

Tribunale di Ragusa

Sezione esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Oggetto: Causa n. 234/2024 R.G. Es.

[REDACTED] nei confronti
di [REDACTED] + 1

Allegati:

1.0 Relazione Tecnica

1.1 – Verbale di sopralluogo

1.2 – Rilievo fotografico

1.3 – Planimetrie immobili (allegato A)

1.4 – Certificazione notarile (allegato B)

1.5 – Certificati di residenza e stato di famiglia (allegato C)

1.6 – Estratto di matrimonio (allegato D)

1.7 – Ispezioni ipotecarie (allegato E)

1.8 – Titolo di proprietà (allegato F)

2.0 Specifiche delle indennità

Il consulente tecnico d'ufficio
Dott. Ing. Giombattista Migliore

16/Giugno/2025



SCHEDA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE
(CESPITE N° 1 – FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE)

| | |
|--|--|
| <p>ESECUZIONE n. 234/2024 R.G. Es. [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] + 1</p> <p align="center">Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Serafino Alfano Esperto del procedimento: Ing. Giombattista Migliore</p> | |
| Diritto | Il bene appartiene per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per averlo edificato su suolo pervenuto giusto atto di donazione notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] |
| Bene | Il fabbricato in oggetto è sito in Santa Croce Camerina in [REDACTED] piano terra, primo, secondo e terzo, intestato per la piena proprietà alla [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Trattasi di una palazzina per civile abitazione che si sviluppa su quattro piani fuori terra. A piano terra si trova un garage ed un appartamento, a piano primo e secondo un appartamento per piano, a piano terzo un vano ed un lastrico solare |
| Ubicazione | Comune di Santa Croce Camerina, nella Via [REDACTED] Coordinate Geografiche: [REDACTED] |
| Titolarità | Il bene è pervenuto per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per averlo edificato su suolo pervenuto giusto atto di donazione notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] e [REDACTED]. |
| Provenienza ventennale | Regolare nella continuità delle trascrizioni, fatta eccezione di quanto riportato nella relazione. Il bene è pervenuto per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per averlo edificato su suolo pervenuto giusto atto di donazione notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e [REDACTED]. |
| Dati catastali | Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. [REDACTED] |
| Lotto | Unico |
| Occupazione | occupato dalla sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] con figli. |
| Compl. doc. ex art. 567, c. 2 | La documentazione risulta completa e corretta |
| Irregolarità e abusi | Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Santa Croce Camerina Concessione edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED] e successiva Concessione edilizia n° [REDACTED]. Inoltre l'immobile è stato oggetto di attività repressiva per abusi edilizi da cui è scaturita l'ordinanza n° [REDACTED] del [REDACTED] con notizie di reato. Da un confronto di quanto appurato durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia si sono infatti riscontrate alcune difformità |
| Immobile insanabile | |
| Titolarità urbanistica | Concessione edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED] e successiva Concessione edilizia n° [REDACTED] |
| Agibilità/ Abitabilità | abitabilità solo per il piano terra. |
| Divisibilità | il pignoramento colpisce il bene per intero |
| Valore di mercato | € 138.500,00 |
| Valore di | € 108.907,00 |

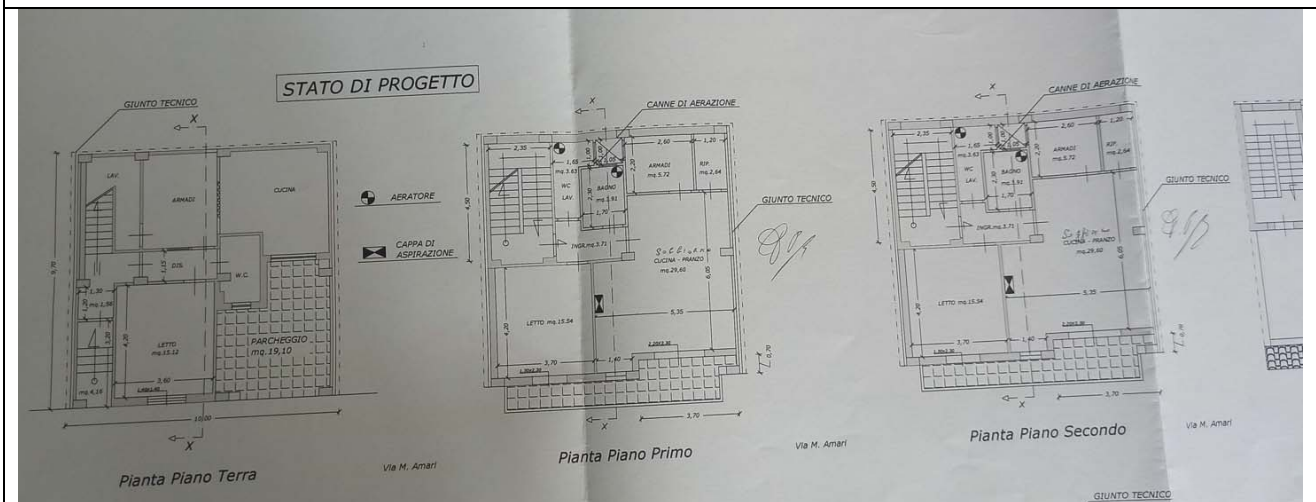


| | | | |
|---|--|--|--|
| vendita forzata | | | |
| Valore canone di mercato (se richiesto) | | | |
| Vendibilità e motivo | Si tratta di una palazzina per civile abitazione. Anche se un po' periferica, l'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova in zona abbastanza ricca di servizi. | | |
| Vincoli | | | |
| Edil. agevolata | non ricade in edilizia agevolata | | |
| Oneri | Trattasi di una palazzina familiare, pertanto non vi sono quote condominiali da corrispondere | | |
| Ape | Non si è redatto l'APE | | |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | Iscrizioni | | |
| | Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 16/06/2025 | | |
| | Trascrizioni | | |
| | TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2024 - Registro Particolare 10987 Registro Generale 14767 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2049/2024 del 25/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG) | | |



| ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO | | | | |
|------------------------------|------------------|-----------|--------|-------------------|
| CARETTERISTICHE | Acronimo | Sup. (mq) | indice | Sup. Commer. (mq) |
| Sup. principale | S1 | 180,00 | 1,00 | 180,00 |
| sup. balconi/garage | SUB | 39,00 | 0,60 | 23,40 |
| SUP. COMMERCIALE | mq 203,40 | | | |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| valore di mercato | € 138.500,00 |
| valore di stima di VENDITA FORZATA | € 108.907,00 |
| Valore del Canone di mercato | - |



| | |
|--|---|
| ESECUZIONE n. 234/2024 R.G. Es. [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] + 1 Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Serafino Alfano Esperto del procedimento: Ing. Giombattista Migliore | |
| Diritto | Il bene appartiene per la la piena proprietà di ½ ciascuno alla Sig.ra [REDACTED] Lucia nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] |
| Bene | Trattasi di un lotto di terreno con entrostante fabbricato adibito a magazzino per una estensione complessiva di 6.226mq. Vi si accede percorrendo la S.P. [REDACTED] in direzione [REDACTED] e successivamente svoltando a destra per C.da [REDACTED] e poi su stradella interpoderale. |
| Ubicazione | Comune di Ragusa, nella C.da [REDACTED] Coordinate Geografiche: [REDACTED] |
| Titolarità | Il bene è intestato per la piena proprietà di ½ ciascuno alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] pervenuto giusto atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] |
| Provenienza ventennale | Regolare nella continuità delle trascrizioni. Il bene è pervenuto per la piena proprietà di ½ ciascuno alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] pervenuto giusto atto di compravendita notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] e [REDACTED] Ai danti causa pervenne giusto atto di compravendita del [REDACTED] notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] successivo atto di divisione del [REDACTED] notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] |
| Dati catastali | Foglio [REDACTED] p.lle [REDACTED], C.da [REDACTED]. |
| Lotto | Unico |
| Occupazione | Il fondo è coltivato dalla debitrice (da quanto dichiarato). |
| Compl. doc. ex art. 567, c. 2 | La documentazione risulta completa e corretta |
| Irregolarità e abusi | Per il fabbricato adibito a magazzino, sono state richieste informazioni urbanistiche ma non si sono trovate pratiche edilizie. Inoltre, nell'atto di acquisto del 2005 tale fabbricato non esisteva all'interno della particella di terreno. Si presume, pertanto sia stato edificato in data successiva al 2005 senza alcun titolo edilizio. |
| Immobile insanabile | Trattasi di lotto di terreno |
| Titolarità urbanistica | Trattasi di lotto di terreno |
| Agibilità/ Abitabilità | Trattasi di lotto di terreno |
| Divisibilità | il pignoramento colpisce il bene per intero |
| Valore di mercato | € 66.214,12 |
| Valore di vendita forzata | € 52.882,00 |



| | |
|---|--|
| Valore canone di mercato (se richiesto) | |
| Vendibilità e motivo | L'immobile in oggetto è un lotto di terreno sito in Ragusa (RG) nella C.da [REDACTED] L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova in una zona che oltre ad essere utilizzata come agricola è anche abbastanza vicina alla costa. |
| Vincoli | area tutelata <i>Paesaggio locale 6 "S.Croce Camerina"</i> |
| Edil. agevolata | non ricade in edilizia agevolata |
| Oneri | Non ricade in condominio, per cui non vi sono quote condominiali da corrispondere. |
| Ape | Non si è redatto l'APE |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | Iscrizioni |
| | Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 16/06/2025 |
| | Trascrizioni |
| | TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2024 - Registro Particolare 10987 Registro Generale 14767 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2049/2024 del 25/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in RAGUSA(RG), SANTA CROCE CAMERINA(RG) |



| | |
|------------------------------------|-------------|
| valore di mercato | € 66.214,12 |
| valore di stima di VENDITA FORZATA | € 52.882,00 |
| Valore del Canone di mercato | - |



OGGETTO: Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari – Causa n. [REDACTED]
R.G. Es. [REDACTED] Soc. Coop. per Azioni nei
confronti di [REDACTED] + 1

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con provvedimento del 30/10/2024, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. Ing. Giombattista Migliore, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 1194, con studio in Vittoria, Via Malfà n. 6, per la causa in epigrafe.

In data 30/10/2024, si accettava l'incarico e si prestava giuramento.

In data 18/12/2024, previo avviso alle parti inviato a mezzo lettera raccomandata e pec, mi recavo presso l'immobile sito in [REDACTED] in Santa Croce Camerina, per iniziare le operazioni peritali alla presenza dell'avv. Serafino Alfano (custode giudiziario) e dei Sig.ri [REDACTED] (esecutata) e [REDACTED] (marito dell'esecutata) che consentivano l'accesso ai luoghi (vedi verbale delle operazioni), pertanto, si iniziavano le operazioni peritali.

In seguito, venivano effettuati accertamenti presso il Comune di Santa Croce Camerina, il Comune di Ragusa e l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio del Territorio.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

2. Identificazione dei beni



I beni pignorati con atto di pignoramento trascritto il 05/09/2024 contro [REDACTED]

e [REDACTED], oggetto della presente, sono i seguenti:

1. Fabbricato in Santa Croce Camerina in [REDACTED] composto da garage a piano terra, abitazione di tipo economico di tre vani al piano terra, abitazione di tipo economico di quattro vani al piano primo, abitazione di tipo economico di quattro vani al piano secondo, lastrico solare a piano terzo nel N.C.E.U. F° [REDACTED] P.IIa [REDACTED] Sub. [REDACTED], intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED];
2. Fabbricato e terreno in Ragusa nella C.da [REDACTED] nel N.C.E.U. F° [REDACTED] P.IIa [REDACTED] Sub. [REDACTED] e nel N.C.T. F° [REDACTED] P.IIa [REDACTED], intestati per la piena proprietà di ½ ciascuno alla Sig.ra [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED];

Per comodità di lettura, appare opportuno raggruppare i beni pignorati nel seguente modo:

Cespite 1

| Cat. | Titolarità | Ubicazione | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Consistenza | Rendita |
|------|--------------------------|---|------------|------------|-----|-------------------|-------------------|-----------------|
| F | Proprieta' per 1000/1000 | SANTA CROCE CAMERINA(RG) [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | 1 | Zona 1 Cat.C/6 | 19 m ² | Euro: 50,04 |
| F | Proprieta' per 1000/1000 | SANTA CROCE CAMERINA(RG) [REDACTED] Piano T | [REDACTED] | [REDACTED] | 3 | Zona 1 Cat.A/3 | 3 vani | Euro: 185,92 |
| F | Proprieta' per 1000/1000 | SANTA CROCE CAMERINA(RG) [REDACTED] Piano 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | 6 | Zona 1 Cat.A/3 | 4 vani | Euro: 247,90 |
| F | Proprieta' per 1000/1000 | SANTA CROCE CAMERINA(RG) [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | 7 | Zona 1 Cat.A/3 | 4 vani | Euro: 247,90 |



| | | | | | | | | | |
|---|--------------------------|---|------------|--|--|---|---------|-------------------|-------|
| | | Piano 2 | | | | | | | |
| F | Proprieta' per 1000/1000 | SANTA CROCE CAMERINA(RG) [REDACTED] Piano 3 | [REDACTED] | | | 8 | Cat.F/5 | 80 m ² | Euro: |

Cespite 2

| Cat. | Titolarità | Ubicazione | Foglio | Part. | Sub | Classamento | Classe | Cons. | Rendita |
|------|--------------------|---|------------|-------|-----|--------------------|--------|-------|--|
| F | Proprieta' per 1/2 | RAGUSA(RG) CONTRADA [REDACTED] n. SN Piano T | [REDACTED] | | 1 | Zona 1 Cat.D/10 | | | Euro: 74,00 |
| T | Proprieta' per 1/2 | RAGUSA(RG) Sez: A | [REDACTED] | | | SERRA | U | 6226 | R.D. Euro: 434,09 R.A. Euro: 135,05 |

CESPITE 1**3. Risposte ai quesiti del mandato****Sommara descrizione del bene**

Il fabbricato in oggetto è sito in Santa Croce Camerina in [REDACTED] piano terra, primo, secondo e terzo, distinto in catasto fabbricati come sopra, intestato per la piana proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Trattasi di una palazzina per civile abitazione che si sviluppa su quattro piani fuori terra. A piano terra si trova un garage e du appartamento, a piano primo e secondo un appartamento per piano, a piano terzo un vano ed un lastrico solare. Essa, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con Via [REDACTED] con



proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]). Vi si accede dal civico 15 e 15/a di via [REDACTED]

L'immobile ricade in Z.T.O. "B1/3" del vigente P.R.G. del Comune di Santa Croce Camerina "zona completamente edificata". Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori della suddetta zona si rimanda a quanto previsto dall'art. 31 delle "Norme tecniche di attuazione" del P.R.G..

Stato di possesso del bene

Il bene è intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per averlo edificato su suolo pervenuto giusto atto di donazione notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]. La Sig.ra [REDACTED] ha contratto con il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], giusto atto di matrimonio del [REDACTED] (vedi estratto di matrimonio allegato D) senza alcuna annotazione e dunque in comunione dei beni.

Il bene è occupato oltre che dalla Sig.ra [REDACTED] (esecutata), dal marito e dai figli (vedi certificato di stato di famiglia allegato C).

Trattasi di una palazzina familiare, pertanto non vi sono quote condominiali da corrispondere.

Sulla proprietà gravano varie servitù in merito agli impianti idrici e fognari così come previsto per legge.

Proprietà e provenienza del bene

Il bene è pervenuto per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] per averlo edificato su suolo pervenuto giusto atto di donazione notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei



R.R.I.I. di Ragusa il [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] e [REDACTED].

Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Si sono effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie (vedi allegato E) e si conferma quanto riportato nella relazione notarile del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] (riportata come allegato B) in cui sono elencate tutte le formalità da cancellare in caso di trasferimento, tranne che per un refuso di stampa nella relazione relativo al "piano secondo" dell'immobile che in relata dovrebbe essere "piano primo" nella prima pagina.

Dati catastali e planimetrie

I beni di che trattasi risultano censiti nel Comune di Santa Croce Camerina nel seguente modo:

| Cat. | Titolarià | Ubicazione | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Consistenza | Rendita |
|------|--------------------------|---|------------|------------|-----|-------------------|-------------------|-----------------|
| F | Proprieta' per 1000/1000 | SANTA CROCE CAMERINA(RG) [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | 1 | Zona 1 Cat.C/6 | 19 m ² | Euro: 50,04 |
| F | Proprieta' per 1000/1000 | SANTA CROCE CAMERINA(RG) [REDACTED] Piano T | [REDACTED] | [REDACTED] | 3 | Zona 1 Cat.A/3 | 3 vani | Euro: 185,92 |
| F | Proprieta' per 1000/1000 | SANTA CROCE CAMERINA(RG) [REDACTED] Piano 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | 6 | Zona 1 Cat.A/3 | 4 vani | Euro: 247,90 |
| F | Proprieta' per 1000/1000 | SANTA CROCE CAMERINA(RG) [REDACTED] Piano 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | 7 | Zona 1 Cat.A/3 | 4 vani | Euro: 247,90 |



| | | | | | | | |
|---|--------------------------------|--|------------|---|---------|-------------------|-------|
| F | Proprieta' per 1000/1000 | SANTA CROCE CAMERINA(RG) [REDACTED] Piano 3 | [REDACTED] | 8 | Cat.F/5 | 80 m ² | Euro: |
|---|--------------------------------|--|------------|---|---------|-------------------|-------|

Le planimetrie catastali dei sub. 6-8 non sono conformi allo stato dei luoghi (vedi allegato A), per piccole difformità rispetto alla distribuzione degli spazi interni. Inoltre nel sub. 6 è indicata la denominazione del piano come secondo anziché primo.

Per regolarizzare tale situazione, occorre presentare le nuove planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio con procedura DOCFA.

L'onorario e le spese tecniche per tale sistemazione catastale vengono stimate in € **1.000,00**.

Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Per il fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Santa Croce Camerina Concessione edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED] e successiva Concessione edilizia n° [REDACTED]. Inoltre l'immobile è stato oggetto di attività repressiva per abusi edilizi da cui è scaturita l'ordinanza n° [REDACTED] del [REDACTED] con notizie di reato.

Da un confronto di quanto appurato durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia si sono infatti riscontrate alcune difformità:

- Diverso posizionamento della scala a piano terra e della distribuzione degli ambienti;
- Diversa distribuzione degli ambienti a piano primo;
- Realizzazione di un vano a piano terzo con copertura in lamiera coibentata e di una piccola tettoia;

Di tali variazioni non vi è traccia all'Ufficio Tecnico comunale pertanto ed è stato accertato dal Comune che siano state fatte in assenza di licenza edilizia o altro titolo abilitativo e dunque abusivamente.



Per quanto concerne il piano terzo, vista la modesta entità di tali difformità, si ritiene che possa essere ripristinato lo stato dei luoghi demolendo il vano e la tettoia abusiva, con una spesa di circa **€ 2.000,00**.

Per quanto riguarda il resto dell'edificio la situazione è più complessa in quanto sono vari gli abusi edilizi.

Tuttavia viene in aiuto l'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 così come modificato dalla Legge 105/2024 recepito in Sicilia con la Legge Regionale 27/2024 e rubricato come "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali".

Tale articolo recita: *"1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32."*

A parere dello scrivente, essendo percorribile tale ipotesi, si riportano di seguito la stima dei costi per la sanatoria:

| | |
|--|-------------------|
| • SCIA o PDC | € 2.000,00 |
| • CIS o dichiarazione di mancanza di pregiudizio statico | € 2.000,00 |
| • Sanzione | <u>€ 1.032,00</u> |
| Totale | € 5.032,00 |



L'immobile è sprovvisto del certificato di abitabilità, tranne che per il piano terra che ha il certificato di abitabilità del 07/12/1988.

Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita

Trattasi di una palazzina per civile abitazione che si sviluppa su quattro piani fuori terra. A piano terra si trova un garage e due appartamenti, a piano primo e secondo un appartamento per piano, a piano terzo un vano ed un lastrico solare. Essa, da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con Via [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]. Vi si accede dal civico 15 e 15/a di via [REDACTED]

L'immobile a piano terra risulta in stato di conservazione mediocre con tracce d'umidità. Gli appartamenti a piano primo e secondo sono invece stato oggetto di recente ristrutturazione. La struttura portante è in cemento armato, i pavimenti sono in gres, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e veneziane. L'immobile è completo di tutti gli impianti sottotraccia. E' provvisto, infatti, di impianto elettrico, idrico e televisivo. Sono presenti anche climatizzatori in alcuni ambienti. Quasi tutti gli ambienti sono ben aerati e confortevoli (vedi documentazione fotografica). La scala che conduce agli appartamenti è allo stato rustico. Anche se un po' periferica, l'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova in zona abbastanza ricca di servizi.

Valutazione stimativa

Per la valutazione dell'immobile, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso abitativo riscontrate sulla piazza di Santa Corce Camerina per immobili in zona residenziale, rilevando che nella zona ove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che versano nelle



medesime condizioni, è di circa € 700,00 al metro quadrato di superficie utile, tenuto anche conto della crisi economica del mercato immobiliare. Si è anche tenuto conto che tale valutazione è in linea con quanto stimato dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: SANTA CROCE CAMERINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 550 | 810 | L | 2,2 | 3,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 470 | 610 | L | 1,8 | 2,7 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 295 | 435 | L | 1,4 | 1,9 | L |
| Box | NORMALE | 325 | 455 | L | 1,5 | 2,2 | L |

Quindi si ha:

PIANO TERRA

$m^2 48,00 \times € 500,00/m^2 = € 24.000,00$ (per l'appartamento)

$m^2 19,00 \times € 300,00/m^2 = € 5.700,00$ (per il garage)

PIANO PRIMO

$m^2 66,00 \times € 700,00/m^2 = € 46.200,00$ (per l'appartamento)

$m^2 10,00 \times € 420,00/m^2 = € 4.200,00$ (per verande/balconi)

PIANO SECONDO

$m^2 66,00 \times € 700,00/m^2 = € 46.200,00$ (per l'appartamento)

$m^2 10,00 \times € 420,00/m^2 = € 4.200,00$ (per verande/balconi)

PIANO TERZO



m² 80,00 x € 100,00/m² = € 8.000,00 (per la terrazza)

Totale € 138.500,00

Che si approssima ad € **138.500,00** (diconsi euro centotrentottocinquecento/00).

A questi importi, come espressamente richiesto dal G.E., si applica un abbattimento forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto CTU, quindi si ha:

| Cespite n° 1 | Valore stimato | Valore stimato con abbattimento del 15% |
|---|----------------|--|
| 1. Fabbricato in Santa Croce Camerina in Via [redacted] composto da garage a piano terra, abitazione di tipo economico di tre vani al piano terra, abitazione di tipo economico di quattro vani al piano primo, abitazione di tipo economico di quattro vani al piano secondo, lastrico solare a piano terzo nel N.C.E.U. F° [redacted] P.IIa [redacted] Sub. [redacted] intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [redacted]; | € 138.500,00 | € 117.725,00 |
| Totale | € 138.500,00 | € 117.725,00 |

A questi valori, vanno ancora sottratti i costi stimati in precedenza per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Divisibilità del bene

Il bene risulta in piena proprietà alla debitrice. Trattandosi di appartamenti separati si è valutata la possibilità di vendere gli stessi separatamente, ma tenuto conto che è presente un solo garage e che tale situazione penalizzerebbe troppo la vendita, occorre vendere in un unico lotto.



La cessione del bene pignorato di cui trattasi non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di un bene appartenente ad un privato, il quale non è un soggetto passivo di imposta IVA.

Correttezza dei beni e delle quote riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

In ossequio alla Circolare Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 in tema di redazione APE, il sottoscritto CTU non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), così come previsto dall'art. 6 D. Lgs. 192/2005. Tuttavia, è stato stimato un costo per la redazione del libretto di impianto pari ad € 150,00 ed un costo per le competenze tecniche per la redazione dell'APE pari ad € 262,00 (€ 250,00 oltre oneri), per ogni unità immobiliare. Per cui si arriva ad un totale di € 786,00.

CESPITE 2

Sommara descrizione del bene

Il fabbricato ed il terreno in oggetto sono ubicati in Ragusa in C.da [REDACTED], in catasto come sopra, intestati per la piena proprietà di ½ ciascuno alla Sig.ra [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED]

Trattasi di un lotto di terreno con entrostante fabbricato adibito a magazzino per una estensione complessiva di 6.226mq. Vi si accede percorrendo la S.P. [REDACTED] in direzione [REDACTED] e successivamente svoltando a destra per C.da [REDACTED] e poi su stradella interpodereale.

L'immobile ricade in Z.T.O. "E" del vigente P.R.G. del Comune di Ragusa "zona destinata agli usi agricoli". Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori della



suddetta zona si rimanda a quanto previsto dalle “Norme tecniche di attuazione” del P.R.G.. e rientra in area tutelata *Paesaggio locale 6 “S.Croce Camerina”*.

Stato di possesso del bene

Il bene è intestato per la piena proprietà di ½ ciascuno alla Sig.ra [redacted] Lucia nata a [redacted] il [redacted] ed al Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] pervenuto giusto atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [redacted] ai nn. [redacted]. La Sig.ra [redacted] ha contratto con il Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted], giusto atto di matrimonio del [redacted] (vedi estratto di matrimonio allegato D) senza alcuna annotazione e dunque in comunione dei beni.

Il bene è occupato oltre che dalla Sig.ra [redacted] (esecutata) e dal marito (esecutato) che lo coltivano.

Trattasi di un lotto di terreno, pertanto non vi sono quote condominiali da corrispondere.

Sulla proprietà gravano varie servitù e diritti su pozzi. Si rimanda al titolo di provenienza per una più analitica descrizione (allegato F).

Proprietà e provenienza del bene

Il bene è pervenuto per la piena proprietà di ½ ciascuno alla Sig.ra [redacted] Lucia nata a [redacted] il [redacted] ed al Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] pervenuto giusto atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [redacted] ai nn. [redacted], da potere di [redacted] e [redacted]. Ai danti causa pervenne giusto atto di compravendita del [redacted] notaio [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [redacted] ai nn. [redacted] e successivo atto di



divisione del [REDACTED] notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ragusa il [REDACTED] nn. [REDACTED]

Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Si sono effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie (vedi allegato E) e si conferma quanto riportato nella relazione notarile del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] (riportata come allegato B) in cui sono elencate tutte le formalità da cancellare in caso di trasferimento.

Dati catastali e planimetrie

I beni di che trattasi risultano censiti nel Comune di Ragusa nel seguente modo:

| Cat. | Titolarietà | Ubicazione | Foglio | Part. | Sub | Classamento | Classe | Cons. | Rendita |
|------|--------------------|---|------------|-------|-----|--------------------|--------|-------|--|
| F | Proprieta' per 1/2 | RAGUSA(RG) CONTRADA [REDACTED] n. SN Piano I | [REDACTED] | | 1 | Zona 1 Cat.D/10 | | | Euro: 74,00 |
| T | Proprieta' per 1/2 | RAGUSA(RG) Sez: A | [REDACTED] | | | SERRA | U | 6226 | R.D. Euro: 434,09 R.A. Euro: 135,05 |

La planimetria catastale del fabbricato è conforme allo stato dei luoghi (vedi allegato A). Di seguito si riporta uno stralcio della mappa catastale per una più agevole individuazione del sito.





Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Per il fabbricato adibito a magazzino, sono state richieste informazioni urbanistiche all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, con regolare accesso agli atti. Tuttavia l'Ufficio rispondeva: *"...questo ufficio, ha effettuato le ricerche della pratica richiesta, per nominativo e indirizzo dell'immobile, ma nei propri archivi non risulta ricevuta alcuna pratica relativa all'intervento edilizio di cui in oggetto"*. Inoltre, nell'atto di acquisto del 2005 tale fabbricato non esisteva all'interno della particella di terreno. Si presume, pertanto sia stato edificato in data successiva al 2005 senza alcun titolo edilizio.

Pertanto, vista l'epoca delle ragioni del credito (2011), è evidente che l'abuso non rientra nel combinato disposto dal comma 5° dell'art. 46 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e dal comma 6° dell'art. 40 della Legge n° 47/85, il quale stabilisce che nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità e sia oggetto di trasferimento derivante da



procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge sul condono: legge n° 326/03).

Quindi si può valutare l'ipotesi di sanabilità prevista dal combinato disposto dal comma 1° dell'ex art. 36 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, rispettando il cosiddetto principio della doppia conformità urbanistica, che ne richiede la conformità sia allo strumento urbanistico vigente al tempo della sua realizzazione, sia a quello vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Tuttavia, anche tale ipotesi, non risulta percorribile sia perché economicamente molto onerosa, sia perché l'immobile con molta probabilità non rispetta le attuali normative antisismiche (NTC 2018).

Dunque, poiché tali modifiche appaiono di difficile ed onerosa regolarizzazione urbanistica, a parere dello scrivente sembrerebbe più opportuno ripristinare lo stato dei luoghi, demolendo il fabbricato abusivo.

L'ammontare di tale ripristino può essere quantificato a corpo in € **3.000,00**, compreso oneri per conferimento in discarica del materiale di risulta e spese tecniche.

L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita

Trattasi di un terreno agricolo avente un'estensione di 6.434mq (somma delle due particelle), con forma regolare. Il fondo è coltivato a serra dal debitore (da quanto dichiarato) ed è attualmente coltivato dalla esecutiva che dichiara di essere "coltivatore diretto".

L'attingimento idrico avviene a mezzo di un pozzo ricadente in un'altra particella ma di cui si ha il diritto di attingimento, come da titolo di proprietà.



La serra è di moderna concezione realizzata del tipo a “capannina” avente una campata di circa 8,00m, con struttura in paletti di cemento prefabbricati e/o ferro e copertura con tubolari in ferro e film plastico. Essa occupa una superficie di circa 3500mq (più esattamente sono due serre separate) ed è coltivata a peperoni e cetrioli. L’immobile è provvisto di impianto di irrigazione con manichette e gocciolatori.

L’ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova in una zona che oltre ad essere utilizzata come agricola è anche abbastanza vicina alla costa.

Valutazione stimativa

Per quanto riguarda la valutazione dei terreni, si è adottato il criterio della stima sintetica, prendendo in considerazione il più probabile valore di mercato, cioè quanto si realizzerebbe in caso di vendita in una normale situazione di mercato.

E’ sembrato opportuno, per motivi dovuti alla instabilità del mercato ortofrutticolo, escludere il sistema di stima analitico, cioè quello che tiene conto della redditività del fondo.

Si sono quindi considerati vari fattori tra i quali l’ubicazione, la coltura e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo.

Per quanto concerne il prezzo unitario al metro quadro per la serra, si è stimato un costo per una serra nuova (acquisto e montaggio) pari ad € 7,50/mq., compresi gli impianti.

Per i terreni, sulla base dei valori agricoli medi della provincia di Ragusa forniti dall’Agenzia delle Entrate, Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n° 495 del 28/01/2015, REGIONE AGRARIA DENOMINATA << COLLINE LITORANEE DI RAGUSA >>, per un terreno coltivato a serra si avrebbe € 4,62/mq. prendendo in considerazione il terreno come seminativo irriguo, trattandosi di serre ad uso stagionale.



Quindi si ha:

$m^2 6.226,00 \times € 4,62/m^2 = € 28.764,12$ (valore terreno)

$m^2 28,00 \times € 400,00/m^2 = € 11.200,00$ (valore del magazzino compreso il terreno circostante)

$m^2 3.500,00 \times € 7,50/m^2 = € 26.250,00$ (valore strutture serricole)

Totale € 66.214,12

A questi importi, come espressamente richiesto dal G.E., si applica un abbattimento forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto CTU, quindi si ha:

| Cespite n° 2 | Valore stimato | Valore stimato con abbattimento del 15% |
|---|----------------|--|
| 2. Fabbricato e terreno in Ragusa nella C.da [redacted] nel N.C.E.U. F° [redacted] P.Illa [redacted] Sub. [redacted] e nel N.C.T. F° [redacted] P.Illa [redacted], intestati per la piena proprietà di 1/2 ciascuno alla Sig.ra [redacted] ed al Sig. [redacted]; | € 66.214,12 | € 56.282,00 |
| Totale | € 66.214,12 | € 56.282,00 |

A questi valori, vanno ancora sottratti i costi stimati in precedenza per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Divisibilità del bene

Il bene risulta in piena proprietà ai debitori. Si può procedere alla vendita in un unico lotto.

La cessione del bene pignorato di cui trattasi non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di un bene appartenente ad un privato, il quale non è un soggetto passivo di imposta IVA.



Correttezza dei beni e delle quote riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Trattasi di terreno, non occorre pertanto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Per il trasferimento invece occorrerà Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ragusa i cui costi, tra onorario e spese, ammontano ad **€ 400,00**.

4. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può riassumere nel modo seguente:

| Cespite | Valore complessivo cespite | Valore al netto delle spese e della decurtazione del 15% |
|--|----------------------------|---|
| 1. Fabbricato in Santa Croce Camerina in Via [REDACTED] composto da garage a piano terra, abitazione di tipo economico di tre vani al piano terra, abitazione di tipo economico di quattro vani al piano primo, abitazione di tipo economico di quattro vani al piano secondo, lastrico solare a piano terzo nel N.C.E.U. F° [REDACTED] P.IIa [REDACTED] Sub. [REDACTED], intestato per la piena proprietà alla Sig.ra [REDACTED]; | € 138.500,00 | € 117.725,00 - € 1.000,00 - € 2.000,00 - € 5.032,00 - € 786,00 = € 108.907,00 |
| 2. Fabbricato e terreno in Ragusa nella C.da [REDACTED], nel N.C.E.U. F° [REDACTED] P.IIa [REDACTED] Sub. [REDACTED] e nel N.C.T. F° [REDACTED] P.IIa [REDACTED], intestati per la piena proprietà di ½ ciascuno alla Sig.ra [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] | € 66.214,12 | € 56.282,00 - € 3.000,00 - € 400,00 = € 52.882,00 |
| Totale | € 204.714,12 | € 161.789,00 |

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.



Dott. Ing. Giombattista Migliore – Vittoria

Vittoria, 16/06/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giombattista Migliore

