



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Procedura esecutiva al n. 253/2021 R.G.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Gilberto Orazio RAPISARDA

Decreto di fissazione di udienza ex art 569.c.p.c e nomina del P.E. del 27/12/2021
comunicato a mezzo pec dalla cancelleria il 28/12/2021;

Incarico di perito estimatore accettato con verbale di accettazione 04/01/2022 e
trasmesso telematicamente in pari data.

Procedura promossa da DoValue S.p.A., già doBank S.p.A., quale mandataria di Ibla
s.r.l. con sede in Conegliano (TV) rappresentata e difesa dall' avv. Alessandro Barbaro
e avv. Andrea Aloï del foro di Messina, contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ALLEGATO SCHEMA RIEPILOGATIVO:
SCHEMA SINTETICA E SCHEMA IMMOBILE

Modica 08/05/2023

IL C.T.U
(geom Andrea Garofalo)





INDICE

Scheda sintetica	pag. I
Scheda immobile	pag. V



SCHEMA SINTETICO	
Lotto unico	
TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa Esec. 253/2021 contro: (CF Giudice: dott. Gilberto Orazio RAPISARDA Custode Giudiziario: Dott.ssa Avv. Omar Bartolomeo Falla - Ragusa Esperto Estimatore del procedimento: geom. Andrea Garofalo - Modica	
Diritto	Piena Proprietà 1/1 bene personale
Bene	L'unità immobiliare, di cui alla presente relazione, censita al catasto è compenetrata in un fabbricato indipendente destinato a civile abitazione che si sviluppa in 4 elevazioni fuori terra, di cui l'ultima quale sottotetto. Detto Fabbricato ubicato in via al civico 6/6a del comune di Ragusa (RG). Lo stabile è compreso in un comparto edificato ed urbanizzato in zona centrale in area destinata nel P.R.G. vigente del comune di Ragusa in zona A "centro storico". La viabilità pubblica si presenta di non adeguate dimensioni, con sviluppo non particolarmente agevole e con mediocri possibilità di parcheggio. Il livello di qualità ambientale della zona è media con medi fattori di disturbo da rumore e inquinamento da traffico veicolare. Poco lo spazio pubblico destinato a verde e a parcheggi. Il trasporto pubblico urbano poco organizzato. La zona è servita da alcuni servizi commerciali di vendita al dettaglio. La costruzione complessivamente comprende la sola unità immobiliare urbana oggetto di procedura espropriativa: il fabbricato indipendente è a destinazione residenziale ed è composto da un vano ed accessori a piano terra, un vano ed accessori a primo piano, un vano ed accessori a secondo piano e sovrastante sottotetto; complessivamente nei vari livelli è composta da circa metri quadrati commerciali 186,00, compresa la superficie destinata a balcone e sottotetto.
Ubicazione	Comune di RAGUSA - Via BAGLIVI n. 6 - 6/A. (Coord. Geogr.: 36.929439, 14.726219)
Titolarità	Atto di compravendita del 28/10/1993 n repertorio 5217 - n raccolta 1900 notaio FALCO GIOVANNA da Ragusa registrato presso l'Ufficio Registro di Ragusa al n. 1710 serie 1V in data 15/11/1993 - Trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 17/11/1993 ai nn. R.G. 14150 / R.P.11268



Provenienza ventennale	<p>Si è proceduto alla verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente riscontrando la REGOLARITA. A seguire gli estremi degli atti di provenienza:</p> <p>1) ATTO DI COMPRAVENDITA del 28/10/1993 n repertorio 5217 - n raccolta 1900 notaio FALCO GIOVANNA da Ragusa registrato presso l'Ufficio Registro di Ragusa al n. 1710 serie 1V in data 15/11/1993 - Trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 17/11/1993 ai nn. R.G. 14150 / R.P.11268</p> <p>2) DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 817/373 dell'Ufficio del Registro di Ragusa del 12/05/1993 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 08/04/1997 ai nn. 4096 registro generale e 3404 registro particolare; eredità devoluta iper legge. Successione in morte di ACCETTA SANTO nato a Ragusa il 31/10/1902 deceduto il 08/05/1992;</p> <p>3) DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. 102/361 del 12/06/1985 dell'Ufficio del Registro di Ragusa trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 22/06/1985 ai nn. 8201 registro generale e 7019 registro particolare; eredità devoluta iper legge. Successione in morte di nata a Ragusa il deceduta il 05/10/1984;</p>
Dati Catastali	<p>Catasto Fabbricati del comune di RAGUSA Sezione Urbana A - foglio di mappa 277 mappale 5711 sub. 1 (già sezione urbana A foglio 265 particella 127 sub. 1), Via Giorgio Baglivi n. 6, piano T-1-2-3, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 163- totale escluse le aree scoperte mq. 158, Rendita Euro 315,56;</p> <p>INTESTATARIO E DIRITTI: nato a Ragusa il proprietà per 1000/1000.</p>
Lotto	Lotto unico: fabbricato ad uso residenziale
Occupazione	L'immobile non risulta occupato da terzi
Completezza documentazione ex art.567, c.2	<p>La documentazione in generale risulta completa e corretta. Si evidenzia che per quando riguarda gli identificativi catastali contenuti nell'atto di pignoramento risultano efficaci anche se non completamente esatti. I dati di identificazione catastale coincidono (foglio di mappa e mappale) a meno del subalterno impropriamente indicato nel "sub 11" anziche' nel corretto "sub 1". L'immobile comunque appare univocamente identificato e l'imprecisione non comporta una incertezza assoluta sul bene escusso</p>
Irregolarità e Abusi	<p>Diversa distribuzione degli spazi interni: ciò rilevato sia per il piano terra, primo e secondo; Diversa conformazione della scala di collegamento tra i piani e adattamento della stessa fino al piano sottotetto; Chiusura della porzione di solaio al piano secondo rappresentato negli elaborati come vuoto; Variazioni in copertura quali la modifica di parte della copertura a tetto in terrazzo e la realizzazione di un corpo tecnico sullo stesso con conseguente modifica al prospetto circoscritta solo nella parte alta dell'immobile (piano copertura). A SEGUIRE</p>



Irregolarità e Abusi	<p>SEGUE:</p> <p>Si ritiene che le difformità di cui sopra possano essere regolarizzate ai sensi del citato articolo 36 DpR 380/01 e ss.mm.ii ad eccezione del sottotetto modificato, del corpo tecnico e del realizzato terrazzo scoperto, per il quale si è del parere (alla luce del disposto D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, L.R. 10 agosto 2016, n. 16. e ss.mm.ii, Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, NTA del PRG e Regolamento Edilizio del Comune di Ragusa) che sarà necessaria la messa in pristino secondo il progetto autorizzato.</p>
Immobile insanabile	NO.-
Titolarità Urbanistica	<p>Il piano terra risulta essere costruito antecedente alla data del 1942.</p> <p>Nulla osta edilizi rilasciati dal comune di Ragusa n.48 del 1954 (sopraelevazione 1° piano) e n 572 del 1958 (sopraelevazione del 2° piano) su parere favorevole della commissione edilizia espresso sui progetti di "sopraelevazione della casa sita in via del Fante quindi rinominata in via Baglivi" in riscontro alla richiesta inoltrata dall'allora proprietario e dante causa.</p>
Agibilità/Abitabilità	Agli atti del comune non risulta ulteriore certificazione e/o documentazione edilizia - urbanistica
Valore di Mercato	€. 78.120,00
Valore Vendita Forzata	€. 61.000,00
Valore canone mercato	Non richiesto € / mese -----
Vendibilità e motivo	Appetibilità medio-bassa sul mercato immobiliare attualmente contratto e con offerte di vendita superiore alle domande di acquisto con conseguente mediocre suscettibilità alla vendita
Vincoli	Derivanti da P.R.G., vincolo zona sismica, vincolo paesaggistico.-
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
Oneri	Costi per la regolarizzazione urbanistica compresa di oneri e sanzioni nonché spese catastale pari a € 5.000,00 oltre le sanzioni che i relativi Enti interessati potranno applicare secondo le disposizioni della vigente normativa e secondo la gravità ritenuta dell'abuso.
APE	<p>Non ho redatto il certificato di prestazione energetica in virtù di quanto disposto dai giudici per l'esecuzione del tribunale di Ragusa con circolare/provvedimento in tema di APE / acquisizione di C.D.U. del 18/11/2021.</p> <p>Posso quantizzare i costi complessivi € 600,00 occorrenti sia per le attività propedeutiche e necessarie per la redazione del certificato (quali sopralluogo obbligatorio, rilievo ai fini APE ecc.) nonché per la redazione del certificato stesso e invio al catasto regionale.</p>



Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2011 Registro Generale 19846 Registro particolare 3621 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 17/11/2011 Numero di repertorio 30157/11166 Notaio FALCO GIOVANNA Sede RAGUSA, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto RAGUSA VIALE EUROPA 65), contro Nato il a RAGUSA Codice fiscale capitale € 40.000,00 Totale € 60.000,00 Durata 15 anni Grava su Ragusa sezione Urbana A Foglio 277 Particella 5711 Sub. 11
	Descrizione del tipo di Iscrizione:
	Trascrizioni
	Descrizione del tipo di trascrizione: TRASCRIZIONE NN. 3410/2202 del 18/03/2016 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/02/2016 Numero di repertorio 663/2016 emesso da U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Sede RAGUSA a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP.P.A. Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881 contro Nato il a RAGUSA Codice fiscale Pignoramento su intera proprietà: Grava su Ragusa sezione Urbana A foglio 277 particella 5711 sub 11 (già identificata da Foglio 265 Particella 127 Subalterno 1)
Descrizione del tipo di trascrizione: TRASCRIZIONE NN. 19271/13147 del 25/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/11/2021 Numero di repertorio 2625 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA A favore di IBLA S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04958940266 contro Nato il a RAGUSA Codice fiscale Pignoramento su intera proprietà: Grava su Ragusa sezione Urbana A Foglio 277 Particella 5711 Sub. 11	
OSSERVAZIONE sull'errata indicazione del subalterno: gli identificativi catastali (foglio di mappa e mappale) contenuti nell'atto di pignoramento risultano efficaci anche se non completamente esatti. In realtà tutti i dati di identificazione catastale coincidono a meno del solo subalterno impropriamente indicato nel "sub 11" anziché nel corretto "sub 1" . L'immobile comunque appare univocamente identificato e l'imprecisione non comporta una incertezza assoluta sul bene escusso. Ed infatti con "Foglio 277 e mappale 5711" viene individuata la sola particella esistente con questo identificativo essendo una ed una sola unità immobiliare urbana; la subalternazione, in questo caso, non era necessaria ma esclusivamente utilizzata come mera prassi catastale. Infatti esiste un solo subalterno indicato con il n. 1 così come indicato nella visura elenco immobili del fg 277 mappale 5711 e non esistono altri sub in quanto non esistono altre unità immobiliari urbane in detto mappale. Si evidenzia inoltre la circostanza che nella banca dati del catasto non esiste corrispondenza con nessun immobile nel foglio 277 mappale 5711 sub 11. <i>Tutto ciò sembrerebbe seguire il principio per cui in tema di pignoramento immobiliare, l'erronea indicazione dei dati catastali dell'immobile pignorato non dà luogo a nullità dell'atto nella misura in cui tale errore - nel caso di specie limitato al solo numero identificativo del subalterno - non determina incertezza assoluta circa l'identificazione dell'oggetto della vendita forzata, essendo stato in questa sede tempestivamente rilevato (perizia di stima) ovvero possibilità di essere corretto nel futuro avviso di vendita".</i>	



SCHEDA IMMOBILE**Lotto unico**

Descrizione	<p>Descrizione sintetica dell'immobile :</p> <p>La casa si sviluppa su quattro livelli ed è composta da: piano terra con ingresso-scala di accesso ai piani superiori nonché un vano soggiorno, due piccoli locali ripostiglio (vani bui) e un piccolo bagnetto nel sottoscala; tramite una scala intera si accede al primo piano anche qui composto da un vano grande da dove si accede anche ad un piccolo bagnetto, un vano buio (senza areazione e luce diretta) da dove si accede ad un piccolo vano - anch'esso buio - adibito a ripostiglio; proseguendo per la scala interna si accede al secondo piano composto da un ampio vano soggiorno da dove si accede ad un piccolo vano destinati a servizi (w.c.); percorrendo l'ultima rampa di scale si raggiungono i locali sottotetto adibiti a sgombero e a piccolo locale lavanderia. Detti locali occupano solo in parte la superficie del terzo piano: la rimanente parte è lasciata a terrazza aperta dove insiste un piccolo locale destinato a corpo tecnico- locale caldaia.</p> <p>La distribuzione interna è poco razionale e non rispecchia gli moderni criteri di fruibilità degli spazi interni. Si sviluppa per una superficie lorda di mq 193,00 circa e una superficie commerciale di mq 186,00 mentre la superficie calpestabile/utile netta è di mq 134,16.-</p> <p>Catasto Fabbricati del comune di RAGUSA Sezione Urbana A - foglio di mappa 277, mappale 5711 sub. 1 (già sezione urbana A foglio 265 particella 127 sub. 1), Via Giorgio Baglivi n. 6, piano T-1-2-3, categoria A/4, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq. 163- totale escluse le aree scoperte mq. 158 Rendita Euro 315,56. In ditta: nato a il (C.F.) proprietà per 1000/1000</p>
-------------	---

Destinazione	RESIDENZIALE - APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
--------------	---

Vano	Superficie mq.
PIANO TERRA	
vano grande	21,00
vano Buio	8,45
ripostiglio (vano Buio)	5,10
w.c.	2,00
PIANO PRIMO	
vano grande	20,60
vano Buio	9,95
Disimpegno /scala	3,60
w.c.	2,95
PIANO SECONDO	
vano grande	10,75
vano cucina	20,30
w.c.	5,06
PIANO terzo COPERTURA	
vano grande sgombero	15,95
rip./lav	3,50
corpo tecnico	4,95
Totale superficie utile - mq.	134,16

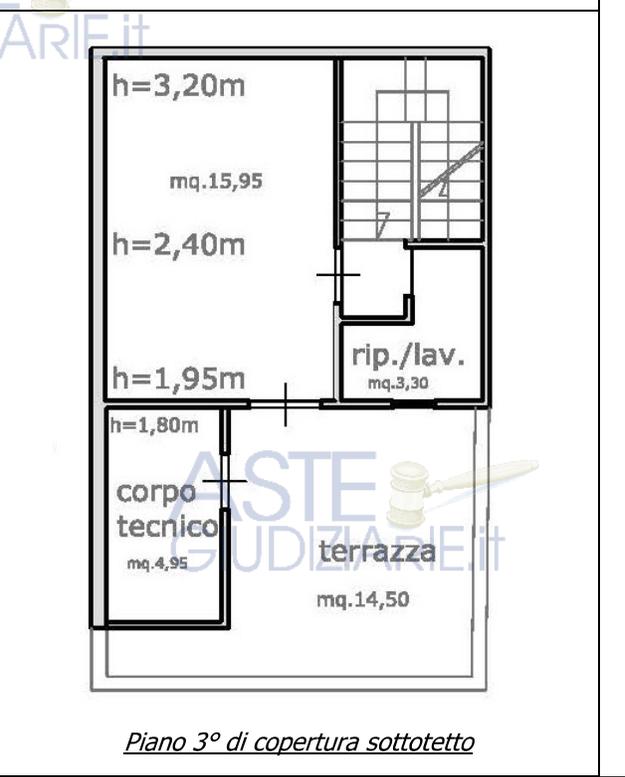
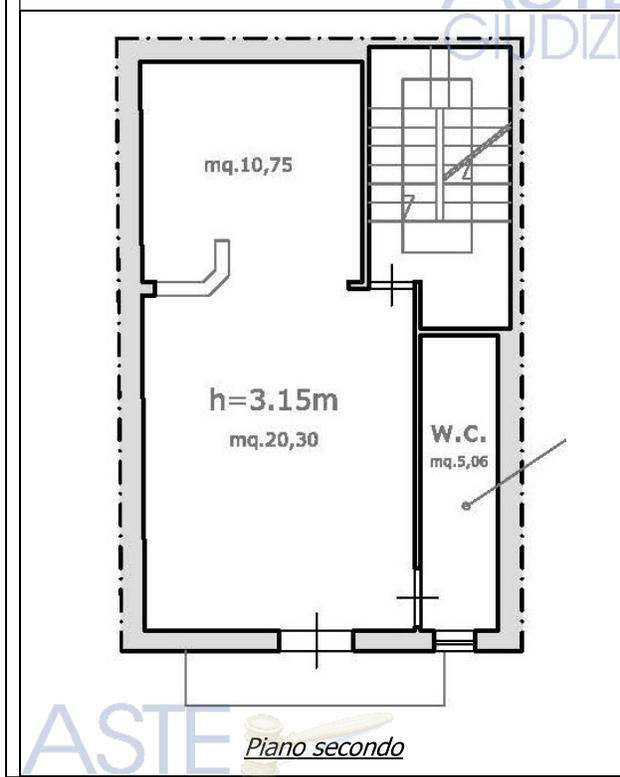
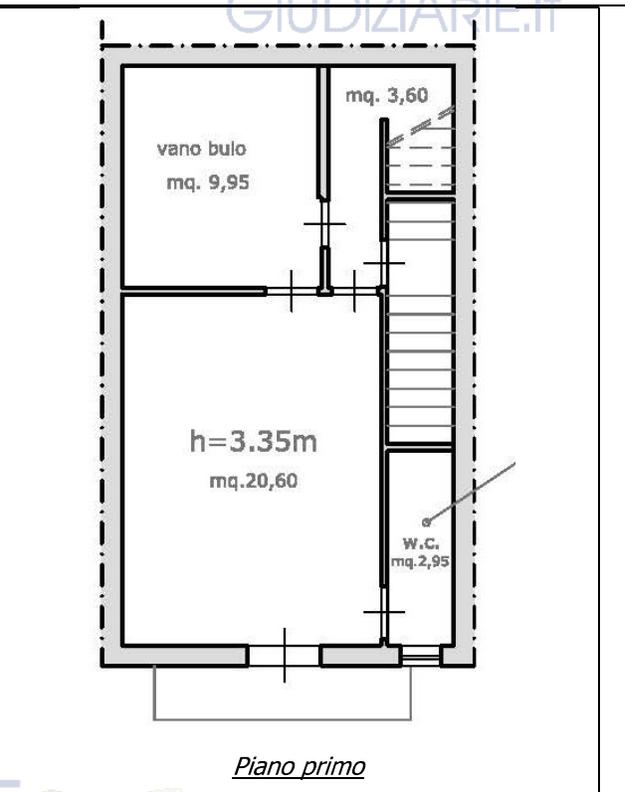
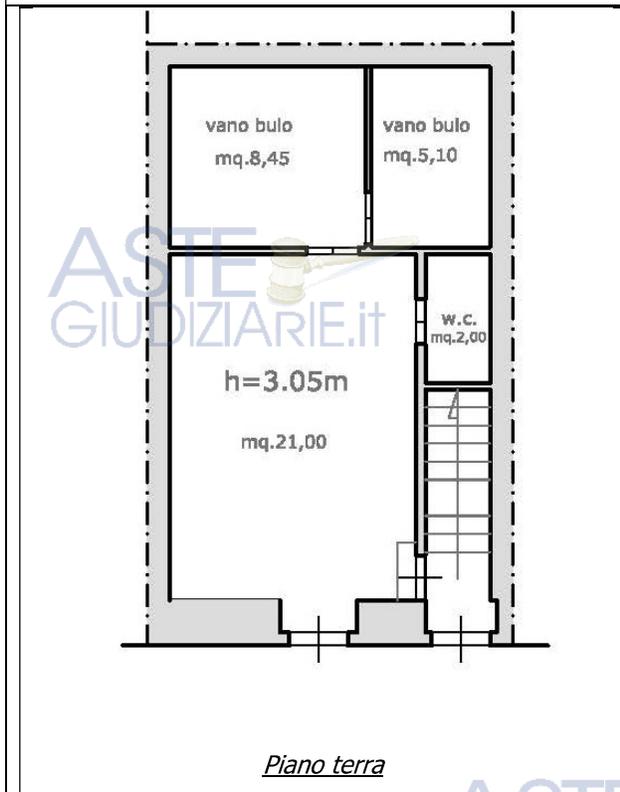
Valore di Mercato	€. 78.120,00
Valore di Vendita Forzata	€. 61.000,00
Valore del canone di mercato (se richiesto)	Non richiesto €. 00,00

V

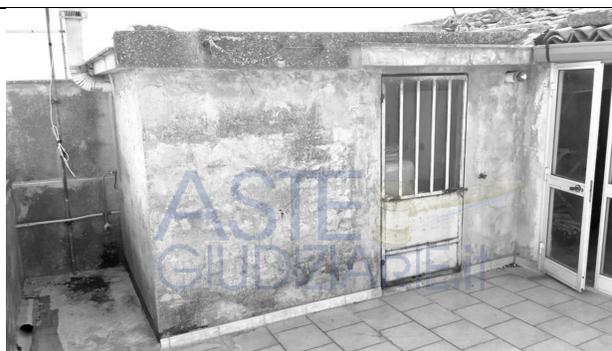
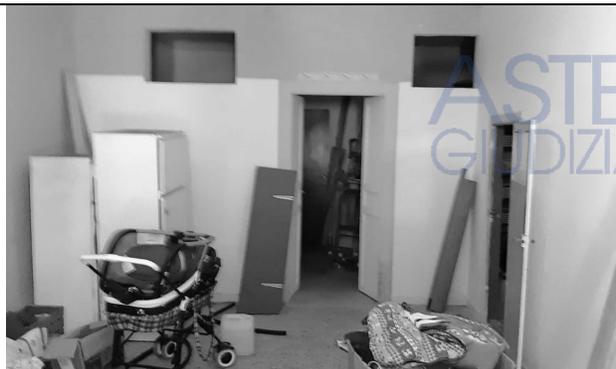
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PLANIMETRIE STATO DI FATTO



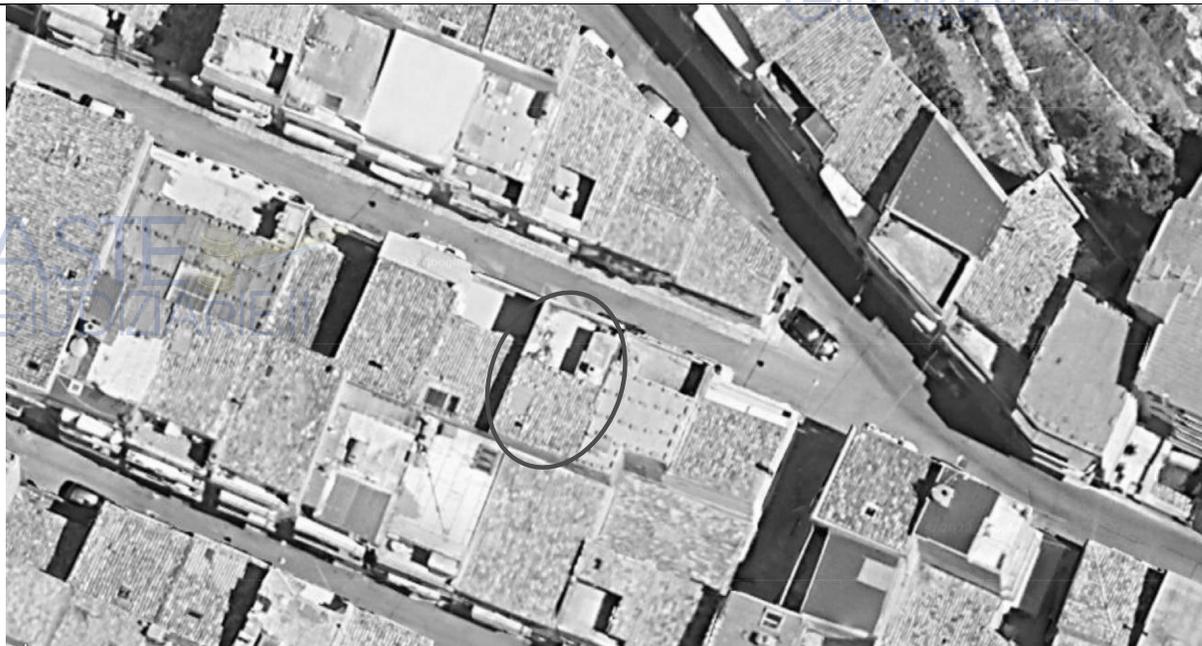
FOTO



ASTE
GIUDIZIARIE.it



IMMAGINI GOOGLE



Coordinate google maps: 36.929439, 14.726219

