

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. N° 203/2023

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 1

Giudice delle esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Perito estimatore: Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti

Custode giudiziario: Dott.ssa Concetta Occhipinti

CREDITORE PROCEDENTE

- POP NPLs 2019 Srl, con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri, n.1 C.F.: 05043330264, per mezzo della procuratrice FIRE S.p.A con sede legale in Messina (ME), Via Bonsignore, n. 1 C.F. e P.IVA: 01787570835.

DEBITORE ESECUTATO

- [REDACTED]

Modica, lì 30.04.2024

Il P.E.

Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti

<p>ESEC. n° 203/2023 R.G. contro [REDACTED]</p> <p>Giudice delle esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode giudiziario: Dott.ssa Concetta Occhipinti Esperto del procedimento: Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti</p>	
Diritto	<p>Il bene oggetto di pignoramento è costituito da: abitazione di tipo ultrapopolare interamente posseduto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (in regime di separazione dei beni) dal debitore executato:</p> <p>- [REDACTED]</p>
Bene	<p>Il bene in oggetto, denominato LOTTO 1, sito in una zona centrale e altamente residenziale del comune di Ragusa (RG), è costituito da un immobile con unico e solo accesso da Via Milazzo, al civico n. 74 e composto da un piano terra, un piano primo, un piano secondo e un piano terzo, con destinazione residenziale di tipo ultrapopolare secondo quanto emerso da indagine catastale.</p> <p>L'immobile (foglio 279 p.la 2692 sub 1-2-3) preso in esame, risulta internamente, così composto:</p> <p><u>PIANO TERRA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ingresso/soggiorno - bagno - vano scala di collegamento al piano primo. <p><u>PIANO PRIMO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - cucina - lavanderia - ripostiglio (sottoscala) - vano scala di collegamento al piano secondo. <p><u>PIANO SECONDO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - disimpegno - camera da letto matrimoniale - bagno - cabina armadio - vano scala di collegamento al piano terzo. <p><u>PIANO TERZO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - piccolo disimpegno - n. 2 camere. <p>Riguardo gli spazi esterni, sono presenti: n. 1 balcone di pertinenza della cucina (piano primo), n. 1 balcone di pertinenza della camera da letto matrimoniale (piano secondo), un piccolo terrazzino di pertinenza delle due camere, al piano terzo.</p>

Al piano primo si accede tramite scala interna. Suddetto piano è collegato direttamente al piano secondo da altra scala interna e lo stesso avviene per il piano terzo.
Non è presente alcun garage o spazio privato adibito a parcheggio.

Ubicazione

Comune di RAGUSA (RG)
ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE – Via Milazzo, n. 72-74
Coordinate: latitudine 36°55'30.1"N, longitudine 14°43'28.5"E.

Titolarità

Il bene in oggetto, denominato LOTTO 1 - identificato catastalmente al foglio 279 p.lla 2692 sub 1-2-3 (ex foglio 268 p.la 1180 sub 1-2-3) è pervenuto al debitore esecutato nell'attuale quota di 1/1 del diritto di proprietà:

- in **ragione di 1/2** unitamente [redacted] con atto di compravendita del 11/09/2000 – Rep. n. 101511 – Notaio OTTAVIANO MICHELE – Sede RAGUSA (RG) – trascritto in data 13/09/2000 ai nn. 12648/10058 da potere [redacted]

- in **ragione della quota di 1/1 del diritto di proprietà**, in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di donazione del 24/05/2006 – Rep. n. 138199/19332 - Notaio OTTAVIANO MICHELE – Sede RAGUSA (RG) – trascritto in data 31/05/2006 ai nn. 13145/7547, con cui [redacted] ha donato la quota di 1/2 della proprietà dei beni siti a Ragusa (RG), in Via Milazzo n. 72-74 censiti catastalmente al foglio 279 p.la 2692 sub 1 – sub 2 – sub 3 (ex foglio 268 p.la 1180 sub 1 – sub 2 – sub 3).

Accettazione della donazione, avvenuta da parte [redacted] a risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione dei beni.

Provenienza
ventennale

Premesso che originariamente i beni in oggetto, denominati LOTTO 1, erano censiti catastalmente come segue:

- abitazione di tipo ultrapopolare, foglio 268, p.la 1180 sub 1 (attualmente foglio 279 p.la 2692 sub 1), che a seguito di dichiarazione di Variazione in soppressione del 11/06/2014, Pratica n. RG0060842, in atti dal 11/06/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19920.1/2014) è stato soppresso;

- abitazione di tipo ultrapopolare, foglio 268, p.la 1180 sub 2 (attualmente foglio 279 p.la 2692 sub 2), che a seguito di dichiarazione di Variazione in soppressione del 11/06/2014, Pratica n. RG0060843, in atti dal 11/06/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19921.1/2014) è stato soppresso;

- abitazione di tipo ultrapopolare, foglio 268, p.lla 1180 sub 3 (attualmente foglio 279 p.lla 2692 sub 3), che a seguito di dichiarazione di Variazione in soppressione del 11/06/2014, Pratica n. RG0060844, in atti dal 11/06/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19922.1/2014) è stato soppresso.

Si è successivamente proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità:

▪ **IMMOBILI PREDECESSORI:**

- **FOGLIO 268 P.LLA 1180 sub 1 – sub 2 – sub 3**

(attuale foglio 279 p.lla 2692 sub 1- sub 2 – sub 3 dal 11/06/2014)

situazione degli intestati dell'immobile dal 11/09/2000 al 24/05/2006:

TITOLARE:



DATI DERIVANTI DA: ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/09/2000

Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE

Sede RAGUSA (RG)

Repertorio n. 101511

Trascrizione n. 10058.1/2000

Reparto PI di RAGUSA, in atti dal 09/10/2000

situazione degli intestati dell'immobile dal 11/09/2000 al 11/06/2014:

TITOLARE:



DATI DERIVANTI DA: ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/09/2000

Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE

Sede RAGUSA (RG)

Repertorio n. 101511

Trascrizione n. 10058.1/2000

Reparto PI di RAGUSA, in atti dal 09/10/2000

situazione degli intestati dell'immobile dal 24/05/2006 al 11/06/2014:

Arch. Occhipinti Valentina

Via Fosso Tantillo Pirato Quartarella, n. 81/b – 97015 Modica (RG)

Cell.: 331 3505817 - e-mail: valia980@yahoo.it; - pec: valentina.occhipinti@archiworldpec.it

C.F.: CCHVNT80C43F258X

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: DONAZIONE ACCETTATA del 24/05/2006
 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE
 Sede RAGUSA (RG)
 Repertorio n. 138199
 Nota presentata con Modello Unico n. 7547.1/2006
 Reparto PI di RAGUSA, in atti dal 31/05/2006

- **IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 279 P.LLA 2692 sub 1**
 (ex foglio 268 p.lla 1180 sub 1)

situazione degli intestati dell'immobile dal 11/06/2014:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
 (n. 19920.1/2014) del 11/06/2014
 Pratica n. RG0060842, in atti dal 11/06/2014.

- **IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 279 P.LLA 2692 sub 2**
 (ex foglio 268 p.lla 1180 sub 2)

situazione degli intestati dell'immobile dal 11/06/2014:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
 (n. 19921.1/2014) del 11/06/2014
 Pratica n. RG0060843, in atti dal 11/06/2014.

situazione degli intestati dell'immobile dal 11/06/2014:

TITOLARE:

	<p>DATI DERIVANTI DA: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19922.1/2014) del 11/06/2014 Pratica n. RG0060844, in atti dal 11/06/2014.</p>																																																					
Dati catastali	<p>I dati identificativi reperiti dalle le visure eseguite in data 17.04.2024 e quelli riportate nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti:</p> <p>FABBRICATO – ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="3">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="6">DATI CLASSAMENTO</th> <th rowspan="2">RENDITA</th> </tr> <tr> <th>FOGLIO</th> <th>P.LLA</th> <th>SUB</th> <th>ZONA CENS.</th> <th>MICRO ZONA</th> <th>CATEGORIA</th> <th>CLASSE</th> <th>CONSISTENZA</th> <th>SUP. CATASTALE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>279</td> <td>2692</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>A/5</td> <td>2</td> <td>1,5 vani</td> <td>Totale: 29 m² Totale escluse aree scoperte: 29 m²</td> <td>€ 48,03</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>279</td> <td>2692</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>A/5</td> <td>3</td> <td>1,5 vani</td> <td>-</td> <td>€ 56,55</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>279</td> <td>2692</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>A/5</td> <td>4</td> <td>3,5 vani</td> <td>-</td> <td>€ 155,45</td> </tr> </tbody> </table> <p>Va evidenziato che, relativamente al civico di ingresso all'immobile, indicato sia catastalmente che nell'Atto di Pignoramento come n. 72-74; in sede di sopralluogo, è stato individuato come solo ed unico accesso il civico 74.</p>	N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						RENDITA	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	1	279	2692	1	1	-	A/5	2	1,5 vani	Totale: 29 m ² Totale escluse aree scoperte: 29 m ²	€ 48,03	2	279	2692	2	1	-	A/5	3	1,5 vani	-	€ 56,55	3	279	2692	3	1	-	A/5	4	3,5 vani	-	€ 155,45
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						RENDITA																																												
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE																																													
1	279	2692	1	1	-	A/5	2	1,5 vani	Totale: 29 m ² Totale escluse aree scoperte: 29 m ²	€ 48,03																																												
2	279	2692	2	1	-	A/5	3	1,5 vani	-	€ 56,55																																												
3	279	2692	3	1	-	A/5	4	3,5 vani	-	€ 155,45																																												
Lotto	<p>LOTTO N. 1 FOGLIO 279, P.LLA 2692, SUB 1 – abitazione di tipo ultrapopolare FOGLIO 279, P.LLA 2692, SUB 2 – abitazione di tipo ultrapopolare FOGLIO 279, P.LLA 2692, SUB 3 – abitazione di tipo ultrapopolare</p>																																																					
Occupazione	<p>Al momento dell'accesso, in sede di sopralluogo, l'abitazione risultava occupata dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.</p>																																																					
Completezza documentazione ex art.567, c.2	<p>La documentazione risulta completa e corretta.</p>																																																					
Irregolarità e Abusi	<p>A seguito del sopralluogo effettuato in data 28.12.2023 e secondo quanto emerso da planimetria catastale l'immobile non risulta conformemente accatastato a seguito delle modifiche realizzate sia internamente che esternamente.</p> <p>Le difformità apportate rispetto la planimetria catastale riscontrate nel corso del sopralluogo, sono le seguenti:</p> <p>PIANO TERRA:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un unico ambiente (ingresso/soggiorno) - realizzazione di un piccolo bagno; - realizzazione di una finestra al posto dell'ingresso da civico n.72. <p>PIANO PRIMO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifiche alle tramezzature interne con realizzazione di un piccolo ripostiglio (sottoscala) e lavanderia; - diversa collocazione del vano scala di collegamento al piano secondo. <p>PIANO SECONDO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifiche alle tramezzature interne con realizzazione di un piccolo bagno e di una cabina armadio; - realizzazione del vano scala di collegamento al piano terzo. <p>PIANO TERZO:</p>																																																					

	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione del vano scala di accesso al piano; - realizzazione di n. 2 camere. <p>Dalla documentazione reperita presso l'UTC di Ragusa, l'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico rispetto la pratica acquisita a seguito di modifiche interne e lievi modifiche esterne realizzate.</p> <p>Nello specifico, sono state riscontrate, in sede di sopralluogo, le seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifiche della tramezzatura interna al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare, sia al piano secondo che al piano terzo; - lievi modifiche esterne relative alla diversa collocazione degli infissi; - realizzazione al piano terra di una finestra di illuminazione del vano scala di collegamento con il piano primo. <p>Si evidenzia, comunque, che trattasi di difformità che non pregiudicano la conformità globale dell'unità immobiliare.</p> <p>Serve eseguire, pertanto, pratica di regolarizzazione urbanistica relativa ad accertamento di conformità e nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pratica di P.d.C. (Permesso di Costruire) per le modifiche sia interne che esterne evidenziate, in quanto trattasi di immobile sito all'interno del perimetro del centro storico. <p>Inoltre, poiché l'immobile in oggetto ricade all'interno di un'area soggetta a vincolo paesaggistico è necessario produrre pratica di compatibilità paesistica relativamente alle modifiche al prospetto principale (realizzazione di una finestra a piano terra, lievi modifiche per la diversa collocazione degli infissi esterni al piano secondo e al piano terzo). Nessuna sanzione è prevista, dal punto di vista paesistico, per le modifiche interne.</p>
Immobile insanabile	L'immobile risulta sanabile dal punto di vista urbanistico e paesaggistico.
Titolarietà Urbanistica	<p>In data 22.04.2024, a seguito di formale richiesta presso l'U.T.C. di Ragusa (RG), protocollo n. 0048857, è stata reperita la seguente documentazione relativa al bene oggetto di perizia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Progetto di sopraelevazione del piano secondo e del piano terzo dell'immobile sito Ragusa (RG), in via Milazzo n. 72 del 21.09.1962 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 06.10.1962 (Prot. n. 584) - rilascio licenza d'uso per opere in cemento armato (Prot. n. 22009 del 25.11.1963).
Abitabilità	<p>Presente a seguito di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Richiesta permesso di abitabilità (Prot. n. 5045 del 31.01.1964)

	<ul style="list-style-type: none"> - Nulla Osta Ufficiale Sanitario del 11.02.1964 - Autorizzazione di abitabilità del 17.02.1964 (Prot. n. 35).
Divisibilità	<p>Il bene oggetto di pignoramento è posseduto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (in regime di separazione dei beni) dal debitore esecutato.</p> <p>Il bene non è divisibile.</p>
Valore di Mercato	€ 82.228,23
Valore di Vendita Forzata	€ 65.600,00
Valore del Canone di Mercato	€ 625,50/mq.
Vendibilità e motivo	<p>Trattasi di immobile così composto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>piano terra</u>, con accesso esclusivamente da Via Milazzo al civico 74, costituito da: ingresso/ soggiorno; piccolo bagno; vano scala di collegamento al piano primo; - <u>piano primo</u>, a cui si accede direttamente tramite scala interna costituito da: cucina, lavanderia, ripostiglio (sottoscala) e scala di collegamento al piano secondo; - <u>piano secondo</u> costituito da: disimpegno, camera da letto matrimoniale con piccolo bagno e cabina armadio, scala di collegamento al piano terzo; - <u>piano terzo</u>: piccolo disimpegno e n. 2 camere. <p>Riguardo gli spazi esterni, sono presenti: n. 1 balcone di pertinenza della cucina (piano primo), n. 1 balcone di pertinenza della camera da letto matrimoniale (piano secondo) e un piccolo terrazzo, a sua volta, di pertinenza delle due camere site al piano terzo.</p> <p>L'immobile si presenta complessivamente in un buono stato di conservazione.</p> <p>Nonostante lo stato delle finiture interne, sono, presenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tracce di umidità e distacco dell'intonaco in corrispondenza dell'infisso esterno della cucina; - tracce di umidità a carico della parete esterna perimetrale del vano ripostiglio (sottoscala); - tracce di umidità in corrispondenza dell'infisso della camera da letto matrimoniale; - tracce evidenti di muffa in corrispondenza della piccola finestra di una delle due camere site al piano terzo. <p>Nel complesso il bene risulta vendibile.</p>
Vincoli	<p>Secondo quanto emerso dal Piano Paesistico, il bene in oggetto ricade in aree soggette a tutela: Livello di tutela 1 - Paesaggio locale 7 "Altipiano Ibleo".</p>

Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.	
Oneri	<p>Costi per ottenere la regolarità urbanistica pari a circa € 2.739,00, così ripartiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - € 1.239,00 (diritti di istruttoria per P.d.C. pari a € 150,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 1.032,00 in quanto l'intervento ricade all'interno del perimetro del centro storico + n. 2 marche da bollo); - circa € 1.500,00 (onorario del tecnico). <p>Eventuali ulteriori oneri saranno conteggiati a seguito di rilascio della pratica di titolarità urbanistica.</p> <p>Costi per ottenere la regolarità catastale pari a circa € 1.500,00.</p> <p>Costi per pratica compatibilità paesistica (accertamento della sanzione) pari a circa € 516,00.</p>	
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a € 250,00.	
	ISCRIZIONI:	
	- immobile predecessore foglio 268 p.lla 1180 sub 1	
	<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p> <p>ISCRIZIONE DEL 13/09/2000</p> <p>Registro Particolare 1624 Registro Generale 12649</p> <p>Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE</p> <p>Repertorio 101513 del 11/09/2000</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Comunicazione n. 2100 del 27/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/10/2009.</p> <p>Cancellazione totale eseguita in data 30/11/2009 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs. 385/1993)</p>	<p>IPOTECA LEGALE derivante da IPO-TECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73</p> <p>ISCRIZIONE DEL 03/04/2004</p> <p>Registro Particolare 2404 Registro Generale 6529</p> <p>Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI</p> <p>Repertorio 26628/2003 del 02/02/2004</p> <p>Nota disponibile in formato elettronico</p> <p>Documenti successivi correlati:</p> <p>1. Annotazione n. 3191 del 12/11/2009</p> <p>(CANCELLAZIONE TOTALE)</p>
	<p>IPOTECA LEGALE derivante da IPO-TECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73</p> <p>ISCRIZIONE DEL 07/04/2005</p> <p>Registro Particolare 3551 Registro Generale 8162</p>	<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 07/10/2009</p> <p>ISCRIZIONE del 09/10/2009</p> <p>Registro Particolare 4979 Registro Generale 20046</p>

<p>Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio 1057/2005 del 18/03/2005 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 3186 del 12/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p>	<p>Pubblico Ufficiale NOTAIO MICHELE OTTAVIANO Sede: RAGUSA (RG) Repertorio 144989/21925 del 07/10/2009. A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA sede: Ragusa C.F.: 00026870881 Contro [REDACTED] [REDACTED] Capitale: € 58.000,00 Totale: € 87.000,00 Durata: 10 anni</p>
---	--

ISCRIZIONI:

- immobile predecessore foglio 268 p.lla 1180 sub 2 – sub 3

<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRIZIONE DEL 13/09/2000 Registro Particolare 1624 Registro Generale 12649 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101513 del 11/09/2000 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 2100 del 27/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 30/11/2009 (Art. 13, comma 8 - decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs. 385/1993)</p>	<p>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 07/10/2009 ISCRIZIONE del 09/10/2009 Registro Particolare 4979 Registro Generale 20046 Pubblico Ufficiale NOTAIO MICHELE OTTAVIANO Sede: RAGUSA (RG) Repertorio 144989/21925 del 07/10/2009. A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA sede: Ragusa C.F.: 00026870881 Contro [REDACTED] [REDACTED] Capitale: € 58.000,00 Totale: € 87.000,00 Durata: 10 anni</p>
--	--

ISCRIZIONI

- immobili attuale foglio 279 p.la 2692 sub 1 – sub 2 – sub 3

nessuna.

TRASCRIZIONI:

- immobile predecessore foglio 268 p.la 1180 sub 1

Trascrizioni e
Iscrizioni
pregiudizievoli

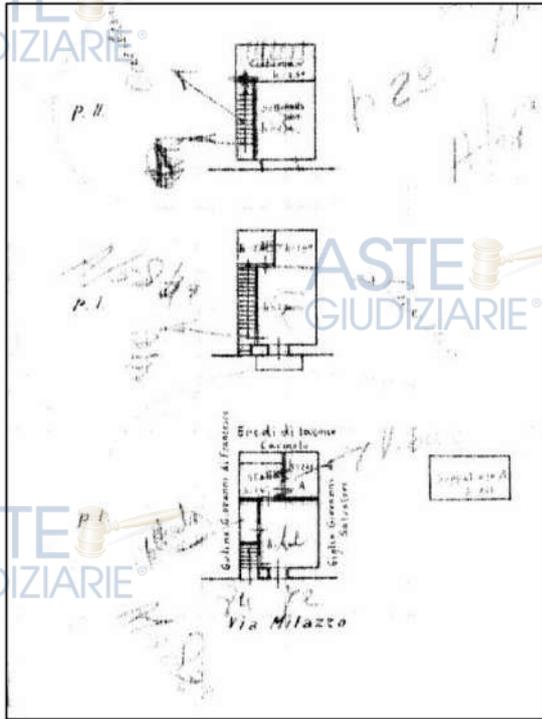
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE DEL 13/09/2000 Registro Particolare 10058 Registro Generale 12648 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101511 del 11/09/2000</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESIONE TRASCRIZIONE DEL 18/06/2001 Registro Particolare 8505 Registro Generale 10266 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/380 del 18/01/1999</p>
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA TRASCRIZIONE DEL 31/05/2006 Registro Particolare 7547 Registro Generale 13145 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 138199/19332 del 24/05/2006</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE TRASCRIZIONE DEL 10/11/2008 Registro Particolare 14168 Registro Generale 22937 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 143645/21311 del 03/11/2008 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 912 del 25/03/2020 (INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL.)</p>
<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p>	<p>DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE TRASCRIZIONE DEL 31/05/2011 Registro Particolare 6199 Registro Generale 9735 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8618 del 28/10/2010</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IM- MOBILI TRASCRIZIONE DEL 27/01/2012 Registro Particolare 1605 Registro Generale 2020 A favore di BANCA AGRICOLA PO- POLARE DI RAGUSA Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa C.F.: 00026870881 Contro [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 152 del 23/01/2012.</p>
<p style="text-align: center;">TRASCRIZIONI:</p> <p>- immobile predecessore foglio 268 p.lla 1180 sub 2 – sub 3</p>		

	<p>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE DEL 13/09/2000 Registro Particolare 10058 Registro Generale 12648 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101511 del 11/09/2000</p>	<p>ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA TRASCRIZIONE DEL 31/05/2006 Registro Particolare 7547 Registro Generale 13145 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 138199/19332 del 24/05/2006</p>
	<p>ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE TRASCRIZIONE DEL 10/11/2008 Registro Particolare 14168 Registro Generale 22937 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 143645/21311 del 03/11/2008 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 912 del 25/03/2020 (INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL.)</p>	<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IM- MOBILI TRASCRIZIONE DEL 27/01/2012 Registro Particolare 1605 Registro Generale 2020 A favore di BANCA AGRICOLA PO- POLARE DI RAGUSA Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa C.F.: 00026870881 Contro [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 152 del 23/01/2012.</p>
TRASCRIZIONI:		
- immobile attuale foglio 279 p.la 2692 sub 1 – sub 2 – sub 3		
	<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE DEL 17/10/2023 Registro Particolare 12420 Registro Generale 16684 A favore di POP NPLs 2019 S.r.l. con sede in Conegliano C.F.: 05043330264 contro [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2571 del 28/09/2023.</p>	

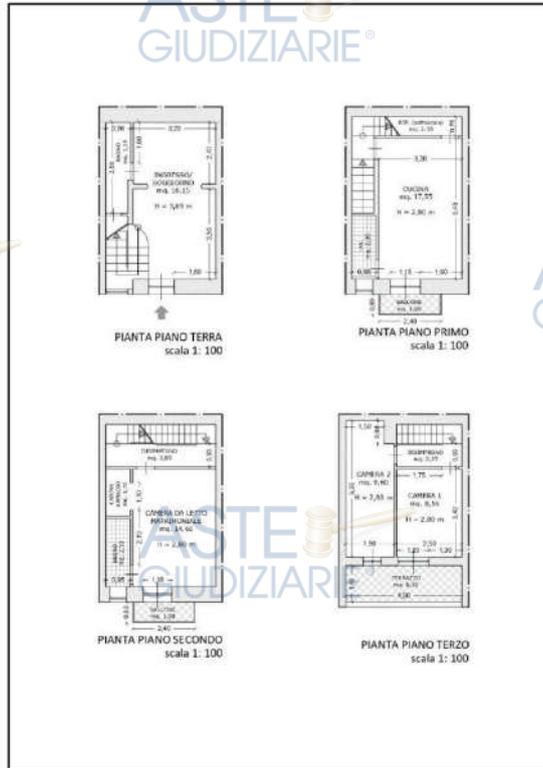
<p>Descrizione</p>	<p>Il bene, denominato LOTTO 1, è un immobile ubicato all'interno del perimetro del centro storico della città di Ragusa (RG), in una zona altamente residenziale, nello specifico in Via Milazzo con solo ed unico accesso al numero civico 74, da cui si ha accesso pedonale diretto.</p> <p>La zona è ampiamente fornita, nelle immediate vicinanze, di servizi di prima necessità, quali: farmacie, studi medici, negozi di vario genere, strutture ricettive, pizzerie, ristoranti, ecc... ed è poco distante dai principali servizi pubblici, quali: la Stazione Ferroviaria.</p> <p>Coordinate: latitudine 36°55'30.1"N, longitudine 14°43'28.5"E.</p> <p>Catastralmente il fabbricato risulta attualmente censito al foglio 279 p.lla 2692 sub 1-sub 2 – sub 3 (ex foglio 268 p.lla 1180 sub 1 – sub 2 – sub 3).</p> <p>L'intero immobile, con destinazione residenziale di tipo ultrapolare, è costituito da un unico corpo di fabbrica ed è così composto internamente:</p> <p><u>PIANO TERRA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ingresso/soggiorno - bagno - scala di collegamento con il piano primo. <p><u>PIANO PRIMO</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - cucina - lavanderia - piccolo ripostiglio (sottoscala) - vano scala di collegamento al piano secondo. <p><u>PIANO SECONDO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - disimpegno - camera da letto matrimoniale con piccolo bagno e cabina armadio - vano scala di collegamento al piano terzo. <p><u>PIANO TERZO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - piccolo disimpegno - n. 2 camere. <p>Riguardo gli spazi esterni, sono presenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - n. 1 balcone di pertinenza della cucina (piano primo), - n. 1 balcone di pertinenza della camera da letto matrimoniale (piano secondo) - un piccolo terrazzino di pertinenza delle due camere site al piano terzo. <p>Nel suo complesso, l'immobile presenta una superficie lorda edificata di circa mq. 128,30 cui vanno aggiunti mq. 3,80 relativi ai balconi di pertinenza e mq. 6,30 relativi al piccolo terrazzino.</p> <p>L'altezza interna dei vari ambienti, come da rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo, è di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano terra 3,85 m - piano primo 2,80 m - piano secondo 2,80 m - piano terzo 2,80 m.
--------------------	--

Non è presente alcun garage o spazio privato adibito a parcheggio.				
Destinazione			Abitazione di tipo ultrapopolare	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie Principale lorda (comprensiva di muri perimetrali, pareti divisorie interne)	S1	mq. 128,30	1	mq. 128,30
Superficie balconi	SUB	mq. 3,90	0,25	mq. 0,96
Superficie terrazzo	SUT	mq. 6,30	0,35	mq. 2,20
Totale superficie lorda commerciale (SUP)				m ² 131,46
Valore di Mercato				€ 82.228,23
Valore di stima di VENDITA FORZATA				€ 65.600,00
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				€ 625,50/mq.





STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
(fuori scala)



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA COME DA SOPRALLUOGO DEL 28.12.2024 (fuori scala)



Coordinate:
Coordinate: latitudine 36°55'30.1"N,
longitudine 14°43'28.5"E.



Coordinate:
Coordinate: latitudine 36°55'30.1"N,
longitudine 14°43'28.5"E.

INDICE

1. PREMESSA	17
2. OGGETTO DI PIGNORAMENTO BENE	18
3. NOTA DI TRASCRIZIONE	19
4. UDIENZA	20
5. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE	20
6. ACCESSO ALL'IMMOBILE CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE	21
7. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	23
8. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	24
9. DATI URBANISTICI	25
10. DESCRIZIONE DEL BENE: IMPOSTAZIONE TIPOLOGICA, FUNZIONALE E DISTRIBUTIVA	29
11. STATO DI POSSESSO DEL BENE	32
12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
13. REGOLARITÀ TECNICO – URBANISTICA	45
14. PRATICHE EDILIZIE	48
15. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO 1	49
16. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IN OGGETTO	49
17. METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	52
18. CONCLUSIONI	55

1. PREMESSA

In data 20.11.2023, il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato la sottoscritta Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori di Ragusa al n. 718 con studio in Modica, via Fosso Tantillo Pirato Quartarella, 81/b, come perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo n.203/2023 del Tribunale di Ragusa e come custode giudiziario, la Dott.ssa Concetta Occhipinti.

In data 12.12.2023, la sottoscritta ha accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto. **(All.1)**

Da un'attenta analisi della documentazione fornita e reperita, è emerso che:

- nell'Atto di Pignoramento è stata riportata una data errata del contratto di finanziamento di credito fondiario tra la Banca Agricola Popolare di Ragusa S.p.c.A. e [redacted] in quanto stipulato in data 07.10.2009 e non in data 07.08.2009;
- in data 03.11.2008 è stato costituito fondo patrimoniale – Numero di Repertorio 143645/21311 – Notaio OTTAVIANO MICHELE – Sede RAGUSA (RG) – trascritto in data 10/11/2008 Registro Generale n. 22937 Registro Particolare n. 14168 - a favore e a carico [redacted] e [redacted] riguardo i beni di proprietà [redacted] siti in Ragusa (RG), Via Milazzo n. 72-74, censiti catastalmente al foglio 268 p.lla 1180 sub 1 – sub 2 – sub 3 (attuale foglio 279 p.lla 2692 sub 1 – sub 2 – sub 3) ;
- è presente Annotazione a Trascrizione del 25/03/2020 – Registro Particolare 912 Registro Generale 4478 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA – Repertorio 13727/2014 del 14/06/2014 – INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL (Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14168 del 2008);
- non è stata individuata catastalmente corrispondenza relativamente ai piani di cui è composto il fabbricato, in quanto sia nel contratto di finanziamento di credito fondiario sia come confermato in sede di sopralluogo, l'immobile risulta costituito da: piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo; mentre la planimetria catastale acquisita riporta solo: piano terra, piano primo e piano secondo;

In sede di sopralluogo:

- non è stato possibile effettuare l'accesso da civico 72, in quanto al posto dell'ingresso come riportato da planimetria catastale è stata realizzata finestra di illuminazione del vano scala di

collegamento al piano primo dell'immobile (come evidenziato anche da documentazione fotografica allegata).

Si precisa, inoltre che:

- nonostante si tratti di beni censiti catastalmente in modo individuale, il CTU ha ritenuto opportuno considerarli come un unico Lotto, denominato LOTTO 1, in quanto costituenti un'unica unità immobiliare con solo ed unico accesso da civico n. 74.

2. OGGETTO PIGNORAMENTO BENE LOTTO 1

In data 28.09.2023 l'Avv. Alessandro Barbaro e l'Avv. Andrea Aloï, in qualità di difensori della **POP NPLs 2019 SrL**, con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri, n.1 C.F.: 05043330264, cessionaria di un portafoglio di crediti originariamente vantati da Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.A. (contratto di cessione del 12.12.2019), in persona della procuratrice speciale **FIRE S.p.A** con sede legale in Messina (ME), Via Bonsignore, n. 1 C.F. e P.IVA: 01787570835; hanno depositato Atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 17.10.2023, ai nn. 16684/12420, con cui hanno sottoposto ad esecuzione forzata i beni di proprietà, in ragione della quota di 1/1 del diritto di proprietà (in regime di separazione dei beni), del debitore esecutato:

- [REDACTED]

Sono stati, pertanto, sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni:

1. Bene di proprietà in ragione della quota di 1/1 del diritto di proprietà (in regime di separazione dei beni) del debitore esecutato: [REDACTED]

[REDACTED] unità immobiliare - abitazione di tipo ultrapopolare -
sita a Ragusa (RG) in Via Milazzo n.72, Piano T, censito al Catasto Urbano di Ragusa (RG) al foglio 279, p.lla 2692, sub 1 (ex foglio 268 p.lla 1180 sub 1), cat. A/5, classe 2, consistenza: 1,5 vani, R.C. € 48,03.

2. Bene di proprietà in ragione della quota di 1/1 del diritto di proprietà (in regime di separazione dei beni) del debitore esecutato: [REDACTED]

[REDACTED] unità immobiliare - abitazione di tipo ultrapopolare -
sita a Ragusa (RG) in Via Milazzo n.74, Piano 1, censito al Catasto Urbano di Ragusa (RG) al

3. Bene di proprietà in ragione della quota di 1/1 del diritto di proprietà (in regime di separazione dei beni) del debitore esecutato:

unità immobiliare - abitazione di tipo ultrapopolare - sita a Ragusa (RG) in Via Milazzo n.74, Piano 2-3, censito al Catasto Urbano di Ragusa (RG) al foglio 279, p.lla 2692, sub 3 (ex foglio 268 p.lla 1180 sub 3), cat. A/5, classe 4, consistenza: 3,5 vani, R.C. € 155,45.

3. NOTA DI TRASCRIZIONE

In data 28.09.2023 l'Avv. Alessandro Barbaro e l'Avv. Andrea Aloï, in qualità di difensori della **POP NPLs 2019 SrL**, con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri, n.1 C.F.: 05043330264, cessionaria di un portafoglio di crediti originariamente vantati da Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.A. (contratto di cessione del 12.12.2019), in persona della procuratrice speciale **FIRE S.p.A** con sede legale in Messina (ME), Via Bonsignore, n. 1 C.F. e P.IVA: 01787570835; hanno depositato Atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 17.10.2023, al Registro generale n. 16684 e al Registro particolare n. 12420, che comprende: n. 3 immobili censiti come abitazione di tipo ultrapopolare, in 1 unità negoziale, 1 Soggetto a favore, 1 Soggetto contro.

SOGGETTO A FAVORE:

- **POP NPLs 2019 SrL**, con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri, n.1 C.F.: **05043330264** relativamente all'unità negoziale 1 per la quota 1/1.

SOGGETTO CONTRO:

- [redacted] relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.

Elenco beni riportati nella Nota di Trascrizione dell'Atto di Pignoramento:

UN	LOTTO	CATASTO	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT. - QUALITÀ	CL.	CONSISTENZA - SUPERFICIE (mq.)	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA - R.D.
1	1	Fabbricati	Ragusa (RG), Via Milazzo, n.72 Piano T	279	2692	1	A/5	2	1,5 vani	Totale: 29 m² Totale escluse aree scoperte: 29 m²	€ 48,03

1	1	Fabbricati	Ragusa (RG), Via Milazzo, n.74 Piano 1	279	2692	2	A/5	3	1,5 vani	-	€ 56,55
1	1	Fabbricati	Ragusa (RG), Via Milazzo, n.74 Piano 2-3	279	2692	3	A/5	4	3,5 vani	-	€ 155,45

4. UDIENZA

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del custode giudiziario e dell'esperto estimatore in data 05.09.2022, il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del **30.05.2024, ore 9.30**.

5. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state pertanto condotte le seguenti operazioni:

- esame degli atti del procedimento;
- comunicazione tramite raccomandata dell'inizio delle operazioni peritali presso il bene sito a Ragusa (RG), in Via Milazzo n.74, inviata in data 19.12.2023 da parte del Custode giudiziario previo accordo con il CTU (All.2);
- sopralluogo effettuato in data 28.12.2023 presso il sito oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievo fotografico ed acquisizione di informazioni relative allo stato dei beni pignorati, con redazione del verbale delle operazioni peritali unitamente al custode (All.3);
- rilievo metrico a campione al fine della verifica di coerenza degli elaborati grafici acquisiti con relativa restituzione grafica (All.4);
- accertamento della regolarità urbanistica dei beni sotto il profilo tecnico-urbanistico attraverso ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa (RG) (All.5-6-7-8-9-9a-9b);
- verifica ed identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento attraverso acquisizione di visure catastali, planimetrie catastali, visure storiche e verifica dello stato ipotecario tramite ispezioni ipocatastali (All. 10-10a-10b-11-11a-11b-12-12a-12b-13-14-14a-14b-15-15a-15b-16-16a-16b-17);
- rilievo fotografico (All.18);

- ricerche di mercato (fonti indirette: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari di Ragusa - Agenzia delle Entrate – periodo di riferimento Anno 2023 – semestre 2; quotazioni di vendita ricavate dal Borsino Immobiliare – Ragusa, procedendo al reperimento di informazioni per fabbricati con caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima e raccogliendo i valori di mercato al mq di immobili della stessa tipologia dei beni in oggetto e situati nella stessa zona);
- predisposizione, stesura e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

6. ACCESSO ALL'IMMOBILE CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE

- A. l'accesso ai luoghi, avvenuto in data 28.12.2023, ha reso possibile l'esatta individuazione del bene pignorato;
- B. trattasi di un immobile con destinazione residenziale di tipo ultrapopolare secondo quanto emerso da indagine catastale, con unico e solo accesso da Via Milazzo al civico n. 74;
- C. Il bene è, internamente, così composto:

PIANO TERRA:

- ingresso/soggiorno
- piccolo bagno
- vano scala di collegamento con il piano primo.

PIANO PRIMO:

- cucina
- piccolo ripostiglio (sottoscala)
- lavanderia
- scala di collegamento al piano secondo.

PIANO SECONDO:

- disimpegno
- camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio
- scala di collegamento al piano terzo.

PIANO TERZO:

- piccolo disimpegno
- n. 2 camere.

Riguardo gli spazi esterni, sono presenti: n. 2 balconi di pertinenza sia della cucina (piano

primo) che della camera da letto matrimoniale e un piccolo terrazzo, al piano terzo, di pertinenza delle due camere site al suddetto piano.

Non è presente alcun garage o spazio privato adibito a parcheggio;

D. l'immobile si presenta complessivamente in un buono stato di conservazione.

Nonostante lo stato delle finiture interne, sono, da rilevare:

- tracce di umidità e distacco dell'intonaco in corrispondenza dell'infisso esterno della cucina;
- tracce di umidità a carico della parete esterna perimetrale del vano ripostiglio (sotto-scala);
- tracce di umidità in corrispondenza dell'infisso della camera da letto matrimoniale;
- tracce evidenti di muffa in corrispondenza della piccola finestra di una delle due camere site al piano terzo.

Allo stato attuale non è necessario eseguire interventi di manutenzione straordinaria.

E. dalla verifica effettuata sui luoghi rispetto alla planimetria catastale, il bene non risulta conformemente accatastato, in quanto sono presenti modifiche interne alle tramezzature ed esterne tali da richiedere pratica di conformità catastale.

Rispetto la documentazione depositata e reperita presso l'UTC di Ragusa: Progetto di sopraelevazione del piano secondo e del piano terzo dell'immobile sito Ragusa (RG), in via Milazzo n. 72 del 21.09.1962; Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 06.10.1962 (Prot. n. 584); Rilascio licenza d'uso per opere in cemento armato (Prot. n. 22009 del 25.11.1963); Richiesta permesso di abitabilità (Prot. n. 5045 del 31.01.1964); Nulla Osta Ufficiale Sanitario del 11.02.1964 e Autorizzazione di abitabilità del 17.02.1964 (Prot. n. 35), l'immobile non risulta conforme dal punto di vista urbanistico a seguito di modifiche interne e lievi modifiche esterne realizzate.

Inoltre, poiché l'immobile in oggetto ricade all'interno di un'area soggetta a vincolo paesaggistico è necessario produrre pratica di compatibilità paesistica relativamente alle modifiche al prospetto principale (realizzazione di una finestra a piano terra, lievi modifiche per la diversa collocazione degli infissi esterni al piano secondo e al piano terzo). Nessuna sanzione è prevista, dal punto di vista paesistico, per le modifiche interne.

F. al momento dell'accesso il bene in oggetto risultava occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

G. sono state rese al debitore esecutato, durante l'accesso, tutte le informazioni necessarie per sospendere la procedura esecutiva nei propri confronti.

7. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

FABBRICATO – ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	279	2692	1	1	-	A/5	2	1,5 vani	Totale: 29 m ² Totale escluse aree scoperte: 29 m ²	€ 48,03
2	279	2692	2	1	-	A/5	3	1,5 vani	-	€ 56,55
3	279	2692	3	1	-	A/5	4	3,5 vani	-	€ 155,45

Esaminata la documentazione allegata all'atto di pignoramento del 28.09.2023, risulta che:

- a. gli atti depositati risultano completi;
- b. i dati catastali che individuano i beni in oggetto – visura del 17.04.2024 sono corretti;
- c. i dati identificati catastali tra la visura eseguita il 17.04.2024 e quelle riportate nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti.

Non è stato possibile individuare, in sede di sopralluogo, l'ingresso da civico n. 72, in quanto l'ingresso è stato sostituito con finestra di illuminazione della scala interna di collegamento al piano primo.

- d. secondo quanto emerso dall'ispezione ipotecaria effettuata per immobile predecessore, risultano:

- immobile ex foglio 268 p.lla 1180 sub 1: n. 4 iscrizioni, n. 6 trascrizioni e n. 1 Annotazione;
- immobile ex foglio 268 p.lla 1180 sub 2 – sub 3: n. 2 iscrizioni, n. 4 trascrizioni e n. 1 Annotazione.

Secondo quanto emerso dall'ispezione ipotecaria effettuata per immobile attuale, risultano per:

- immobile censito al foglio 279 p.lla 2692 sub 1 - sub 2 – sub 3: nessuna iscrizione e n. 1 trascrizione.

- e. il bene risulta appartenere, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, [REDACTED]

f. i beni in oggetto, costituenti il Lotto 1, sono pervenuti al debitore esecutato, _____

- in ragione di 1/2 unitamente _____ con atto di compravendita del 11/09/2000 – Rep. n. 101511 – Notaio OTTAVIANO MICHELE – Sede RAGUSA (RG) – trascritto in data 13/09/2000 ai nn. 12648/10058 da potere _____
_____ ;
- in ragione della quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di donazione del 24/05/2006 – Rep. n. 138199/19332 - Notaio OTTAVIANO MICHELE – Sede RAGUSA (RG) – trascritto in data 31/05/2006 ai nn. 13145/7547, con cui _____ ha donato la quota di 1/2 della proprietà dei beni siti a Ragusa (RG), in Via Milazzo n. 72-74 censiti catastalmente al foglio 268 p.lla 1180 sub 1 – sub 2 – sub 3 (attuale foglio 279 p.lla 2692 sub 1 – sub 2 – sub 3).
Accettazione della donazione avvenuta da parte _____, a risultanza della nota di Trascrizione in regime di separazione dei beni.

8. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene, denominato LOTTO 1, è situato all'interno del perimetro del centro storico della città di Ragusa (RG), in una zona centrale e altamente residenziale e precisamente in Via Milazzo con accesso pedonale dal civico n. 74, raggiungibile tramite SS 115, per poi percorrere Via Risorgimento, svoltare a destra su Viale Sicilia, proseguire su Via Monsignore Angelo Rizzo, svoltare nuovamente a destra su Via Cannezio, proseguire su Via Mariannina Schininà, svoltare su Via Sant'Anna fino a raggiungere Via Milazzo.

Coordinate: latitudine 36°55'30.1"N, longitudine 14°43'28.5"E.

La zona ha un tessuto urbanistico prevalentemente residenziale ed ospita, nelle immediate vicinanze, diversi servizi, tra i quali: farmacie, studi medici, negozi di vario genere, strutture ricettive, pizzerie, ristoranti, ecc...

Nello specifico il bene in oggetto dista circa 66 m da luoghi di culto, 200 m da supermercati e studi medici, 450 m da strutture ricettive, 2,5 km dal centro medico polispecialistico "Clinica del Mediterraneo", 5,8 km dall'Ospedale "Giovanni Paolo II", inoltre dista 350 m da Piazza San Giovanni (all'interno del centro storico di Ragusa) e 3,4 km da Ragusa Ibla.

Riguardo i servizi pubblici, l'immobile dista: 850 m dalla Stazione Ferroviaria di Ragusa, circa 2,5 km dal Capolinea Autobus e circa 26,5 km dall'Aeroporto di Comiso "Pio La Torre".

9. DATI URBANISTICI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE TRATTO DA INTERNET – Google Maps

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa, il bene individuato al foglio 279, p.lla 2692 sub 1-2-3 (ex foglio 268 p.lla 1180 sub 1-2-3) rientra in zona B – *tessuto urbano saturo interno al centro storico*.

ART. 39.1 – B1 Zone B sature

(articolo così modificato dal decreto D, Dir, 120/06, parere 12 punto 9 comma d) del 28.11.2005 reso dalla unità operativa 5.4 del servizio 5/DRU in conformità al voto del consiglio regionale dell'urbanistica n. 468/2005)

Sono così individuate nella scala 1:2.000 le zone omogenee di edilizia prevalentemente residenziale esistente, che ha saturato i lotti di pertinenza.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività commerciali e pubblici esercizi in genere;
- attività professionali, di rappresentanza, di credito, assicurazione e terziarie in genere;
- attività artigianali non inquinanti;
- attività religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive, a carattere privato;
- attività ricettive;
- attività ricreative e di spettacolo;
- autorimesse pubbliche o private.

Attività e destinazioni d'uso vietate:

- attività zootecniche e macelli;
- attività industriali;
- attività artigianali inquinanti;
- attività commerciali all'ingrosso e ipermercati.

Interventi ammessi:

in relazione alle numerose osservazioni riguardo la richiesta di possibilità edificatoria, dalle quali emerge la presenza di numerose aree libere, non risulta condivisibile il divieto edificatorio sulle aree libere prescritto dall'art. 39.1 delle norme tecniche di attuazione. Si ritiene, invece, accettabile quanto proposto dal progettista, in sede di esame sulle osservazioni presentate, di rinviare alla normativa edificatoria dello strumento urbanistico previgente fermo restando che non possono essere adottati indici di densità fondiaria superiori a mc./mq. 5.00.

Nell'ambito di tali zone sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione edilizia, per come definiti dalle presenti Norme, nonché quelli di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incremento del volume preesistente poiché i lotti sono considerati saturi. **nuove costruzioni sulle aree libere.**

Modalità di intervento, indici e parametri delle costruzioni:

Il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione è ammessa la modifica dei lotti di pertinenza e dell'area di sedime, nonché della sagoma, delle superfici utili e dell'altezza degli edifici.

Le costruzioni dovranno sorgere sul margine stradale in tutti i casi in cui almeno uno degli edifici limitrofi lungo il medesimo allineamento sorga su detto margine. Nel caso in cui gli edifici limitrofi sorgano in ritiro rispetto al margine stradale, anche il nuovo edificio dovrà ritirarsi, allineandosi con uno di essi. La costruzione in aderenza agli edifici limitrofi esistenti è sempre obbligatoria lungo i principali allineamenti stradali. Il distacco minimo da tutti i confini inedificati, strade escluse, è fissato in metri 5,00 (cinque), ed in ogni caso deve sempre essere rispettata la distanza minima di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti antistanti, anche se non finestrate ed anche se appartenenti allo stesso edificio.

Tale norma vale anche all'interno di eventuali cortili.

È ammessa la costruzione di un piano interrato, o parzialmente interrato, da destinare esclusivamente ad autorimesse, cantine e depositi di pertinenza delle abitazioni e delle unità artigianali, commerciali o terziarie soprastanti l'altezza massima degli edifici ricostruiti non potrà superare quella degli edifici preesistenti, sempre che venga rispettata la normativa antisismica vigente. Alle stesse condizioni è possibile elevare fino a 10,50 metri l'altezza di edifici preesistenti di altezza a questa inferiore.

Il rapporto di copertura non potrà superare il 50% (cinquanta per cento) Il volume edificato fuori terra non potrà superare quello dell'edificio demolito. Negli interventi di cambio d'uso, ristrutturazione e ricostruzione dovranno essere assicurate le aree minime per parcheggi in relazione ai nuovi usi.

- Per la residenza:

- un posto auto "residenti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),
- un posto auto "visitatori" ogni 200 mq. di Su.

- Per gli uffici e le attività artigianali:

- un posto auto "addetti" ogni 50 mq. di superficie utile (Su),
- un posto auto "visitatori" ogni 50 mq. di Su.

- Per le altre attività:

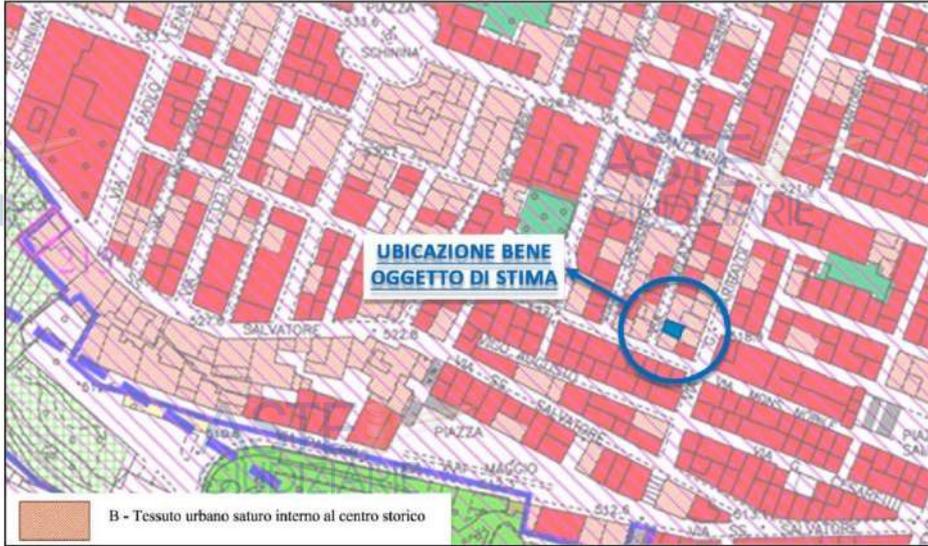
- un posto auto "addetti" ogni 200 mq. di superficie utile (Su),
- un posto auto "visitatori" ogni 20 mq. di Su.

Il "posto auto", ove non specificamente individuato nei grafici progettuali, potrà essere calcolato nella misura di 20,00 (venti) metri quadrati di superficie, comprendente anche i necessari spazi di accesso e di manovra.

I posti auto per "residenti" ed "addetti" saranno vincolati a tale uso in attuazione dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/'42 e successive modifiche ed integrazioni.

I posti auto aggiuntivi per i "visitatori" dovranno essere realizzati su spazi aperti all'uso pubblico ed a ciò specificamente destinati con atti di asservimento contestuali alle concessioni edificatorie, ed in esse richiamati.

⁽¹⁾In grassetto si riportano le aggiunte al testo originari



STRALCIO P.R.G. COMUNE DI RAGUSA (RG) – scala 1: 2 000



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1: 1 000

ACCESSO: ai beni in oggetto si accede solo ed unicamente da Via Milazzo n. 74

CONFINI PARTICELLA 2692 sub 1-2-3:

Nord-nord-est: Ditta Gulino

Est-sud-est: Ditta Iacono

Sud-sud-ovest: Altra ditta

Ovest-nord-ovest: Via Milazzo

Caratteristiche zona: zona interna al perimetro del centro storico a carattere altamente residenziale;

Caratteristiche zone limitrofe: zone a carattere residenziale;

Principali collegamenti pubblici (km): 850 m dalla stazione ferroviaria di Ragusa, circa 2,5 km dal Capolinea Autobus e circa 26,5 km dall'Aeroporto di Comiso "Pio La Torre".

Principali servizi offerti dalla zona: nelle immediate vicinanze sono presenti diversi servizi tra i quali: farmacie, studi medici, negozi di vario genere, luoghi di culto, strutture ricettive, pizzerie, ristoranti, ecc...

VINCOLI

Secondo quanto emerso dal Piano Paesaggistico, il bene in oggetto ricade in aree sottoposte a vincolo: Livello di tutela 1 - **Paesaggio locale 7 "Altipiano Ibleo"**.



STRALCIO PIANO PAESISTICO REGIONALE scala 1: 2 000

Obiettivi di qualità paesaggistica

- Conservazione e recupero dei valori paesistici, ambientali, morfologici e percettivi del paesaggio seminaturale e agricolo;

- fruizione visiva degli scenari e dei panorami;
- promozione di azioni per il riequilibrio naturalistico ed ecosistemico;
- riqualificazione ambientale-paesistica dell'insediamento;
- conservazione del patrimonio storico-culturale (architetture, percorsi storici e aree archeologiche);
- mantenimento e valorizzazione dell'attività agropastorale.

2. Prescrizioni relative alle aree individuate ai sensi dell'art. 134 del Codice

7a. Centri storici di Ragusa e Modica e relative aree urbanizzate. Aree di interesse archeologico comprese

Livello di Tutela 1

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- mantenimento dei margini della città;
- conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio di interesse storico-artistico, mirata al recupero del significato e del ruolo della città storica e del rapporto città - paesaggio;
- salvaguardia della forma urbana e del rapporto consolidatosi nel tempo tra città e paesaggio delle cave circostanti e/o delle pendici rocciose, nonché delle relazioni morfologiche e ambientali del paesaggio urbano;
- nel centro storico di Ragusa Ibla non consentire qualsiasi intervento di nuova edificazione né infrastrutturazioni viarie esterne al perimetro attuale della città storica;
- nel centro storico di Modica mantenimento dei margini della città sul versante prospiciente il Castello dei Conti.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

10. DESCRIZIONE DEL BENE: IMPOSTAZIONE TIPOLOGICA, FUNZIONALE E DISTRIBUTIVA

Il bene in oggetto è un immobile sito all'interno del perimetro del centro storico della città di Ragusa (RG), in una zona altamente residenziale e fornita, nelle immediate vicinanze, di servizi di vario genere, quali: farmacie, studi medici, negozi di vario genere, luoghi di culto, strutture ricettive, supermercati, pizzerie, ristoranti, ecc... ed è poco distante dai principali servizi pubblici, quali la Stazione Ferroviaria.

L'intero immobile, con destinazione residenziale di tipo ultrapopolare, secondo quanto emerso da indagine catastale, risulta essere costituito da un unico corpo di fabbrica con piccolo terrazzino al terzo ed ultimo piano e balconi sia al primo che al secondo piano.

Secondo quanto emerso in sede di sopralluogo, l'immobile è, internamente, così composto:

PIANO TERRA:

- ingresso/soggiorno
- piccolo bagno

- vano scala di collegamento al piano primo.

PIANO PRIMO:

- cucina
- piccolo ripostiglio (sottoscala)
- lavanderia
- vano scala di collegamento col piano secondo.

PIANO SECONDO:

- disimpegno
- camera da letto matrimoniale con cabina armadio e piccolo bagno
- vano scala di collegamento al piano terzo.

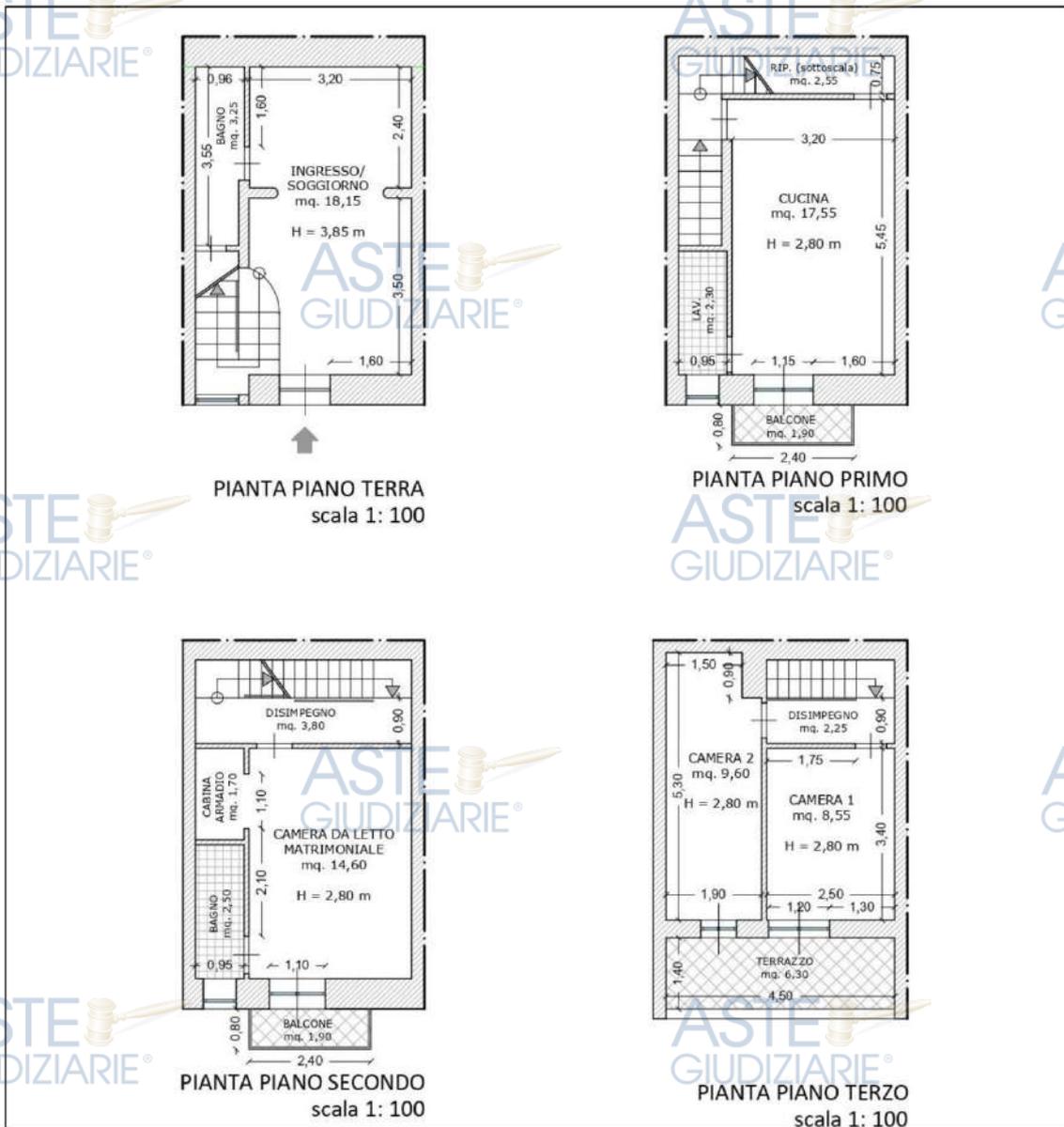
PIANO TERZO:

- piccolo disimpegno
- n. 2 camere.

L'immobile presenta una superficie lorda edificata di circa mq. 128,30 cui vanno aggiunti mq. 3,80 relativi ai balconi di pertinenza della cucina (piano primo) e della camera da letto matrimoniale (piano secondo) e mq. 6,30 relativi al piccolo terrazzino (piano terzo).

Le altezze interne dei locali, a seguito di rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo, risultano essere:

- piano terra: m. 3,85
- piano primo: m. 2,80
- piano secondo: m. 2,80
- piano terzo: m. 2,80



RESTITUZIONE GRAFICA COME DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 28.12.2023 scala 1: 100

La superficie utile dei vari ambienti è la seguente:

LOCALE	SUPERFICIE (mq)
PIANO TERRA	
INGRESSO/SOGGIORNO	mq. 18,15
PICCOLO BAGNO	mq. 3,25
VANO SCALA DI COLLEGAMENTO AL PIANO PRIMO	mq. 5,90
TOTALE (piano terra)	mq. 27,30

PIANO PRIMO	
CUCINA	mq. 17,55
LAVANDERIA	mq. 2,30
PICCOLO RIPOSTIGLIO (sottoscala)	mq. 2,55
VANO SCALA DI COLLEGAMENTO AL PIANO SECONDO	mq. 3,20
TOTALE (piano primo)	mq. 25,60
PIANO SECONDO	
PICCOLO DISIMPEGNO	mq. 3,80
CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE	mq. 14,60
CABINA ARMADIO	mq. 2,70
BAGNO	mq. 2,50
TOTALE	mq. 23,60
PIANO TERZO	
PICCOLO DISIMPEGNO	mq. 2,25
CAMERA 1	mq. 8,55
CAMERA 2	mq. 9,60
TOTALE	mq. 20,40
SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE	mq. 96,90

Il bene oggetto di perizia, da indagine effettuata presso l'U.T.C. di Ragusa (RG), risulta essere stato realizzato a seguito di Progetto di sopraelevazione del piano secondo e del piano terzo del 21.09.1962 con relativo Nulla Osta esecuzione lavori edili, Pratica n. 584 del 06.10.1962 seguito dal Rilascio della licenza d'uso per opere in cemento armato, Prot. n. 22009 del 25.11.1963.

Risultano, altresì, agli atti: Richiesta del permesso di abitabilità, Prot. n. 5045 del 31.01.1964; Nulla Osta da parte dell'Ufficiale Sanitario del 11.02.1964 e Autorizzazione di abitabilità del Prot. n. 35 del 17.02.1964.

11. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è posseduto per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dal debitore esecutato.

Al momento dell'accesso all'immobile in oggetto risultava occupato dal debitore esecutato, [redacted] e dalla sua famiglia.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

DOMANDE GIUDIZIALI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 28.10.2010 – Repertorio 8618 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA – trascritta in data 31/05/2011 Registro Particolare 6199 Registro Generale 9735, a favore di C.D.A. S.R.L. con sede in Catania, C.F.: 00875120875, a carico [REDACTED] e [REDACTED], riguardo i beni siti in Ragusa (RG), Via Milazzo n. 72-74 censiti catastalmente al foglio 268 p.lla 1180 sub 1 – sub 2 – sub 3 (attuale foglio 279 p.la 2692 sub 1 – sub 2 – sub 3).

- Atto di pignoramento immobili del 23.01.2012 Repertorio 152- Pubblico Ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA - trascritto in data 27/01/2012 Registro Generale n. 1605 Registro Particolare n. 2020, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Ragusa (RG), C.F.: 00026870881, a carico [REDACTED] per la quota intera della proprietà relativa ai beni siti in Ragusa (RG), Via Milazzo n. 72-74 censiti catastalmente al foglio 268 p.la 1180 sub 1 – sub 2 – sub 3 (attuale foglio 279 p.la 2692 sub 1 – sub 2 – sub 3).

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE:

- Costituzione di un fondo patrimoniale in data 03/11/2008 – Numero di repertorio 143645/21311 – Notaio OTTAVIANO MICHELE – Sede RAGUSA (RG) – trascritto in data 10/11/2008 Registro Generale n. 22937 Registro Particolare n. 14168, a favore [REDACTED] e [REDACTED] relativamente agli immobili (abitazioni di tipo ultrapopolare) siti a Ragusa (RG) in Via Milazzo n. 72-74 e censiti al foglio 268, p.la 1180, sub 1 – sub 2 – sub 3 (attuale foglio 279 p.la 2692 sub 1 – sub 2 – sub 3).

- Annotazione a Trascrizione del 25/03/2020 – Registro Particolare 912 Registro Generale 4478 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA – Repertorio 13727/2014 del 14/06/2014 – INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL (Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14168 del 2008).

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: nessuno.

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES: SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM): nessuno.

b. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- costi per ottenere la regolarità catastale pari a circa **€ 1.500,00;**
- costi per ottenere la regolarità urbanistica pari a circa **€ 2.739,00**, così ripartiti:

- € 1.239,00 (diritti di istruttoria per P.d.C. pari a € 150,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 1.032,00 in quanto l'intervento ricade all'interno del perimetro del centro storico + n. 2 marche da bollo);

- circa € 1.500,00 (onorario del tecnico).

Eventuali ulteriori oneri saranno conteggiati a seguito di rilascio della pratica di titolarità urbanistica.

- costi per pratica compatibilità paesistica (accertamento della sanzione) pari a circa € 516,00.
- eventuali altre cause in corso: **nessuna**.

c. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

Premesso che originariamente i beni in oggetto, denominati LOTTO 1, erano censiti catastalmente come segue:

- abitazione di tipo ultrapopolare, foglio 268, p.lla 1180 sub 1 (attualmente foglio 279 p.la 2692 sub 1), che a seguito di dichiarazione di Variazione in soppressione del 11/06/2014, Pratica n. RG0060842, in atti dal 11/06/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19920.1/2014) è stato soppresso.

- abitazione di tipo ultrapopolare, foglio 268, p.la 1180 sub 2 (attualmente foglio 279 p.la 2692 sub 2), che a seguito di dichiarazione di Variazione in soppressione del 11/06/2014, Pratica n. RG0060843, in atti dal 11/06/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19921.1/2014) è stato soppresso.

- abitazione di tipo ultrapopolare, foglio 268, p.la 1180 sub 3 (attualmente foglio 279 p.la 2692 sub 3), che a seguito di dichiarazione di Variazione in soppressione del 11/06/2014, Pratica n. RG0060844, in atti dal 11/06/2014 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19922.1/2014) è stato soppresso.

Si è successivamente proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità:

▪ **IMMOBILI PREDECESSORI:**

- **FOGLIO 268 P.LLA 1180 sub 1 – sub 2 – sub 3**
(attuale foglio 279 p.la 2692 sub 1- sub 2 – sub 3 dal 11/06/2014)

situazione degli intestati dell'immobile dal 11/09/2000 al 24/05/2006:

TITOLARE:



DATI DERIVANTI DA: ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/09/2000

Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE

Sede RAGUSA (RG)

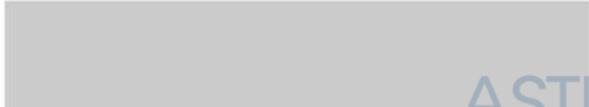
Repertorio n. 101511

Trascrizione n. 10058.1/2000

Reparto PI di RAGUSA, in atti dal 09/10/2000

situazione degli intestati dell'immobile dal 11/09/2000 al 11/06/2014:

TITOLARE:



DATI DERIVANTI DA: ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/09/2000

Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE

Sede RAGUSA (RG)

Repertorio n. 101511

Trascrizione n. 10058.1/2000

Reparto PI di RAGUSA, in atti dal 09/10/2000

situazione degli intestati dell'immobile dal 24/05/2006 al 11/06/2014:

TITOLARE:



DATI DERIVANTI DA: DONAZIONE ACCETTATA del 24/05/2006

Pubblico Ufficiale OTTAVIANO MICHELE

Sede RAGUSA (RG)

Repertorio n. 138199

Nota presentata con Modello Unico n. 7547.1/2006

Reparto PI di RAGUSA, in atti dal 31/05/2006

▪ **IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 279 P.LLA 2692 sub 1**

(ex foglio 268 p.lla 1180 sub 1)

situazione degli intestati dell'immobile dal 11/06/2014:

TITOLARE:



DATI DERIVANTI DA: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19920.1/2014) del 11/06/2014

Pratica n. RG0060842, in atti dal 11/06/2014.

■ **IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 279 P.LLA 2692 sub 2**

(ex foglio 268 p.lla 1180 sub 2)

situazione degli intestati dell'immobile dal 11/06/2014:

TITOLARE:



DATI DERIVANTI DA: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19921.1/2014) del 11/06/2014

Pratica n. RG0060843, in atti dal 11/06/2014.

■ **IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 279 P.LLA 2692 sub 3**

(ex foglio 268 p.lla 1180 sub 3)

situazione degli intestati dell'immobile dal 11/06/2014:

TITOLARE:



DATI DERIVANTI DA: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19922.1/2014) del 11/06/2014

Pratica n. RG0060844, in atti dal 11/06/2014.

Si fa presente, che [redacted] i beni, costituenti il Lotto 1, sono pervenuti:

- in **ragione di 1/2** unitamente [redacted] con atto di compravendita del 11/09/2000 – Rep. n. 101511 – Notaio OTTAVIANO MICHELE – Sede RAGUSA (RG) – trascritto in data 13/09/2000 ai nn. 12648/10058 da potere [redacted]



- in **ragione di 1/1 del diritto di proprietà**, in regime di separazione dei beni, a seguito di atto di donazione del 24/05/2006 – Rep. n. 138199/19332 - Notaio OTTAVIANO MICHELE – Sede RAGUSA (RG) – trascritto in data 31/05/2006 ai nn. 13145/7547, con cui [redacted] ha donato la quota di 1/2 della proprietà dei beni siti a Ragusa (RG), in Via Milazzo n. 72-74 censiti catastalmente al foglio 268 p.lla 1180 sub 1 – sub 2 – sub 3 (attuale foglio 279 p.lla 2692 sub 1 – sub 2 – sub 3).

Accettazione della donazione avvenuta da parte del [redacted], a risultanza della nota di trascrizione in regime di separazione dei beni.

IMMOBILE PREDECESSORE FOGLIO 268 P.LLA 1180 sub 1 (attuale foglio 279 p.lla 2692 sub 1)

Ispezione telematica Ispezione n. T186396 del 17/04/2024

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile: Comune di RAGUSA (RG)
 Tipo di catasto: Fabbricati
 Foglio: 268 – Particella 1180 – Subalterno 1
 Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 16/04/2024

Elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 13/09/2000** – Registro Particolare 10058 Registro Generale 12648
 Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101511 del 11/09/2000
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
2. **ISCRIZIONE del 13/09/2000** - Registro Particolare 1624 Registro Generale 12649
 Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101513 del 11/09/2000
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2100 del 27/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/10/2009.
 Cancellazione totale eseguita in data 30/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs. 385/1993).
3. **TRASCRIZIONE del 18/06/2001** – Registro Particolare 8505 Registro Generale 10266
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 33/380 del 18/01/1999
 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
4. **ISCRIZIONE del 03/04/2004** - Registro Particolare 2404 Registro Generale 6529
 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI
 Repertorio 26628/2003 del 02/02/2004
 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
 Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3191 del 12/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. **ISCRIZIONE del 07/04/2005** - Registro Particolare 3551 Registro Generale 8162
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio 1057/2005 del 18/03/2005
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3186 del 12/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. **TRASCRIZIONE del 31/05/2006** – Registro Particolare 7547 Registro Generale 13145
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 138199/19332 del 24/05/2006
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

7. **TRASCRIZIONE DEL 10/11/2008** - Registro Particolare 14168 Registro Generale 22937
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 143645/21311 del 03/11/2008
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 912 del 25/03/2020 (INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL)

8. **ISCRIZIONE del 09/10/2009** – Registro Particolare 4979 Registro Generale 20046
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 144989/21925 del 07/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

9. **TRASCRIZIONE del 31/05/2011** – Registro Particolare 6199 Registro Generale 9735
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8618 del 28/10/2010
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

10. **TRASCRIZIONE del 27/01/2012** – Registro Particolare 1605 Registro Generale 2020
Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 152 del 23/01/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

11. **ANNOTAZIONE del 25/03/2020** – Registro Particolare 912 Registro Generale 4478
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 13727/2014 del 14/06/2014
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL
Nota disponibile in formato elettronico

IMMOBILE PREDECESSORE FOGLIO 268 P.LLA 1180 sub 2 (attuale foglio 279 p.lla 2692 sub 2)

Ispesione telematica Ispezione n. T186978 del 17/04/2024

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile: Comune di RAGUSA (RG)

Tipo di catasto: Fabbricati

Foglio: 268 – Particella 1180 – Subalterno 2

Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 16/04/2024

Elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 13/09/2000** – Registro Particolare 10058 Registro Generale 12648
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101511 del 11/09/2000
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. **ISCRIZIONE del 13/09/2000** - Registro Particolare 1624 Registro Generale 12649
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101513 del 11/09/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 2100 del 27/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/10/2009.
Cancellazione totale eseguita in data 30/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs. 385/1993).
3. **TRASCRIZIONE del 31/05/2006** – Registro Particolare 7547 Registro Generale 13145
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 138199/19332 del 24/05/2006
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
4. **TRASCRIZIONE DEL 10/11/2008** - Registro Particolare 14168 Registro Generale 22937
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 143645/21311 del 03/11/2008
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 912 del 25/03/2020 (INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL)

- 5. ISCRIZIONE del 09/10/2009** – Registro Particolare 4979 Registro Generale 20046
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 144989/21925 del 07/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 6. TRASCRIZIONE del 27/01/2012** – Registro Particolare 1605 Registro Generale 2020
Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 152 del 23/01/2012
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
- 7. ANNOTAZIONE del 25/03/2020** – Registro Particolare 912 Registro Generale 4478
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 13727/2014 del 14/06/2014
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14168 del 2008.

IMMOBILE PREDECESSORE FOGLIO 268 P.LLA 1180 sub 3 (attuale foglio 279 p.lla 2692 sub 3)

Ispesione telematica Ispesione n. T187487 del 17/04/2024

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile: Comune di RAGUSA (RG)

Tipo di catasto: Fabbricati

Foglio: 268 – Particella 1180 – Subalterno 3

Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 16/04/2024

Elenco sintetico delle formalità:

- 1. TRASCRIZIONE del 13/09/2000** – Registro Particolare 10058 Registro Generale 12648
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101511 del 11/09/2000
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
- 2. ISCRIZIONE del 13/09/2000** - Registro Particolare 1624 Registro Generale 12649
Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101513 del 11/09/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2100 del 27/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/10/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 30/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs. 385/1993).

3. TRASCRIZIONE del 31/05/2006 – Registro Particolare 7547 Registro Generale 13145

Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 138199/19332 del 24/05/2006

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE DEL 10/11/2008 - Registro Particolare 14168 Registro Generale 22937

Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 143645/21311 del 03/11/2008

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 912 del 25/03/2020 (INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL)

5. ISCRIZIONE del 09/10/2009 – Registro Particolare 4979 Registro Generale 20046

Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 144989/21925 del 07/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 27/01/2012 – Registro Particolare 1605 Registro Generale 2020

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 152 del 23/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

7. ANNOTAZIONE del 25/03/2020 – Registro Particolare 912 Registro Generale 4478

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 13727/2014 del 14/06/2014

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14168 del 2008.

IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 279 P.LLA 2692 sub 1 (ex foglio 268 p.la 1180 sub 1)

Ispezione telematica Ispezione n. T196762 del 17/04/2024

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile:

Comune di RAGUSA (RG)

Tipo di catasto: Fabbricati

Elenco sintetico delle formalità:

- 1. TRASCRIZIONE del 17/10/2023** – Registro Particolare 12420 Registro Generale 16684
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2571 del 28/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 279 P.LLA 2692 sub 2 (ex foglio 268 p.la 1180 sub 2)

Ispezione telematica Ispezione n. T185276 del 17/04/2024

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile: Comune di RAGUSA (RG)
Tipo di catasto: Fabbricati
Foglio: 279 – Particella 2692 – Subalterno 2
Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 16/04/2024

Elenco sintetico delle formalità:

- 1. TRASCRIZIONE del 17/10/2023** – Registro Particolare 12420 Registro Generale 16684
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2571 del 28/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

IMMOBILE ATTUALE FOGLIO 279 P.LLA 2692 sub 3 (ex foglio 268 p.la 1180 sub 3)

Ispezione telematica Ispezione n. T185768 del 17/04/2024

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile: Comune di RAGUSA (RG)
Tipo di catasto: Fabbricati
Foglio: 279 – Particella 2692 – Subalterno 3
Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 16/04/2024

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 17/10/2023 – Registro Particolare 12420 Registro Generale 16684

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2571 del 28/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

ISPEZIONE IPOTECARIA PER SOGGETTO –

Ispezione telematica Ispezione n. T188690 del 17/04/2024

Per dati anagrafici

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Cognome:

Nome:

Luogo di nascita:

Data di Nascita:

Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 16/04/2024

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 13/09/2000 – Registro Particolare 10058 Registro Generale 12648

Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101511 del 11/09/2000

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in Ragusa (RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/09/2000 - Registro Particolare 1624 Registro Generale 12649

Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 101513 del 11/09/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Ragusa (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2100 del 27/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/10/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 30/11/2009 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs. 385/1993).

3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/04/2004 - Registro Particolare 2404 Registro Generale 6529

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio
26628/2003 del 02/02/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in Ragusa (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3191 del 12/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2005 - Registro Particolare 3551 Registro Generale 8162

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio 1057/2005 del 18/03/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in Ragusa (RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3186 del 12/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/05/2006 – Registro Particolare 7547 Registro Generale
13145

Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 138199/19332 del 24/05/2006

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in Ragusa (RG)

SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 10/11/2008 - Registro Particolare 14168 Regi-
stro Generale 22937

Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 143645/21311 del 03/11/2008

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in Ragusa (RG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 912 del 25/03/2020 (INEFFICACIA ATTI NEI CONFRONTI DELLA C.D.A. SRL)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2009 – Registro Particolare 4979 Registro Generale
20046

Pubblico ufficiale OTTAVIANO MICHELE Repertorio 144989/21925 del 07/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti a Ragusa (RG)

SOGGETTO DEBITORE

8. TRASCRIZIONE CONTRO DEL 31/05/2011 - Registro Particolare 6199 Registro Generale 9735

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8618 del 28/10/2010

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in Ragusa (RG), Santa Croce Camerina (RG)

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2012 – Registro Particolare 1605 Registro Generale 2020

Pubblico ufficiale UFFICIO UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 152 del 23/01/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti a Ragusa (RG)

Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2023 – Registro Particolare 12420 Registro Generale 16684

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2571 del 28/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti a Ragusa (RG)

Nota disponibile in formato elettronico

13. REGOLARITÀ TECNICO – URBANISTICA

a. L'immobile, identificato catastalmente come abitazione di tipo ultrapopolare, non presenta regolarità urbanistica, in quanto rispetto la pratica edilizia reperita presso l'U.T.C. di Ragusa (RG) presenta modifiche interne e lievi modifiche esterne;

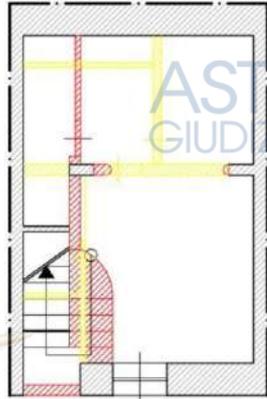
b. l'intera unità immobiliare è provvista di abitabilità (Richiesta permesso di abitabilità, Prot. n. 5045 del 31.01.1964; Nulla Osta Ufficiale Sanitario del 11.02.1964; Autorizzazione di abitabilità Prot. n. 35);

c. serve eseguire sull'immobile:

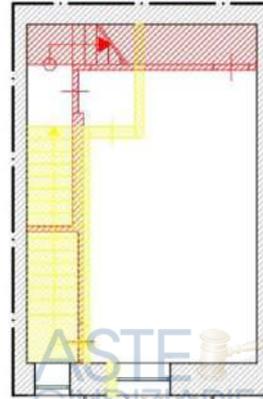
- pratica di P.d.C. (Permesso di Costruire) relativamente alle modifiche interne ed esterne realizzate, poichè trattasi di immobile sito all'interno del perimetro del centro storico;
- pratica di compatibilità urbanistica per le modifiche al prospetto principale su Via Milazzo.

d. non gravano obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche non adempiute;

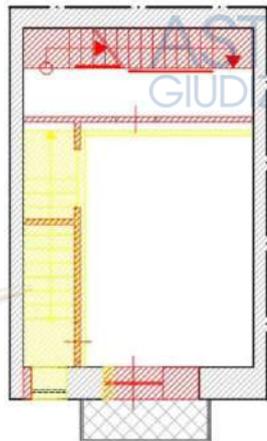
e. gravano vincoli sull'immobile da un punto di vista paesistico, in quanto ricadente in aree soggette a tutela: Livello di tutela 1 - **Paesaggio locale 7 "Altipiano Ibleo"**.



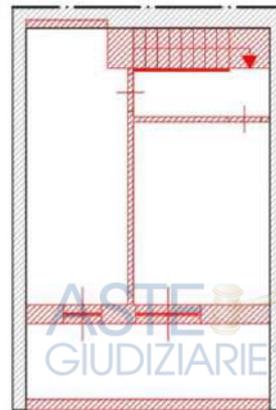
PIANTA PIANO TERRA
scala 1: 100



PIANTA PIANO PRIMO
scala 1: 100



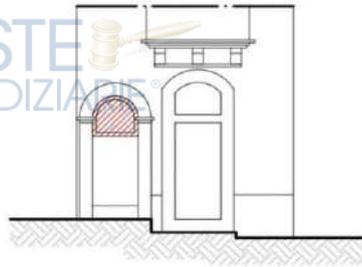
PIANTA PIANO SECONDO
scala 1: 100



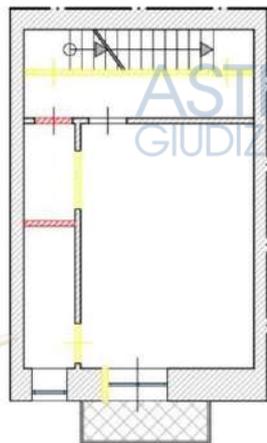
PIANTA PIANO TERZO
scala 1: 100



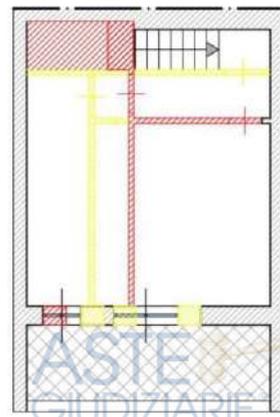
MODIFICHE RISPETTO LA PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:100



STRALCIO PROSPETTO
SU VIA MILAZZO
scala 1: 100



PIANTA PIANO SECONDO
scala 1: 100



PIANTA PIANO TERZO
scala 1: 100



MODIFICHE RISPETTO IL PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE DEL PIANO SECONDO E TERZO
DEL 21.09.1962 scala 1:100

14. PRATICHE EDILIZIE:

1. *Verifica e attestazione della conformità Catastale:*

Catastalmente, lo stato dei luoghi accertato non risulta conforme.

Per ottenere la **regolarità catastale** il costo da sostenere è pari a circa **€ 1.500,00**.

2. *Verifica e attestazione della conformità Urbanistica - Edilizia:*

a. in data 22.04.2024, a seguito di formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso l' U.T.C. di Ragusa (RG), Prot. n. 0048857, sono stati reperiti i seguenti atti urbanistici relativi al bene in oggetto:

- Progetto di sopraelevazione del piano secondo e del piano terzo dell' immobile sito Ragusa (RG), in via Milazzo n. 72 del 21.09.1962

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 06.10.1962 (Prot. n. 584)

- Rilascio licenza d'uso per opere in cemento armato (Prot. n. 22009 del 25.11.1963).

L'immobile non presenta, regolarità urbanistica a seguito delle modifiche interne ed esterne realizzate.

b. l'immobile è fornito di abitabilità (Richiesta permesso di abitabilità , Prot. n. 5045 del 31.01.1964; Nulla Osta Ufficiale Sanitario del 11.02.1964; Autorizzazione di abitabilità del 17.02.1964, Prot. n. 35).

c. a seguito delle difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto la documentazione catastale e i titoli urbanistici acquisiti, occorre presentare:

- pratica di P.d.C. (Permesso di Costruire) per le modifiche sia interne che esterne evidenziate, in quanto trattasi di immobile sito all'interno del perimetro del centro storico;

- pratica di compatibilità paesistica relativamente alle modifiche al prospetto principale;

- pratica di regolarizzazione catastale.

Costi per ottenere la regolarità urbanistica pari a circa **€ 2.739,00**, così ripartiti:

- **€ 1.239,00** (diritti di istruttoria per P.d.C. pari a € 150,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 1.032,00 in quanto l'intervento ricade all'interno del perimetro del centro storico + n. 2 marche da bollo);

- circa **€ 1.500,00** (onorario del tecnico).

Eventuali ulteriori oneri saranno conteggiati a seguito di rilascio della pratica di regolarità urbanistica.

Costi per ottenere la regolarità catastale pari a circa € 1.500,00.

Costi per pratica compatibilità paesistica (accertamento della sanzione) pari a circa € 516,00.

- d. dal punto di vista urbanistico secondo quanto emerso da Piano Paesistico, il lotto ricade in aree soggette a tutela paesaggistica e nello specifico: Livello di tutela 1 - Paesaggio locale 7 "Altipiano Ibleo".

15. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO 1

Relativamente alla redazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), per il bene oggetto di perizia identificato come unità immobiliare censita catastalmente come abitazione di tipo ultrapopolare (foglio 279 p.lla 2692 sub 1- sub2 - sub3) secondo la Circolare/Provvedimento generale del 18.11.2021, è stato disposto, all'art. 1), che:

1) con la relazione peritale gli esperti estimatori dovranno solo quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU, detraendoli dal valore di stima.

Si specifica inoltre che, l'APE verrà redatta a seguito di aggiudicazione del bene, ove necessaria ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

16. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IN OGGETTO

Il bene è situato all'interno del perimetro del centro storico di Ragusa (RG), in una zona a carattere altamente residenziale e fornita sia di servizi che di collegamenti pubblici.

L'unità immobiliare, individuata catastalmente al foglio 279 p.lla 2692 sub 1 – sub 2 – sub 3 (ex foglio 268 p.lla 1180 sub 1 – sub 2 – sub 3), ha destinazione residenziale di tipo ultrapopolare secondo quanto emerso da indagine catastale.

COMPOSIZIONE INTERNA IMMOBILE (abitazione di tipo ultrapopolare) - FOGLIO 279 P.LLA 2692 SUB 1 – SUB 2 – SUB 3:					
VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	COEFF. PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
PIANO TERRA					
ingresso/soggiorno	mq. 18,15	1	mq. 18,15	è presente una finestra sovrastante l'ingresso	ottime

bagno	mq. 3,25	1	mq. 3,25	-	buone
vano scala di collegamento al piano primo	mq. 5,90	1	mq. 5,90	ovest-nord-ovest	ottime
PIANO PRIMO					
cucina	mq. 17,55	1	mq. 17,55	ovest-nord-ovest	buone
ripostiglio (sottoscala)	mq. 2,55	1	mq. 2,55	-	discrete
lavanderia	mq. 2,30	1	mq. 2,30	ovest-nord-ovest	buone
vano scala di collegamento al piano secondo	mq. 3,20	1	mq. 3,20	-	ottime
PIANO SECONDO					
disimpegno	mq. 3,80	1	mq. 3,80	-	ottime
camera da letto matrimoniale	mq. 14,60	1	mq. 14,60	ovest-nord-ovest	buone
cabina armadio	mq. 2,70		mq. 2,70	-	buone
piccolo bagno	mq. 2,50	1	mq. 2,50	ovest-nord-ovest	buone
PIANO TERZO					
piccolo disimpegno	mq. 2,25	1	mq. 2,25	-	ottime
camera 1	mq. 8,55	1	mq. 8,55	ovest-nord-ovest	buone
camera 2	mq. 9,60	1	mq. 9,60	ovest-nord-ovest	discrete
TOTALE superficie utile	mq. 96,90	-	-	-	-
TOTALE superficie commerciale	-	-	mq. 96,90	-	-
TOTALE Superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali e pareti divisorie interne)	-	-	mq. 128,30	-	-
balcone piano primo (cucina)	mq. 1,90	0,25 fino a 25 mq., eccedenza 0,10	mq. 0,48	ovest	-
balcone piano secondo (camera da letto matrimoniale)	mq. 1,90	0,25 fino a 25 mq., eccedenza 0,10	mq. 0,48	ovest	-
piccolo terrazzino (piano terzo)	mq. 6,30	0,35 fino a 25 mq., eccedenza 0,10	mq. 2,20	ovest	discrete
TOTALE superficie utile	mq. 10,10	-	-	-	-
TOTALE superficie commerciale	-	-	mq. 3,16	-	-
TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	-	-	mq. 131,46	Tale superficie verrà utilizzata per la stima.	

Sono stati, inoltre, rilevati come ulteriori elementi valutativi complessivi dell'immobile in

oggetto:

Arch. Occhipinti Valentina

Via Fosso Tantillo Pirato Quartarella, n. 81/b – 97015 Modica (RG)

Cell.: 331 3505817 - e-mail: valia980@yahoo.it; - pec: valentina.occhipinti@archiworldpec.it

C.F.: CCHVNT80C43F258X

- ✓ Caratteristiche strutturali: struttura in cemento armato.
- ✓ Intonaco/finiture esterne: strato di finitura con tonachina tradizionale con evidenti segni di usura.
- ✓ Infissi esterni: in alluminio preverniciato e vetro con doppio infisso.
- ✓ Infissi interni: in legno.
- ✓ Pavimentazione esterna: in marmette di graniglia (balconi e terrazzino).
- ✓ Scale interne: presenti scale di collegamento tra i vari piani.
- ✓ Impianto elettrico: funzionante, a norma.
- ✓ Impianto idrico: allaccio alla rete idrica comunale.
- ✓ Impianto di riscaldamento: presente caldaia per riscaldamento e ACS con termosifoni.
- ✓ Impianto di condizionamento: presenti n. 2 condizionatori, di cui uno non funzionante.
- ✓ Segni di dissesto e/o degrado: evidenti segni di usura a carico della finitura esterna dell'immobile.
- ✓ Spazi e sistemazioni esterne: n. 1 balcone di pertinenza della cucina (piano primo), n. 1 balcone di pertinenza della camera da letto matrimoniale (piano secondo); piccolo terrazzino di pertinenza delle due camere site al terzo piano.
- ✓ Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: buono.

Elementi valutativi relativi ai vari piani dell'immobile in oggetto:

PIANO TERRA:

- ✓ Intonaco/finiture interne: in gesso tintecciato di colore bianco e grigio e rivestimento in piastrelle (bagno) fino all'altezza di circa m. 1,20.
- ✓ Pavimentazione interna: in grès porcellanato di colore chiaro.
- ✓ Scale interne: rivestimento in pietra pece (pedata) e mattoncini in cotto (alzata).
- ✓ Spazi e sistemazioni esterne: piccolo spazio coperto antecedente l'ingresso.

PIANO PRIMO:

- ✓ Intonaco/finiture interne: in gesso di colore bianco; cucina in muratura con rivestimento in piastrelle di grès; rivestimento in piastrelle (lavanderia) fino all'altezza di circa m. 1,20.
- ✓ Pavimentazione interna: in grès porcellanato di colore chiaro.
- ✓ Scale interne: rivestimento in parquet (pedata).
- ✓ Segni di dissesto e/o degrado: tracce di umidità e distacco dell'intonaco in corrispondenza dell'infisso esterno della cucina e tracce di umidità a carico della parete esterna perimetrale del vano ripostiglio (sottoscala).
- ✓ Spazi e sistemazioni esterne: balcone di pertinenza della cucina.

PIANO SECONDO:

- ✓ Intonaco/finiture interne: in gesso di colore bianco; rivestimento in piastrelle (bagno).
- ✓ Pavimentazione interna: in parquet per tutti gli ambienti, tranne in bagno.
- ✓ Scale interne: rivestimento in parquet (pedata).
- ✓ Segni di dissesto e/o degrado: tracce di umidità in corrispondenza dell'infisso esterno della camera da letto matrimoniale.
- ✓ Spazi e sistemazioni esterne: balcone di pertinenza della camera da letto matrimoniale.

PIANO TERZO:

- ✓ Intonaco/finiture interne: in gesso di colore bianco.
- ✓ Pavimentazione interna: in grès porcellanato di colore chiaro.
- ✓ Segni di dissesto e/o degrado: tracce evidenti di muffa in corrispondenza di una piccola finestra in una delle due camere.
- ✓ Spazi e sistemazioni esterne: terrazzino di pertinenza delle due camere.

17. METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene in oggetto verrà stimato con il metodo di Stima per Valore di Mercato con procedimento diretto.

Tale procedimento di stima attribuisce un valore attraverso il confronto diretto con altri beni simili, basandosi sul principio logico che il mercato, a perfetta similitudine tra beni, fissa il prezzo del bene oggetto di valutazione nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello di altri beni di cui si conosce il prezzo di vendita.

Si assume, come parametro, il prezzo al mq. di superficie commerciale lorda (superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali - con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali - e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà - con un massimo di 25 cm - a cui vanno sommate le superfici di accessori e pertinenze) adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Ragusa (RG) per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e situati nella stessa zona.

Per la valutazione si è fatto riferimento:

- Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari di Ragusa (Agenzia delle Entrate – periodo di riferimento Anno 2023 – semestre 2).

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA
 Comune: RAGUSA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/II)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/II)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	860	L	2,8	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	620	780	L	2,6	3,6	L
Autorimesse	NORMALE	325	480	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	345	510	L	1,9	2,7	L

In questo caso verrà considerato il valore minimo, in quanto rispetto alla tipologia abitativa più frequente nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, esso è stato censito catastalmente come abitazione di tipo ultrapopolare.

- quotazioni di vendita ricavate dal Borsino Immobiliare – Ragusa, procedendo al reperimento di informazioni per fabbricati con caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima e situate nella medesima zona.

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 473	Euro 631	Euro 790

Calcolata la media tra i valori di mercato reperiti (valore minimo ricavato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari di Ragusa e valore medio ricavato dal Borsino Immobiliare di Ragusa) si può considerare un valore unitario ponderato pari a:

$$(\text{€ } 620,00/\text{mq} + \text{€ } 631,00/\text{mq})/2 = \text{€ } 625,50/\text{mq}$$

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO DIRETTO			
Superficie commerciale	Sc	mq.	131,46
Prezzo medio unitario	P	€/mq	625,50
Valore di mercato (ScxP)	Vm	€	€ 82.228,23

Rilevato il discreto stato dell'immobile nel suo attuale utilizzo e ritenuto congruo il valore di € 625,50/mq., il valore di stima è pertanto pari a **€ 82.228,23**.

Tenuto conto che da sopralluogo e dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. di Ragusa (RG), l'immobile non risulta conforme sia catastalmente che rispetto le pratiche edilizie depositate presso l'UTC di Ragusa, il costo per ottenere la regolarità catastale è pari a **€ 1.500,00**, mentre il costo per ottenere la regolarità urbanistica è pari a circa **€ 2.739,00** (diritti di istruttoria per P.d.C. pari a € 150,00 + diritti di segreteria pari a € 25,00 + accertamento della sanzione pari a € 1.032,00 in quanto l'intervento ricade all'interno del perimetro del centro storico + n. 2 marche da bollo + onorario del tecnico) cui vanno aggiunti € 516,00 per la pratica compatibilità paesistica (accertamento della sanzione).

Si terrà conto, inoltre, del costo di redazione dell'APE pari a **€ 250,00**, che verrà detratto dal valore di stima.

Inoltre secondo le disposizioni del G.E., considerando l'abbattimento forfettario 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, il valore del lotto è pari a **€ 65.600,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo riportato nel seguente riepilogo:

Valore di stima	€ 82.228,23
Costi regolarità catastale	- € 1.500,00
Costi regolarità urbanistica	- € 2.739,00
Costi pratica compatibilità urbanistica	- € 516,00
Costo redazione APE	- € 250,00
Valore netto del lotto	€ 77.223,23
Abbattimento del valore del 15%	- € 11.583,48
Arrotondamento	€ 39,75
Valore del lotto	€ 65.600,00

18. CONCLUSIONI

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti, in base all'incarico affidato dal G.E. ha stimato il valore di mercato del bene in oggetto facendo riferimento sia alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari di Ragusa (Agenzia delle Entrate – periodo di riferimento Anno 2023 – semestre 2) sia al Borsino Immobiliare del Comune di Ragusa, raccogliendo i valori di mercato al mq. di immobili della stessa tipologia del bene in oggetto e situati nella stessa zona.

A seguito dei risultati ottenuti dal suddetto procedimento, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ovvero le caratteristiche che lo hanno contraddistinto maggiormente in fase di analisi e comparazione, è stato possibile stimare il valore di mercato dell'immobile.

Nella relazione sono riportati nel dettaglio i dati inerenti: Atto di pignoramento, Nota di Trascrizione, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, calcolo del valore di stima e di vendita, compreso l'abbattimento forfettario del valore del 15% come da disposizioni del G.E. per vizi occulti ed eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati, indicando così il valore finale pari a **€ 65.600,00**.

Il bene è stato valutato nello stato in cui si trova.

UN	LOTTO	UBICAZIONE	TIPOLOGIA DEL BENE	TITOLARE DEL BENE	VALORE DI STIMA	QUOTA POSSEDUTA	VALORE DEL LOTTO
1	1	Foglio 279 Ragusa (RG) Via Milazzo, n. 72-74	fabbricato A/5		€ 82.228,23	1/1 del diritto di proprietà	€ 65.600,00

Modica, li 30.04.2024

Il P.E.

Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti

