

## TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Modica Santi, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, scala A, interno 5, piano 3 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92, piano 2 .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92/A, piano S1 .....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	15
Consistenza .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	15
Dati Catastali .....	16
Precisazioni.....	16

Patti.....	16
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione .....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Lotto 3.....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	22
Confini.....	22
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali .....	23
Precisazioni.....	24
Patti .....	24
Stato conservativo.....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	29
Lotto 4.....	29
Completezza documentazione ex art. 567 .....	29
Titolarità .....	29
Confini.....	30
Consistenza .....	30
Cronistoria Dati Catastali .....	30
Dati Catastali .....	31
Precisazioni.....	32

Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione .....	32
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Stima / Formazione lotti .....	36
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	37
<b>Lotto 3</b> .....	38
<b>Lotto 4</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2018 del R.G.E.....	41
<b>Lotto 1</b> .....	41
<b>Lotto 2</b> .....	41
<b>Lotto 3</b> .....	41
<b>Lotto 4</b> .....	42



All'udienza del 09/07/2018, il sottoscritto Ing. Modica Santi, con studio in Via Mazzini, 65 - 97011 - Acate (RG), email stmodica1@virgilio.it, PEC santi.modica@ingpec.eu, Tel. 388 6066315, Fax 0932 989960, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, scala A, interno 5, piano 3 (Coord. Geografiche: 36,91665 N ; 14,72868 E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, piano Terra (Coord. Geografiche: 36,91665 N ; 14,72868 E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92, piano 2 (Coord. Geografiche: 36.82455 N ; 14,52396 E)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92/A, piano S1 (Coord. Geografiche: 36.82455 N ; 14,52396 E)

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA GIUSEPPE LOMBARDO RADICE N. 18, SCALA A, INTERNO 5, PIANO 3**

Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un condominio ubicato in posizione abbastanza centrale, composto da cinque piani fuori terra di cui la prima adibita interamente a garage e depositi e le altre quattro con destinazione abitativa, servito da due scale munite di ascensori. L'unità abitativa è composta da un ingresso collegato direttamente con un ampio soggiorno, tre camere da letto, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed un doppio servizio e tre balconi. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati direttamente e sono esposti ad Est, a Sud ed ad Ovest.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA GIUSEPPE LOMBARDO RADICE N. 18, PIANO TERRA**

Garage situato al piano terra di un condominio posto in zona centrale del Comune di Ragusa, con accesso da un'area libera condominiale.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA PATRIARCA SAN GIUSEPPE N. 92, PIANO 2**

Unità immobiliare ubicata al secondo piano (piano sottotetto) di un fabbricato con quattro elevazioni di cui una in posizione seminterrata e le altre tre interamente fuori terra. Attualmente l'unità immobiliare è adibita ad abitazione, ma la sua destinazione d'uso originaria è di locali a servizio degli impianti tecnologici, con possibilità di sanatoria edilizia per adibirla a civile abitazione. L'unità immobiliare è composta da quattro vani, un bagno, due locali accessori, un balcone ed un'ampia veranda parzialmente coperta. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati direttamente e sono esposti a Nord, a Sud ed ad Est.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una scala esterna comune con altre unità immobiliari poste ai piani inferiori.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA PATRIARCA SAN GIUSEPPE N. 92/A, PIANO S1**

Unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di un fabbricato con quattro elevazioni di cui una in posizione seminterrata e le altre tre interamente fuori terra. L'unità immobiliare è adibita a deposito, con una piccola area libera adiacente e con ingresso dall'esterno tramite uno spazio comune.

L'immobile è occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificata con una delle persone esegutate.

### **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, scala A, interno 5, piano 3

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- accettazione dell'eredità del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se di fatto gli eredi legittimi continuano ad utilizzare normalmente tutti i beni immobili oggetto dell'esecuzione ed appartenuti allo stesso de cuius.

#### **TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Le indicazioni fornite innanzi sono le più probabili, ma non sono certe in quanto a seguito del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto in data 11/12/2011, ad oggi non è stata presentata alcuna dichiarazione di successione e tanto meno alcuna rinuncia all'eredità da parte delle signore su indicate, le quali risultano essere coniuge la prima e figlie le altre due del citato de cuius.

In ogni caso, nell'eventualità di mancanza di rinuncia all'eredità, le quote indicate sono quelle che derivano da una successione per legge e la proprietà per ognuno di esse rientra nella fatti specie di "bene personale".

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONFINI

L'unità abitativa confina a Nord con il vano scala condominiale e con un'altra unità abitativa di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre sugli altre tre lati Est, Ovest e Sud prospetta su area libera condominiale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	131,00 mq	1,00	131,00 mq	3,10 m	terzo
Veranda	18,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>136,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>136,00 mq</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/01/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 331, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Piano 3
Dal 08/01/1990 al 04/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 331, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano 3
Dal 04/06/1996 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 441, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dal 06/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 441, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55
Dal 09/11/2015 al 08/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 441, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 vani Rendita € 503,55 Piano 3

Le intestazioni catastali già dalla data 08/01/1990 non corrispondono in quanto:

dalla data 08/01/1990, a seguito dell'atto del notaio R. Morello l'intestazione corretta è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nudo proprietario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario;

dal 4/6/1996, a seguito del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'intestazione corretta è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1000/1000;

dal 12/11/2011, data del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nel momento in cui le signore, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accetteranno l'eredità del loro congiunto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'intestazione diverrà, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	69	441	21	1	A3	3	6,5 vani	139 mq	503,55	3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale esistente agli atti è difforme a quello che è lo stato dei luoghi in quanto è stata chiusa una piccola porzione della veranda esposta ad Est per ampliare una lavanderia adiacente alla cucina e sono state eliminate due pareti interne che originariamente delimitavano l'ingresso da una camera adibita a studio e lo studio con il soggiorno per ricavare un unico ambiente ingresso - soggiorno.

Questa operazione di rappresentazione della planimetria catastale per questa unità immobiliare, comporterà anche la redazione della nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare adibita a garage avente la stessa storia ipo-catastale, facente parte dello stesso condominio e censita al Foglio 69, Particella 441 sub 14 che era stata censita utilizzando la stessa planimetria dell'appartamento in questione. Inoltre in questa fase, prima di presentare la planimetria della singola unità immobiliare, poiché il fabbricato non è inserito in mappa con la sua sagoma reale, sarà necessario redigere e depositare al catasto il tipo mappale. Praticamente per poter procedere a ciò, sarà necessario effettuare il rilievo metrico della sagoma dell'intero fabbricato, del lotto all'interno del quale esso insiste e di almeno tre punti fiduciali.

In termini economici tale operazione di aggiornamento catastale avrà un'incidenza economica di circa € 2500,00.

## PRECISAZIONI

---

-

## PATTI

---

-

## STATO CONSERVATIVO

---

Allo stato attuale l'immobile si presenta in condizioni generali buone. Ciò nonostante, nella cucina e nella lavanderia sono presenti tracce di vecchie infiltrazioni di umidità discendente derivanti dall'unità immobiliare soprastante.

## PARTI COMUNI

---

All'appartamento in questione, secondo l'atto di assegnazione definitivo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rogato dal Notaio dott. Gaudenzio Riccardo Sulsenti in data 13 maggio 1971, Repertorio n. 45120, sono stati assegnati in comproprietà con tutti gli altri appartamenti dello stesso condominio, i seguenti accessori:

- locale autoclave e serbatoio idrico, adiacente alla scala A che è quella da cui si accede all'immobile in questione;
- locale per il serbatoio della nafta adiacente sempre alla scala A del condominio;
- locale centrale termica adiacente alla scala "B".

Viene inoltre trasferita la comproprietà del cortile condominiale adiacente all'intero condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da quanto potuto rilevare l'unità immobiliare non è gravata da alcuna servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare fa parte di un condominio realizzato con struttura portante in cemento armato ma realizzata con criteri non antisismici.

Le fondazioni sono a plinti isolati.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato.

I solai sono in latero-cemento realizzati in opera con le travi di piano in cemento armato.

L'altezza interna dell'appartamento è di 310 cm.

Le pareti esterne sono costituite da laterizi forati con spessore variabile dai 30 ai 40 cm.

La pavimentazione interna è in parquet ad esclusione della cucina, del bagno e della lavanderia dove è in ceramica.

Tutte le aperture esterne sono munite di doppi infissi, in legno dalla parte in legno ed in alluminio anodizzato dalla parte esterna, entrambe con vetro semplice.

L'unità abitativa è munita di impianti elettrico, idrico e fognario perfettamente funzionanti ma privi di

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile costituisce il luogo di residenza degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1990 al 04/06/1996	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rosario Morello	08/10/1990	112621	19874
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	02/02/1990	1733	1503
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Ragusa	09/10/1990	233			
Dal 04/06/1996 al 12/11/2011	**** Omissis ****	<b>Riunione d'usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/06/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La storia si ferma al 12/11/2011 che è la data di decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a cui ad oggi non è stata presentata alcuna dichiarazione di successione con la relativa accettazione di eredità e tanto meno eventuali rinunce, pertanto l'intestazione più probabile è quella di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge del de cuius che diverrebbe proprietaria per 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlie del de cuius che diverrebbero proprietarie per 1/3 ciascuno.

Di fatto, manca anche il passaggio per il periodo 04/06/1996 - 12/11/2011 che è relativo alla riunione d'usufrutto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 4/6/1996, ma è stato riportato comunque perché è un passaggio che si risolve con una semplice voltura catastale il cui costo è di € 71,00 a cui va allegata una dichiarazione in cui si riporta la data di decesso dell'usufruttuario.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario  
Iscritto a Ragusa il 25/02/1999  
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 432  
Importo: € 67.140,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Questa iscrizione è stata rinnovata in data 20/12/2018, Registro Particolare 2838 e Registro Generale 18395.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 22/01/2004  
Reg. gen. 1128 - Reg. part. 211  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Ragusa il 09/12/2005  
Reg. gen. 27839 - Reg. part. 11123  
Importo: € 7.201,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.600,99  
Note: Questa iscrizione non è da tenere in considerazione poiché in applicazione della Legge 73/2010, non possono essere iscritte ipoteche legali per debiti di importi inferiori ad € 8.000,00, pertanto l'ente procedente provvederà entro poche settimane alla sua cancellazione.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale art. 77 DPR602/73  
Iscritto a Ragusa il 21/01/2009  
Reg. gen. 1509 - Reg. part. 254  
Importo: € 11.715,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 5.857,72  
Note: Questa iscrizione non è da tenere in considerazione poiché in applicazione della Legge

73/2010, non possono essere iscritte ipoteche legali per debiti di importi inferiori ad € 8.000,00, pertanto l'ente procedente provvederà entro poche settimane alla sua cancellazione.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per mutuo ipotecario

Iscritto a Ragusa il 20/12/2018

Reg. gen. 18395 - Reg. part. 2838

Importo: € 67.140,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 25/05/2018

Reg. gen. 7784 - Reg. part. 5375

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare le relative note le cui imposte ammontano a € 35,00 per ciascuna ipoteca volontaria a garanzia dei mutui ed € 294,00 per il verbale di pignoramento. Tali spese complessivamente ammontano a

- per la cancellazione delle ipoteche volontarie, € 35,00 x 3 = € 105,00
  - per la cancellazione della trascrizione del pignoramento = € 294,00
- per un TOTALE DI € 399,00

Per le iscrizioni delle ipoteche legali a favore di Montepaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi e SERIT Sicilia S.P.A. non è stato conteggiato niente perché la loro cancellazione sarà eseguita a breve da parte della stessa SERIT in quanto secondo quanto disposto dalla Legge 73/2010, trattandosi di debiti inferiori ad € 8000,00 non andavano eseguite.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'unità abitativa fa parte di un condominio che attualmente insiste all'interno in un'area omogenea di tipo "B".

Il condominio è stato realizzato a seguito di un progetto depositato nell'anno 1958, facente parte della Pratica Edilizia n. 151, per il quale in data 11/4/1958 è stato rilasciato il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori. Inoltre per lo stesso condominio esiste l'autorizzazione di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Ragusa in data 13/5/1961, dopo aver acquisito favorevolmente la licenza d'uso delle opere in cemento armato da parte della Prefettura di Ragusa del 13/4/1961 e gli esiti favorevoli del sopralluogo effettuato da un tecnico comunale in data 19/4/1961 e dall'ufficiale sanitario in data 26/4/1961.

E' importante rilevare che gli elaborati tecnici allegati alla Pratica Edilizia n. 151 indicata innanzi, mostrano delle difformità rispetto agli elaborati catastali redatti per l'unità immobiliare in questione in data 22/01/1965 ed all'elaborato tecnico allegato all'atto di trasferimento della proprietà rogato dal

Notaio dott. Gaudenzio Riccardo Sulsentì in data 23/4/1971, Repertorio n. 45120, i quali riportano lo stato dei luoghi pressoché simile a quello rilevato dallo scrivente. È opinione dello scrivente che tra il rilascio del nulla osta iniziale e l'autorizzazione di abitabilità sia intervenuta una variante in corso d'opera di cui però sono stati smarriti gli elaborati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare, premesso che vale quanto già descritto al paragrafo precedente, ovvero che

- in data 11/4/1958 è stato rilasciato dal Comune di Ragusa un nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili;
- in data 13/4/1961 è stata acquisita la licenza d'uso delle opere in cemento armato;
- in data 19/4/1961, in fase preliminare al rilascio del certificato di abitabilità, è stato eseguito un sopralluogo da parte di un tecnico comunale;
- in data 26/4/1961, in fase preliminare al rilascio del certificato di abitabilità, è stato eseguito un sopralluogo da parte dell'ufficiale sanitario;
- in data 13/5/1961 è stata rilasciata dal Comune di Ragusa l'autorizzazione di abitabilità; per quelli che sono gli atti tecnici presenti nel fascicolo comunale, l'opera sarebbe difforme a quanto inizialmente autorizzato.

Dall'altro canto però, analizzando

- la planimetria catastale depositata in data 22/1/1965,
- gli elaborati tecnici allegati a diversi titoli di proprietà delle varie unità immobiliari, prendendo atto anche del *modus operandi* dell'epoca, abbastanza preciso e puntiglioso, dei vari sopralluoghi effettuati da funzionari diversi, lo scrivente ritiene probabile che in corso d'opera sia intervenuta una variante di cui però al Comune non si riescono a trovare gli atti, pertanto in questa seconda ipotesi, l'unità immobiliare trattata è pressoché conforme a quanto riportato negli atti catastali e nel titolo di proprietà originario.

La difformità riscontrata consiste nel fatto che nel tempo è stata chiusa una piccola porzione di veranda al fine di ingrandire una piccola lavanderia a cui è stata annessa.

Per quanto si è potuto appurare nel corso dei sopralluoghi effettuati, tali lavori eseguiti in assenza di titolo edilizio non hanno comunque interessato la struttura del fabbricato.

Per la regolarizzazione di tale difformità è stata stimata una spesa di circa € 2.500,00.

Si dovrà altresì redigere la nuova planimetria catastale per i seguenti motivi:

- la planimetria che è attualmente agli atti, comprende oltre che il subalterno 21 che è l'abitazione descritta nei paragrafi precedenti, anche il subalterno 14 che è un garage il quale fa parte di questa stessa procedura giudiziaria ma che va comunque trattato autonomamente e che nella procedura in questione costituirà un lotto a se stante;
- va regolarizzata la difformità edilizia descritta innanzi.

Questa redazione della nuova planimetria porterà alla sostituzione dell'identificativo del subalterno che assieme al garage andranno ad assumere entrambe due nuovi numeri.

Per la regolarizzazione catastale di questa unità immobiliare è stata prevista una spesa di circa € 600,00.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito alla prestazione energetica dell'unità immobiliare, è stata eseguita una verifica preliminare con la quale è stato determinato che l'unità immobiliare rientra all'interno della classe energetica "G". L'attestato di Prestazione Energetica non è stato redatto in modo definitivo e non è stato depositato presso il catasto energetico della Regione Siciliana in quanto essendo questo collegato con l'identificativo catastale, si è ritenuto più opportuno effettuare questo deposito solo dopo aver ottenuto il nuovo identificativo catastale, così da poterlo depositare una volta sola piuttosto che adesso e quando si andrà a redigere il nuovo accatastamento.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto potuto rilevare l'unità immobiliare fa parte di un condominio le cui spese condominiali ammontano a circa € 1500,00 annui, oltre ad € 600,00 per spese di riscaldamento.

#### LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, piano Terra

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:  
- accettazione dell'eredità del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se di fatto gli eredi legittimi continuano ad utilizzare normalmente tutti i beni immobili oggetto dell'esecuzione ed appartenuti allo stesso de cuius.

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Le indicazioni fornite innanzi sono le più probabili, ma non sono certe in quanto a seguito del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto in data 12/11/2011, ad oggi non è stata presentata alcuna dichiarazione di successione e tanto meno alcuna rinuncia all'eredità da parte delle signore indicate sopra, le quali risultano essere coniuge la prima e figlie le altre due del citato de cuius.

In ogni caso, nell'eventualità di mancanza di rinuncia all'eredità, le quote indicate sono quelle che derivano da una successione per legge e la proprietà per ognuno di esse rientra nella fatti specie di "bene personale".

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", a Sud con unità immobiliare di proprietà "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", ad Est si affaccia sul piazzale condominiale su cui è attestato anche l'ingresso alla stessa unità immobiliare ed ad Ovest prospetta su un'altra area condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,70 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/01/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 331, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 32 mq
Dal 08/01/1990 al 04/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 331, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 32 mq Rendita € 109,08 Piano Terra
Dal 04/06/1996 al 06/11/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 441, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 32 mq Rendita € 109,08 Piano Terra

Dal 06/11/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 441, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 32 mq Rendita € 109,08 Piano Terra
Dal 06/11/2015 al 08/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 69, Part. 441, Sub. 14, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 32 mq Rendita € 109,08 Piano Terra

Le intestazioni catastali già dalla data 08/01/1990 non corrispondono in quanto:  
dalla data 8/1/1990, a seguito dell'atto del notaio R. Morello l'intestazione corretta è \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nudo proprietario e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* usufruttuario;  
dal 4/6/1996, a seguito del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'intestazione corretta sarà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietario per 1000/1000;  
dal 12/11/2011, data del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dovranno essere inseriti i nomi dei suoi eredi che potrebbero essere le signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma di questo si avrà la certezza solo nel momento in cui esse accetteranno l'eredità del loro congiunto.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	69	441	14	1	C6	4	32 mq	32 mq	109,08	Terra		

## PRECISAZIONI

-

## PATTI

-

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in uno stato conservativo discreto.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha l'accesso tramite il piazzale condominiale antistante il palazzo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di alcuna servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un condominio realizzato con struttura portante in cemento armato ma non antisismica.

Le fondazioni sono a plinti isolati.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato.

I solai sono in latero-cemento realizzati in opera assieme alle travi di piano che sono in cemento armato.

L'altezza interna del garage è di 310 cm.

La pavimentazione interna è con mattoni in cemento e le pareti sono intonacate con intonaco civile.

L'apertura esterna è costituita da una saracinesca metallica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità immobiliare è utilizzata dalle signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che sono le persone esegutate.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/01/1990 al 04/06/1996	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rosario Morello	08/10/1990	11262	19874
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	02/02/1990	1733	1503
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Ragusa	09/10/1990	233			

Dal 04/06/1996 al 12/11/2011	**** Omissis ****	<b>Riunione d'usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			04/06/1996		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La storia si ferma al 12/11/2011 che è la data di decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a cui ad oggi non è stata presentata alcuna dichiarazione di successione con la relativa accettazione di eredità e tanto meno eventuali rinunce, pertanto l'intestazione più probabile è quella di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge del de cuius che diverrebbe proprietaria per 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlie del de cuius che diverrebbero proprietarie per 1/3 ciascuno.

Di fatto, manca anche il passaggio per il periodo 04/06/1996 - 12/11/2011 che è relativo alla riunione d'usufrutto di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduto il 4/6/1996, ma è stato riportato comunque perché è un passaggio che si risolve con una semplice voltura catastale il cui costo è di € 71,00 a cui va allegata una dichiarazione in cui si riporta la data di decesso dell'usufruttuario.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 08/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario  
Iscritto a Ragusa il 25/02/1999  
Reg. gen. 2954 - Reg. part. 432  
Importo: € 67.140,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Questa iscrizione è stata rinnovata in data 20/12/2018, Registro Particolare 2838 e Registro Generale 18395.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 22/01/2004  
Reg. gen. 1128 - Reg. part. 211  
Importo: € 130.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a Ragusa il 09/12/2005  
Reg. gen. 27839 - Reg. part. 11123  
Importo: € 7.201,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.600,99

Note: Questa iscrizione non è da tenere in considerazione poiché in applicazione della Legge 73/2010, non possono essere iscritte ipoteche legali per debiti di importi inferiori ad € 8.000,00, pertanto l'ente procedente provvederà entro poche settimane alla sua cancellazione.

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale art. 77 DPR602/73  
Iscritto a Ragusa il 21/01/2009  
Reg. gen. 1509 - Reg. part. 254  
Importo: € 11.715,44  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 5.857,72

Note: Questa iscrizione non è da tenere in considerazione poiché in applicazione della Legge 73/2010, non possono essere iscritte ipoteche legali per debiti di importi inferiori ad € 8.000,00, pertanto l'ente procedente provvederà entro poche settimane alla sua cancellazione.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per mutuo ipotecario  
Iscritto a Ragusa il 20/12/2018  
Reg. gen. 18395 - Reg. part. 2838  
Importo: € 67.140,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Ragusa il 25/05/2018  
Reg. gen. 7784 - Reg. part. 5375  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare le relative note le cui imposte ammontano a € 35,00 per ciascuna ipoteca volontaria a garanzia dei mutui ed € 294,00 per il verbale di pignoramento che complessivamente ammontano a

- per la cancellazione delle ipoteche volontarie, € 35,00 x 3 = € 105,00

- per la cancellazione della trascrizione del pignoramento = € 294,00  
per un TOTALE DI € 399,00

Ai suddetti importi relativi alle imposte da versare per la cancellazione, dovranno essere aggiunti gli onorari per la redazione delle note per un importo totale di € 300,00.

Per le iscrizioni delle ipoteche legali a favore di Montepaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi e SERIT Sicilia S.P.A. non è stato conteggiato niente perché la loro cancellazione sarà eseguita a breve da parte della stessa SERIT in quanto secondo quanto disposto dalla Legge 73/2010, trattandosi di debiti inferiori ad € 8000.00 non andavano eseguite.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare fa parte di un condominio che attualmente insiste all'interno in un'area omogenea di tipo "B".

Il condominio è stato realizzato a seguito di un progetto depositato nell'anno 1958, facente parte della Pratica Edilizia n. 151, per il quale in data 11/4/1958 è stato rilasciato il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili. Inoltre per lo stesso condominio esiste l'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Ragusa in data 13/5/1961, dopo aver acquisito favorevolmente la licenza d'uso delle opere in cemento armato da parte della Prefettura di Ragusa del 13/4/1961 e gli esiti favorevoli dei sopralluoghi effettuati da un tecnico comunale in data 19/4/1961 e dall'ufficiale sanitario in data 26/4/1961.

E' importante rilevare che gli elaborati tecnici allegati alla Pratica edilizia n. 151 indicata innanzi, mostrano delle difformità rispetto agli elaborati catastali redatti in data 22/01/1965 ed all'elaborato tecnico allegato all'atto di trasferimento della proprietà rogato dal Notaio dott. Gaudenzio Riccardo Sulsenti in data 23/4/1971, Repertorio n. 45120, i quali riportano lo stato dei luoghi pressoché simile a quello rilevato dallo scrivente. E' opinione dello scrivente che tra il rilascio del nulla osta iniziale e l'autorizzazione di abitabilità sia intervenuta una variante in corso d'opera di cui però sono stati smarriti gli elaborati.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare, premesso che vale quanto già descritto al paragrafo precedente, ovvero che

- in data 11/4/1958 è stato rilasciato dal Comune di Ragusa un nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili;
  - in data 13/4/1961 è stata acquisita la licenza d'uso delle opere in cemento armato;
  - in data 19/4/1961, in fase preliminare al rilascio del certificato di abitabilità, è stato eseguito un sopralluogo da parte di un tecnico comunale;
  - in data 26/4/1961, in fase preliminare al rilascio del certificato di abitabilità, è stato eseguito un sopralluogo da parte dell'ufficiale sanitario;
  - in data 13/5/1961 è stata rilasciata dal Comune di Ragusa l'autorizzazione di abitabilità;
- per quelli che sono gli atti tecnici presenti nel fascicolo comunale, l'opera sarebbe difforme a quanto inizialmente autorizzato.

Dall'altro canto però, analizzando

- la planimetria catastale depositata in data 22/1/1965,
- gli elaborati tecnici allegati a diversi titoli di proprietà delle varie unità immobiliari,

prendendo atto anche del modus operandi dell'epoca, abbastanza preciso e puntiglioso, dei vari sopralluoghi effettuati da funzionari diversi (collaudatore delle opere in cemento armato, tecnico comunale, ufficiale sanitario), lo scrivente ritiene probabile che in corso d'opera sia intervenuta una variante di cui però al Comune non si riescono a trovare gli atti, pertanto in questa seconda ipotesi, l'unità immobiliare trattata sarebbe conforme a quanto riportato negli atti catastali e nel titolo di proprietà originario.

Si dovrà comunque redigere la nuova planimetria catastale in quanto quella che è presente agli atti è inserita all'interno dello stesso foglio dell'unità abitativa censita con il subalterno 21.

La redazione di questa nuova planimetria catastale porterà anche alla sostituzione del subalterno numero di subalterno.

Per la regolarizzazione catastale di questa unità immobiliare è stata prevista una spesa di circa € 400,00.

#### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'attestato di prestazione energetica non esiste e non verrà neanche redatto in quanto per questo tipo di immobili (depositi, garage, ecc.) la legge non lo prevede.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto potuto rilevare l'unità immobiliare fa parte di un condominio le cui spese condominiali per essa ammontano a circa € 100,00 annui.

### LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92, piano 2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:

- accettazione dell'eredità del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se di fatto i suoi eredi legittimi continuano ad utilizzare normalmente tutti i beni immobili oggetto dell'esecuzione ed appartenuti allo stesso de cuius.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Le indicazioni fornite innanzi sono le più probabili, ma non sono certe in quanto a seguito del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto in data 12/11/2011, ad oggi non è stata presentata alcuna accettazione dell'eredità e dichiarazione di successione e tanto meno alcuna rinuncia all'eredità da parte delle signore indicate innanzi che sono rispettivamente la moglie e le figlie del citato de cuius.

In ogni caso, nell'eventualità di mancanza di rinuncia all'eredità, le quote indicate sono quelle che derivano da una successione per legge e la proprietà per ognuno di esse rientra nella fatti specie di "bene personale".

## CONFINI

L'unità immobiliare confina ad ovest con un'unità immobiliare di proprietà "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", mentre ad Est prospetta su Via Patriarca San Giuseppe, a Sud su area libera condominiale ed a Nord su aria libera di proprietà "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*".

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	2,00 m	secondo
Veranda	46,00 mq	46,00 mq	0,25	11,50 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1999 al 09/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 529 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 03 34 Reddito dominicale 6,3 Reddito agrario € 2,07
Dal 09/04/2004 al 28/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 659
Dal 28/04/2004 al 17/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 659, Sub. 8 Categoria F3
Dal 17/06/2004 al 25/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 659, Sub. 8 Categoria F3 Piano 2
Dal 25/10/2005 al 13/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 659, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 88 mq Rendita € 154,52 Piano 2
Dal 13/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 659, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 88 mq Rendita € 154,52 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 08/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 659, Sub. 8, Zc. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 88 mq Rendita € 154,52 Piano 2

Le intestazioni catastali dei due periodi 13/06/2006 - 09/11/2015 e 09/11/2015 - 08/04/2019, non sono corrette in quanto in data 12/11/2011 è deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quindi ad esso successivamente a questa data debbono subentrare gli eredi legittimi che ad oggi teoricamente dovrebbero essere le signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia, però di questo ad oggi non c'è la certezza matematica poichè agli atti non risultano ancora nè la dichiarazione di successione con la relativa accettazione dell'eredità e tanto meno la rinuncia all'eredità.

Nell'ipotesi di accettazione dell'eredità, la nuova intestazione a partire dal 12/11/2011 dovrebbe essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3 (bene personale), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3 (bene personale) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3 (bene personale).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				<b>Cens.</b>			<b>catastale</b>			
16	659	8	1	C2	3	88 mq	154,52	2		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale esistente agli atti è pressoché conforme allo stato dei luoghi a meno di un tramezzo interno che sulla planimetria non è riportato, ma che catastalmente per quella che è la destinazione d'uso autorizzata dal Comune di Santa Croce Camerina è ininfluente.

### **PRECISAZIONI**

In riferimento al punto precedente relativo ai dati catastali è bene precisare un aspetto importante non solo ai fini catastali, ma anche edilizio, ovvero il fatto che al momento dei sopralluoghi è stato accertato che l'unità immobiliare in questione, piuttosto che essere adibita a deposito, è adibita ad abitazione ed in particolare costituisce l'alloggio di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificata con una delle tre persone esegutate.

In merito a questo reale utilizzo dell'immobile, sulla scorta dei rilievi metrici effettuati in loco, del regolamento edilizio del Comune di Santa Croce Camerina e del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo unico per l'edilizia), si è appurato che ci potrebbe essere la possibilità di sanare tale difformità e rendere quindi l'unità immobiliare ufficialmente ad uso abitativo, piuttosto che deposito.

Questa possibilità chiaramente obbligherebbe a redigere una nuova pratica edilizia in sanatoria ed anche una pratica catastale con una nuova classificazione ed identificazione dell'unità immobiliare ed anche con una nuova planimetria catastale.

### **PATTI**

-

### **STATO CONSERVATIVO**

Al momento dei sopralluoghi si è accertato che l'immobile si presenta in condizioni generali buone e non necessita di alcun intervento di manutenzione.

### **PARTI COMUNI**

In riferimento a questo punto, l'unità immobiliare pur facendo parte di un fabbricato avente al suo interno diverse unità immobiliari, per le informazioni assunte in loco e fornite anche dall'occupante, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, condivide con alcune di esse solamente la scala di accesso che è comunque

esterna, con le relative spese di pulizia e manutenzione che complessivamente ammontano a circa 100 euro l'anno.

Per quanto riguarda l'impianto idrico, l'unità immobiliare è autonoma ed è munita anche di cisterna idrica interrata ad uso esclusivo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto potuto rilevare l'unità immobiliare non è gravata da alcuna servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato di recente costruzione e pertanto realizzata con criteri antisismici.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato.

I solai sono in latero-cemento realizzati in opera con le corrispondenti travi di piano in cemento armato.

L'altezza interna dell'appartamento, poichè la sua copertura è a falde inclinate, è variabile da 120 cm a 285 cm, con un'altezza media di poco superiore a 200 cm.

Le pareti esterne sono costituite da laterizi forati intonacate su entrambe le facce.

La pavimentazione interna è in ceramica.

Tutte le aperture esterne sono munite di infissi in legno con vetrocamera e veneziane esterne anch'esse in legno in buono stato di conservazione.

L'unità abitativa è munita di impianti elettrico, idrico e fognario perfettamente funzionanti ma privi di certificazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificata con una delle tre persone esegutate.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1991 al 29/01/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott. Giovanni Demostene	13/02/1991	74889	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2002 al 17/06/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott. Marcello Zichichi	29/01/2002	57658	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	15/02/2002	2617	2206
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/06/2004 al 13/06/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Marcello Zichichi	17/06/2004	81773	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	07/07/2004	14782	8188
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/06/2006 al 08/04/2019	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Marcello Zichichi	13/06/2006	96855	7668
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	15/06/2006	14630	8409
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ragusa	24/06/2006	1407	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Di fatto, per le indicazioni fornite per il periodo 13/06/2006 - 08/04/2019, esso deve essere aggiornato per il periodo decorrente dal 12/11/2011 (data di morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) poichè ad oggi da parte delle signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rispettivamente moglie e figlie del citato de cuius, non è stato prodotto alcun atto né di accettazione e tanto meno di rinuncia all'eredità, pertanto in merito a ciò ci si rimette alle indicazioni del Giudice delle Esecuzioni. In ogni caso, nell'ipotesi di successione devoluta per legge, i soggetti intestatari del bene per il periodo che va dal giorno 12/11/2011 al giorno 08/04/2019, dovrebbero essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 15/06/2006  
Reg. gen. 14631 - Reg. part. 4322  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: notaio dott. Marcello Zichichi  
Data: 13/06/2006  
N° repertorio: 96586  
N° raccolta: 7669

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Ragusa il 25/05/2018  
Reg. gen. 7784 - Reg. part. 5375  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare le relative note le cui imposte ammontano a € 35,00 per l'iscrizione dell'ipoteca volontaria posta a garanzia di un mutuo di Banco di Sicilia S.p.A. ed € 294,00 per il verbale di pignoramento che complessivamente ammontano a

- per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, € 35,00 x 1 = € 35,00
  - per la cancellazione della trascrizione del pignoramento = € 294,00
- per un TOTALE DI € 329,00

a queste spese vanno sommate quelle per gli onorari che ammontano a circa € 150,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'unità abitativa fa parte di un fabbricato realizzato all'interno di una zona omogenea edificata per singole lottizzazioni convenzionate di tipo "Cp5".

L'intero fabbricato è stato realizzato a seguito delle seguenti concessioni:

- Concessione edilizia n. 25 del 20/4/2002, rilasciata alla ditta "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*";
- Concessione edilizia n. 14 del 26/3/2003, rilasciata alla ditta "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*";
- Concessione edilizia n. 53 del 28/9/2007, rilasciata alla ditta "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*".

Inoltre lo stesso fabbricato è munito di "Autorizzazione per l'abitabilità - agibilità" rilasciata dal Comune di Santa Croce Camerina in data 14/02/2008, relativo all'abitabilità degli appartamenti posti al piano terra ed al primo piano ed all'agibilità dei locali ubicati al piano interrato ed al piano sottotetto (che corrisponde a quello in questione).

Così come già precisato precedentemente, è bene far rilevare un aspetto importante ai fini urbanistici, ovvero che al momento dei sopralluoghi è stato accertato che l'unità immobiliare in questione, piuttosto che essere adibita a locali a servizio degli impianti tecnici, è adibita ad abitazione ed in particolare costituisce l'alloggio di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, identificata con una delle tre persone eseguite.

In merito a questo reale utilizzo dell'immobile, sulla scorta dei rilievi metrici effettuati in loco, del regolamento edilizio del Comune di Santa Croce Camerina e del DPR 380/2001 e s.m.i. (Testo unico per l'edilizia), si è appurato che ci potrebbe essere la possibilità di regolarizzare tale difformità e rendere quindi l'unità immobiliare in questione ad uso abitativo, piuttosto che locali tecnici.

Questa possibilità chiaramente obbligherebbe a redigere una nuova pratica edilizia in sanatoria ed in parallelo anche una pratica catastale che andrebbero ad appianare questa situazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

In merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare trattata, anche se l'immobile venisse rilasciato dall'occupante e riportato al suo uso originario di locali per gli impianti tecnologici, poiché lo stato dei luoghi non è conforme ai progetti approvati dal Comune (realizzazione di aperture nei prospetti, realizzazione di un servizio igienico, modifiche alle falde della copertura), ci sarebbero due alternative:

- la prima sarebbe quella di ripristinare lo stato dei luoghi conformemente a quanto autorizzato dal Comune, con la demolizione di tutte le opere abusive ed il ripristino a quanto a suo tempo autorizzato, con un costo stimato intorno ad € 10.000,00;
- la seconda sarebbe quella di regolarizzare le opere eseguite con una pratica edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 il cui costo ammonterebbe complessivamente a circa € 11.000,00 comprensivo di oblazioni, oneri concessori, diritti per il Comune, bolli e competenze tecniche.

A questo punto viene spontanea la risposta che tra le due soluzioni sarebbe auspicabile la seconda, ovvero di sanare l'abuso e regolarizzare l'immobile trasformandolo a tutti gli effetti in abitazione.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito all'attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare, allo stato attuale esso non è stato redatto in quanto essa risulta essere ufficialmente un'unità adibita a locali tecnici per i quali la legge non prevede l'acquisizione.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto potuto rilevare l'unità immobiliare fa parte di un condominio che non è costituito come persona giuridica ma lo è solo di fatto. Per quanto si è potuto sapere, le spese medie annue per la manutenzione della scala che è l'unica parte in comune con le altre unità immobiliari, ammontano a circa € 100.

#### LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92/A, piano S1

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:  
- accettazione dell'eredità del de cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se di fatto i suoi eredi legittimi continuano ad utilizzare normalmente tutti i beni immobili oggetto dell'esecuzione ed appartenuti allo stesso de cuius.

#### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Le indicazioni fornite innanzi sono le più probabili, ma non sono certe in quanto a seguito del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto in data 12/11/2011, ad oggi non è stata presentata alcuna accettazione dell'eredità e dichiarazione di successione e tanto meno alcuna rinuncia all'eredità da parte delle signore indicate innanzi che sono rispettivamente la moglie e le figlie del citato de cuius. In ogni caso, nell'eventualità di mancanza di rinuncia all'eredità, le quote indicate sono quelle che derivano da una successione per legge e la proprietà per ognuno di esse rientra nella fatti specie di "bene personale".

### CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord - Est con Via Patriarca San Giuseppe, a Sud con area libera condominiale adibita a corsia di accesso ai locali del piano seminterrato ed a Ovest con unità immobiliare di proprietà "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*".

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale di deposito	50,00 mq	55,00 mq	1,00	55,00 mq	2,70 m	seminterrato
cortile	32,00 mq	32,00 mq	0,25	8,00 mq	0,00 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1999 al 09/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 529 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 0 03 34 Reddito dominicale 6,3 Reddito agrario € 2,07
Dal 09/04/2004 al 28/04/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 16, Part. 659
Dal 28/04/2004 al 17/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 659, Sub. 4

		Categoria F3
Dal 17/06/2004 al 15/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 659, Sub. 4 Categoria F3 Piano s1
Dal 15/12/2005 al 13/06/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 659, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 79,38 Piano S1
Dal 13/06/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 659, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 79,38 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 08/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 659, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 53 mq Rendita € 79,38 Piano S1

Le intestazioni catastali dei due periodi 13/06/2006 - 09/11/2015 e 09/11/2015 - 08/04/2019, non sono corrette in quanto in data 12/11/2011 è deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quindi ad esso successivamente a questa data debbono subentrare gli eredi che ad oggi in linea teorica dovrebbero essere le signore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* coniuge, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlia, però di questo non c'è la certezza matematica poichè agli atti non risultano ancora nè la dichiarazione di successione con la relativa accettazione dell'eredità e tanto meno la rinuncia all'eredità.

Nell'ipotesi di accettazione dell'eredità, la nuova intestazione a partire dal 12/11/2011 dovrebbe essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3 (bene personale), \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3 (bene personale) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3 (bene personale).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	659	4	1	C2	2	53 mq	59 mq	79,38	S1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale esistente agli atti è conforme allo stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

---

-

## PATTI

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Al momento dei sopralluoghi si è accertato che l'immobile si presenta in condizioni generali buone e non necessita di alcun intervento di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

In riferimento a questo punto, l'unità immobiliare pur facendo parte di un fabbricato avente al suo interno diverse unità immobiliari, condivide con quelle del suo stesso piano solamente la corsia di accesso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Da quanto potuto rilevare l'unità immobiliare non è gravata da alcuna servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato di recente costruzione e pertanto realizzata con criteri antisismici.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in cemento armato.

I solai sono in latero-cemento realizzati in opera con le corrispondenti travi di piano in cemento armato.

L'altezza interna è di 270 cm.

Le pareti esterne sono costituite da laterizi forati intonacate su entrambe le facce.

La pavimentazione interna è in ceramica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* identificata con una delle tre persone esegutate.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1991 al 29/01/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott. Giovanni Demostene	13/02/1991	74889	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/01/2002 al 17/06/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio dott. Marcello Zichichi	29/01/2002	57658	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	15/02/2002	2617	2206
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/06/2004 al 13/06/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Marcello Zichichi	17/06/2004	81773	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	07/07/2004	14782	8188
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/06/2006 al 08/04/2019	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio dott. Marcello	13/06/2006	96855	7668

	Zichichi		
<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
	Conservatoria RR.II. di Ragusa	15/06/2006	14630
			<b>Reg. part.</b>
			8409
<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
	Ragusa	24/06/2006	1407
			<b>Vol. N°</b>
			1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Di fatto, per le indicazioni fornite per il periodo 13/06/2006 - 08/04/2019, esso deve essere aggiornato a partire dal 12/11/2011 (data di morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) fino ad oggi, poichè fino alla data dell'8/4/2019 non è stato prodotto alcun atto che lasci intendere la volontà di accettare o rifiutare l'eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pertanto in merito a ciò ci si rimette alle indicazioni del Giudice delle Esecuzioni.

In ogni caso, nell'ipotesi di successione devoluta per legge, i soggetti intestatari del bene per il periodo che va dal giorno 12/11/2011 al giorno 08/04/2019, dovrebbero essere \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3 e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* proprietaria per 1/3.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 15/06/2006  
Reg. gen. 14631 - Reg. part. 4322  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: notaio dott. Marcello Zichichi  
Data: 13/06/2006  
N° repertorio: 96586  
N° raccolta: 7669

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Ragusa il 25/05/2018

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare le relative note le cui imposte ammontano a € 35,00 per l'iscrizione dell'ipoteca volontaria posta a garanzia di un mutuo erogato da Banco di Sicilia S.p.A. ed € 294,00 per il verbale di pignoramento che ammontano complessivamente a

- per la cancellazione dell'ipoteca volontaria, € 35,00 x 1 = € 35,00
  - per la cancellazione della trascrizione del pignoramento = € 294,00
- per un TOTALE DI € 329,00

A queste spese dovranno essere aggiunte le competenze tecniche che ammontano a circa € 150,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato all'interno di una zona omogenea edificata per singole lottizzazioni convenzionate di tipo "Cp5".

L'intero fabbricato è stato realizzato a seguito delle seguenti concessioni:

- Concessione edilizia n. 25 del 20/4/2002, rilasciata alla ditta "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione edilizia n. 14 del 26/3/2003, rilasciata alla ditta "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- Concessione edilizia n. 53 del 28/9/2007, rilasciata alla ditta "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Inoltre lo stesso fabbricato è munito di "Autorizzazione per l'abitabilità - agibilità" rilasciata dal Comune di Santa Croce Camerina in data 14/02/2008, relativo all'abitabilità degli appartamenti posti a piani terra e primo ed all'agibilità dei locali ubicati al piano seminterrato ed al piano sottotetto.

Per tale unità immobiliare non sono state rilevate difformità edilizie.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile in questione è conforme ai progetti approvati ed anche alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In merito all'attestazione di prestazione energetica, non è stato redatto in quanto per questo tipo di immobili non è prevista l'acquisizione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Per quanto potuto rilevare l'unità immobiliare fa parte di un condominio che non è costituito come persona giuridica ma lo è solo di fatto. Per questo immobile le spese medie annue condominiali sono pressoché nulle.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, inesistenza di vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Pertanto, considerato che tutti i beni hanno una loro autonomia ed indipendenza, si propone la formazione di quattro lotti autonomi così come è descritto in seguito.

Lotto n. 1) Appartamento per civile abitazione ubicato a Ragusa in Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, scala A, interno 5, piano 3°, composto da un ingresso, un ampio soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno per la zona notte, un ripostiglio, un bagno, una lavanderia - doppio servizio e tre balconi. Leggermente difforme rispetto alla planimetria catastale ed all'elaborato allegato al titolo di proprietà originario, collegato alla centrale termica condominiale.

Lotto n. 2) Locale adibito a garage ubicato a Ragusa in Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18/, piano terra, con ingresso posto sul cortile condominiale.

Lotto n. 3) Unità immobiliare attualmente adibita a civile abitazione, ma originariamente autorizzata come locale deposito, ubicata a Santa Croce Camerina (RG) in Via Patriarca San Giuseppe n. 92, secondo piano, con copertura inclinata con altezza media di 200 cm e possibilità di regolarizzare l'attuale destinazione d'uso, composta da due ambienti utili, una cucina, un locale di sgombero, un disimpegno, un bagno, una lavanderia - doppio servizio, un'ampia terrazza ed un balcone.

Lotto n. 4) Unità immobiliare adibita a deposito ubicata a Santa Croce Camerina in Via Patriarca San Giuseppe, n. 92/A al piano seminterrato, con ingresso tramite il cortile condominiale e con una piccola area libera adiacente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, scala A, interno 5, piano 3

Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un condominio ubicato in posizione abbastanza centrale, composto da cinque piani fuori terra di cui la prima adibita interamente a garage e depositi e le altre quattro con destinazione abitativa, servito da due scale munite di ascensori. L'unità abitativa è composta da un ingresso collegato direttamente con un ampio soggiorno, tre camere da letto, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed un doppio servizio e tre balconi. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati direttamente e sono esposti ad Est, a Sud ed ad Ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 441, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 102.000,00

Per la stima, è stata effettuata una breve indagine di mercato e sono stati verificati anche i parametri proposti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate. Si è tenuto conto anche della vetustà dell'immobile e del fatto che l'edificio in cui esso ricade pur avendo una struttura in cemento armato, essa non è comunque antisismica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, scala A, interno 5, piano 3	136,00 mq	750,00 €/mq	€ 102.000,00	100,00	€ 102.000,00
				Valore di stima:	€ 102.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, piano Terra  
Garage situato al piano terra di un condominio posto in zona centrale del Comune di Ragusa, con accesso da un'area libera condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 441, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 15.400,00

Per la stima, è stata effettuata una breve indagine di mercato e sono stati verificati anche i parametri proposti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate. Si è tenuto conto anche della vetustà dell'immobile e del fatto che l'edificio in cui esso ricade pur avendo una struttura in cemento armato, non è comunque antisismica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Garage Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, piano Terra	35,00 mq	440,00 €/mq	€ 15.400,00	100,00	€ 15.400,00
Valore di stima:					€ 15.400,00

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92, piano 2

Unità immobiliare ubicata al secondo piano (piano sottotetto) di un fabbricato con quattro elevazioni di cui una in posizione seminterrata e le altre tre interamente fuori terra. Attualmente l'unità immobiliare è adibita ad abitazione, ma la sua destinazione d'uso originaria è di locali a servizio degli impianti tecnologici, con possibilità di sanatoria edilizia per adibirla a civile abitazione. L'unità immobiliare è composta da quattro vani, un bagno, due locali accessori, un balcone ed un'ampia veranda parzialmente coperta. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati direttamente e sono esposti a Nord, a Sud ed ad Est. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una scala esterna comune con altre unità immobiliari poste ai piani inferiori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 659, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 82.800,00

Per la stima, è stata effettuata una breve indagine di mercato e sono stati verificati anche i parametri proposti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate. Si è tenuto conto anche dello stato di conservazione dello stesso e del fatto che l'edificio in cui esso ricade ha la struttura portante in cemento armato antisismica. Si è altresì tenuto conto del fatto che ci sono i presupposti affinché l'immobile in questione venga adibito a civile abitazione piuttosto che per locali tecnici, pertanto considerando che immobili abitativi di questo tipo in quella zona hanno un valore medio di circa € 950/mq, distribuendo la spesa per la regolarizzazione edilizia calcolata stimata in circa € 11.000,00, si è determinato un valore medio unitario pari a € 800,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92, piano 2	103,50 mq	800,00 €/mq	€ 82.800,00	100,00	€ 82.800,00
Valore di stima:					€ 82.800,00

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92/A, piano S1

Unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di un fabbricato con quattro elevazioni di cui una in posizione seminterrata e le altre tre interamente fuori terra. L'unità immobiliare è adibita a deposito, con una piccola area libera adiacente e con ingresso dall'esterno tramite uno spazio comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 659, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 31.500,00

Per la stima, è stata effettuata una breve indagine di mercato e sono stati verificati anche i parametri proposti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate. Si è tenuto conto anche dello stato di manutenzione dell'immobile e del fatto che l'edificio di cui esso fa parte, è di recente costruzione ed ha la struttura portante in cemento armato antisismica, pertanto è stato assunto il valore di € 500,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Deposito Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92/A, piano S1	63,00 mq	500,00 €/mq	€ 31.500,00	100,00	€ 31.500,00
				Valore di stima:	€ 31.500,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Acate, li 12/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Ing. Modica Santi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 12/9/2018
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 6/4/2019

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili dell'11/4/1958, Pratica n. 151, relativo agli immobili di cui ai lotti n.1 e n.2, Comune di Ragusa
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità del 13/5/1961 relativo agli immobili di cui ai lotti n. 1 e n. 2, Comune di Ragusa
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 25 del 23/4/2002 per gli immobili di cui ai lotti nn. 3 e 4, Comune di Santa Croce Camerina
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 14 del 26/3/2003 per gli immobili di cui ai lotti nn. 3 e 4, Comune di Santa Croce Camerina
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 53 del 28/9/2007 per gli immobili di cui ai lotti nn. 3 e 4, Comune di Santa Croce Camerina
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità/agibilità del 14/2/2008 per gli immobili di cui ai lotti nn. 3 e 4, Comune di Santa Croce Camerina
- ✓ N° 1 Foto - Rilievi fotografici per l'immobile di cui al lotto n. 1
- ✓ N° 1 Foto - Rilievi fotografici per l'immobile di cui al lotto n. 2
- ✓ N° 1 Foto - Rilievi fotografici per l'immobile di cui al lotto n. 3
- ✓ N° 1 Foto - Rilievi fotografici per l'immobile di cui al lotto n. 4

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, scala A, interno 5, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 441, Sub. 21, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	136,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Allo stato attuale l'immobile si presenta in condizioni generali buone. Ciò nonostante, nella cucina e nella lavanderia sono presenti tracce di vecchie infiltrazioni di umidità discendente derivanti dall'unità immobiliare soprastante.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un condominio ubicato in posizione abbastanza centrale, composto da cinque piani fuori terra di cui la prima adibita interamente a garage e depositi e le altre quattro con destinazione abitativa, servito da due scale munite di ascensori. L'unità abitativa è composta da un ingresso collegato direttamente con un ampio soggiorno, tre camere da letto, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed un doppio servizio e tre balconi. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati direttamente e sono esposti ad Est, a Sud ed ad Ovest.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile costituisce il luogo di residenza degli esecutati.		

**LOTTO 2**

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Ragusa (RG) - Via Giuseppe Lombardo Radice n. 18, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 441, Sub. 14, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare si presenta in uno stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Garage situato al piano terra di un condominio posto in zona centrale del Comune di Ragusa, con accesso da un'area libera condominiale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		

**LOTTO 3**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 659, Sub. 8, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	103,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento dei sopralluoghi si è accertato che l'immobile si presenta in condizioni generali buone e non necessita di alcun intervento di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ubicata al secondo piano (piano sottotetto) di un fabbricato con quattro elevazioni di cui una in posizione seminterrata e le altre tre interamente fuori terra. Attualmente l'unità immobiliare è adibita ad abitazione, ma la sua destinazione d'uso originaria è di locali a servizio degli impianti tecnologici, con possibilità di sanatoria edilizia per adibirla a civile abitazione. L'unità immobiliare è composta da quattro vani, un bagno, due locali accessori, un balcone ed un'ampia veranda parzialmente coperta. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati direttamente e sono esposti a Nord, a Sud ed ad Est. L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una scala esterna comune con altre unità immobiliari poste ai piani inferiori.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla signora **** Omissis **** identificata con una delle tre persone esegutate.		

#### LOTTO 4

<b>Bene N° 4 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Santa Croce Camerina (RG) - Via Patriarca San Giuseppe n. 92/A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 659, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2	<b>Superficie</b>	63,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Al momento dei sopralluoghi si è accertato che l'immobile si presenta in condizioni generali buone e non necessita di alcun intervento di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di un fabbricato con quattro elevazioni di cui una in posizione seminterrata e le altre tre interamente fuori terra. L'unità immobiliare è adibita a deposito, con una piccola area libera adiacente e con ingresso dall'esterno tramite uno spazio comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalla signora **** Omissis **** identificata con una delle tre persone esegutate.		