



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Proc. n. R.G.E. 156/2023
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA



C.T.U.: Dott. Arch. Alberto Cavalieri



Ragusa, lì 24/04/2024



Il C.T.U.

Arch. Alberto Cavalieri



SCHEDA SINTETICA.....	4
SCHEDA IMMOBILE.....	8
1. Premessa.....	1
2. Risposte ai quesiti.....	7
2.A Risposta al quesito A:	7
2.B Risposta al quesito B:	8
2.C Risposta al quesito C:.....	9
2.D Risposta al quesito D:.....	10
2.E Risposta al quesito E:.....	10
2.F Risposta al quesito F:	11
2.G Risposta al quesito G:.....	12
2.H Risposta al quesito H:.....	12
2.I Risposta al quesito I:.....	13
3. Conclusioni.....	24

Allegati

1. Documentazione catastale;
2. Documentazione urbanistico-edilizia;
3. Documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi;
4. Schema riepilogativo;
5. Rilievo dello stato dei luoghi;
6. Verbali di sopralluogo;
7. Titolo di provenienza;
8. Provvedimento di assegnazione della casa familiare;
9. Certificazioni anagrafiche.



SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA

Lotto Unico

Esec. 156/2023

contro:

c.f.:

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario Dott. Anna Maria Gregni

Esperto del procedimento: Arch. Alberto Cavalieri

Diritto	Piena proprietà, 1000/1000
Bene	L'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione indipendente che si sviluppa su due livelli fuori terra ed un soprastante terrazzo, ubicato in zona centrale del Comune di Santa Croce Camerina, in via Sant'Isidoro n. 49-51. Lo stabile confina a Nord con la pubblica via mentre sugli altri lati confina con fabbricati di altri proprietari.
Ubicazione	Comune di Santa Croce Camerina (RG), Via Sant'Isidoro n. 49 Coordinate Geografiche: 36.82832, 14.52268
Titolarità	Piena proprietà (1/1), atto di compravendita del 19/03/2003 trascritto il 21/03/2003 al n. 4844/3767, n. repertorio 68787, notaio Dott. Marcello Zichichi
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 19/03/2003 trascritto il 21/03/2003 al n. 4844/3767, n. repertorio 68787, notaio Dott. Marcello Zichichi.



Dati Catastali	Gli immobili sono censiti al NCEU di Santa Croce Camerina al fg. 35, p.lla 1988, sub. 3-4
Lotto	Lotto unico di vendita composto dalle u.i. sopra indicate
Occupazione	L'immobile risulta assegnato alla Sig.ra _____ ed alla figlia minore _____ in forza del provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 02/12/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 12/07/2023 al n. 11488/8575.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Modifiche di prospetto, diversa distribuzione interna, ampliamento volumetrico piano secondo
Immobile insanabile	No
Titolarità Urbanistica	Il suddetto stabile è stato edificato in forza di Nulla Osta Edilizio del 17/09/1965 intestato a _____ e _____ e risulta privo del Certificato di Agibilità. Si segnala che successivamente al 1965 non è stato rilasciato né presentato al Comune alcun titolo edilizio per eventuali modifiche apportate all'immobile.
Agibilità/Abitabilità	Assente
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Nessuna
Divisibilità	Non divisibile

Valore di Mercato	€ 99.000,00		
Abbattimento forfettario (15%)	€ 15.000,00		
Valore di Vendita Forzata (al netto di abbattimento forfettario e costi vari)	€ 72.500,00		
Vendibilità e motivo	Trattasi di abitazione indipendente ubicata in centro. Le indagini di mercato hanno evidenziato un discreto grado di commerciabilità per la suddetta tipologia immobiliare		
Vincoli	Nessun vincolo		
Edilizia agevolata	No		
Costi di regolarizzazione edilizia e catastale, costi di ripristino delle difformità non sanabili, costi per indagini distruttive e verifica strutturale dell'edificio)	€ 10.850,00		
APE/CDU	APE: € 500,00 CDU: € 250,00		
	Iscrizioni		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Ipoteca volontaria	Ipoteca giudiziale	
	Iscrizione ipotecaria per ipoteca volontaria n. 20848/4927 del 15/11/2010 derivante dall'atto di mutuo del 11/11/2010 stipulato tra la Banca Agricola Popolare di	Iscrizione ipotecaria per ipoteca giudiziale n. 11821/959 del 18/07/2023 derivante da decreto ingiuntivo del 14/03/2023 (rep. 421) emesso dal Tribunale di	

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	<p>Ragusa ed il Sig. (rep. 105313, racc. 11654) ai rogiti del Dott. Michele Zichichi, per la durata di anni 20 con capitale di € 75.000,00 e totale di € 112.500,00</p>	<p>Ragusa a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro il Sig. con capitale di € 33.165,19 e totale di € 45.000,00.</p>	
Trascrizioni			
	<p>Trascrizione verbale di pignoramento n. 12787/9516 del 31/07/2023 (rep. 1959) emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro</p>	<p>Trascrizione atto di assegnazione in godimento della casa familiare del 02/12/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 12/07/2023 al n. 11488/8575</p>	

Lotto Unico

Descrizione		<p>L'immobile oggetto di pignoramento è un'abitazione indipendente che si sviluppa su due livelli fuori terra ed un soprastante terrazzo, ubicato in zona centrale del Comune di Santa Croce Camerina, in via Sant'Isidoro n. 49-51. Il contesto urbano si compone prevalentemente di abitazioni indipendenti su uno o due livelli ed appartamenti. I principali servizi sono ubicati a poca distanza dall'immobile e sono raggiungibili a piedi.</p> <p>Lo stabile confina a Nord con la pubblica via mentre sugli altri lati confina con fabbricati di altri proprietari.</p> <p>Il bene risulta censito al N.C.E.U. di Santa Croce Camerina con i seguenti identificativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fig. 35, p.lla 1988, sub. 3, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 132 mq, rendita € 244,28; - Fig. 35, p.lla 1988, sub. 4, cat. F/5, consistenza 60 mq. 			
Destinazione		Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Commerc. (m ²)	
Superficie principale	PT	71,00	1,00	71,00	
Superficie principale	P1	68,00	1,00	68,00	
Superficie balconi	P1	8,00	0,25	2,00	
Superficie terrazzo	P2	67,00	0,25	16,00	
Superficie commerciale (SUP)		m ² 157,00			
Valore di Mercato				€ 99.000,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA (al netto di abbattimento forfettario e costi vari)				€ 72.500,00	





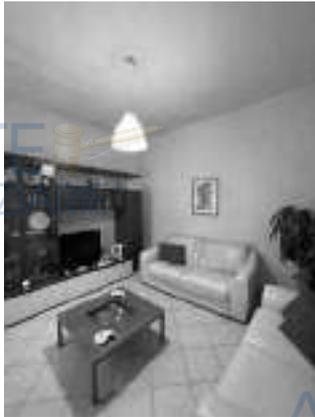
Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Piano terra



Piano terra



Piano terra



Piano primo



Piano primo



Piano primo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





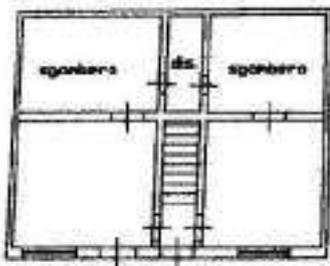
Piano secondo



Piano secondo

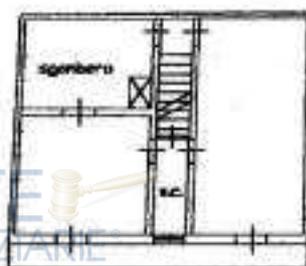


Piano secondo



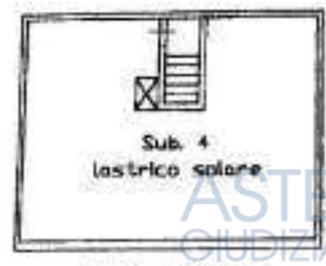
Via Sant'Isidoro

PIANO PRIMO H=3.00



Via Sant'Isidoro

PIANO SECONDO (L.S.)



Via Sant'Isidoro



