

TRIBUNALE DI RAGUSA

All'III.mo Sig. Giudice della Esecuzione Immobiliare n.76/2023 del Tribunale di Ragusa, dott. C. Di Cataldo

Promossa da: GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.
(MANDATARIA DI BANCO BPM S.P.A.)

Contro:

G.E.: dott. C. Di Cataldo

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. C. Di Cataldo nel procedimento di esecuzione immobiliare n.76/2023 con provvedimento del G.E. del 16/06/2023.

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. Stefania Storaci hanno effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 15/05/2023 ai nn. 7795 Registro Generale e 5683 Registro Particolare, Verbale pignoramento immobili relativamente a tutti i beni di proprietà dei debitori esecutati e precisamente:

- piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Ispica, identificato al N.C.E.U al fg.83 particella 881, consistenza 3,5 vani.



LOTTO N.1

Esecuzione Immobiliare n. 76/2023 contro Giudice Dott. C. Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Stefania Storaci Esperto del procedimento: ing. Basile Vincenzo	
Diritto	Diritto di proprietà p[REDAZIONE]
Bene	Villetta singola (3 vani) ubicata in contrada Marza con giardino di pertinenza
Ubicazione	Ispica, via Ucca a Marina sn - 780 mt dalla Spiaggia di contrada Marza - circa 13 km dal centro di Ispica
Titolarità	Atto di compravendita del 23/05/2008 numero di Repertorio 12395/2821, notaio Leanza Marcello da Avola (SR), trascritto il 09/06/2008 ai nn. 11850/7479 da potere [REDAZIONE] ciascuno per quota di 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Comune di Ispica, foglio 83 particella 881 subalterno 1, categ. A/3, consistenza 3,5 vani 64 mq, rendita 216,91 €. CONTRADA MARZA CIRICA sn Pino T [REDAZIONE] Proprietà per 1/2. [REDAZIONE] Proprietà per 1/2.
Lotto	Lotto n.1
Occupazione	Vuota in apparente stato di abbandono
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	Concessione edilizia in sanatoria n.0922 in data 02/08/1999.
Irregolarità e abusi	Non sono presenti delle difformità nella distribuzione interna dei vani rispetto a quanto presentato in sanatoria, presenti solo due tettoie provvisorie utilizzate come deposito attrezzi. L'ingresso alla proprietà non risulta come da progetto.
Immobile insanabile	
Titolarità urbanistica	Concessione edilizia in sanatoria n.0922 in data 02/08/1999, pratica n.943/85/SA.
Agibilità / abitabilità	non presente, da rivedere tutti gli impianti a servizio della proprietà.
Divisibilità	Il lotto non appare facilmente e convenientemente divisibile
Valore di mercato	€ 54.876,74
Valore di vendita forzata	€ 46.300,00
Valore del canone di mercato	
Vendibilità e motivo	Villetta unifamiliare con un piccolo giardino di pertinenza, ubicato in zona non isolata.
Vincoli	Non si riscontrano particolari vincoli urbanistici, zona CT2 del PRG vigente del comune di Ispica.
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
	Catasto fabbricati del Comune di Ispica
	ISCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 2593 Registro Generale 11159 [REDAZIONE]
	Iscrizione n. 2724 del 09/06/2008 [REDAZIONE]
	TRASCRIZIONE del 09/06/2008 - Registro Particolare 7479 Registro Generale 11850 [REDAZIONE]
	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
	Rettifica a ISCRIZIONE del 09/06/2008 - Registro Particolare 2724 Registro Generale 11851 [REDAZIONE]
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2593 del 2008
	TRASCRIZIONE del 15/05/2023 - Registro Particolare 5683 Registro Generale 7795 [REDAZIONE]
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Catasto terreni del Comune di Ispica	
TRASCRIZIONE del 04/06/1998 - Registro Particolare 5838 Registro Generale 7160 [REDAZIONE]	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
TRASCRIZIONE del 16/10/1998 - Registro Particolare 10100 Registro Generale 12625 [REDAZIONE]	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	

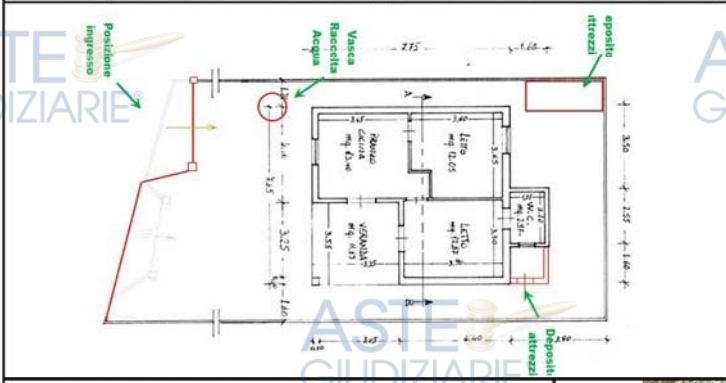


LOTTO N.1

Descrizione		Il lotto in oggetto è costituito da una villetta in evidente stato di abbandono con un piccolo giardino di pertinenza (circa 250 mq), ubicato nel comune di Ispica in contrada Marza acirca 780 m dal mare.			
Destinazione		IMMOBILE N.1 destinazione residenziale			
Caratteristiche		Acronimo	Sup. [m ²]	Indice	Sup. commerc. [m ²]
Superficie principale		A/3	64	1,00	64,00
Valore di mercato					€ 54.876,74
Valore di stima di VENDITA FORZATA*					€ 46.300,00
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 15/05/2023 ai nn.7795 Registro Generale e 5683 Registro Particolare, Verbale pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

La piena proprietà del Cespite è pervenuta agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni mediante:

- Atto di compravendita del 23/05/2008 numero di Repertorio 12395/2821, notaio Leanza Marcello da Avola (SR), trascritto il 09/06/2008 ai nn.11850/7479 da [REDACTED] ciascuno per quota di 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

In allegato il CTU riporta copia dell'atto di vendita del 23/05/2008 numero di Repertorio 12395/2821.



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.

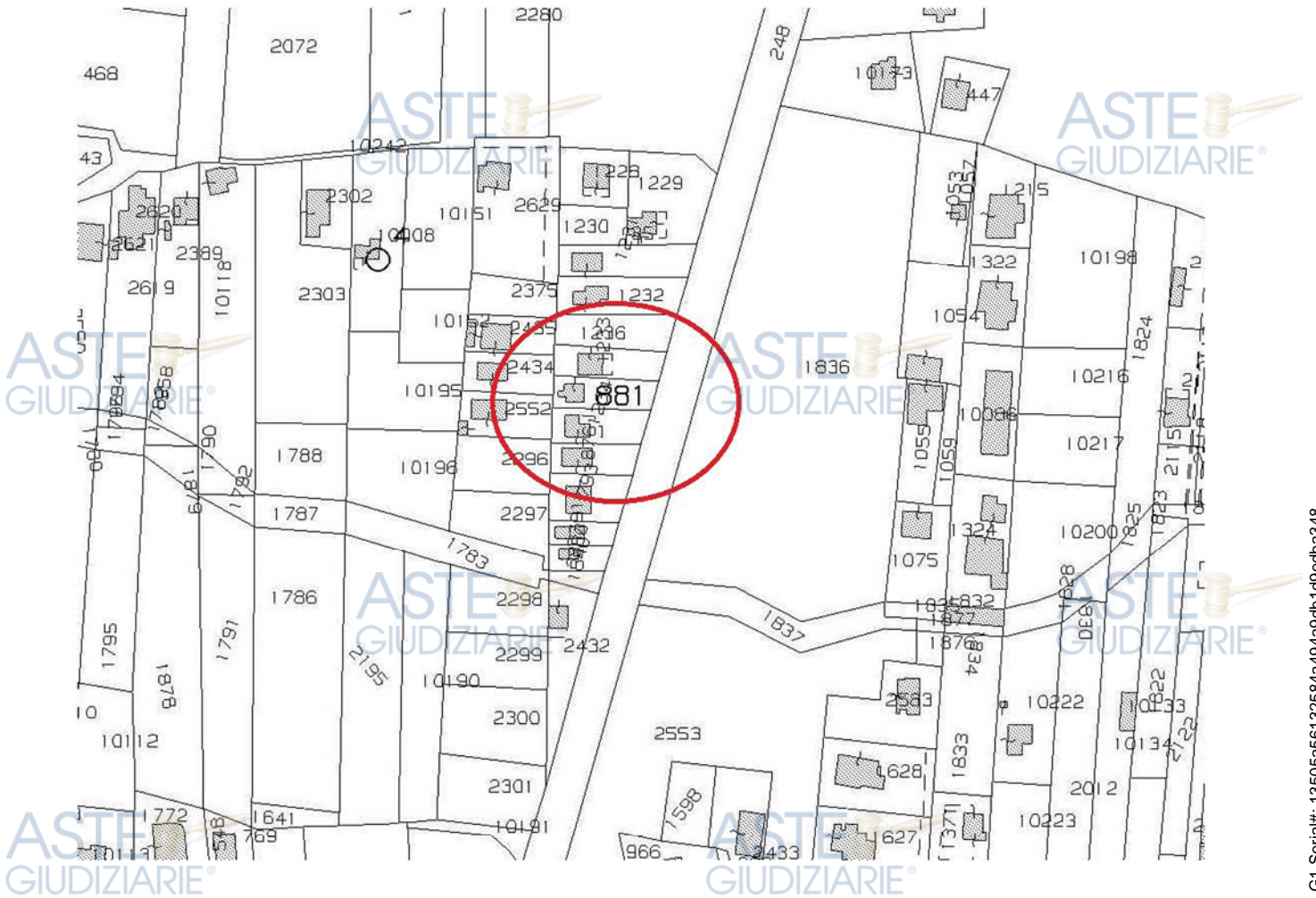
Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/07/2023

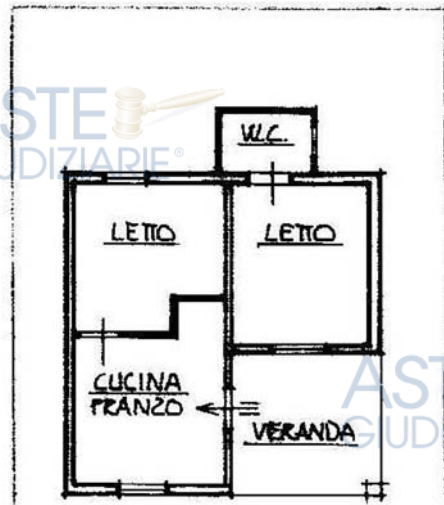
Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
83	881		1	A/3	1	3,5 vani	Tot. 64 mq	216,91 €
CONTRADA MARZA CIRICA sn Pino T								
COMUNE DI ISPICA								
						Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni		
						Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni		

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



Mappa catastale Foglio 83 particella 881





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.”

Agli esecutati la piena proprietà del Cespite è pervenuta mediante:

- Atto di compravendita del 23/05/2008 numero di Repertorio 12395/2821, notaio Leanza Marcello da Avola (SR), trascritto il

[REDACTED]

comunione legale dei beni.

Al signor [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di piena proprietà in regime di Comunione Legale (nella sua precedente identificazione al catasto Terreni Foglio 83 particella 881) in virtù di atto tra vivi-compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] e trascritto il 16/10/1998 ai n.ri 12625/10100 da potere [REDACTED] nato il [REDACTED].

Come da ispezione ipotecaria eseguita in data 29/12/2023 dopo la trascrizione del 15/05/2023 (registro particolare 5683 registro generale 7795- 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 19/04/2024 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:

Ispezione sulla particella identificata al catasto fabbricati del Comune di Ispica al fg. 83 p.lla 881:

1. ISCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 2593 Registro Generale 11159

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 2724 del 09/06/2008

2. TRASCRIZIONE del 09/06/2008 - Registro Particolare 7479 Registro Generale 11850

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. Rettifica a ISCRIZIONE del 09/06/2008 - Registro Particolare 2724 Registro Generale 11851

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento, Iscrizione n. 2593 del 2008

4. TRASCRIZIONE del 15/05/2023 - Registro Particolare 5683 Registro Generale 7795

17/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Ispezione sulla particella identificata al catasto terreni del Comune di Ispica

al fg. 83 p.lla 881:

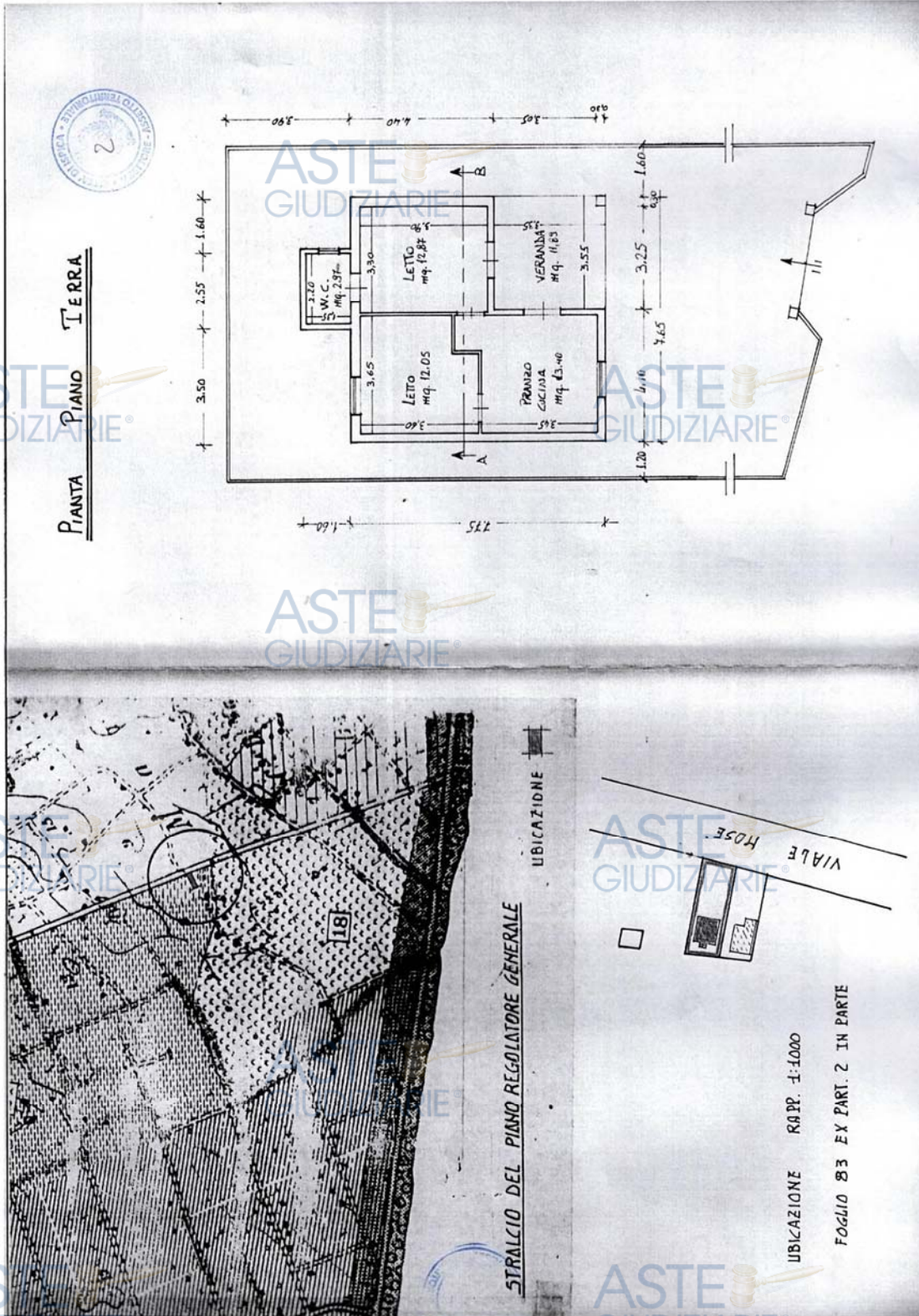
1. TRASCRIZIONE del 04/06/1998 - Registro Particolare 5838 Registro Generale 7160
[REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 16/10/1998 - Registro Particolare 10100 Registro Generale 12625
[REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

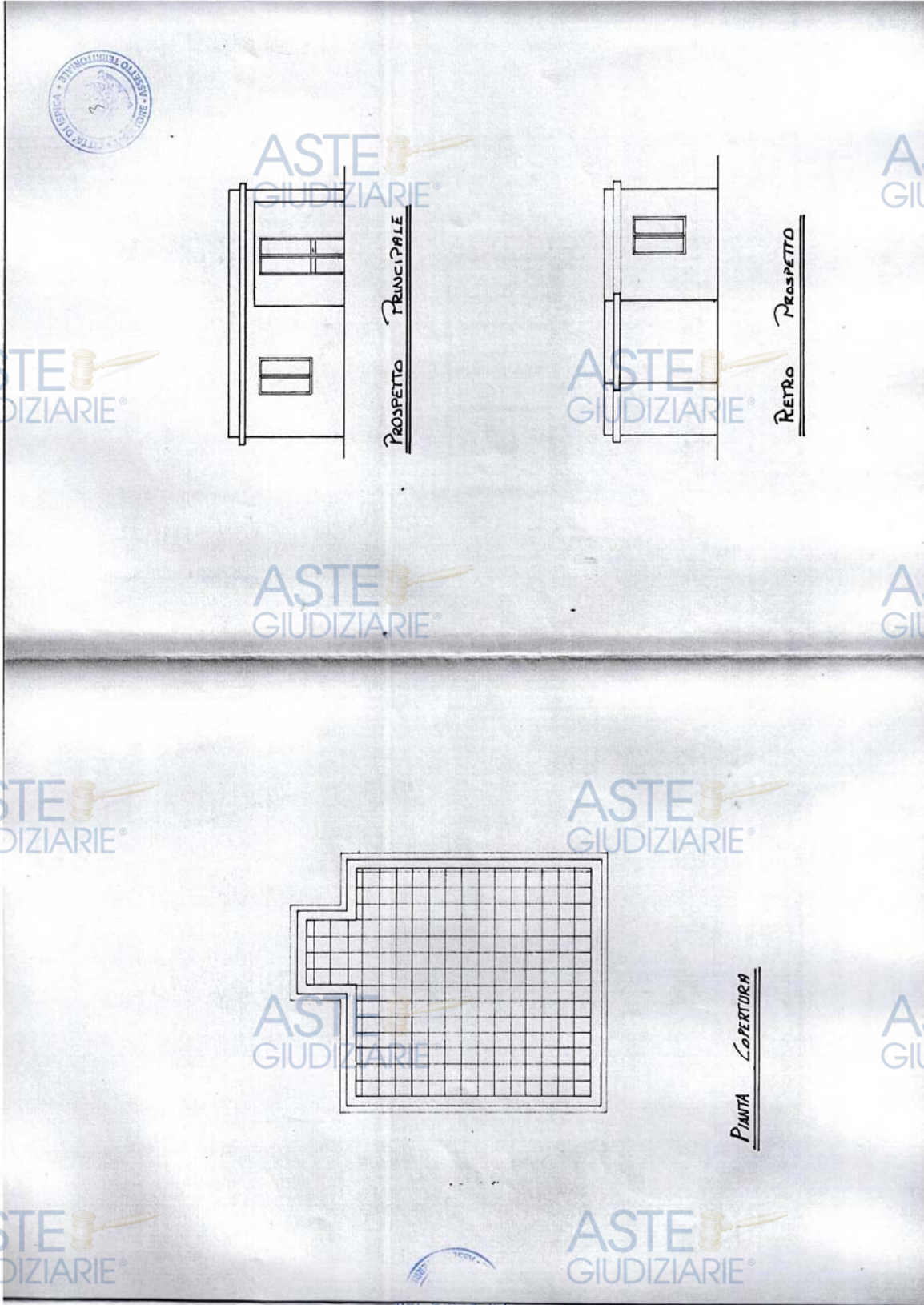
1.C).a "Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la regolarità edilizia e urbanistica."

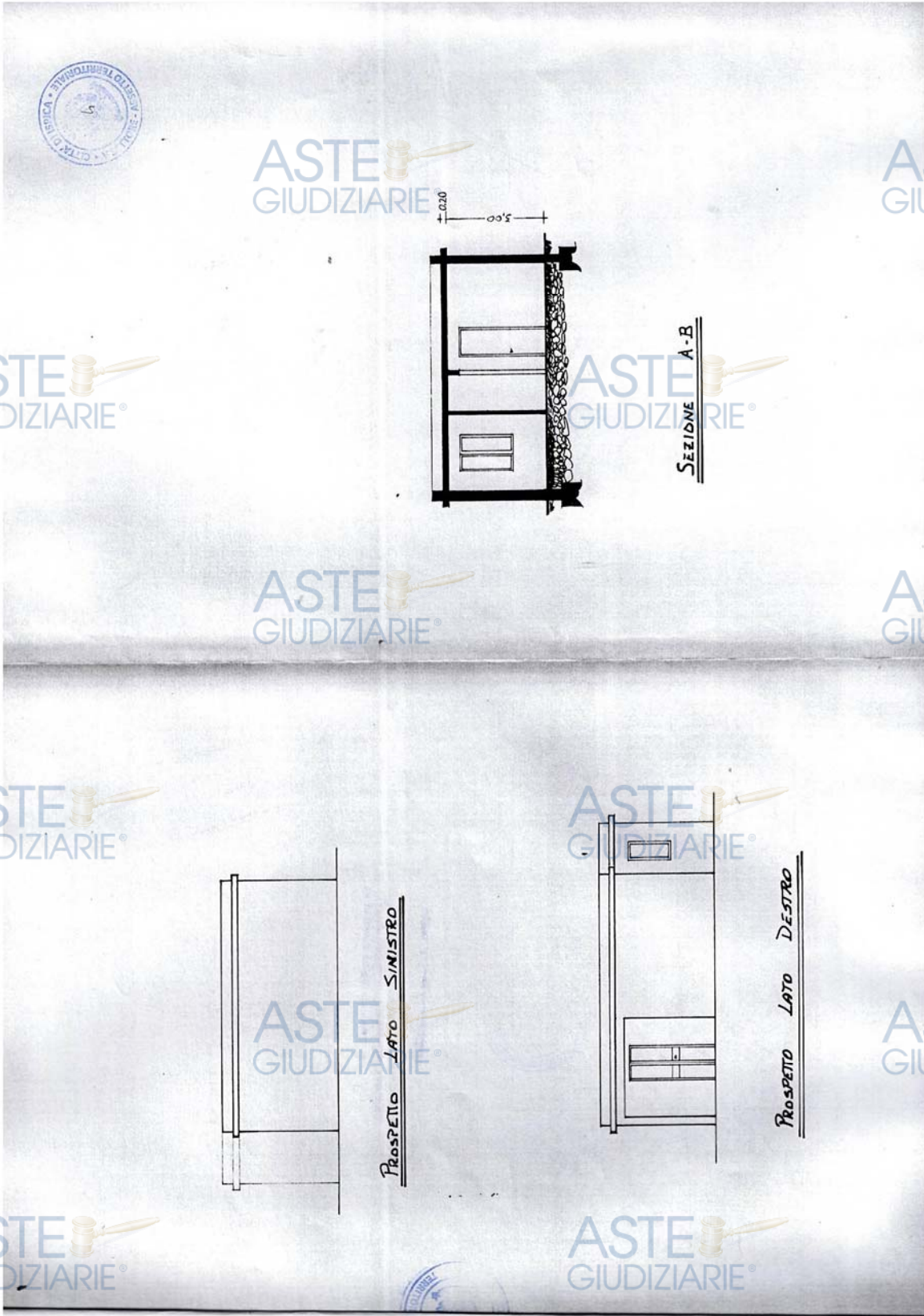
Il cespite in oggetto è costituito da un immobile ubicato nel territorio di Ispica in contrada Marza (via Ucca a Marina sn). Da informazioni reperite presso gli uffici tecnici del Comune di Ispica, per tale immobile è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.0922 in data 02/08/1999, pratica n.943/85/SA.

A seguire si riporta uno stralcio del progetto autorizzato in sanatoria:





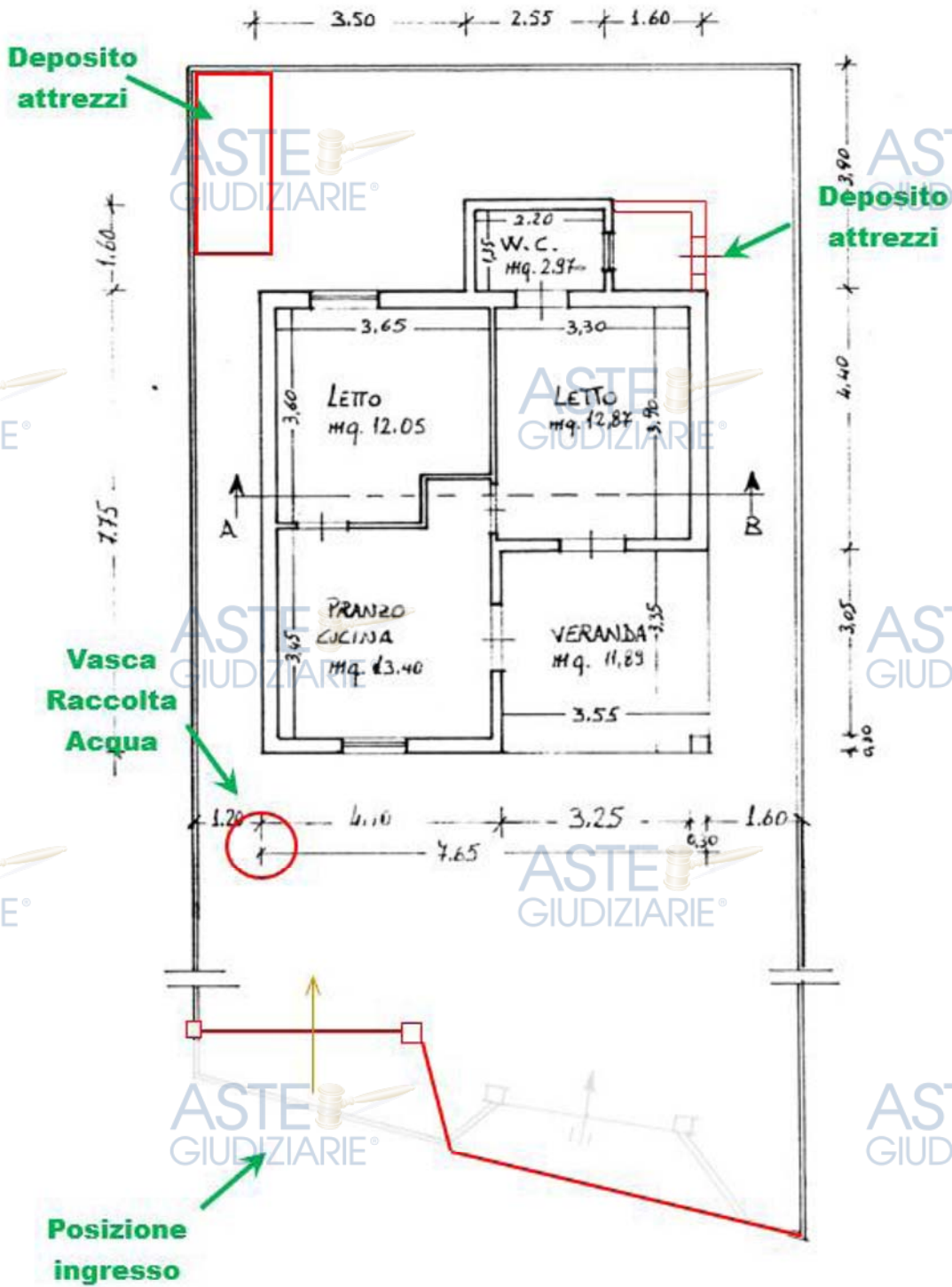




Dal sopralluogo eseguito in data 28/07/2023 l'immobile appare in totale stato di abbandono, il cancello divelto (ubicato un po' più a sinistra rispetto a quanto riportato in progetto) consente l'accesso allo spazio esterno dell'abitazione pieno di rifiuti di ogni tipo e di arbusti; anche l'abitazione si presenta con tutti gli infissi esterni aperti ed in pessime condizioni di manutenzione; si tratta sicuramente di un immobile utilizzato in passato solo per brevi periodi estivi e mai interamente completato; le pareti interne non appaiono rifinite, l'unico bagno presente è distrutto e non agibile, così come l'impianto elettrico a vista e non sottotraccia risulta divelto e assolutamente non a regola d'arte. L'immobile allo stato attuale può essere tranquillamente considerato come un rustico in cui necessita eseguire un' importante manutenzione straordinaria che consiste non solo nella realizzazione di tutti gli impianti idrici, fognari inclusi di fossa imhoff, igienico-sanitari, elettrici e di condizionamento / riscaldamento ma anche nella sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti interni esistenti, nella finitura delle murature interne ed esterne, nel rifacimento degli infissi interni ed esterni, nell'esecuzione della necessaria impermeabilizzazione del lastrico solare di copertura, nella sistemazione dello spazio esterno inclusa la sistemazione della recinzione perimetrale con la sostituzione del cancello esistente.

Confrontando lo stato dei luoghi con il progetto autorizzato, la distribuzione interna degli spazi appare conforme, esternamente sono presenti sul lato posteriore dell'immobile due piccoli vani di servizio creati sicuramente per il deposito di attrezzatura varia con accessi liberi e senza porte (realizzati in muratura e con copertura con lastre di tipo eternit, questi due piccoli spazi coperti andrebbero demoliti in quanto non presenti nel progetto in sanatoria e non realizzati secondo le vigenti normative).

E' presente inoltre una vasca idrica con copertura superiore divelta ed anch'essa in pessime condizioni di manutenzione; a seguire si riporta uno stralcio del progetto in cui vengono evidenziate le difformità riscontrate rispetto alla pratica in sanatoria.



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 Ispica, non è stata reperita dichiarazione di abitabilità dell' immobile in oggetto, tale dichiarazione non potrebbe essere rilasciata senza la necessaria manutenzione straordinaria dell'immobile e con la realizzazione di tutti gli impianti secondo le vigenti normative e quindi con l'ottenimento di tutti i certificati di conformità degli impianti (idrici, fognari, elettrici, riscaldamento/condizionamento...)

Nell'atto di compravendita si fa esplicito riferimento che gli impianti presenti al momento della vendita non sono in regola con le norme vigenti :

Il venditore relativamente agli impianti sopra citati ai nn.1-2-3 dichiara, per quanto di propria conoscenza, che i predetti impianti non sono a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

La parte acquirente preso atto di quanto sopra esonera il venditore al riguardo rinunciando ai sensi dell'art. 1490 c.c alla garanzia di conformità degli impianti.

Non risultano successiva documentazione in merito a lavori di adeguamento degli impianti.

Visto quanto sopra riportato, visto lo stato reale dei luoghi l'immobile verrà dal CTU valutato allo stato rustico, si stima una spesa di circa € 4.000,00 per lo svellimento dei piccoli vani servizi realizzati esternamente e per le non conformità riscontrate.



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

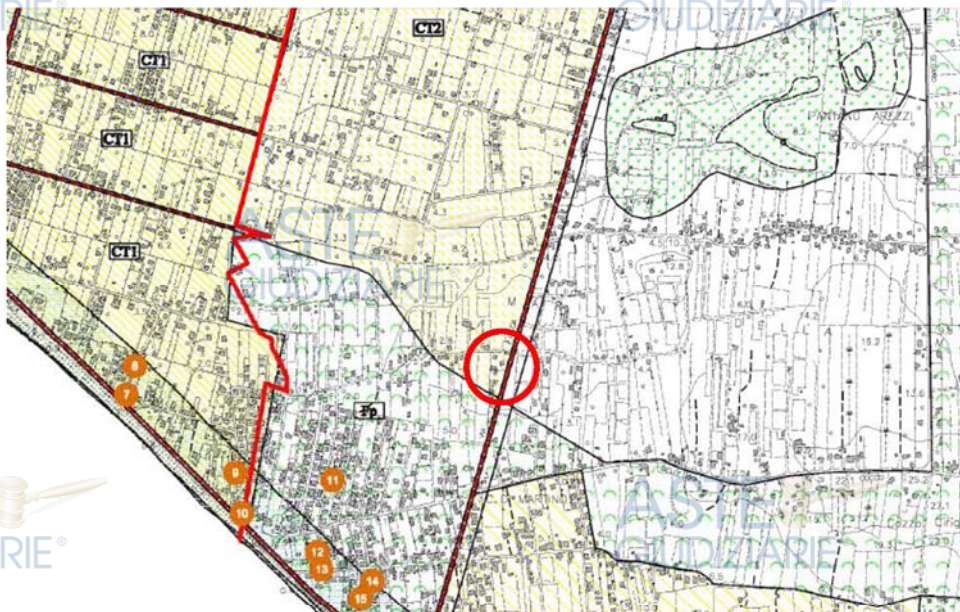
Al punto 1.C).a e 1.C).b sono state riportate informazioni sullo stato autorizzativo dell’immobile; è stato complessivamente descritto l’immobile come un immobile allo stato quasi rustico ed è stata data informazione sulla mancanza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

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, dai documenti in possesso e dalle informazioni rese dagli uffici tecnici comunali non sono presenti eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

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 ubicato in contrada “Marza” ricade in zona CT2 del Piano regolatore Generale.



ART.9:ZONA CT - Insedimenti nella fascia costiera

La zona è ripartita nelle tre sottozone CT1, CT2 e CT3

1) **Sottozona CT1**: unità di insediamento stagionale prioritario.

Riguarda le tre unità di insediamento stagionale di Rio Favara, Marina Marza e Porto Ulisse.

La densità territoriale è di mc./mq. 0,75.

La densità edilizia fondiaria per le aree ricettive è di mc./mq. 1,8.

La densità edilizia fondiaria per le aree d'attrezzature è di mc./mq. 0,34.

L'altezza massima assoluta non sarà superiore a m. 7,50 per le destinazioni residenziali e potrà raggiungere m. 9,00 per quelle alberghiere e assimilabili.

L'edificazione è subordinata all'adozione degli strumenti di attuazione del P.R.G. indicati all'art. 3 con le quantità riportate nelle tabelle allegate 2 e 4.

In linea generale gli strumenti di attuazione prevederanno:

- che l'edilizia ricettiva con destinazioni d'uso di cui ai punti a), m) dell'art. 4, sia concentrata nel 35% della superficie totale di ogni singola unità di insediamento, con un volume edilizio non superiore all'85% del totale corrispondente alla densità territoriale;

- che un ulteriore 35% della superficie totale ospiterà i servizi e le attrezzature pubbliche e private con destinazioni d'uso di cui ai punti d), e), l), ed n) e che ivi sarà edificato il volume edilizio residuo;

- che il restante 30% della superficie totale sia riservato alla viabilità, ai canali e specchi d'acqua e comunque spazi pubblici e privati inedificabili.

I piani di lottizzazione convenzionata in atto saranno adeguati alle nuove densità edilizie e alle corrispondenti esigenze di spazi pubblici e attrezzature di servizio secondo i parametri riportati nelle tabelle allegate 2 e 4.

In attesa che le aree siano avviate all'attuazione con i programmi pluriennali di cui alla legge 28.1.77 n.10, in esse si potranno costruire residenze unifamiliari con le norme della sottozona E1, indicate all'art.11.

2) **Sottozona CT2**: aree di ulteriore espansione.

Riguarda le aree adiacenti le unità di Rio Favara e Marina Marza che potrebbero essere interessate da fenomeni di espansione per contatto.

La densità territoriale è di mc./mq. 0,25.

La densità edilizia fondiaria per le aree ricettive è di mc./mq. 0,60.

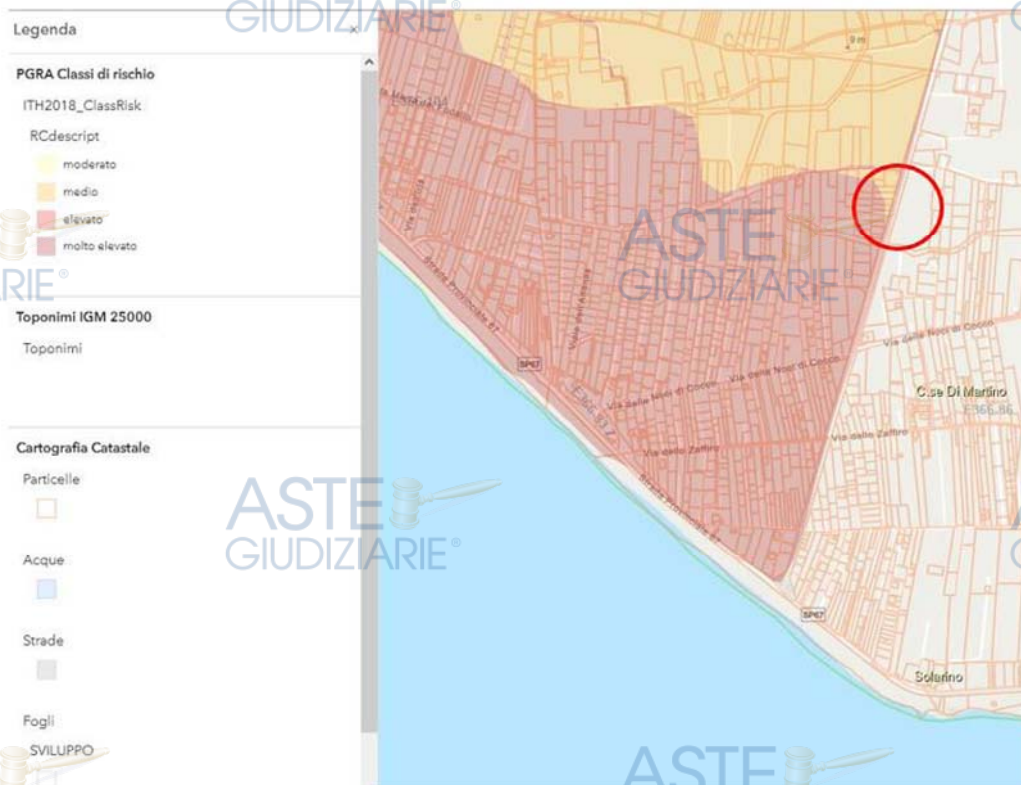
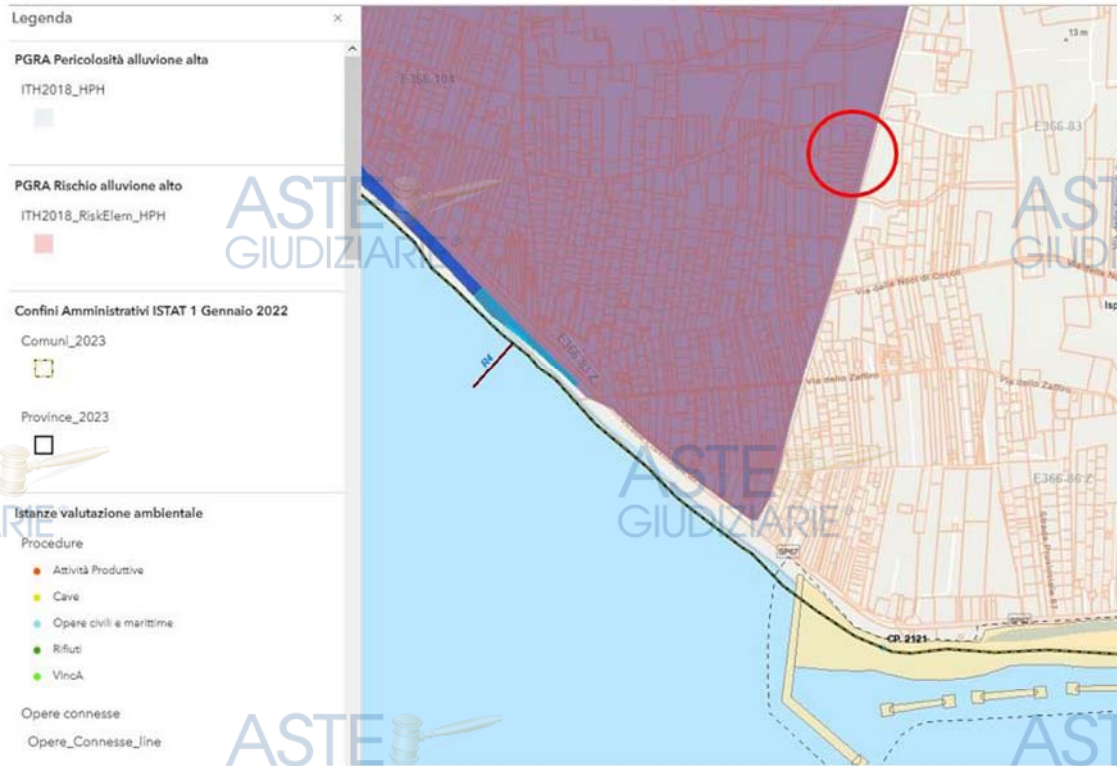
La densità edilizia fondiaria per le aree di attrezzatura è di mc./mq. 0,11.

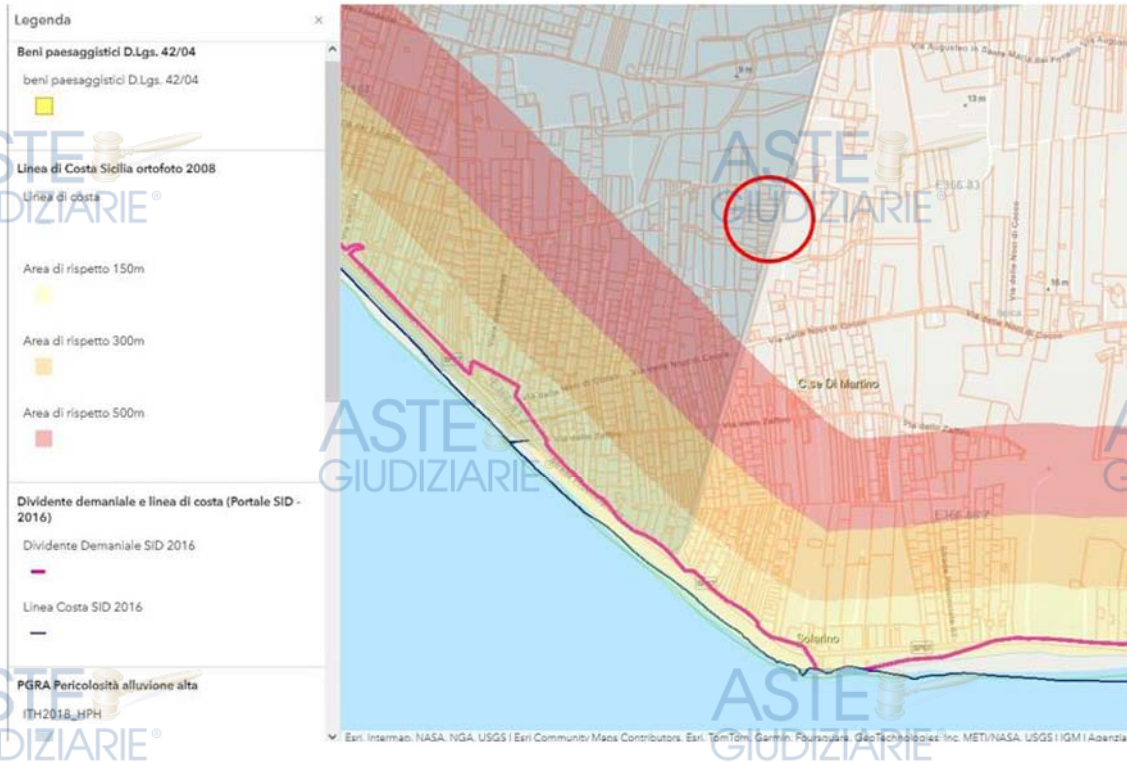
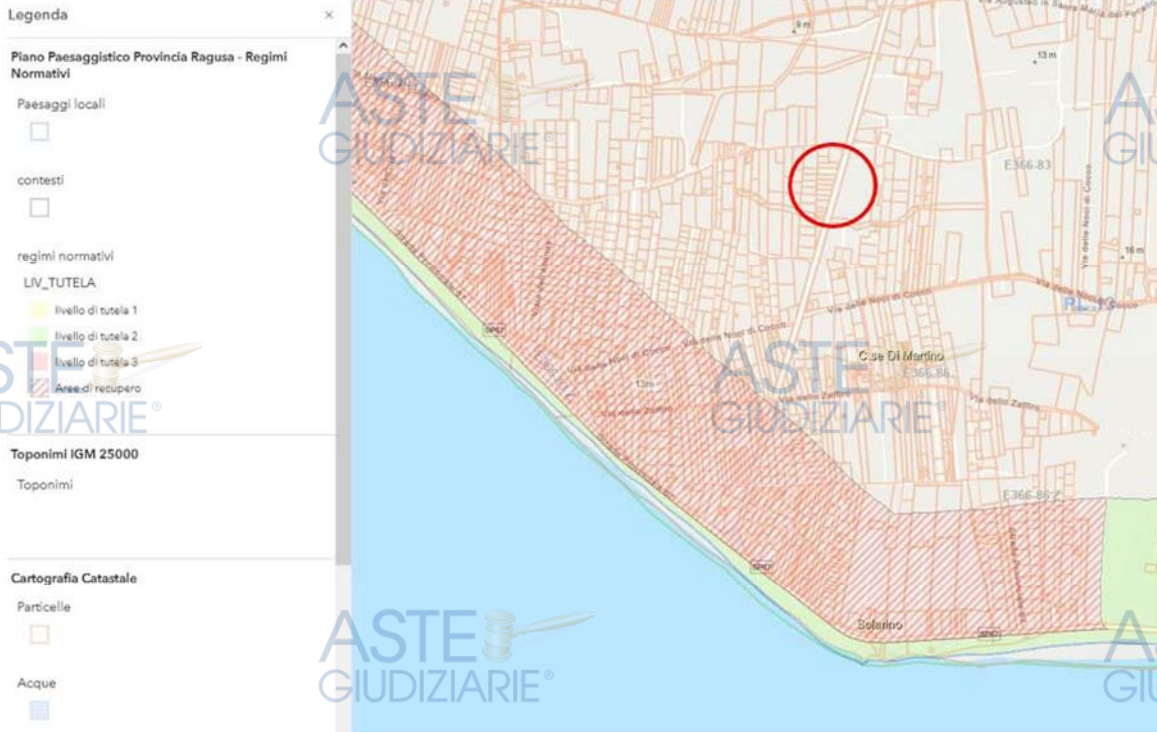
L'altezza massima assoluta non sarà superiore a m. 7,50.

Valgono le altre prescrizioni della zona CT1.

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 soprattutto il rischio alluvione.





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 giustificano 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. 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 in disuso 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 in disuso, allo stato di abbandono; durante il sopralluogo il cancello e l’ingresso principale dell’immobile erano aperti.

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

L’immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è stato trascritto presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ragusa in data 15/05/2023 ai nn. 7795 Registro Generale e 5683 Registro Particolare, Verbale pignoramento immobili relativamente a tutti i beni di proprietà dei debitori eseguiti e precisamente la piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Ispica, identificato al N.C.E.U al fg.83 particella 881, consistenza 3,5 vani.

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:"

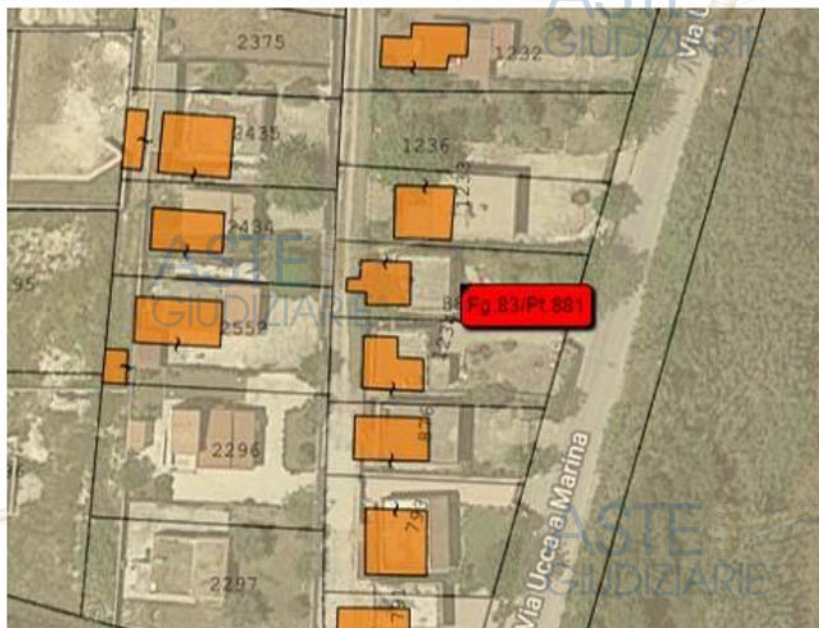
1.I).a "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali"

Il Cespite comprende:

- piena proprietà del fabbricato sito ad Ispica, contrada Marza, categoria A/3, classe 1, censito in catasto fabbricati al foglio 83 particella 881. Si riporta una vista satellitare dell'immobile



Si riporta la mappa catastale della particella al foglio 83 particella 881



L'immobile confina a nord la particella 1233, a sud con la particella 1234, ad est con la strada di accesso via Ucca a Marina, ad ovest con la strada di servizio.

Fg.	P.IIa	Sub.	Zona Cens	Cat.	Classe	Consist.	Sup.Cat.	Rendita
83	881		1	A/3	1	3,5 vani	Tot. 64 mq	216,91 €
CONTRADA MARCA CIRICA sn Pino T								
COMUNE DI ISPICA								
							Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	
							Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	

1.I).b "Sommaria descrizione del bene."

Il cespite in oggetto è costituito da un immobile di circa 64 m² lordi ubicato all'interno di un terreno di estensione di circa 334,93 m², sito in contrada Marza nel comune di Ispica a circa 780 m dalla Spiaggia di contrada Marza e a circa 13 km dal centro di Ispica. La particella 881 è costituita da un unico subalterno.



L'immobile confina a nord la particella 1233, a sud con la particella 1234, ad est con la strada di accesso via Ucca a Marina, ad ovest con la strada di servizio (l'immobile non presenta accesso dalla strada di servizio posteriore, non sono



riportate informazioni nell'atto di provenienza, nella mappa catastale vigente tale strada non è riportata).

L'ingresso alla proprietà è posto sul lato est, sulla strada via Ucca a Marina.

Il fabbricato è composto da un unico piano terra con lastrico solare di copertura non accessibile, il terreno/spazio esterno di pertinenza risulta sostanzialmente in piano, senza particolari pendenze. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura. L'età della costruzione risale a parere del CTU a fine anni '70.

Come sopra riportato, l'immobile appare in totale stato di abbandono, il cancello divelto (ubicato un po' più a sinistra rispetto a quanto riportato in progetto) consente l'accesso allo spazio esterno dell'abitazione pieno di rifiuti di ogni tipo e di arbusti; anche l'abitazione si presenta con tutti gli infissi esterni aperti ed in pessime condizioni di manutenzione; si tratta sicuramente di un immobile utilizzato in passato solo per brevi periodi estivi e mai interamente completato; le pareti interne non appaiono rifinite, l'unico bagno presente è distrutto e non agibile, così come l'impianto elettrico a vista e non sottotraccia risulta divelto e assolutamente non a regola d'arte. L'immobile allo stato attuale può essere tranquillamente considerato come un rustico in cui necessita eseguire un' importante manutenzione straordinaria che consiste non solo nella realizzazione di tutti gli impianti idrici, fognari inclusi di fossa imhoff, igienico-sanitari, elettrici e di condizionamento / riscaldamento ma anche nella sostituzione dei pavimenti e dei rivestimenti interni esistenti, nella finitura delle murature interne ed esterne, nel rifacimento degli infissi interni ed esterni, nell'esecuzione della necessaria impermeabilizzazione del lastrico solare di copertura, nella sistemazione dello spazio esterno inclusa la sistemazione della recinzione perimetrale con la sostituzione del cancello esistente.

Confrontando lo stato dei luoghi con il progetto autorizzato, la distribuzione interna degli spazi appare conforme, esternamente sono presenti sul lato posteriore dell'immobile due piccoli vani di servizio creati sicuramente per il deposito di attrezzatura varia con accessi liberi e senza porte (realizzati in muratura e con copertura con lastre di tipo eternit, questi due piccoli spazi coperti



andrebbero demoliti in quanto non presenti nel progetto in sanatoria e non realizzati secondo le vigenti normative).

E' presente inoltre una vasca idrica con copertura superiore divelta ed anch'essa in pessime condizioni di manutenzione; a seguire si riporta uno stralcio del progetto in cui vengono evidenziate le difformità riscontrate rispetto alla pratica in sanatoria.

L'immobile si compone di una veranda coperta di circa 12 m², si entra nella prima stanza in progetto adibita a zona Cucina-Pranzo di circa 13,40 m², confinante con le due camere ubicate sul lato posteriore di circa 12,05 m² e di circa 12,87 m².

Da una delle due camere da letto si accede al bagno di circa 2,97 m², totalmente distrutto e non accessibile.

A seguire si riportano alcune foto dell'immobile in oggetto



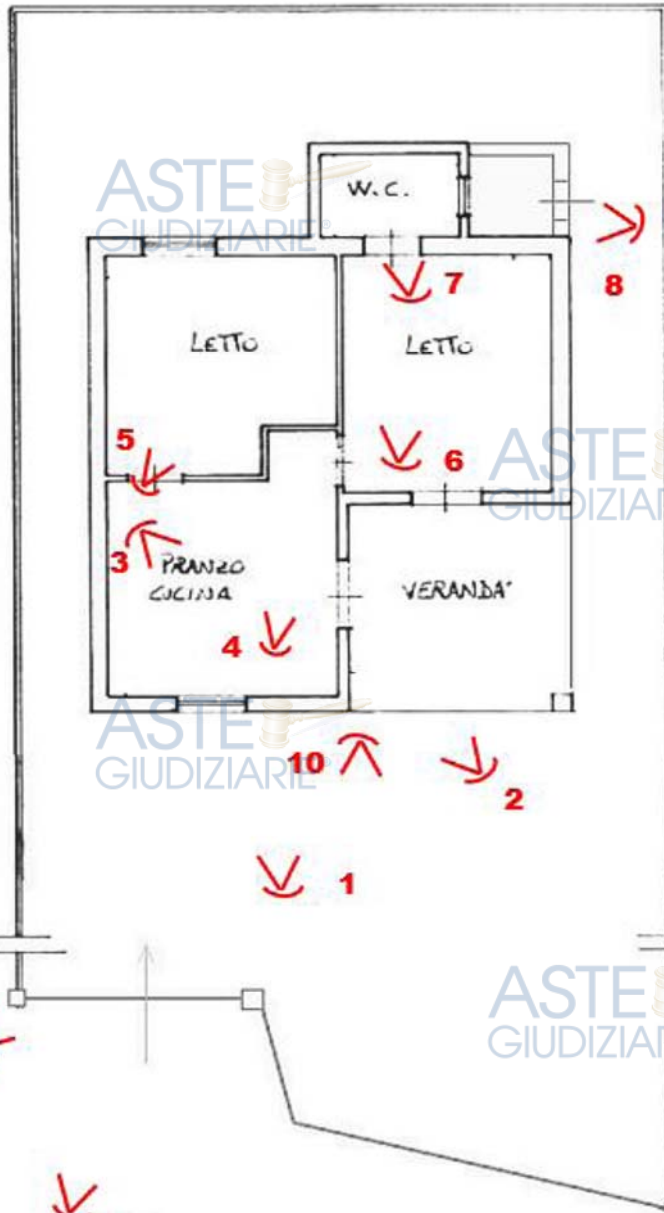


Foto 1 - Prospetto frontale



Foto 2 - Ingresso/Veranda



Foto 3 - Ingresso/cucina/Soggiorno



Foto 4 - Cucina/Soggiorno



Foto 5 - Camera da Letto 1 - con bagno



Foto 6 - Camera da letto 2 - con ingresso bagno



Foto 7 - Bagno



Foto 8 - Locale di servizio



Foto 9 - Vasca di Raccolta



Foto 10 - Esterno/Giardino



Foto 11 - Esterno



Foto 12 - Cannello esterno



1.l).c "Stato di possesso del bene, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento."

L'immobile si presenta in stato di abbandono.

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

Visto lo stato reale dei luoghi, visto che l'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione, visto che è stato già quantificato un importo pari a circa € 4.000,00 per lo svellimento dei piccoli vani servizi realizzati esternamente e per le non conformità riscontrate, si ritiene congruo considerare che eventuali costi eccedenti possano ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15%.

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



Come riportato nel paragrafo 1.C).d per il cespite in oggetto è stata rilasciata l'autorizzazione in sanatoria n.0922 in data 02/08/1999, pratica n.943/85/SA. Non è stata rilasciata la relativa abitabilità, visto lo stato reale dei luoghi, visto quanto sopra riportato, l'immobile necessita di un importante progetto di manutenzione straordinaria per la ristrutturazione, immobile che in realtà non è stato mai completato secondo le vigenti normative per la civile abitazione.

Visto quanto sopra riportato, visto lo stato reale dei luoghi l'immobile verrà dal CTU valutato allo stato rustico, si stima una spesa di circa € 4.000,00 per lo svellimento dei piccoli vani servizi realizzati esternamente e per le non conformità riscontrate.

1.l).e "Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc."

Come sopra riportato, il CTU in data 19/04/2024 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale Territorio l'ispezione Ipotecaria del Cespite; si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni reperite nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

Ispezione sulla particella identificata al catasto fabbricati del Comune di Ispica al fg. 83 p.lla 881:

1. ISCRIZIONE del 29/05/2008 - Registro Particolare 2593 Registro Generale 11159
[REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1 - Iscrizione n. 2724 del 09/06/2008
2. TRASCRIZIONE del 09/06/2008 - Registro Particolare 7479 Registro Generale 11850
[REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. Rettifica a ISCRIZIONE del 09/06/2008 - Registro Particolare 2724 Registro Generale 11851
[REDACTED]
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2593 del 2008



4. TRASCRIZIONE del 15/05/2023 - Registro Particolare 5683 Registro Generale 7795
17/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione sulla particella identificata al catasto terreni del Comune di Ispica
al fg. 83 p.lla 881:

3. TRASCRIZIONE del 04/06/1998 - Registro Particolare 5838 Registro Generale 7160
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
4. TRASCRIZIONE del 16/10/1998 - Registro Particolare 10100 Registro Generale 12625
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

1.l).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 rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.0922 in data 02/08/1999, pratica n.943/85/SA.

Durante i controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica, non è stata reperita dichiarazione di abitabilità dell' immobile in oggetto, tale dichiarazione non potrebbe essere rilasciata senza la necessaria manutenzione straordinaria dell'immobile e con la realizzazione di tutti gli impianti secondo le vigenti normative e quindi con l'ottenimento di tutti i certificati di conformità degli impianti (idrici, fognari, elettrici, riscaldamento/condizionamento...)

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

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

Il subalterno è in stato di abbandono privo di tutti gli impianti.

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 l'Attestato di Prestazione Energetica, il libretto impianti non potrà essere redatto vista la mancanza di tutti gli impianti.

Si quantifica un importo pari a circa € 400,00 per la redazione dell' APE.

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 €1.500,00 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 $C_q = 0,60$

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

$$\text{€/mq } 1.500,00 \times 0,60 = \text{€/mq } 900,00.$$

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 0,50:

$$\text{€/mq } 1.500,00 \times 0,60 \times 0,50 = \text{€/mq } 450,00.$$

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 (245,93 metri quadri).



Il valore complessivo stimato si può riassumere nella seguente tabella:

	C _q	C _d	Valore di riferimento €/mq	Valore corretto €/mq	Superfici lorde mq	Valore finale
Superfici interne lorde	0,60	1,00	1.500,00	900,00	52	€ 46.800,00
Veranda anteriore	0,60	0,50	1.500,00	450,00	12	€ 5.400,00
Superfici esterne fino a 25mq	0,60	0,10	1.500,00	90,00	25	€ 2.250,00
Superfici esterne oltre a 25mq	0,60	0,02	1.500,00	18,00	245,93	€ 4.426,74
Totale						€ 58.876,74

Alla sopra riportata valutazione si ritiene quindi di detrarre la somma di **4.000,00 €**
+ 400,00 €

$$€ 58.876,74 - € 4.400,00 = € 54.876,74$$

1.l).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:

$$€ 54.876,74 - 15\% = € 46.305,23$$

Si considera un valore arrotondato pari a:

€ 46.300,00 (dicansi euro quarantaseimilatrecento/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 la piena proprietà del Cespite è pervenuta agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni mediante:

- Atto di compravendita del 23/05/2008 numero di Repertorio 12395/2821, notaio Leanza Marcello da Avola (SR), trascritto il 09/06/2008 ai nn.11850/7479 da potere di [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per quota di 1/2 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

In allegato il CTU riporta copia dell'atto di vendita del 23/05/2008 numero di Repertorio 12395/2821.

Visto lo stato di fatto del Cespite in oggetto, costituito dalla piena proprietà del fabbricato esecutato sito in Ispica, contrada Marza, categoria A/3, censito in catasto fabbricati al foglio 83 particella 881, visto quanto elaborato dal CTU, si costituisce un unico Lotto di vendita.



1.l).j "Eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)"

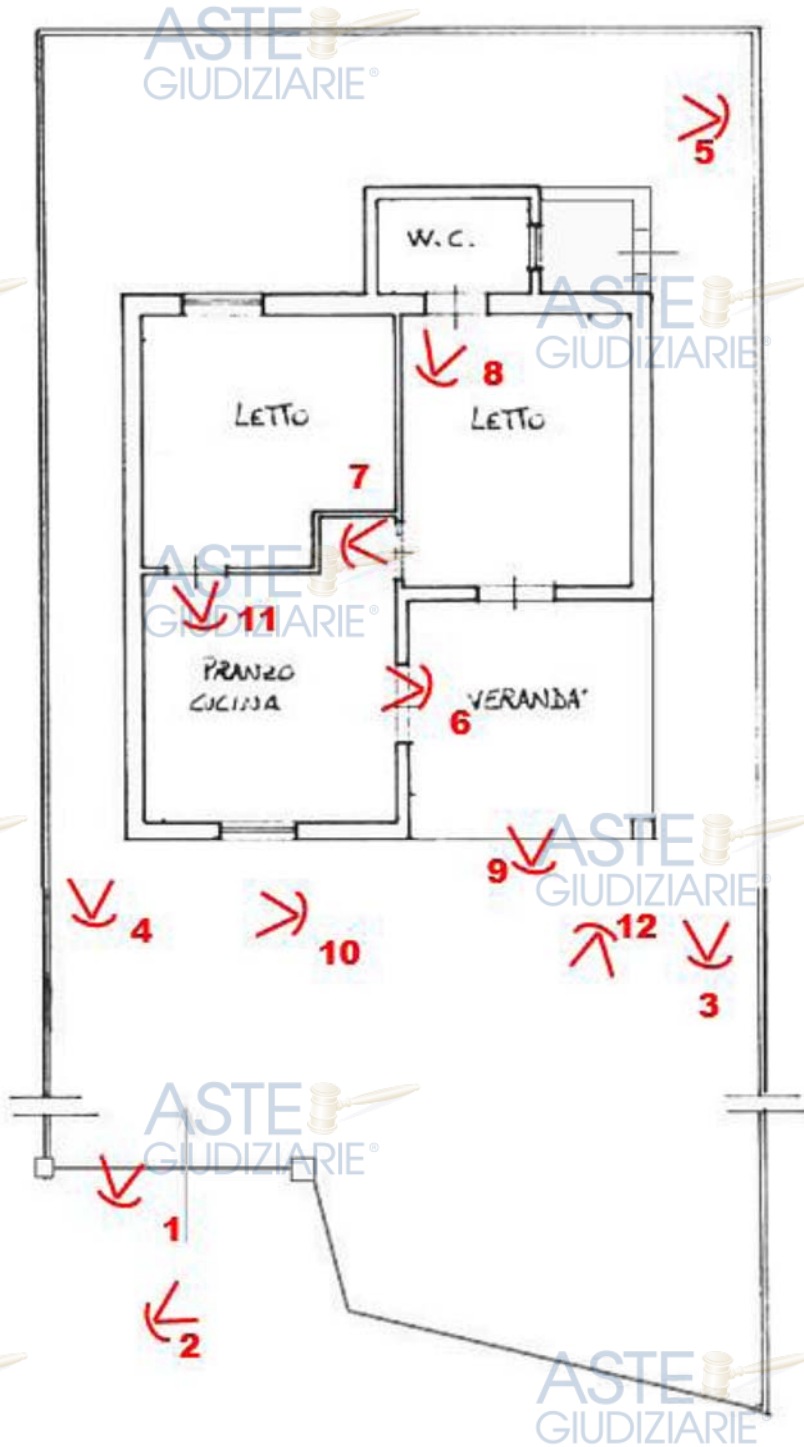


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



1.2.L) ALLEGATI CESPITE

- Atto di compravendita del 23/05/2008 numero di Repertorio 12395/2821.
- Progetto sanatoria.
- Relazione Tecnica sanatoria.
- Concessione edilizia in sanatoria n.0922 in data 02/08/1999.
- Visura p.lla 881 fg.83 sub.1 catasto fabbricati e catasto terreni.
- Planimetria catastale Cespite.
- Mappa catastale foglio 83.

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

Ragusa, 25/06/2024

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

