
TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arrabito Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 235/2021 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 235/2021 del R.G.E.....	15
Lotto Unico	15



INCARICO

All'udienza del 13/12/2021, il sottoscritto Ing. Arrabito Laura, con studio in Via Ticino, 16/A - 97018 - Scicli (RG), email laurarrabito@hotmail.it, PEC laura.arrabito@ingpec.eu, Tel. 338 4211060, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giarratana (RG) - Via Vittorio Emanuele II, 160, piano 1 rialzato (Coord. Geografiche: 37.049958, 14.794035)

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato, sito in Via Vittorio Emanuele II n° 160, angolo via Cairoli, è costituito esclusivamente da una unità immobiliare che occupa il piano rialzato di un immobile per civile abitazione organizzato su due livelli fuori terra e uno seminterrato; l'accesso al piano avviene attraverso il vano scala comune, individuato catastalmente come bene comune non censibile. L'abitazione, di tipo economico, ricadente in zona B1 del vigente PRG del Comune di Giarratana, presenta struttura in muratura portante e solai in laterocemento, infissi in parte in legno e vetro singolo con oscuranti avvolgibili in legno ed in parte in alluminio e vetro singolo con persiane in alluminio; si compone di un ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno completo di tutti i sanitari, un vano attualmente adibito a cucinino/dispensa dal quale si accede ad un doppio servizio e ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'appartamento presenta finiture e mobili risalenti all'incirca agli anni '70/'80 che tuttavia si mostrano in buono stato conservativo; anche la struttura si presenta in buone condizioni, non vi sono segni di dissesto né di umidità di alcun genere. Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° ____ in data _____ ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85, tuttavia lo stato dei luoghi presenta alcune difformità sanabili che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata senza la compromissione delle parti strutturali.

L'unità immobiliare non è attualmente allacciata alla maggior parte delle utenze domestiche (corrente elettrica, gas e acqua calda sanitaria) per cui sarebbe poco confortevole il soggiorno all'interno della stessa.

L'immobile si trova in una zona ben servita e vi è facilità di parcheggio sulla pubblica via.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Giarratana (RG) - Via Vittorio Emanuele II, 160, piano 1 rialzato



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Dalla certificazione notarile in atti e dalla consultazione delle visure ipotecarie, all'-----la quota di 1/1 in nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura è pervenuta per atto di donazione accettata da potere della ----- con atto del -----, numero di repertorio-----, trascritto il ----- ai nn. ----- . Il successivo decesso dell'usufruttuario sig.-----, avvenuto in data -----, ha prodotto il consolidamento del diritto di proprietà in capo al sig.----- . A sua volta ----- risultava in possesso della nuda proprietà dell'immobile, per la quota di 1000/1000 per atto di donazione accettata da potere del -----, con atto rogato dal notaio Michele Ottaviano in data -----, numero di repertorio -----, trascritto il ----- ai nn.----- .

TITOLARITÀ

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

-



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- Proprietà 1/1

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata al ----- per la quota di 1000/1000 per il diritto di usufrutto e al ----- per la quota di 1/1 in nuda proprietà. Il decesso dell'usufruttuario, -----, avvenuto in data -----, ha prodotto il consolidamento del diritto di proprietà in capo al ----- .

A sua volta ----- risultava in possesso della nuda proprietà dell'immobile, per la quota di

4 di 15



1000/1000 per atto di donazione accettata da potere-----, con atto rogato dal notaio Michele Ottaviano in data -----, numero di repertorio -----, trascritto il ----- ai nn.-----.



CONFINI

L'immobile confina a ovest con Via Vittorio Emanuele, a sud con Via Cairoli e ad est con proprietà -----

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	102,30 mq	137,60 mq	1,00	102,30 mq	Primo Rialzato
Loggia	7,20 mq	7,20 mq	0,40	2,88 mq	Primo Rialzato
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	Primo Rialzato
Totale superficie convenzionale:				106,06 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	
Superficie convenzionale complessiva:				106,06 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	187	5		A3	2	6	124 mq	340,86 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste corrispondenza catastale poiché in seguito al decesso del ----- non è stato effettuato il ricongiungimento di usufrutto e quindi convertita la nuda proprietà in testa al ----- in pienaproprietà per lo stesso.

Si renderebbe necessaria la domanda di voltura per la cancellazione del diritto di usufrutto in capo al de cuius----- 5 di 15



PATTI

Sussistono accordi verbali tra la proprietaria dell'unità immobiliare soprastante il compendio pignorato,----- e l'esecutato ----- in merito al pagamento in solido delle spese condominiali, costituite dalla fornitura elettrica per l'illuminazione del vano scala di accesso comune e quant'altro riguardante quest'ultimo.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buono stato conservativo, privo di lesioni e di umidità di alcuna natura. Si rende necessaria qualche eventuale opera di manutenzione ordinaria degli infissi esterni, delle chiusure oscuranti e dell'impianto di riscaldamento poiché le utenze di energia elettrica e di gas sono attualmente disattivate. Le finiture e gli arredi sono riconducibili indicativamente agli anni '70/'80, mantenuti anch'essi in buone condizioni.

PARTI COMUNI

Come riportato sia nell'Atto di Donazione rogato dal Notaio Michele Ottaviano in data _____ rep. n. trascritto il ----- nn. -----, che nell'Atto di Donazione rogato dal Notaio Marcello Zichichi in data ----- rep. n. -----, trascritto in data ----- ai nn. -----, la proprietà viene trasferita "nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza edipendenza, con tutte le servitù attive e passive, con la comproprietà proporzionale di tutte le parti, opere ed installazioni dell'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare in parola, che sono, per legge e destinazione, oggetto di condominio così come risulta dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, edificato nell'anno 1979 come riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria, presenta struttura in muratura portante priva di lesioni, solai in laterocemento che non mostrano dissesti, copertura a falde inclinate.

Nell'unità immobiliare oggetto della presente relazione vi sono infissi, sia esterni che interni, prevalentemente in legno e vetro singolo, tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione di diversa natura, le pareti sono tutte intonacate con sovrapposta pitturazione bianca.

Al momento risultano non allacciate le utenze di gas e fornitura elettrica, essendo l'immobile non abitato, tuttavia è presente l'impianto di riscaldamento con sistema di emissione del tipo a radiatori in ogni vano e di condizionamento con sistema del tipo mono-split limitatamente alla cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/09/1989 al 09/03/1994		Atto di vincolo unilaterale - Concessione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Ottaviano			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Ragusa			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/1994 al 26/03/2012		Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Michele Ottaviano			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Ragusa			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2012 al 24/10/2022		Donazione Accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marcello Zichichi			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di Ragusa			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Alla data del -----, in seguito al decesso del sig. -----, usufruttuario per la quota di 1000/1000, si è prodotto il consolidamento del diritto di proprietà in capo al sig., ciò nonostante non è stata presentata domanda di voltura per il ricongiungimento di usufrutto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**
Trascritto a Ragusa il
Reg. gen. - Reg. part.
- **Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di inefficacia parziale atto**
Trascritto a Ragusa il
Reg. gen. - Reg. part.
A favore di
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il
Reg. gen. ----- - Reg. part. -----
A favore di

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1 del vigente PRG del Comune di Giarratana regolamentata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione che recita quanto segue:

Art. 24 - Zone B1, Abitato esistente adiacente al centro storico

ZONA B.1 - Zona territoriale omogenea residenziale.

La zona comprende le parti del centro urbano destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione

di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito del rispetto di quanto previsto in materia dalla normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona B.1 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima sarà pari a 5,00 mc/mq.
 - l'altezza massima sarà pari a ml. 10,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 19/6/1984;
 - va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M. LL.PP. 19/6/84 e successive modifiche ed integrazioni;
 - i lotti interclusi potranno venire utilizzati a scopo residenziale con i seguenti indici:
 - a) lotti di superficie non superiore a mq. 120: la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 10,00;
 - b) lotti di superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200: il volume massimo consentito è di mc. 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 10,00;
 - per demolizioni e ricostruzioni sono ammesse le tipologie preesistenti, edifici a schiera o edifici isolati.
 - distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti pari a ml. 10,00;
 - distanza minima dai confini: in aderenza o 10,00 ml. tra edifici in caso di distacco.
- Per le zone B.1 si possono autorizzare piani di recupero limitate anche a singoli isolati o quartieri unitari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° _____ in data _____ ai sensi della L.47/85 e della L.R. 37/85, tuttavia lo stato dei luoghi presenta alcune difformità sanabili che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata senza la compromissione delle parti strutturali.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'edificio, pur configurandosi come condominio, non è obbligato alla costituzione legale dello stesso; pertanto esistono solo accordi verbali tra tutti i proprietari dell'immobile per la suddivisione delle spese riguardanti le parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giarratana (RG) - Via Vittorio Emanuele II, 160, piano 1 rialzato

Il compendio pignorato, sito in Via Vittorio Emanuele II n° 160, angolo via Cairoli, è costituito esclusivamente da una unità immobiliare che occupa il piano rialzato di un immobile per civile abitazione organizzato su due livelli fuori terra e uno seminterrato; l'accesso al piano avviene attraverso il vano scala comune, individuato catastalmente come bene comune non censibile. L'abitazione, di tipo economico, ricadente in zona B1 del vigente PRG del Comune di Giarratana, presenta struttura in muratura portante e solai in laterocemento, infissi in parte in legno e vetro singolo con oscuranti avvolgibili in legno ed in parte in alluminio e vetro singolo con persiane in alluminio; si compone di un ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno completo di tutti i sanitari, un vano attualmente adibito a cucinino/dispensa dal quale si accede ad un doppio servizio e ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'appartamento presenta finiture e mobili risalenti all'incirca agli anni '70/'80 che tuttavia si mostrano in buono stato conservativo; anche la struttura si presenta in buone condizioni, non vi sono segni di dissesto né di umidità di alcun genere. Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° _____ in data _____ ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85, tuttavia lo stato dei luoghi presenta alcune difformità sanabili che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata senza la compromissione delle parti strutturali.

L'unità immobiliare non è attualmente allacciata alla maggior parte delle utenze domestiche (corrente elettrica, gas e acqua calda sanitaria) per cui sarebbe poco confortevole il soggiorno all'interno della stessa.

L'immobile si trova in una zona ben servita e vi è facilità di parcheggio sulla pubblica via.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 187, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.180,00

1) La stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento, dedotto dalla consultazione della banca dati della quotazione immobiliare OMI della Agenzia delle Entrate, nella zona in cui è ubicato l'edificio e cioè Area Periferica/Aree esterne al centro storico, per lo stato conservativo dell'immobile, si aggira intorno ad un valore minimo di € 430 ed un massimo di € 640 per mq di superficie lorda, per immobili di tipo economico di pari requisiti. Considerata la tipologia edilizia catastale A/3, le finiture interne ed esterne, il grado di vetustà, l'ubicazione, si ritiene congruo un valore di € 600 per mq per cui avremo:

- superficie lorda (esclusi balconi scoperti) 144,80mq;
- valore unitario 600,00 €/mq;

da quanto sopra indicato si ottiene:

VALORE del bene = 144,80 mq x 600,00 €/mq = 86.880,00 € (ottantaseimilaottocentoottanta//00)

2) Facendo sempre riferimento al valore di locazione relativo alle valutazioni OMI della Agenzia delle Entrate per stessa zona in cui insiste il bene, supportato da ricerche di mercato e considerando il valore pari a 2,1 €/mq di superficie lorda, dedotto dai contratti di affitto registrati per immobili siti nelle vicinanze, avremo:

- canone mensile abitazione = 144,80 mq x 2,00 €/mq = 289,60 € x 12 mesi = 3.475,20 €
- sottraendo il 40% di spese di manutenzione otteniamo $[(3.475,20 € \times 60\%) / 2\%] = [2.085,12 € / 0,02] = 104.256,00 €$ (centoquattrodecimilacinquecentocinquantesette//00)

Facendo la media tra i due valori ottenuti avremo:

$$[(86.880,00 € + 104.256,00 €) / 2] = 95.568,00 € \text{ (novantacinquemilacinquecentosessantotto//00)}$$

3) Considerando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti otteniamo:

$$[95.568,00 € - (95.568,00 € \times 0,15)] = 81.232,80 € \text{ (ottantunomiladuecentotrentadue//80)}$$

4) Alla cifra sopra ottenuta è necessario decurtare le spese di seguito elencate:

- Voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto: versamento di € 55,00 + € 16,00 marca da bollo + € 150 al netto degli accessori di legge per spese tecniche = € 221,00

- Voltura catastale per cambio di intestazione da _____ a _____ per inefficacia dell'atto di donazione: versamento di € 55,00 + € 16,00 marca da bollo + € 150 al netto degli accessori di legge per spese tecniche = € 221,00

- CILA in sanatoria: € 1.000,00 per sanzione + € 51,65 per oneri comunali + € 2.000,00 al netto degli accessori di legge per spese tecniche= 3.051,65

- Docfa per aggiornamento della planimetria catastale a seguito della regolarizzazione: veramento € 50,00 + € 250,00 al netto degli accessori di legge per spese tecniche = € 300,00;

- Attestato di Prestazione Energetica: € 250,00 al netto degli accessori di legge per spese tecniche.

Il totale delle spese sopra indicate, da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, ammonta a € 4.043,65.

5) In definitiva, sottraendo al valore dell'immobile le spese necessarie alla regolarizzazione dello stesso si otterrà:

$$\text{VALORE FINALE DEL BENE: } [€ 81.232,80 - € 4.043,65] = € 77.189,15$$

VALORE FINALE DEL BENE in cifra tonda = 77.180.00 € (settantasettemilacentottanta/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Giarratana (RG) - Via Vittorio Emanuele II, 160, piano 1	106,06 mq	727,70 €/mq	€ 77.180,00	100,00%	€ 77.180,00
				Valore di stima:	€ 77.180,00

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



Scicli, li 24/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Arrabito Laura



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Titolo di proprietà Atto di Donazione 1
- ✓ N° 2 - Trascrizione Atto di Donazione 2
- ✓ N° 3 - Visure e Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 - Visure ipotecarie
- ✓ N° 6 - Certificazione notarile
- ✓ N° 7 - Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ N° 8 - Rilievo geometrico
- ✓ N° 9 - Rilievo fotografico
- ✓ N° 10 - Immagini da Google
- ✓ N° 11 - Ricevute di invio documentazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giarratana (RG) - Via Vittorio Emanuele II, 160, piano 1 rialzato

Il compendio pignorato, sito in Via Vittorio Emanuele II n° 160, angolo via Cairoli, è costituito esclusivamente da una unità immobiliare che occupa il piano rialzato di un immobile per civile abitazione organizzato su due livelli fuori terra e uno seminterrato; l'accesso al piano avviene attraverso il vano scala comune, individuato catastalmente come bene comune non censibile. L'abitazione, di tipo economico, ricadente in zona B1 del vigente PRG del Comune di Giarratana, presenta struttura in muratura portante e solai in laterocemento, infissi in parte in legno e vetro singolo con oscuranti avvolgibili in legno ed in parte in alluminio e vetro singolo con persiane in alluminio; si compone di un ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno completo di tutti i sanitari, un vano attualmente adibito a cucinino/dispensa dal quale si accede ad un doppio servizio e ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'appartamento presenta finiture e mobilio risalenti all'incirca agli anni '70/'80 che tuttavia si mostrano in buono stato conservativo; anche la struttura si presenta in buone condizioni, non vi sono segni di dissesto né di umidità di alcun genere. Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° _____ in data _____ ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85, tuttavia lo stato dei luoghi presenta alcune difformità sanabili che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata senza la compromissione delle parti strutturali. L'unità immobiliare non è attualmente allacciata alla maggior parte delle utenze domestiche (corrente elettrica, gas e acqua calda sanitaria) per cui sarebbe poco confortevole il soggiorno all'interno della stessa.

L'immobile si trova in una zona ben servita e vi è facilità di parcheggio sulla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 187, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1 del vigente PRG del Comune di Giarratana regolamentata dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione che recita quanto segue:

Art. 24 - Zone B1, Abitato esistente adiacente al centro storico

ZONA B.1 - Zona territoriale omogenea residenziale.

La zona B1 comprende le parti del centro urbano destinate alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, queste potranno essere consentite nell'ambito del rispetto di quanto previsto in materia dalle normative nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione. Nell'ambito della zona B.1 sono consentiti, nel rispetto della morfologia urbana della zona, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima sarà pari a 5,00 mc/mq.
- l'altezza massima sarà pari a ml. 10,00 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 19/6/1984;
- va privilegiato l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti pur essendo consentiti arretramenti da tali allineamenti, anche ai fini del rispetto delle norme del D.M. LL.PP. 19/6/84 e successive modifiche ed integrazioni;
- i lotti interclusi potranno venire utilizzati a scopo residenziale con i seguenti indici: a) lotti di superficie non superiore a mq. 120: la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 10,00; b) lotti di superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200: il volume massimo consentito è di mc. 1000, ferma restando l'altezza massima di ml. 10,00;
- per demolizioni e ricostruzioni sono ammesse le tipologie preesistenti, edifici a schiera o edifici isolati. - distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti pari a ml. 10,00;
- distanza minima dai confini: in aderenza o 10,00 ml. tra edifici in caso di distacco.

Per le zone B.1 si possono autorizzare piani di recupero limitate anche a singoli isolati o quartieri unitari.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 235/2021 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Giarratana (RG) - Via Vittorio Emanuele II, 160, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 187, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	106,06 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in buono stato conservativo, privo di lesioni e di umidità di alcuna natura. Si rende necessaria qualche eventuale opera di manutenzione ordinaria degli infissi esterni, delle chiusure oscuranti e dell'impianto di riscaldamento poiché le utenze di energia elettrica e di gas sono attualmente disattivate. Le finiture e gli arredi sono riconducibili indicativamente agli anni '70/'80, mantenuti anch'essi in buone condizioni.		
Descrizione:	<p>Il compendio pignorato, sito in Via Vittorio Emanuele II n° 160, angolo via Cairoli, è costituito esclusivamente da una unità immobiliare che occupa il piano rialzato di un immobile per civile abitazione organizzato su due livelli fuori terra e uno seminterrato; l'accesso al piano avviene attraverso il vano scala comune, individuato catastalmente come bene comune non censibile. L'abitazione, di tipo economico, ricadente in zona B1 del vigente PRG del Comune di Giarratana, presenta struttura in muratura portante e solai in laterocemento, infissi in parte in legno e vetro singolo con oscuranti avvolgibili in legno ed in parte in alluminio e vetro singolo con persiane in alluminio; si compone di un ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno completo di tutti i sanitari, un vano attualmente adibito a cucinino/dispensa dal quale si accede ad un doppio servizio e ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'appartamento presenta finiture e mobili risalenti all'incirca agli anni '70/'80 che tuttavia si mostrano in buono stato conservativo; anche la struttura si presenta in buone condizioni, non vi sono segni di dissesto né di umidità di alcun genere. Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° _____ in data _____ ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85, tuttavia lo stato dei luoghi presenta alcune difformità sanabili che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata senza la compromissione delle parti strutturali.</p> <p>L'unità immobiliare non è attualmente allacciata alla maggior parte delle utenze domestiche (corrente elettrica, gas e acqua calda sanitaria) per cui sarebbe poco confortevole il soggiorno all'interno della stessa.</p> <p>L'immobile si trova in una zona ben servita e vi è facilità di parcheggio sulla pubblica via.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



SCHEDA SINTETICA

Lotto unico

Esec. 235/2021

contro:

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario Avv. Concetta Agosta

Esperto del procedimento Ing. Laura Arrabito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Diritto	Il bene viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Bene	<p>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giarratana (RG) - Via Vittorio Emanuele II, 160, piano 1 rialzato</p> <p>Il compendio pignorato, sito in Via Vittorio Emanuele II n° 160, angolo via Cairoli, è costituito esclusivamente da una unità immobiliare che occupa il piano rialzato di un immobile per civile abitazione organizzato su due livelli fuori terra e uno seminterrato; l'accesso al piano avviene attraverso il vano scala comune, individuato catastalmente come bene comune non censibile. L'abitazione, di tipo economico, ricadente in zona B1 del vigente PRG del Comune di Giarratana, presenta struttura in muratura portante e solai in laterocemento, infissi in parte in legno e vetro singolo con oscuranti avvolgibili in legno ed in parte in alluminio e vetro singolo con persiane in alluminio; si compone di un ampio soggiorno, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, bagno completo di tutti i sanitari, un vano attualmente adibito a cucinino/dispensa dal quale si accede ad un doppio servizio e ad un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'appartamento presenta finiture e mobili risalenti all'incirca agli anni '70/'80 che tuttavia si mostrano in buono stato conservativo; anche la struttura si presenta in buone condizioni, non vi sono segni di dissesto né di umidità di alcun genere. Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° _____ in data _____ ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85, tuttavia lo stato dei luoghi presenta alcune difformità sanabili che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata senza la compromissione delle parti strutturali. L'immobile si trova in una zona ben servita e vi è facilità di parcheggio sulla pubblica via.</p>
Ubicazione	<p>Appartamento ubicato a Giarratana (RG) - Via Vittorio Emanuele II, 160, piano 1 rialzato</p> <p>(Coordinate Geografiche: 37.049958, 14.794035)</p>
Titolarità	



Provenienza ventennale	<p>Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.</p> <p>Dalla certificazione notarile in atti e dalla consultazione delle visure ipotecarie, all'..... 1/1 in nuda proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura è pervenuta per atto di donazione accettata da potere della -----, numero di repertorio , trascritto il ai nn. . Il successivo decesso dell'usufruttuario sig. , avvenuto in data- ha prodotto il consolidamento del diritto di proprietà in capo al . A sua volta risultava in possesso dell'nuda proprietà dell'immobile, per la quota di 1000/1000 per atto di donazione accettata da potere del di , con atto rogato dal notaio Michele Ottaviano in data , numero di repertorio , trascritto il ai nn.</p>
Dati catastali	<p>Bene N° 1: Identificato al catasto Fabbricati</p> <p>- Fg. 18, Part. 187, Sub. 5, Classe 2, Categoria A/3, consistenza 6 vani, superficie catastale 124 mq (119 mq escluse le aree scoperte), Rendita 340,86 €, Piano 1.</p> <p>Beni intestati a</p>
Lotto	<p>Il lotto è unico e formato dai seguenti beni:</p> <p>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Giarratana (RG) - Via Vittorio Emanuele II, 160, piano 1 rialzato</p>
Occupazione	<p>L'immobile risulta libero</p>
Completezza documentazione ex art.567, c. 2	<p>La documentazione risulta completa e corretta</p>
Irregolarità e abusi	<p>Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° ____ data _____ nsi della L. 47/85 e della L.R. 37/85, tuttavia lo stato dei luoghi presenta alcune difformità sanabili che riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata senza la compromissione delle parti strutturali.</p>
Immobile sanabile	<p>Le irregolarità riscontrate sono sanabili con pratica urbanistica "CILA per interventi già realizzati di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione".</p>
Titolarità urbanistica	<p>Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1979, come indicato nella Concessione Edilizia in Sanatoria.</p> <p>Dagli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giarratana si è accertato che per il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data _____ della L. 47/85 e della L.R. 37/85.</p>



Agibilità	Per l'immobile non risulta rilasciato certificato di agibilità.
Divisibilità	Lotto non comodamente divisibile.
Valore di Mercato	Bene N° 1 77.180,00 €
Valore del canone mensile ad oggi corrisposto	90,00 €/mese NB: l'unità immobiliare non è attualmente allacciata alla maggior parte delle utenze domestiche (corrente elettrica, gas e acqua calda sanitaria) per cui sarebbe poco confortevole il soggiorno all'interno della stessa.
Vendibilità e motivo	Trattasi di immobile ubicato in zona ben servita, nelle immediate vicinanze del centro storico.
Vincoli	Non sono stati individuati vincoli opponibili alla procedura
Edilizia agevolata	I beni non ricadono nelle convenzioni di edilizia agevolata
Oneri	Non si é a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.
APE	Non esiste APE in corso di validità
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Trascrizioni
	<ul style="list-style-type: none"> • Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione Trascritto a Ragusa il Reg. gen. - Reg. part. A favore di
	<ul style="list-style-type: none"> • Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di inefficacia parziale atto Trascritto a Ragusa il Reg. gen. - Reg. part. A favore di
	<ul style="list-style-type: none"> • Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Ragusa il Reg. gen. - Reg. part. A favore di . Contro



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	102,30 mq	137,60 mq	1,00	102,30 mq	Primo Rialzato
Loggia	7,20 mq	7,20 mq	0,40	2,88 mq	Primo Rialzato
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	Primo Rialzato
Totale superficie convenzionale:				106,06 mq	
Valore unitario				727,70 €/mq	
VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO				€ 77.180,00	
CANONE MENSILE CORRISPOSTO ALL'ATTUALITA'				€ 90,00	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

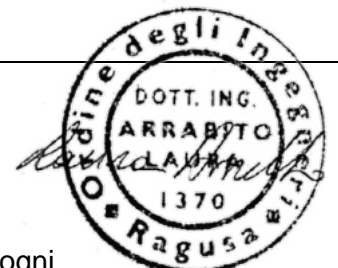
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE GIUDIZIARIE.it



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

Firmato Da: ARRABITO LAURA Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 7680d674b0689ac68a7c757efc0b68