.00, R.D. € 2,48 e R.A. € 2,17; seminativo, classe 4 superficie ha 00.10.79, R.D. 2,51 e R.A. 0,50;

- Foglio 27 part.lla n. 383 (ex part. 17) uliveto, classe u, superficie ha 00.08.73, R.D. € 3,61 e R.A. € 3,16;

- Foglio 27 part.lla n. 384 (ex part. 17) uliveto, classe u, superficie ha 00.00.41, R.D. € 0,17 e R.A. € 0,15.

Le particelle 383 e 384 sono state originate dal frazionamento della particella 17, a seguito dell'ampliamento della strada comunale Giarratana-Calaforno; la 383 è rimasta di proprietà della ditta originaria, mentre sulla 384 insiste la strada e non risulta ancora presentata la voltura al Catasto a nome dell'Ente proprietario.

Il fondo confina a sud con la strada comunale Giarratana-Calaforno, a ovest con le particelle n. 375 e 11 di proprietà [REDACTED] a nord con le particelle n. 7, 8 e foglio 25 part. 117 di proprietà [REDACTED] a est con le particelle n. 18 e 419 di proprietà [REDACTED]

Sul fondo non sono presenti pertinenze né accessori di sorta.

Lotto G

L'immobile è un terreno agricolo, ubicato in c/da Giallupo, nel territorio del Comune di Giarratana, con accesso diretto da strada comunale.

Al Catasto è censito nel foglio 17, part. n. 115, mandorleto, classe u, superficie ha 00.00.70, R.D. € 0,31 e R.A. € 0,20.

Confina a sud con la strada comunale, a ovest con la particella 113 di proprietà [REDACTED] a nord con la part. 116 sub 1 fabbricato urbano di proprietà della stessa ditta, a est con la part. 117 di proprietà della ditta [REDACTED]

Sul fondo non sono presenti pertinenze né accessori di sorta.



Lotto H

L'immobile è costituito da un garage ubicato in Zona B1 del vigente Piano Regolatore Generale. Ad esso si accede dal n. civico 189 del Corso XX Settembre.

La struttura portante è realizzata in muratura e la copertura è piana, realizzata con solaio in latero-cemento. Le pareti interne non sono intonacate ed il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono in legno.

L'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo. In particolare una porzione del solaio di copertura risulta danneggiata a seguito di infiltrazioni d'acqua e necessita di un intervento di ripristino del coprifermo dei travetti; manca qualsiasi tipo di impianto; la facciata necessita di un intervento di manutenzione.

Al N.C.E.U l'immobile è censito nel foglio 17, part. n. 116, sub 1, categoria C/6, classe 2 consistenza mq. 87,00, rendita €. 265,10.

L'immobile, prospiciente dal lato nord il Corso XX Settembre, confina a sud con la part. 115, terreno agricolo di proprietà della stessa ditta, a ovest con la part. 112 di proprietà [REDACTED], a est con la part. 244 di proprietà di [REDACTED]

Risposta al quesito b)

b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

La proprietà dei beni oggetto della presente relazione è così individuata:

Lotto A

Le particelle n. 377 sub 1 e 2 del foglio 33 risultano intestate ai signori:

1. [REDACTED] proprietà per 1/3,
2. [REDACTED] proprietà per 1/3,
3. [REDACTED] proprietà per 1/3,

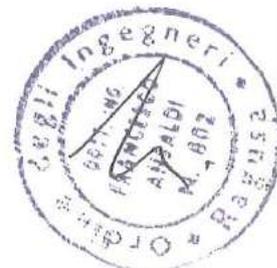
Lotto B

La particella n. 362 sub 2 del foglio 33 risulta intestata ai signori:

1. [REDACTED] proprietà per 1/3,
2. [REDACTED] proprietà per 1/3,
3. [REDACTED] proprietà per 1/3,

Lotto C

Le particelle n. 551 sub 1 e 2 del foglio 33 risultano intestate ai signori:



1. [redacted] proprietà per 6/9.
2. [redacted] proprietà per 1/9,
3. [redacted] proprietà per 1/9,
4. [redacted] proprietà per 1/9,

Con atto di vendita Rep. 106656 del 05/09/2011, rogato dal Notaio Zichichi, [redacted]

[redacted] ha acquistato anche la quota di [redacted]

Non c'è corrispondenza tra la visura catastale e l'atto di vendita Rep. 106656 del 05/09/2011, in quanto la voltura presentata al Catasto non risulta annotata correttamente.

Lotto D

La particella n. 481 sub 1 del foglio 33 risulta intestata ai signori:

1. [redacted] proprietà per 10/30
2. [redacted] proprietà per 10/30
3. [redacted] proprietà per 10/30.

Non c'è corrispondenza tra la visura catastale e la dichiarazione di successione in morte di [redacted] n. 122 del 15/02/1999, in quanto non risulta ancora effettuato l'aggiornamento al Catasto. Dalla suddetta successione si evince che i 10/30 di proprietà di [redacted] sono stati trasferiti ai figli [redacted] che detengono ciascuno una quota pari a 1/9.

Lotto E

La particella n.143 del foglio 16 risulta intestata alla ditta:

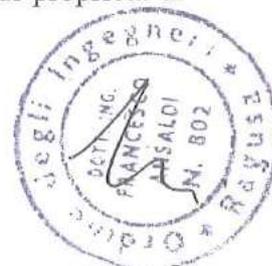
1. [redacted] proprietario per 1000/1000.

Lotto F

Le particelle n. 16 - 383 - 384 del foglio 27 risultano intestate ai signori:

1. [redacted] proprietà per 1/3
2. [redacted] proprietà per 1/3
3. [redacted] proprietà per 1/3

Non c'è corrispondenza tra la visura catastale e la dichiarazione di successione in morte di [redacted] n. 122 del 15/02/1999, in quanto non risulta ancora effettuato l'aggiornamento al Catasto. Dalla suddetta successione si evince che i 10/30 di proprietà di [redacted]



██████████ sono stati trasferiti ai figli ██████████
██████████ che detengono ciascuno una quota pari a 1/9.

Lotto G

La particella n. 115 del foglio 17 risulta intestata ai signori:

1. ██████████ proprietà per 125/270,
2. ██████████ proprietà per 20/270,
3. ██████████ proprietà per 125/270,

Lotto H

La particella n. 116 sub 1 del foglio 17 risulta intestata ai signori:

1. ██████████ proprietà per 125/270,
2. ██████████ proprietà per 20/270,
3. ██████████ proprietà per 125/270

Dalle informazioni reperite, risulta che il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni.

Risposta al quesito c)

c) Accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento.

I beni indicati come Lotto A, B, C, D, F, G, H sono pervenuti agli attuali possessori per successione n. 122 volume 380 del 15/02/1999 in morte della madre ██████████ deceduta in ██████████

Si fa presente che i lotti F e D sono stati inseriti nella sopra descritta successione ma non risultano volturati in catasto.

Risposta al quesito d)

d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione e le informazioni acquisite presso gli enti di competenza sono tali da rendere esaustive le operazioni peritali per un completo accertamento.

Risposta al quesito e)

e) Accerti se i beni immobili risultano o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, alla quantificazione dei relativi costi.

Gli immobili urbani oggetto di accertamento sono tutti censiti nel N.C.E.U. del comune di



Giarratana. Per alcuni di essi è necessario eseguire la variazione catastale; in particolare:

Lotto A

Per l'immobile è necessario eseguire la variazione catastale consistente nell'aggiunta, in ampliamento al piano primo, della terrazza con annessi locali accessori.

I costi relativi alla pratica di aggiornamento catastale, del fabbricato sopra descritto, sono:

- € 50,00 per spese;
- € 200,00 per onorario.

Lotto C

Per l'immobile è necessario eseguire la variazione catastale consistente nell'aggiunta, in ampliamento al piano primo, della terrazza con annessi locali accessori.

I costi relativi alla pratica di aggiornamento catastale, del fabbricato sopra descritto, sono:

- € 50,00 per spese;
- € 200,00 per onorario.

Risposta al quesito f)

f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi la formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

A nome del debitore esecutato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/2009 reg. part. 2616 reg. gener. 9850 pubblico ufficiale [redacted] rep 34202/2008 del 05/05/2009 Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73.
2. TRASCRIZIONE del 22/04/2011 reg. part. 4397 reg. gen. 7041 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa rep 112/2011 del 14/04/2011, Atto Esecutivo – Verbale di pignoramento immobili.

Risposta al quesito g)

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

I fondi riportati in catasto alle particelle n. 16, 383, 384 del foglio 27 ; e la particella n. 115 del foglio 17, sono riportati al piano regolatore generale urbanistico del comune di Giarratana con le sotto indicate destinazioni d'uso:

- zone di piano "E", ovvero zona agricola, i cui vincoli e prescrizioni sono indicati



nell'allegato certificato di destinazione urbanistica.

Risposta al quesito h)

h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa irregolarità, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori, indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative sanzionatorie.

I fabbricati oggetto di stima, sono conformi alle norme in materia urbanistico-edilizia; in particolare:

- il fabbricato ricadente in via Nino Bixio n. 75-77, censito nel foglio 33, particella 377, sub 1 e 2 (Lotto A) è stato autorizzato con licenza edilizia del 21/07/1964.
- il fabbricato ricadente in via XX Settembre n. 189 censito nel foglio 17, particella 116, sub 1 (Lotto G), è stato autorizzato con licenza edilizia del 17/06/1966.

Per i fabbricati ricadenti:

- nella via Nino Bixio n. 78 censito nel foglio 33, part. 362, sub 2, (Lotto B),
 - nella via Mario Rapisardi n. 45, censito nel foglio 33, part. 481, sub 1, (Lotto D),
 - nella via XX Settembre n. 156-158, censito nel foglio 33, part. 551, sub 1 e 2, (Lotto C),
- non è stata riscontrata alcuna documentazione idonea sulla legittimità degli edifici stessi, ma, dall'osservazione delle tecniche costruttive, è possibile far risalire la costruzione e/o la realizzazione di interventi di ampliamento in data antecedente al 1967.

Risposta al quesito i)

i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso di rilascio.

Per quanto è stato possibile verificare, i beni pignorati non risultano affittati o locati.

Risposta al quesito j)

j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto.

Lotto A

L'immobile di via N. Bixio n. 75 e 77 è costituito da una casa per civile abitazione composta



da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano con annessa terrazza, ed è ubicato nel centro storico, zona A, del vigente Piano Regolatore Generale; sebbene sia ubicato in una via secondaria, si trova in prossimità del Corso XX Settembre, una delle vie principali del paese, in un contesto architettonico qualificato dalla presenza della Chiesa di [REDACTED]. La zona ha una vocazione prettamente residenziale, con la presenza di negozi e bar.

Pur necessitando di interventi sostanziali di manutenzione, l'immobile si presta alla residenza di un piccolo nucleo familiare, oppure alla trasformazione in casa-albergo.

Lotto B

L'immobile di via N. Bixio n. 78 è costituito da un solo vano ubicato al piano terra di un piccolo edificio insistente nel centro storico, zona A, del vigente Piano Regolatore Generale.

Può essere di interesse per chi, abitando in zona, necessita di un piccolo deposito per suppellettili di uso non quotidiano.

Lotto C

L'immobile di Corso XX Settembre n. 156 e 158 è costituito da una casa per civile abitazione costituita da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano con annesse due piccole terrazze, ed è ubicato nella zona B1 del vigente Piano Regolatore Generale.

Pur essendo situato in zona periferica ed in cattivo stato manutentivo, si può prestare all'accorpamento con unità immobiliari limitrofe, oppure ad essere utilizzato per la residenza di un piccolo nucleo familiare o per la trasformazione in casa-albergo.

Lotto D

L'immobile di via M. Rapisardi n. 45 è costituito da un piccolo edificio ad un piano fuori terra, insistente nel centro storico, zona A, del vigente Piano Regolatore Generale.

Può essere utilizzato tal quale come magazzino-deposito, oppure come garage a servizio di una delle abitazioni della zona, in considerazione della difficoltà di reperimento di box auto in zona.

Lotto F

L'immobile è un terreno agricolo, ubicato in c/da Calaforno, nel territorio del Comune di Giarratana, con accesso diretto dalla strada comunale Giarratana-Calaforno

L'interesse all'acquisto può essere manifestato da uno dei proprietari limitrofi, al fine di ampliare il proprio fondo e continuare la coltivazione dell'oliveto.



Lotto G

L'immobile è un terreno agricolo, ubicato in c/da Giallupo, nel territorio del Comune di Giarratana, con accesso diretto da strada comunale.

Data la natura, la posizione e l'orografia del fondo, l'unica possibilità è renderlo pertinenza del Lotto H.

Lotto H

L'immobile del Corso XX Settembre n: 189 è costituito da un garage ubicato in Zona B1 del vigente Piano Regolatore Generale.

Può essere utilizzato tal quale come magazzino-deposito, oppure come garage, anche per mezzi pesanti, data la notevole altezza (h=5,00 m), oppure, con gli opportuni interventi di ristrutturazione, può essere trasformato in locale commerciale.

Risposta al quesito k)

k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene e del fatto che in sede di vendita va effettuata una offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.

Il criterio di stima adottato per la valutazione del valore di mercato degli immobili è quello della comparazione diretta, consistente nel confronto tra il valore dell'immobile oggetto di stima con quello di immobili simili, per caratteristiche, consistenza e destinazione. Pertanto si ha:

Lotto A

- Consistenza:

Descrizione	Sup. comm.	Coefficiente	Sup. Totale
F.33, part. 377, sub 1, piano terra	65,00	1.00	65,00
F.33, part. 377, sub 2, piano primo	65,00	1.00	65,00
Pertinenza: balcone	5.60	0.30	1,68
Non accatastato, piano secondo	40,00	0.50	20,00
Pertinenza: terrazza	25,00	0.30	7,50
Totale superficie commerciale			159,18

Dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, per gli immobili del tipo in oggetto, si evince un valore di mercato



pari a € 450,00/mq. Considerando l'attuale stato manutentivo dell'immobile e le considerazioni riportate nella risposta al quesito j, si applica un coefficiente riduttivo pari a 0.60; pertanto si assume un valore unitario pari a

$$€ 450,00 \times 0.60 = € 270,00/\text{mq.}$$

Per il lotto A, quindi, si può stimare un importo pari a:

$$€ 270,00 \times \text{mq } 159,18 = € 42.978,60 \implies € 43.000,00$$

Lotto B

- *Consistenza:*

Descrizione	Sup. comm.	Coefficiente	Sup. Totale
F.33, part. 362, sub 2, piano terra	15,00	1.00	15,00
Totale superficie commerciale			15,00

Dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, per gli immobili del tipo in oggetto, si evince un valore di mercato pari a € 360,00/mq. Considerando l'attuale stato manutentivo dell'immobile e le considerazioni riportate nella risposta al quesito j, si applica un coefficiente riduttivo pari a 0.90; pertanto si assume un valore unitario pari a

$$€ 360,00 \times 0.90 = € 324,00/\text{mq.}$$

Per il lotto B, quindi, si può stimare un importo pari a:

$$€ 324,00 \times \text{mq } 15,00 = € 4.860,00$$

Lotto C

- *Consistenza:*

Descrizione	Sup. comm.	Coefficiente	Sup. Totale
F.33, part. 551, sub 1, piano terra	75,00	1.00	75,00
F.33, part. 551, sub 2, piano primo	75,00	1.00	75,00
Pertinenza: balcone	1,90	0.30	0,58
Non accatastato, piano secondo	18,00	0.50	9,00
Pertinenza: terrazza 1	22,00	0.30	6,60
Pertinenza: terrazza	35,00	0.30	10,50
Totale superficie commerciale			176,68



Dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, per gli immobili del tipo in oggetto, si evince un valore di mercato pari a € 450,00/mq. Considerando l'attuale stato manutentivo dell'immobile e le considerazioni riportate nella risposta al quesito j, si applica un coefficiente riduttivo pari a 0.50; pertanto si assume un valore unitario pari a

$$€ 450,00 \times 0.50 = € 225,00/\text{mq.}$$

Per il lotto C, quindi, si può stimare un importo pari a:

$$€ 225,00 \times \text{mq } 176,68 = € 39.753,00 \implies € 40.000,00$$

Lotto D

- *Consistenza:*

Descrizione	Sup. comm.	Coefficiente	Sup. Totale
F.33, part. 481, sub 1, piano terra	25,00	1.00	25,00
Totale superficie commerciale			25,00

Dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, per gli immobili del tipo in oggetto, si evince un valore di mercato pari a € 410,00/mq. Considerando l'immediata utilizzabilità dell'immobile e le considerazioni riportate nella risposta al quesito j, nonostante l'attuale stato manutentivo, si applica un coefficiente maggiorativo pari a 1.10; pertanto si assume un valore unitario pari a

$$€ 410,00 \times 1.10 = € 451,00/\text{mq.}$$

Per il lotto D, quindi, si può stimare un importo pari a:

$$€ 451,00 \times \text{mq } 25,00 = € 11.277,00 \implies € 11.300,00$$

Lotto F

Dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, per gli immobili del tipo in oggetto, si evince un valore di mercato pari a:

€ 16.130,00/ha per gli uliveti;

€ 8.368,00/ha per i seminativi;

Pertanto si ha:



Descrizione	Sup. comm. ha	Prezzo unit. €/ha	Valore €
F.27, part. 16, uliveto	00.06.00	16.130,00	968,00
F.27, part. 16, seminativo	00.10.79	8.368,00	903,00
F.27, part. 383, uliveto	00.08.73	16.130,00	1.408,00
Valore totale			3.279,00

Lotto G

Considerando l'esiguità della superficie del fondo, il sottoscritto non ritiene congruo il metodo utilizzato per la stima del valore del lotto F; pertanto, data la vicinanza col centro abitato, la contiguità alla strada comunale e al lotto H, al quale può essere accorpato, si attribuisce un valore a corpo pari a € 500,00.

Lotto H

- *Consistenza:*

Descrizione	Sup. comm.	Coefficiente	Sup. Totale
F.17, part. 116, sub 1, piano terra	108,00	1.00	108,00
Totale superficie commerciale			108,00

Dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Ragusa, per gli immobili del tipo in oggetto, si evince un valore di mercato pari a € 410,00/mq. Considerando l'immediata utilizzabilità dell'immobile e le considerazioni riportate nella risposta al quesito j, nonostante l'attuale stato manutentivo, si applica un coefficiente maggiorativo pari a 1.10; pertanto si assume un valore unitario pari a

$$€ 410,00 \times 1.10 = € 451,00/\text{mq.}$$

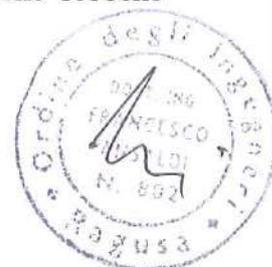
Per il lotto H, quindi, si può stimare un importo pari a:

$$€ 451,00 \times \text{mq } 108,00 = € 48.700,00 \implies € 48.700,00.$$

Risposta al quesito I)

1) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa l'autorizzazione del giudice.

Nella risposta al quesito a), il sottoscritto ha già accorpato gli immobili, che sebbene



separati da un punto di vista catastale, di fatto risultano indivisibili da un punto di vista commerciale. Pertanto, ai fini della vendita, è opportuno procedere a lotti separati.

Risposta al quesito m)

m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Per la documentazione fotografica si rimanda all'allegato 10

Le planimetrie catastali sono riportate nell'allegato 4

Risposta al quesito n)

n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

La quota di pertinenza del debitore esecutato viene indicata nella seguente tabella. In essa si tiene conto delle maggiori difficoltà di vendita, applicando un coefficiente riduttivo, valutato per le singole quote indivisibili. Pertanto si ha:

Lotto	Valore	Quota di possesso del debitore	Valore di possesso del debitore	Coefficiente di abbattimento	Valore vendibile
A	€ 43.000,00	1/3	€ 14.333,33	0.90	€ 12.900,00
B	€ 4.860,00	1/3	€ 1.620,00	0.80	€ 1.296,00
C	€ 40.000,00	1/9	€ 4.444,44	0.90	€ 4.000,00
D	€ 11.300,00	1/9	€ 1.255,56	0.85	€ 1.067,23
F	€ 3.279,00	1/9	€ 364,33	0.80	€ 291,46
G	€ 500,00	125/270	€ 231,48	0.90	€ 208,33
H	€ 48.700,00	125/270	€ 22.546,30	0.90	€ 20.291,67
	€ 151.639,00		€ 44.795,44		€ 40.054,69

Risposta al quesito o)

o) Accerti se il trasferimento di beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione.

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto ad IVA, in quanto si tratta di



trasferimento fra soggetti privati.

Risposta al quesito p)

p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti, ad eccezione di quelli riguardanti il terreno censito nel Foglio 17, part. 116; in realtà l'immobile risulta trasferito al catasto urbano, e nella suddetta particella insiste il fabbricato indicato nella presente relazione come lotto H.

Inoltre il terreno censito al Foglio 16, part. 143, indicato nella presente relazione come lotto E, risulta di proprietà [redacted], come specificato nella risposta al quesito a). Il fondo indicato come Foglio 27, part. 17 è stato soppresso ed ha originato le particelle 383 e 384, come indicato nella risposta al quesito a).

Con la presente relazione, costituita da n° 19 pagine e n° 10 allegati, il C.T.U. ritiene di aver assolto al mandato conferitogli e rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Giarratana, li 10/01/2013

Con osservanza

(Ing. Francesco Ansaldo)



L'ore 2013 il giorno di sabato 10 gennaio
è presente l'ing. Francesco Ansaldo che deposita
la suddetta relazione e sottoscrive alla
relazione presente

Il C.T.U. [redacted]
[redacted]