

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 109/2021 R.G.

RELAZIONE DI STIMA LOTTO 1

Giudice delle esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Perito estimatore: Arch. Giorgio Belluardo

Custode giudiziario: Dott. Carmelo Frasca

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, Corso Europa n. 65, Ragusa (RG)

DEBITORE ESECUTATO



Modica, lì 12.05.2022

Il P.E.

Arch. Giorgio Belluardo



SCHEMA SINTETICA

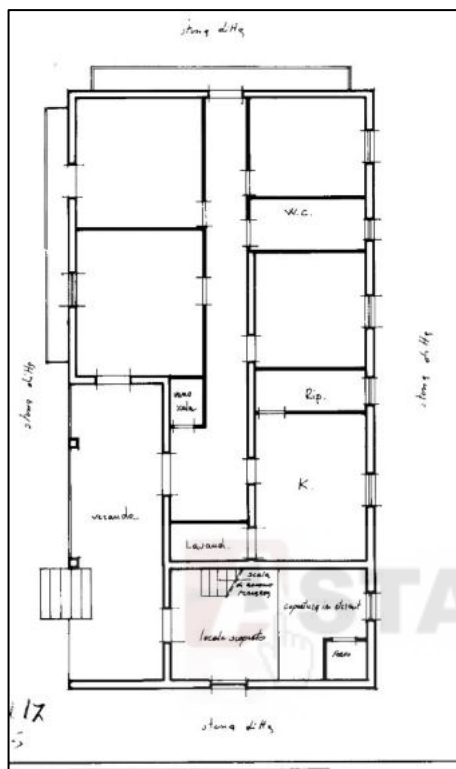
LOTTO 1

ESEC. 109/2021 contro [REDACTED] Giudice delle esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda Custode giudiziario: Dott. Carmelo Frasca Esperto del procedimento: Arch. Giorgio Belluardo	
Diritto	Il bene oggetto di pignoramento è posseduto in piena proprietà dal debitore esecutato: [REDACTED] per la quota di 1/1.
Bene	Trattasi di fabbricato composto a piano terra da garage con annesso deposito e piano primo costituito da un appartamento (abitazione di tipo economico) e adiacente locale deposito. L'appartamento è composto da: - veranda d'ingresso - corridoio - cucina con lavanderia - soggiorno - n. 3 camere da letto - bagno - n. 2 ripostigli - n. 2 balconi - locale sgombero L'immobile, realizzato intorno alla fine degli anni '70 è stato completato nel 1980 ed è circondato da terreno di pertinenza con annesso locale agricolo in muratura, provvisto di copertura piana non praticabile.
Ubicazione	Comune di CHIARAMONTE GULFI (RG), C.da Morana Coordinate: 37.053575 latitudine, 14.678170 longitudine;
Titolarità	Il bene è pervenuto al proprietario COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999 - (n. 3484/A.1/1985)
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità; situazione degli intestati dal: 1985 TITOLARE: [REDACTED] nata a [REDACTED] dal [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1000/1000 DATI DERIVANTI DA: protocollo n.: 3484/A del 20/12/1985.
Dati Catastali	I dati identificati catastali tra le visure eseguite il 31/01/2022 e quelle riportate nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti.

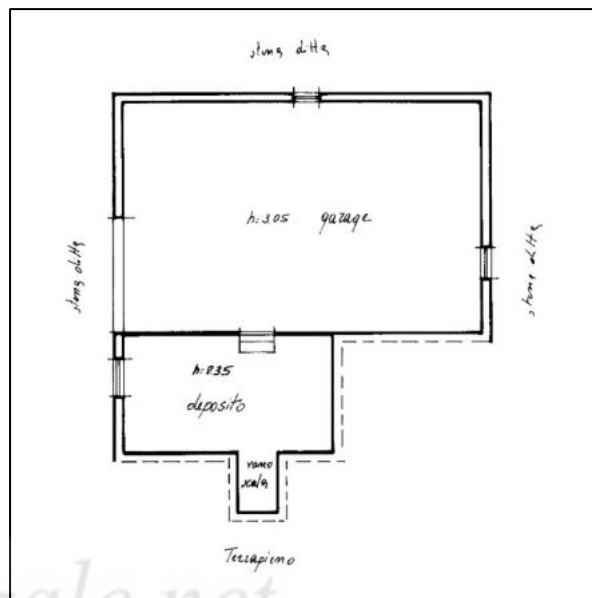
	FABBRICATO <table><tr><th rowspan="2">N.</th><th colspan="3">DATI IDENTIFICATIVI</th><th rowspan="2">INDIRIZZO</th><th colspan="6">DATI CLASSAMENTO</th></tr><tr><th>FOGLIO</th><th>P.LLA</th><th>SUB</th><th>CATEGORIA</th><th>CLASSE</th><th>CONSISTENZA</th><th>SUP.</th><th>R.D.</th><th>R.A.</th></tr><tr><td>1</td><td>29</td><td>483</td><td>3</td><td>Contrada Morana Piano 1</td><td>A/3</td><td>1</td><td>8 vani</td><td>153 m² totale escluse aree scoperte: 142 m²</td><td>€ 413,17</td><td>-</td></tr></table> GARAGE/AUTORIMESSA <table><tr><th rowspan="2">N.</th><th colspan="3">DATI IDENTIFICATIVI</th><th rowspan="2">INDIRIZZO</th><th colspan="6">DATI CLASSAMENTO</th></tr><tr><th>FOGLIO</th><th>P.LLA</th><th>SUB</th><th>CATEGORIA</th><th>CLASSE</th><th>CONSISTENZA</th><th>SUP.</th><th>R.D.</th><th>R.A.</th></tr><tr><td>1</td><td>29</td><td>483</td><td>1</td><td>Contrada Morana Piano T</td><td>C/6</td><td>1</td><td>81 m²</td><td>76 m²</td><td>€ 259,36</td><td>-</td></tr></table>	N.	DATI IDENTIFICATIVI			INDIRIZZO	DATI CLASSAMENTO						FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.	R.D.	R.A.	1	29	483	3	Contrada Morana Piano 1	A/3	1	8 vani	153 m ² totale escluse aree scoperte: 142 m ²	€ 413,17	-	N.	DATI IDENTIFICATIVI			INDIRIZZO	DATI CLASSAMENTO						FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.	R.D.	R.A.	1	29	483	1	Contrada Morana Piano T	C/6	1	81 m ²	76 m ²	€ 259,36	-
N.	DATI IDENTIFICATIVI			INDIRIZZO	DATI CLASSAMENTO																																																										
	FOGLIO	P.LLA	SUB		CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.	R.D.	R.A.																																																					
1	29	483	3	Contrada Morana Piano 1	A/3	1	8 vani	153 m ² totale escluse aree scoperte: 142 m ²	€ 413,17	-																																																					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			INDIRIZZO	DATI CLASSAMENTO																																																										
	FOGLIO	P.LLA	SUB		CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.	R.D.	R.A.																																																					
1	29	483	1	Contrada Morana Piano T	C/6	1	81 m ²	76 m ²	€ 259,36	-																																																					
Lotto	LOTTO N. 1: FOGLIO 29, P.LLA 483, sub 3 – abitazione di tipo economico FOGLIO 29, P.LLA 483, sub 1 – garage-magazzino																																																														
Occupazione	Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/09/2021 l’abitazione risultava occupata dalla proprietaria [REDACTED]																																																														
Completezza documentazione Ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.																																																														
Irregolarità e Abusi	Il bene risulta catastalmente conforme ai luoghi ma presenta delle difformità con gli elaborati allegati alla domanda di Condono edilizio del 1986.																																																														
Immobile insanabile	-																																																														
Titolarità urbanistica	Richiesta visione fascicolo al Comune di Chiaramonte Gulfi del 13/05/2022 PEC – evasa il 23.06.2022;																																																														
Agibilità/Abitabilità	No in quanto risulta ancora in corso di definizione la pratica di Condono;																																																														
Divisibilità	Il bene oggetto di pignoramento è posseduto in piena proprietà dal debitore esecutato: [REDACTED]																																																														
Valore di Mercato	128.413,40 €																																																														
Valore di Vendita Forzata	96.900,00 €																																																														
Valore del Canone di Mercato	470,00 € /mq.																																																														
Vendibilità e motivo	Trattasi di fabbricato composto a piano terra da garage e piano primo da appartamento (abitazione di tipo economico) con copertura a terrazza piana e terreno di pertinenza e annesso locale agricolo in muratura. Nel complesso il bene risulta vendibile solo dopo la definizione del Condono edilizio e la regolarizzazione delle porzioni abusive mediante il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria da parte dell’U.T.C. di Chiaramonte Gulfi.																																																														
Vincoli	Il bene non ricade in aree sottoposte a vincolo paesaggistico.																																																														
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.																																																														
Oneri	Oneri concessori e oblazioni del Condono edilizio.																																																														

APE	Sarà redatto l'APE con classe energetica al momento della vendita del lotto		
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI		
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCES- SIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRIZIONE del 15/07/2005 Registro Particolare 6874 Registro Generale 16652	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCES- SIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRIZIONE del 21/07/2010 Registro Particolare 3542 Registro Generale 14388	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCES- SIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRIZIONE del 25/10/2013 Registro Particolare 2231 Registro Generale 14179
	TRASCRIZIONI		
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMO- BILI TRASCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 5744 Registro Ge- nerale 8126. Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 973/2021 del 29/04/2021.		





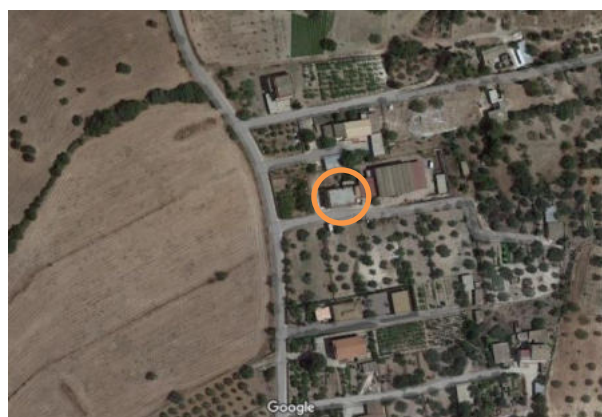
STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
PIANO PRIMO f. 29 – p.lla 483 - sub 3 - Categoria
A/3, Classe 1, Consistenza 8 vani – 142 mq



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
PIANO TERRA f. 29 – p.lla 483 - sub 1
Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 81 mq



Coordinate: 37.053575 **latitudine**, 14.678170 **longitudine**



Coordinate: 37.053575 **latitudine**, 14.678170 **longitudine**



PREMESSA

In data 31/07/2021, il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato il sottoscritto Arch. Giorgio Belluardo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori di Ragusa al n. 652 con studio in Modica, via Vittorio Veneto n.13, come perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo n. 109/2021 del Tribunale di Ragusa e custode giudiziario il Dott. Carmelo Frasca.

In data 22/09/2021 il sottoscritto ha accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto (All.1).

Nella procedura esecutiva n. 109/2021 del Tribunale di Ragusa, l'Avv. Giuseppe Nicastro Rosso nella qualità di Procuratore, per conto del creditore procedente della **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA**, depositato Atto di pignoramento immobiliare con cui sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i beni del seguente debitore executato: [REDACTED]

È stato individuato un unico lotto, posseduto in piena proprietà dal debitore executato [REDACTED]

È stata elaborata n° 1 relazione per il lotto individuato con relative planimetrie e immagini fotografiche digitali.

OGGETTO PIGNORAMENTO BENE LOTTO 1

In data 29/4/2021 l'Avv. Giuseppe Nicastro Rosso, nella qualità di procuratore, per conto del creditore procedente della **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA**, ha depositato Atto di pignoramento immobiliare con cui ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni del seguente debitore executato: [REDACTED]

Ha pertanto sottoposto ad esecuzione forzata:

1. Bene di proprietà esclusiva della [REDACTED]
[REDACTED] sito nel Comune di Chiaramonte Gulfi (RG):
appartamento di tipo economico, in C.da Morana, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaramonte Gulfi al Foglio 29, p.lla 483, sub 3, piano primo, cat. A/3;
2. Bene di proprietà esclusiva della [REDACTED]
[REDACTED] sito nel Comune di Chiaramonte Gulfi (RG):
garage, in C.da Morana, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaramonte Gulfi al Foglio 29, p.lla 483, sub 1, piano terra, cat. C/6;



NOTA DI TRASCRIZIONE

TRASCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 5744 Registro Generale 8126

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 973/2021 del 29/04/2021.

In data 01.06.2021 l'Avv. *Giuseppe Nicastro Rosso*, *procuratore della Banca*

Agricola Popolare di Ragusa, che in data 25/3/2021 è stato notificato alla

debitrice atto di precetto; chiede la vendita dei beni immobili pignorati.

SOGGETTO A FAVORE:

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA,

SOGGETTI CONTRO:

[REDACTED]

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

LOTTO	UN	CATA-STO	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT. – QUALITÀ	CL.	CONSISTENZA – SUPERFICIE (mq.)	RENDITA – R.D.	R.A.
1	p.1	Fabbricati	Chiaramonte Gulfi (RG)	29	483	3	A/3	1	8 vani – 142 m ²	€ 732,44	-
1	p.t.	Fabbricati	Chiaramonte Gulfi (RG)	29	483	1	C/6	1	81 m ²	€ 259,36	-

UDIENZA

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del custode giudiziario e dell'esperto estimatore in data 31/07/2021, 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 **07.04.2022, ore 9.30.**

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 n. dell'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile sito a Chiaramonte Gulfi (RG), in C.da Morana, inviata da parte del Custode giudiziario previo accordo con il CTU, alla [REDACTED] (All.2);

- sopralluogo in data 23/09/2021 con redazione del verbale di accesso (All.3);
- verifica coerenza tra stato di fatto ed elaborati grafici acquisiti (planimetrie catastali);
- rilievo fotografico (All.8);
- verifica ed identificazione catastale dell'immobile attraverso acquisizione di visura catastale, planimetria catastale, visure storiche e visure ipo-catastali del bene oggetto di pignoramento (All.4-5-6-7);
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari);
- predisposizione, stesura e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IDENTIFICATI COME LOTTO 1

FABBRICATO RESIDENZIALE

N.	DATI IDENTIFICATIVI			INDIRIZZO	DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	P.LLA	SUB		CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.	R.D.	R.A.
1	29	483	3	Contrada Morana Piano 1	A/3	1	8 vani	153 m ² totale escluse aree scoperte: 142 m ²	€ 413,17	-

GARAGE/AUTORIMESSA

N.	DATI IDENTIFICATIVI			INDIRIZZO	DATI CLASSAMENTO					
	FOGLIO	P.LLA	SUB		CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP.	R.D.	R.A.
1	29	483	1	Contrada Morana Piano T	C/6	1	81 m ²	76 m ²	€ 259,36	-

- A.** Comunicazione tramite PEC di avvenuta nomina dell'esperto estimatore e dell'inizio delle operazioni peritali presso immobile sito a Chiaramonte Gulfi in C.da Morana;
- B.** Esaminata la documentazione allegata all'atto di pignoramento depositato in tribunale risulta:
- a:** gli atti depositati risultano completi;
 - b:** i dati catastali che individuano il bene composto da appartamento sito al piano primo e garage sito al piano terra, in C.da Morana, – visura del 31/01/2022 sono corretti;
 - c:** i dati identificati catastali tra le visure eseguite il 31/01/2022 e quelle riportate nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti;
 - d:** le note di trascrizione e i titoli di trasferimento riportano la proprietà agli attuali esecutati; dall'ispezione ipotecaria risultano 4 tra iscrizioni e trascrizioni;
 - e:** il bene nel suo complesso risulta in piena proprietà del debitore esecutato.

f: il bene è pervenuto ai proprietari attuali da accatastamento del 20.12.1985 n. 3484/A.1/1985;

C. REGOLARITA' TECNICO URBANISTICA

- a:** l'immobile risulta non regolare confrontando gli atti depositati presso l'UTC di Chiaramonte Gulfi dalla visione fascicolo del 13.05.2022;
- b:** non è fornito di agibilità;
- c:** serve eseguire sull'immobile pratiche di regolarizzazione e concludere il Condonò prot. n. 15952 del 20.12.1986 pratica 454;
- d:** non gravano obblighi di convenzioni non adempiute;
- e:** non gravano vincoli o altri pregiudizi sull'immobile da un punto di vista urbanistico;

D. VINCOLI

- a:** non vi sono vincoli;

E. ACCESSO PRESSO L'IMMOBILE CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE

- a:** l'accesso ai luoghi ha reso possibile l'esatta individuazione del bene pignorato. Trattasi di fabbricato per abitazione sito in C.da Morana a Chiaramonte Gulfi (RG) con garage e annesso locale deposito al piano terra.
- b:** l'appartamento internamente è composto da: veranda d'ingresso, corridoio, cucina, lavanderia, bagno, 2 ripostigli, 3 camere da letto, soggiorno, locale sgombero.
- c:** l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione;
- d:** dalla verifica effettuata sui luoghi rispetto alla scheda catastale ed alle planimetrie di progetto depositate presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) risultano difformità tra lo stato di fatto e i disegni presentati oggetto di Condonò;
- e:** al momento dell'accesso l'appartamento risultava abitato dai proprietari e dai componenti del nucleo familiare stesso, né da terzi;
- f:** sono state fornite durante l'accesso, così come risulta dal verbale, le informazioni necessarie all'esecutato per sospendere la procedura esecutiva nei loro confronti;

F. ACCERTAMENTI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE;

- a:** l'ammontare medio delle spese condominiali ammonta a circa: **nessuna**;
- b:** l'ammontare delle quote condominiali insolute: **nessuna**;

G. VERIFICA PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE:

a: non vi sono terzi occupanti presso l'appartamento;

REGOLARITÀ TECNICO – URBANISTICA

a: non gravano obblighi di convenzioni non adempiute;

b: non gravano vincoli o altri pregiudizi sull'immobile da un punto di vista paesaggistico;

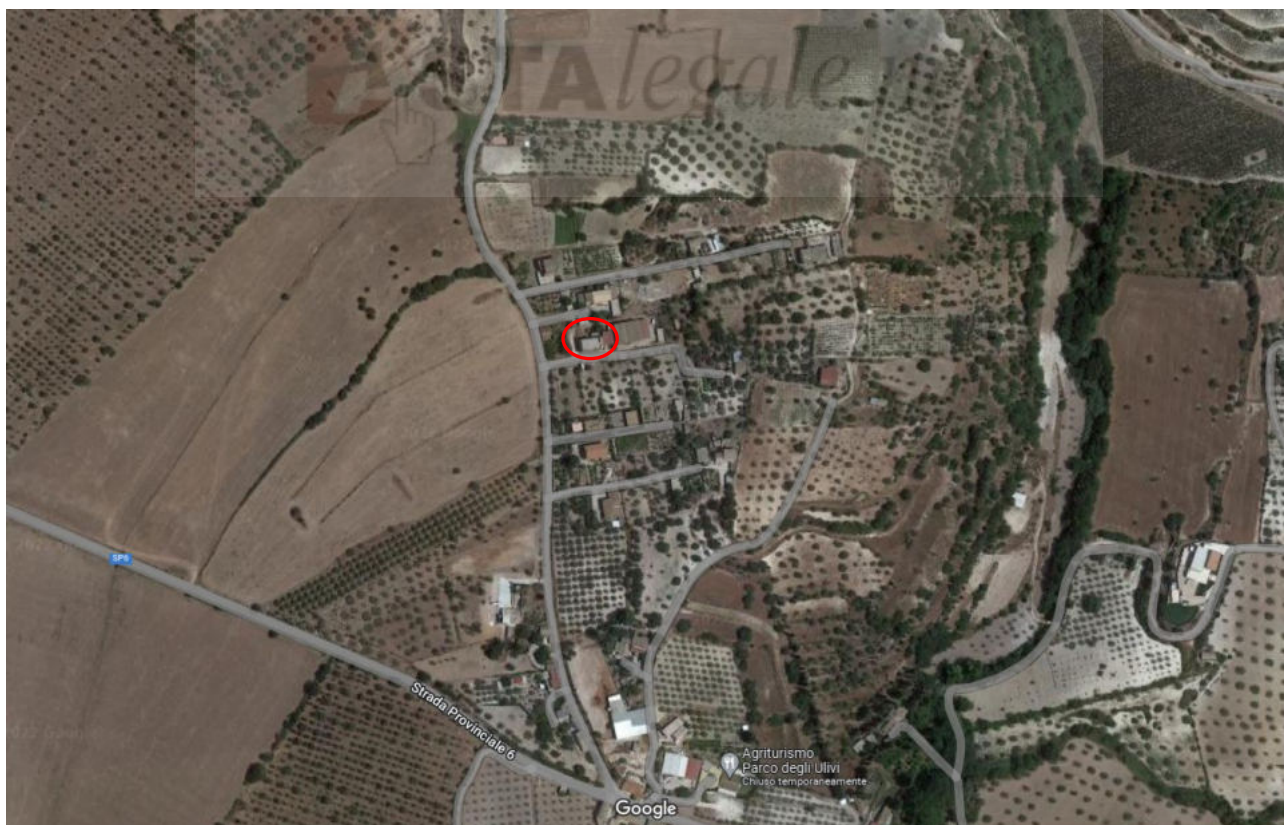
c: pratica di Condono edilizio da concludere e regolarizzazione delle difformità riscontrate.

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto della procedura esecutiva è situato nella periferia del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG), in Contrada Morana, a circa 3,8 km dal centro del Comune di Comiso e 4,5 km dall'Aeroporto di Comiso "Pio La Torre" e raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 6.

Coordinate: latitudine N 35.05359, longitudine: E. 14.67820

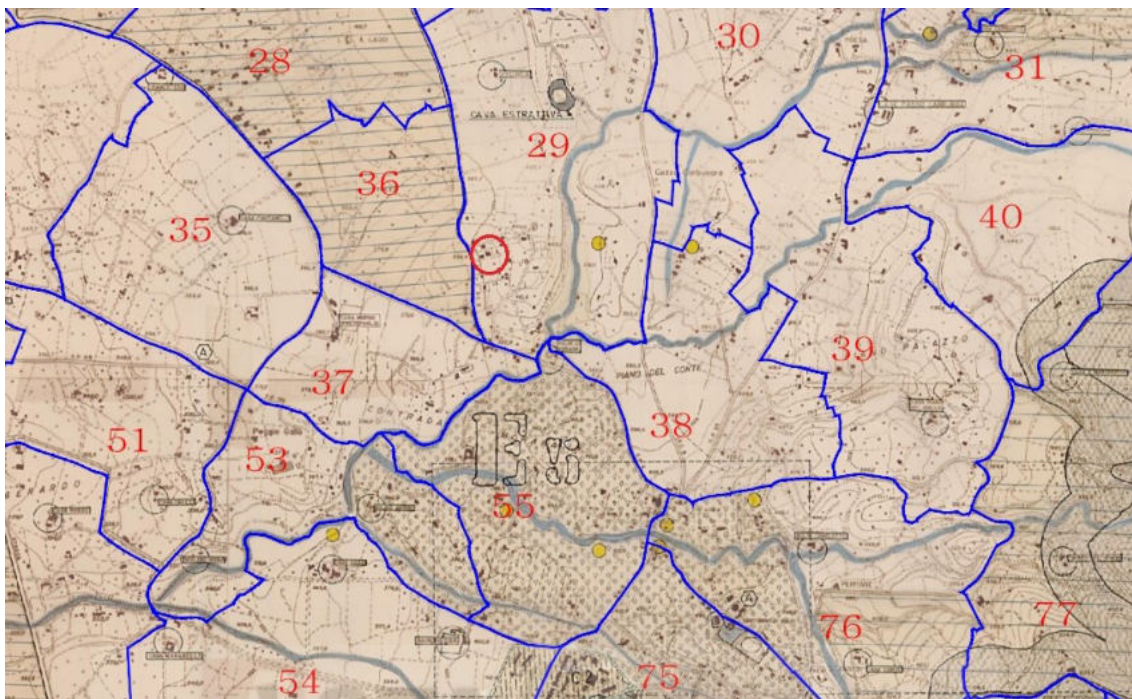
La zona ha un tessuto urbanistico prevalentemente di tipo residenziale, ma è priva di servizi di primaria necessità per i quali è necessario raggiungere il centro cittadino.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE TRATTO DA INTERNET – GOOGLE MAPS

DATI URBANISTICI - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

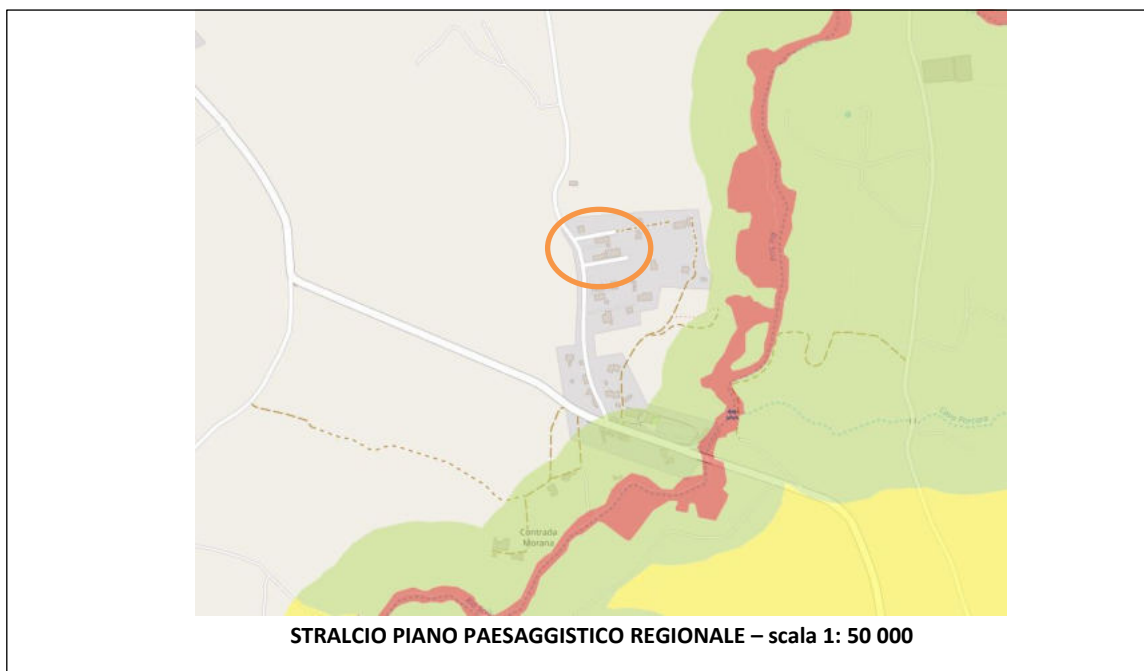
Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Chiaramonte Gulfi (RG) il bene al foglio catastale 29, p.lla 483, sub 3 e sub 1 rientra in zona E "AGRICOLA" **Art. 5 – USO DEL TERRITORIO COMUNALE E ZONE OMOGENEE INDIVIDUATE – Norme tecniche di Attuazione del P.R.G.**



STRALCIO P.R.G. COMUNE DI CHIARAMONTE GULFI (RG) –

VINCOLI

Secondo quanto emerso dal Piano Paesaggistico, il terreno in oggetto **non ricade** in aree sottoposte a vincolo.



STRALCIO PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE – scala 1: 50 000

ACCESSO: dalla Strada Provinciale S.P. 6;

CONFINI PARTICELLA:

Nord-Nord-Ovest: stessa ditta

Sud-Sud-Est: stessa ditta

Ovest-Sud-Ovest: stessa ditta

Est-Nord-Est: stessa ditta

Caratteristiche zona: periferica, zona agricola;

Caratteristiche zone limitrofe: zone agricole adibite a zona residenziale;

Principali collegamenti pubblici (km): 3.8 Comiso;

Principali servizi offerti dalla zona: non sono presenti servizi di primaria necessità nelle immediate vicinanze.



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE f. 29 – p.la 483 - scala 1: 2 000

DESCRIZIONE DEL BENE: IMPOSTAZIONE TIPOLOGICO, FUNZIONALE E DISTRIBUTIVA

Il bene in oggetto è un immobile sito a Chiaramonte Gulfi (RG), in C.da Morana, composto da un piano terra adibito a garage e un primo piano con destinazione residenziale economica secondo quanto emerso da indagine catastale.

L'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato, come si evince dagli atti consultati, con condono edilizio n. 15952 del 20/12/1986 – prat. n. 454.

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere costituito da un unico corpo di fabbrica con terrazza di accesso al piano primo, con garage e annesso locale deposito a piano terra e terreno di pertinenza con locale agricolo in muratura.

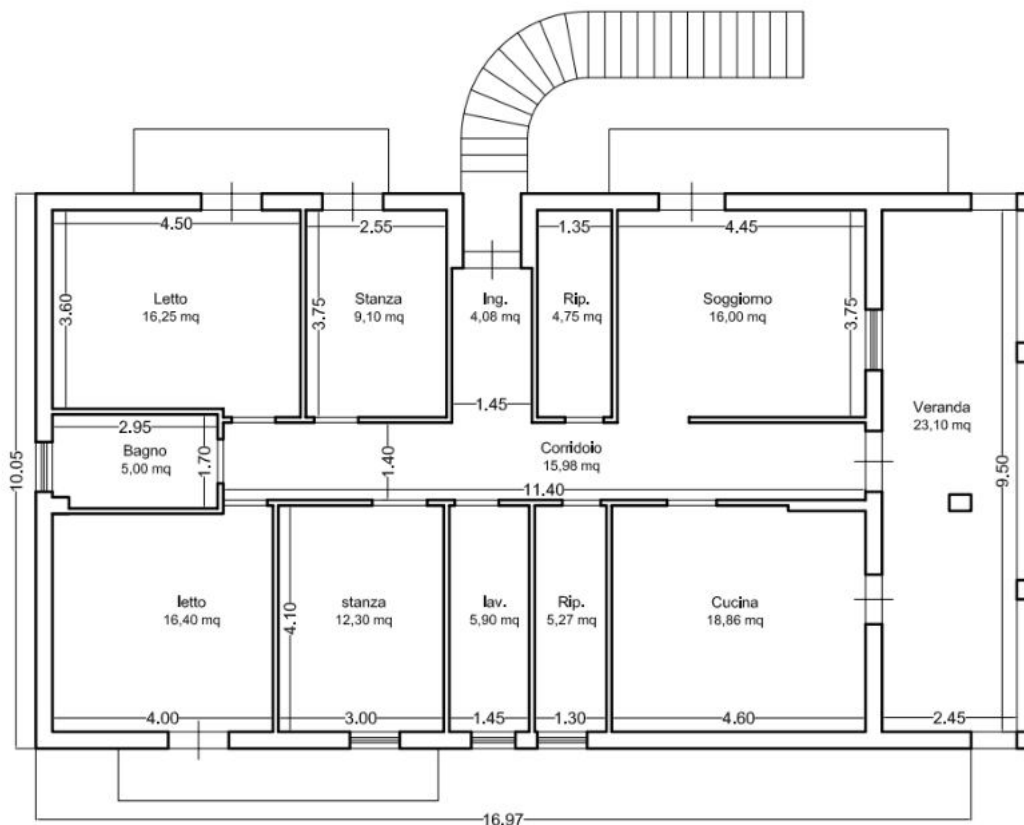
L'immobile allo stato attuale risulta difforme rispetto alle tavole allegate alla richiesta di condono edilizio n. 15952 del 20/12/1986 – prat. n. 454, di seguito si riportano le planimetrie allegate al condono edilizio e successivamente le planimetrie dello stato attuale.

PLANIMETRIE ALLEGATE AL CONDONO EDILIZIO N.15952/1986

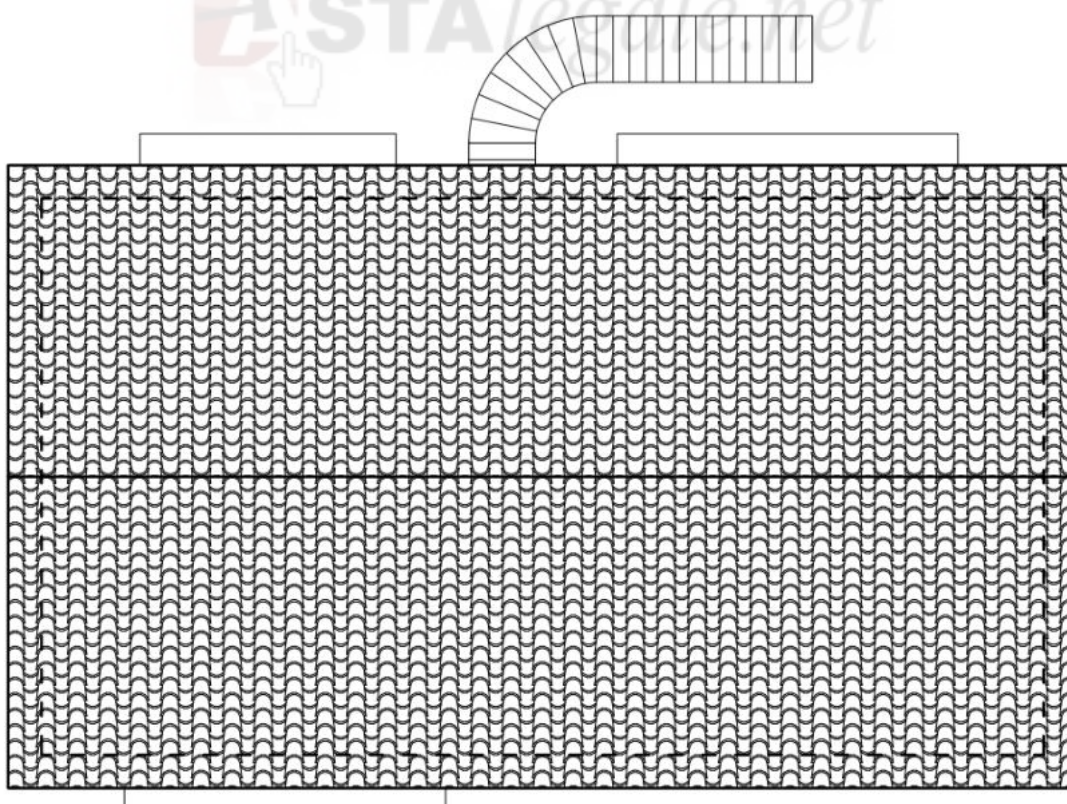


PIANO TERRA

PLANIMETRIE ALLEGATE AL CONDONO EDILIZIO N.15952/1986



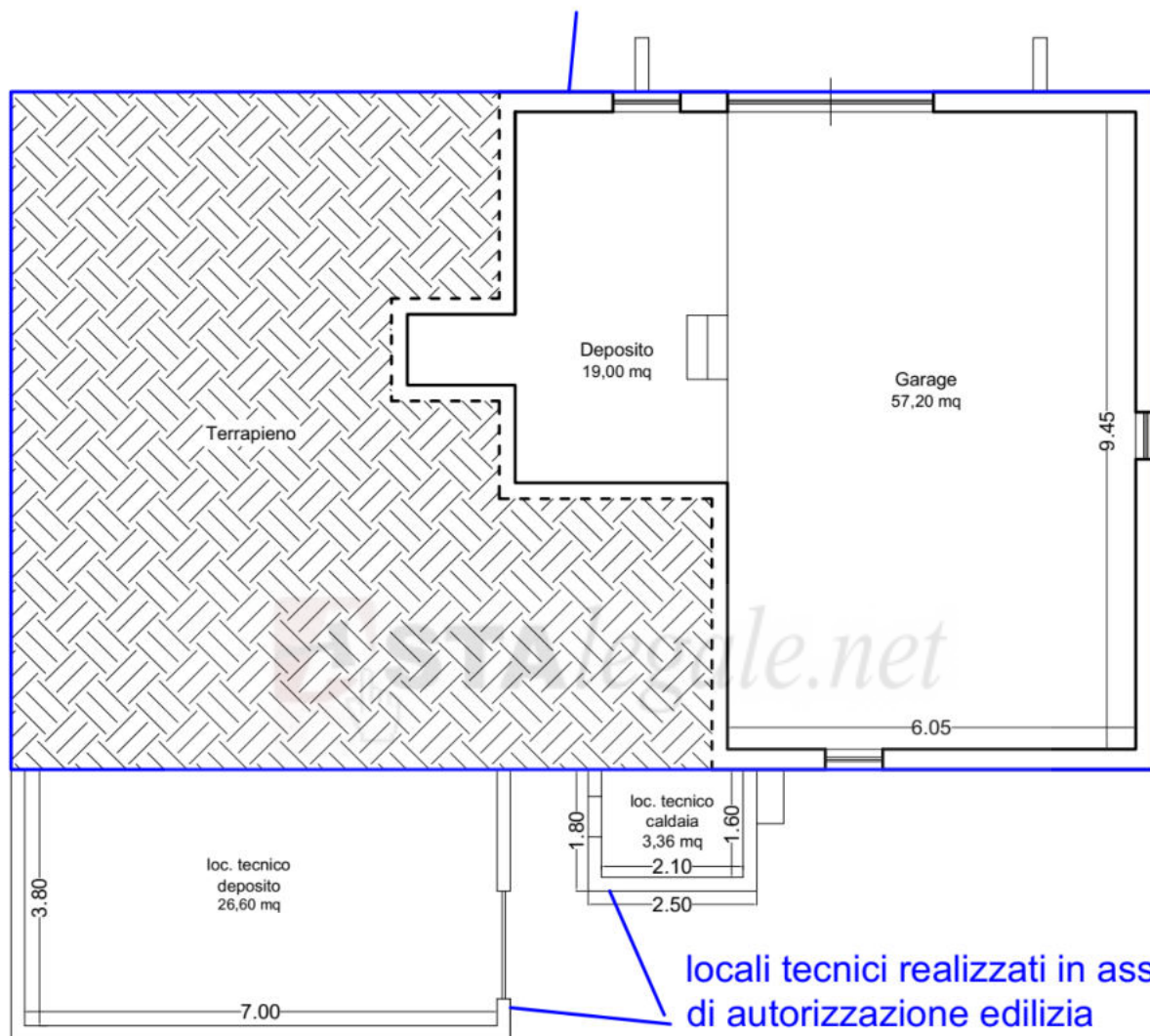
PIANO PRIMO



PIANO COPERTURA

PLANIMETRIE ALLO STATO ATTUALE CON DIFFORMITA' RISPETTO ALLE TAVOLE ALLEGATE AL CONDONO EDILIZIO N.15952/1986

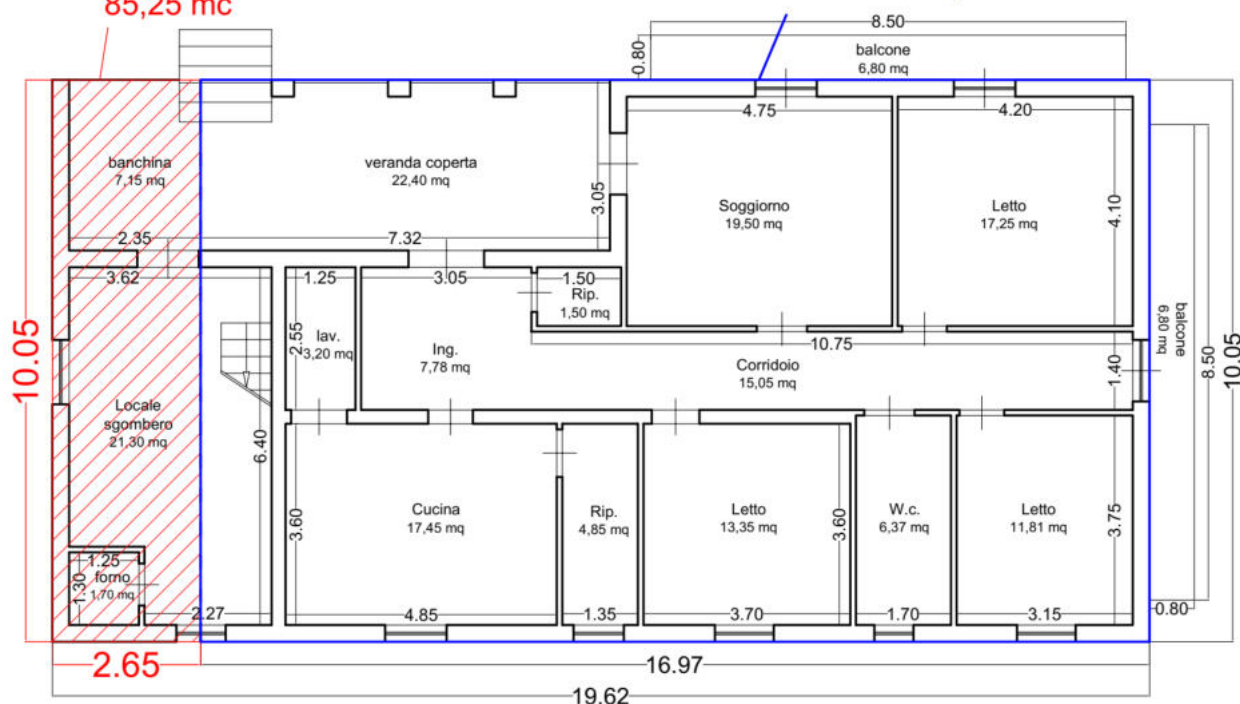
fabbricato residenziale realizzato in
difformità rispetto alle tavole di cui al
Condono Edilizio n.15952 del 20/12/1986
prat. 454



PIANO TERRA – GARAGE

porzione piano terra in eccedenza rispetto alle tavole di cui al Condo Edilizio n.15952 del 20/12/1986 prat. 454
26,65 mq
85,25 mc

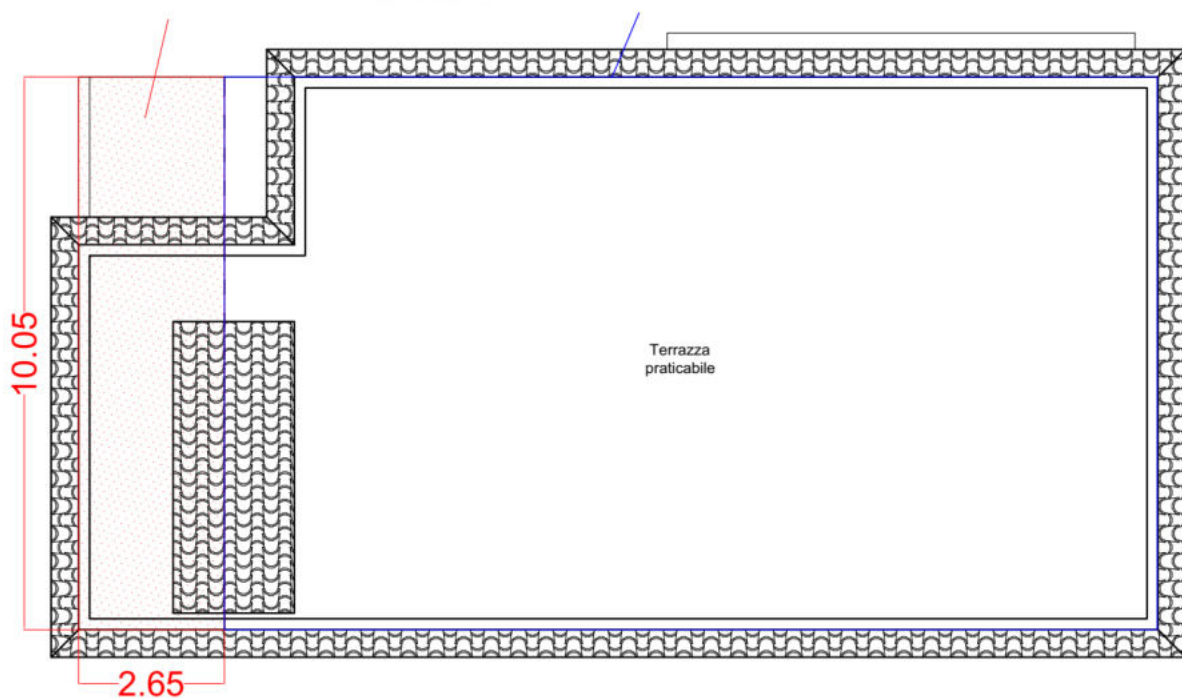
piano copertura del fabbricato residenziale realizzata in difformità rispetto alle tavole di cui al Condo Edilizio n.15952 del 20/12/1986 prat. 454



PIANO PRIMO – RESIDENZIALE

porzione piano terra in eccedenza rispetto alle tavole di cui al Condo Edilizio n.15952 del 20/12/1986 prat. 454

piano copertura del fabbricato residenziale realizzata in difformità rispetto alle tavole di cui al Condo Edilizio n.15952 del 20/12/1986 prat. 454



PIANO COPERTURA

Secondo quanto rappresentato dalla planimetria catastale ed emerso in sede di sopralluogo, l'immobile è così composto:

PIANO TERRA

- garage;
- locale deposito;
- locali tecnici con accesso autonomo realizzati in assenza di autorizzazione edilizia;

PIANO PRIMO, cui si accede da scala esterna

- banchina;
- veranda coperta;
- ingresso;
- cucina;
- ripostiglio;
- lavanderia;
- camera da letto;
- camera da letto;
- camera da letto;
- soggiorno;
- ripostiglio;
- w.c.;
- locale sgombero;
- locale forno;
- torrino scala per l'accesso alla terrazza praticabile piana;
- terrazza praticabile;

Attualmente la superficie lorda edificata a piano primo è complessivamente di 10,05 m x 16,97 m + 10,05 m x 2,65 m = 197,18 mq, di cui 26,65 in eccedenza rispetto al Condono edilizio n. 15952 del 20/12/1986.

Le altezze interne dei locali siti a piano terra sono di 3,05 m per il garage e 2,35 m per il deposito, come da rilievo metrico.

L'altezza interna media dell'appartamento sito al primo piano è di circa 3,05 m (come da rilievo metrico).

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è posseduto in piena proprietà dal debitore esecutato: [REDACTED]

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

DOMANDE GIUDIZIALI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: Nessuna.

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: Nessuna.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: Nessuno.

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES: SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ONERI REALI, OBBLIGHI PRO-PTER REM): Nessuna.

B. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

eventuali altre cause in corso: **nessuna**.

C. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà:

▪ IMMOBILE FOGLIO 29, P.LLA 483 SUB 3

TITOLARE: [REDACTED]

DATI DERIVANTI DA: ACCATASTAMENTO n 3484/A-1/1985 del 20.12.1985;

Registrazione: Sede: Volume: n: del

D. Ispezione ipocatastale

Ispezione telematica Ispezione n. T445592 del 22/02/2022

per immobile

Motivazione Perizia C.T.U.

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Elenco immobili:

Comune di CHIARAMONTE GULFI (RG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00483 Subalterno 0003

E. Elenco sintetico delle formalità:

▪ IMMOBILE FOGLIO 29, P.LLA 483 SUB 3

1. **ISCRIZIONE del 15/07/2005** - Registro Particolare 6874 Registro Generale 16652

Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 91320/6941 del 14/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1872 del 20/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2010.
2. Cancellazione totale eseguita in data 22/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 3542 Registro Generale 14388
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104856/11411 del 15/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 2231 Registro Generale 14179
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 108939/13761 del 24/10/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 5744 Registro Generale 8126
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 973/2021 del 29/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

▪ **IMMOBILE FOGLIO 29, P.LLA 483 SUB 1**

5. ISCRIZIONE del 15/07/2005 - Registro Particolare 6874 Registro Generale 16652
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 91320/6941 del 14/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

3. Comunicazione n. 1872 del 20/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2010.
4. Cancellazione totale eseguita in data 22/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 3542 Registro Generale 14388
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104856/11411 del 15/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 2231 Registro Generale 14179

8. TRASCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 5744 Registro Generale 8126

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 973/2021 del 29/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

PRATICHE EDILIZIE:

1. Accertamento di conformità Catastale:

Catastalmente, lo stato dei luoghi accertato, risulta non conforme alla planimetria catastale.

2. Accertamento di conformità Urbanistica - Edilizia:

- a. non gravano obblighi di convenzioni non adempiute;
- b. dal punto di vista urbanistico secondo quanto emerso dal Piano Paesaggistico, il lotto non ricade in aree sottoposte a vincolo;
- c. occorre definire la pratica di Condono n. 15952/454 del 18.12.1986;

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – A.P.E. LOTTO 1

La prestazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3, del DPR 26 agosto 1993 n. 412. Sono esclusi dalla redazione dell'APE:

- **fabbricati isolati** con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- **fabbricati industriali e artigianali** quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- **fabbricati agricoli non residenziali**, sprovvisti di impianti di climatizzazione sia invernale che estiva;
- **edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso** di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi.

Sarà predisposto l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) per il bene oggetto di pignoramento individuato come p.lla 483 sub 3, prima dell'atto di vendita.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO 1

L'appartamento con garage è sito in zona semicentrale, in C.da Morana, di Chiaramonte Gulfi (RG).

Il garage/autorimessa ha annesso un piccolo deposito.

La zona è prevalentemente agricola rurale con tipologie di case singole e attività agricole poco servita.

Composizione interna della p.lla 483 - sub. 3 – (appartamento) – piano primo:

Destinazione "civile abitazione"	Superficie Cal- pestabile [mq]	Coeff.	Superficie Com- merciale [mq]	Esposizione	Condi- zioni
Ingresso		1	7,78	Sud - Ovest	
corridoio		1	15,05	Sud - Ovest	
cucina		1	17,45	Nord – Est	
Camera da letto		1	13,35	Nord – Ovest	
Camera da letto		1	11,81	Est	
Camera da letto		1	17,25	Sud-Ovest	
Soggiorno		1	19,50	Ovest	
Bagno		1	6,37	Sud - Est	
Lavanderia		1	3,20	Sud - Est	
Ripostiglio		1	1,50	Sud - Est	
Ripostiglio		1	4,85	Sud - Est	
Locale sgombero		1	21,30	Sud - Est	
Totale superficie utile		-	139,41	-	
Muri interni		1	8,15		
Muri esterni		1	17,80		
Veranda		0,60	22,40		
Banchina		0,30	7,15		
Balcone		0,30	6,80		
Totale sup. lorda commerciale abita- zione P.1			220,65 mq		
Garage piano terra		0,60	87,62		
Totale sup. lorda commerciale garage P.T			52,57 mq		



**Superficie commerciale complessiva ragguagliata delle due unità (appartamento e garage),
particella 483 - sub 3 e sub 1: 220,65 mq + 52,57 mq = 273,22 mq**

ACCESSORI: nessuno.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

Fondazioni: travi rovesce

Solai: laterocemento

Strutture verticali: pareti portanti in blocchi di calcare tenero

Travi: cordoli in c.a.

Copertura: piana in laterocemento

Balconi: laterocemento

Componenti Edilizie

Cancello carraio: assente

Cancello pedonale: assente

Giardino: assente

Infissi esterni: tapparelle in plastica

Infissi interni: alluminio anodizzato

Manto di copertura: piana non praticabile

Pareti esterne: pareti in blocchi intonacate

Rivestimento: tonachina scura

Pavim. esterna: cemento battuto

Portone d'ingresso: alluminio anodizzato

Recinzione: muro in blocchi

Tramezzature interne: laterizi forati intonacati

Finitura: cemento

Caratteristiche Impianti

Antenna tv: si

Video-citofonico: no

Elettrico: si

Gas: no

Idrico: si

rete di distribuzione: sottotraccia con cisterna idrica interrata

Telefonico: si

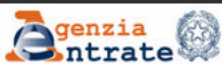
Termico: si

Solare termico: no

Impianti speciali: no

METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: CHIARAMONTE GULFI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	330	470	L			
Ville e Villini	Normale	470	700	L			

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Per la valutazione si è fatto riferimento al mercato immobiliare del Comune di Chiaramonte Gulfi, procedendo al reperimento di informazioni presso operatori economici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per fabbricati con caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima, il valore è pari a **470 €/mq**.

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO DIRETTO			
Superficie commerciale	Sc	mq.	273,22
Prezzo medio unitario	P	€/mq	470,00 €
Valore di mercato (ScxP)	Vm	€	128.413,40 €

Valore di stima	128.413,40 €
Costi regolarità catastale	2.000,00 €
Costi regolarità edilizia (oneri concessori e oblazione)	5.802,34 €

Spese tecniche per la regolarizzazione delle opere in diffinità rispetto al Condono n.15952/1986	6.500,00 €
Valore netto del lotto	114.111,06 €
Abbattimento del valore del 15%	102.519,40€
Arrotondamento	96.994,40 €
Valore del lotto	96.900,00€

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 **€ 96.900,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo riportato nel seguente riepilogo:

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Arch. Giorgio Belluardo, in base all'incarico affidato dal G.E. ha stimato il valore di mercato del bene in oggetto facendo riferimento al mercato immobiliare del Comune di Chiaramonte Gulfi attraverso indagini di mercato presso gli operatori economici della 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 sul bene e non espressamente considerati, indicando così il valore finale del bene **pari a € 96.900,00**

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

Modica, lì 12.05.2022

Il P.E.
Arch. Giorgio Belluardo

ALLEGATI – LOTTO 1

1. ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO
2. COMUNICAZIONE TRAMITE RACCOMANDATA DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. VERBALE DI SOPRALLUOGO
4. VISURA CATASTALE PER SOGGETTO
5. ESTRATTO DI MAPPA
6. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE APPARTAMENTO
7. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE GARAGE/AUTORIMESSA
8. VISURA STORICA APPARTAMENTO
9. VISURA STORICA GARAGE/AUTORIMESSA
10. VISURA IPOCATASTALE APPARTAMENTO
11. VISURA IPOCATASTALE GARAGE/AUTORIMESSA
12. DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO **N.15952/1986**
13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO 1 – ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO



Tribunale Ordinario di Ragusa
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

r.g. 109 /2021

ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

Il sottoscritto ARCH. GIORGIO BELLUARDO
Nominato esperto nella procedura su indicata dal giudice dell'esecuzione dott.
Gilberto Orazio Rapisarda con provvedimento del 31/07/2021

DICHIARA

ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto che dichiara di
bene e fedelmente adempiere.

Ragusa, 22/09/2021





VERBALE DI SOPRALLUOGO del 23/3/2011
 Casa P.T. Garage situata in c.da Rocca n. 34/A
 P.1. Abitazione: Duplex
 - Corridoio - cucina - letto - bagno
 - Lavanderia - letto - letto - balcone
 - Veranda di Duplex realizzata
 negli anni 80 con infissi
 in alluminio e tapparelle.
 Ripartite ed arredate complete
 di impianti elettrici - idrici e
 sanitari con radiatori a parete
 in ghisa.
 L'immobile è di proprietà
 della [REDACTED]
 29/07/41 a Chioromonte.
 L'immobile è stato realizzato
 intorno alla fine degli anni
 70 e completato nel 1980.
 Il fabbricato è circondato da
 terreno di pertinenza con
 muri perimetrali in muratura
 con copertura a terrazza piana
 non praticabile.



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/01/2022
Ora: 10:06:48
Numero Pratica: T64652/2022
Pag: 1 - Segue

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 31/01/2022

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) provincia RAGUSA - Limitata al foglio: 29



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 3



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)

• Foglio 29 Particella 483 Subalterno 1

Partita: 4265

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612A) (RG)

Foglio 29 Particella 483

> Indirizzo

CONTRADA MORANA Piano T

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 259,36

Rendita: Lire 502.200

Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 81 m²

VARIAZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999 CLS
(n. 3484/A.1/1985)

Notifica effettuata con protocollo n. 6090/1999 del
18/06/1999

> **Dati di superficie**

Totale: 76 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/12/1985, prot. n. 3484/A



Immobile di catasto fabbricati -
n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)**
• Foglio **29** Particella **483** Subalterno **2**

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIARAMONTE GULFI (C612A) (RG)**
Foglio **29** Particella **483**

> **Indirizzo**

CONTRADA MORANA Piano T

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 59,91**
Categoria **C/2^b**, Classe **1**, Consistenza **20 m²**

VARIAZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999 CLS
(n. 3484/A.2/1985)
Notifica effettuata con protocollo n. 6090/1999 del
18/06/1999

> **Dati di superficie**

Dati di superficie non presenti in banca dati



Immobile di catasto fabbricati -
n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)**
• Foglio **29** Particella **483** Subalterno **3**
Partita: **4265**

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CHIARAMONTE GULFI (C612A) (RG)**
Foglio **29** Particella **483**

> **Indirizzo**

CONTRADA MORANA Piano 1

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 413,17**
Rendita: **Lire 800.000**
Categoria **A/3^{ci}**, Classe **1**, Consistenza **8 vani**

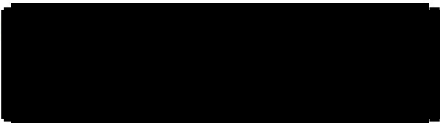
VARIAZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999 CLS
(n. 3484/A.3/1985)
Notifica effettuata con protocollo n. 6090/1999 del
18/06/1999

> **Dati di superficie**

Totale: **153 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{d)}: **142 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
20/12/1985, prot. n. 3484/A

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 3 - totale righe intestati: 1**

> 
Diritto di: Proprietà 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di CHIARAMONTE GULFI (C612)

Numero immobili: **3** Rendita: **euro 732,44** Vani: **8,0** Superficie: **101 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **3** Rendita: **euro 732,44** Vani: **8,0** Superficie: **101 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Visura telematica

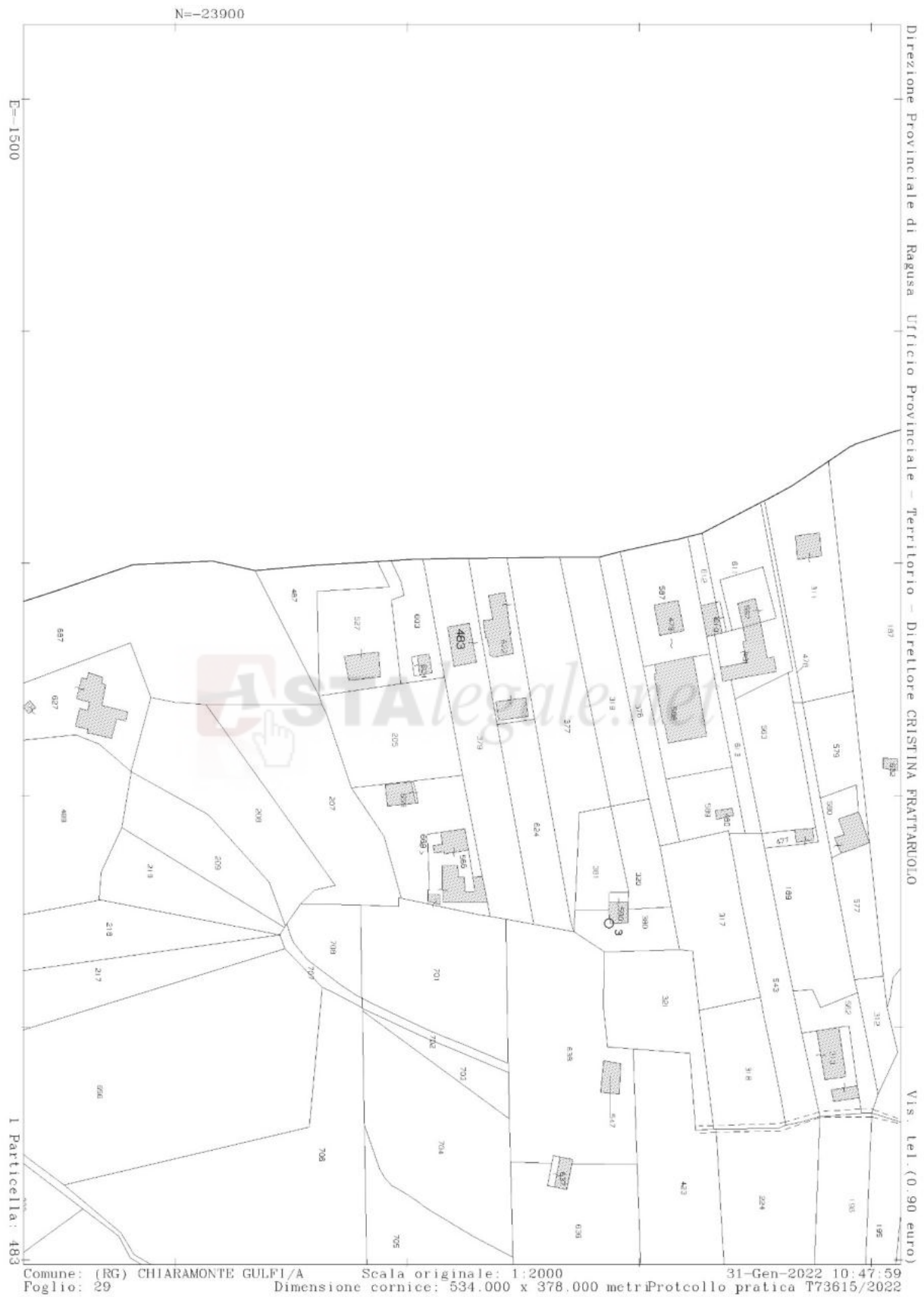
Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse
 - b) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita` immobiliare abitativa
 - c) A/3: Abitazioni di tipo economico
 - d) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ALLEGATO 5 – ESTRATTO DI MAPPA



MODULARIO F. n. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LUGGE 12 APRILE 1986, N. 487)	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 100				
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Chiaramonte Gulfi</u> <u>Via S. da Morana</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Ragusa</u>						
PIANO PRIMO h=3.05 stema d.Hg ORIENTAMENTO SCALA DI 1:100						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;"> SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO </td> </tr> <tr> <td style="width: 40%; padding: 5px; vertical-align: top;"> DATA PROT. N° <u>348A</u> </td> <td style="width: 60%; padding: 5px; vertical-align: top;"> Compilata dal <u>Geom. Giovanni Pulichino</u> (Tache, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <u>Ragusa</u> DATA <u>19 DIC. 1985</u> Firma: <u>[Signature]</u> </td> </tr> </table>			SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		DATA PROT. N° <u>348A</u>	Compilata dal <u>Geom. Giovanni Pulichino</u> (Tache, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <u>Ragusa</u> DATA <u>19 DIC. 1985</u> Firma: <u>[Signature]</u>
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO						
DATA PROT. N° <u>348A</u>	Compilata dal <u>Geom. Giovanni Pulichino</u> (Tache, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di <u>Ragusa</u> DATA <u>19 DIC. 1985</u> Firma: <u>[Signature]</u>					

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/12/1985 - Data: 31/01/2022 - n. T70329 - Richiedente: BLLNN48B18F258C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2022 - Comune di CHIARAMONTE GULFI(C612) - < Foglio 29 - Particella 483 - Subalterno 3 >
CONTRADA MORANA Piano I

ALLEGATO 7 – ELABORATO PLANIMETRICO GARAGE

Data presentazione: 20/12/1985 - Data: 31/01/2022 - n. T70326 - Richiedente: BLLNNN48B18F258C

MODULARIO F. - rig. rend. - 497		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
		NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO		Lire 100	
(R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1984, N. 422)					
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Chiaromonte Gulf</u> Via <u>Scda Morana</u>					
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>Rapuz</u>					
PIANO TERRA h= 3.05					
ORIENTAMENTO					
SCALA DI 1. 100					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO					
DATA 20/12/1985 PROT. N° 3484A		Compilata dal Geom. Giovanni Pulichino (Titolo, nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei geometri della Provincia di Ragusa DATA 19 DIC. 1985 Firma: [Signature]			
P. 6265 fig. 24 map. 183/1		Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2022 - Comune di CHIARAMONTE GULF (C612) - < Foglio 29 - Particella 483 - Subalterno 1 > CONTRADA MORANA Piano T			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/01/2022 - Comune di CHIARAMONTE GULF (C612) - < Foglio 29 - Particella 483 - Subalterno 1 >
CONTRADA MORANA Piano T

35

Esecuzione Immobiliare R.G. 109/2021

C.T.U. Arch. Giorgio Belluardo – Via V. Veneto n. 13 – Modica 333/7946326
mail: belluardo.giorgio@gmail.com – pec: giorgio.belluardo@archiworldpec.it

Firmato Da: BELLUARDO GIORGIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 12ba95



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/05/2022
Ora: 11:09:07
Numero Pratica: T118850/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/05/2022

Dati identificativi: Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 3

Partita: 4265

Busta mod.58: 20707

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612A) (RG)

Foglio 29 Particella 483

Classamento:

Rendita: Euro 413,17

Rendita: Lire 800.000

Categoria A/3^a), Classe 1, Consistenza 8 vani

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 3

Indirizzo: CONTRADA MORANA Piano 1

Dati di superficie: Totale: 153 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 142 m²

> Intestati catastali



Diritto di: Proprietà¹ per 1000/1000

> Dati identificativi

dal 20/12/1985

Immobile attuale

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

> **Indirizzo**

 dal 20/12/1985

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

Immobile attuale

Comune di **CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)**

Foglio **29** Particella **483** Subalterno **3**

CONTRADA MORANA Piano 1

Partita: **4265**

Busta mod.58: **20707**

> **Dati di classamento**

 dal 20/12/1985 al 20/12/1985

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

Immobile attuale

Comune di **CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)**

Foglio **29** Particella **483** Subalterno **3**

Partita: **4265**

Busta mod.58: **20707**

 dal 20/12/1985 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999 CLS
(n. 3484/A.3/1985) Notifica effettuata con protocollo n.
6090/1999 del 18/06/1999

Immobile attuale

Comune di **CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)**

Foglio **29** Particella **483** Subalterno **3**

Rendita: Lire **856**

Categoria **A/3^{cl}**, Classe **1**, Consistenza **8 vani**

Partita: **4265**

Busta mod.58: **20707**

 dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)**

Foglio **29** Particella **483** Subalterno **3**

Rendita: Euro **413,17**

Rendita: Lire **800.000**

Categoria **A/3^{cl}**, Classe **1**, Consistenza **8 vani**

Partita: **4265**

Busta mod.58: **20707**

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 3

Totale: 153 m²

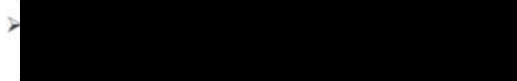
Totale escluse aree scoperte : 142 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
20/12/1985, prot. n. 3484/A

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612)(RG) Foglio 29 Particella 483 Sub. 3



1. COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

dal 20/12/1985

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) A/3: Abitazioni di tipo economico

ALLEGATO 9 - VISURA STORICA GARAGE



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/05/2022
Ora: 11:08:49
Numero Pratica: T118597/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/05/2022

Dati identificativi: Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 1

Partita: 4265

Busta mod.58: 20707

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612A) (RG)

Foglio 29 Particella 483

Classamento:

Rendita: Euro 259,36

Rendita: Lire 502.200

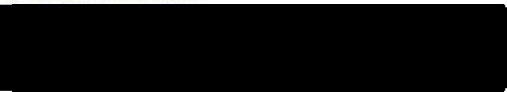
Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 81 m²

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 1

Indirizzo: CONTRADA MORANA Piano T

Dati di superficie: Totale: 76 m²

> Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

dal 20/12/1985

Immobile attuale

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

> Indirizzo

 dal 20/12/1985

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

Immobile attuale

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 1

CONTRADA MORANA Piano T

Partita: 4265

Busta mod.58: 20707

> Dati di classamento

 dal 20/12/1985 al 20/12/1985

COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

Immobile attuale

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 1

Partita: 4265

Busta mod.58: 20707

 dal 20/12/1985 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999 CLS
(n. 3484/A.1/1985) Notifica effettuata con protocollo n.
6090/1999 del 18/06/1999

Immobile attuale

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 1

Rendita: Lire 384

Categoria C/6^{al}, Classe 1, Consistenza 81 m²

Partita: 4265

Busta mod.58: 20707

 dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)

Foglio 29 Particella 483 Subalterno 1

Rendita: Euro 259,36

Rendita: Lire 502.200

Categoria C/6^{al}, Classe 1, Consistenza 81 m²

Partita: 4265

Busta mod.58: 20707

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CHIARAMONTE GULFI (C612) (RG)**

Foglio **29** Particella **483** Subalterno **1**

Totale: **76 m²**

Totale escluse aree scoperte : **76 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
20/12/1985, prot. n. 3484/A

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **CHIARAMONTE GULFI (C612)(RG)** Foglio **29** Particella
483 Sub. 1



1. COSTITUZIONE del 20/12/1985 in atti dal 11/05/1999
(n. 3484/A.1/1985)

📅 dal 20/12/1985

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



ALLEGATO 10 – VISURE IPOCATASTALI



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di RAGUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/02/2022 Ora 19:50:03
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T445592 del 22/02/2022

per immobile

Motivazione Perizia CTU

Richiedente BLLNNN per conto di BLLGRG76S03L219L

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CHIARAMONTE GULFI (RG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 29 - Particella 483 - Subalterno 3
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 22/02/2022

Elenco immobili

Comune di CHIARAMONTE GULFI (RG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00483 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 15/07/2005 - Registro Particolare 6874 Registro Generale 16652
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 91320/6941 del 14/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1872 del 20/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 22/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. ISCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 3542 Registro Generale 14388
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104856/11411 del 15/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 2231 Registro Generale 14179
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 108939/13761 del 24/10/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 5744 Registro Generale 8126
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 973/2021 del 29/04/2021

Direzione Provinciale di RAGUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/02/2022 Ora 19:50:03
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T445592 del 22/02/2022

per immobile

Motivazione Perizia CTU

Richiedente BLLNNN per conto di BLLGRG76S03L219L

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di RAGUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/02/2022 Ora 19:51:08
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T445889 del 22/02/2022

per immobile

Motivazione Perizia CTU

Richiedente BLLNNN per conto di BLLGRG76S03L219L

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CHIARAMONTE GULFI (RG)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 29 - Particella 483 - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 22/02/2022

Elenco immobili

Comune di CHIARAMONTE GULFI (RG) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00483 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 15/07/2005 - Registro Particolare 6874 Registro Generale 16652
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 91320/6941 del 14/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1872 del 20/09/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/08/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 22/09/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. ISCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 3542 Registro Generale 14388
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 104856/11411 del 15/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 2231 Registro Generale 14179
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 108939/13761 del 24/10/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 5744 Registro Generale 8126
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 973/2021 del 29/04/2021

Direzione Provinciale di RAGUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/02/2022 Ora 19:51:08
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T445889 del 22/02/2022

per immobile

Motivazione Perizia CTU

Richiedente BLLNNN per conto di BLLGRG76S03L219L

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



ALLEGATO 12 – DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO/TITOLO ABILITATIVO

A	RISERVATO AL COMUNE	
	Denominazione e N. Distintivo (secondo la classificazione ISTAT)	
	COMUNE	02
	PROVINCIA	RG
	N. PROTOCOLLO	15852

B	N. PROGRESSIVO	071519151112110
---	----------------	-----------------

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

CHIARAMONTE GULFI

20 DIC. 1986

Al Signor Sindaco del Comune di

PROT. N. 15852

CAT. CL. FASC.

Chiaramonte Gulfi

RICHIEDENTE			
COGNOME O			
NUMERO CODICE FISCALE			
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE	PROVINCIA (sigla)	
FRAZIONE, VIA E NUMERO CIVICO	Chiaramonte Gulfi	RG	
C.A.P.		941012	
NATURA GIURIDICA			
Se il richiedente è persona fisica indicare:			
Sesso (M o F)	DATA DI NASCITA (giorno mese anno)	STATO CIVILE	TITOLO DI STUDIO
M	05/11/1937	2	
COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROVINCIA (sigla)	
Chiaramonte Gulfi		RG	
CONDIZIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA	
4	3	40	
Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:			
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA			

NOTIZIE RIEPILOGATIVE						
MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI					DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle oblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
Tipo	Numero	Dovute in complesso	Già versate			
			In unica soluzione	1ª Rata		
47/85-A	1	4.337.700 3.581.880	4.337.700 3.581.880		149,37	
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D						
TOTALE	1	4.337.700 3.581.880	4.337.700 3.581.880		149,37	
Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria						
Nello stesso comune		1	si	2	no	
In altro comune		3	si	4	no	
Data		18 DIC. 1986			Firma del richiedente	

Esecuzione Immobiliare R.G. 109/2021

C.T.U. Arch. Giorgio Belluardo – Via V. Veneto n. 13 – Modica 333/7946326
mail: belluardo.giorgio@gmail.com – pec: giorgio.belluardo@archiworldpec.it



NOTIFICA

COMUNE DI CHIARAMONTE GULFI
PROVINCIA DI RAGUSA

C.F. 00068940881

Prot. n. 1651

01 OTT. 2009

,li 30/09/2009

Oggetto: Pratica edilizia in sanatoria n.15952/454 del 20/12/1986 presentata ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

DITTA :

Contrada Morana
97012 Chiaramonte Gulfi

In riferimento all'istanza di sanatoria di cui all'oggetto , tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria dell'immobile sito in questo Comune, Contrada Morana, facendo seguito a Ns. precedenti note di cui l'ultima il 11/09/2008, prot.n.13796, si invita ancora una volta la S.V. ad integrare la pratica con la sotto indicata documentazione **entro e non oltre giorni trenta dal ricevimento della presente.**

1. Versamento della somma di € 2059,21, a titolo di conguaglio oblazione, pari al 50%, comprensiva di interessi, da effettuare sul conto corrente postale n. 255.000 intestato a " Poste Italiane S.p.A." (nello spazio riservato alla causale dovranno essere indicati: il comune ove è ubicato l'immobile,il codice fiscale, la dicitura 50% conguaglio oblazione e gli estremi identificativi della pratica);
2. Versamento della somma di € 2059,21, a titolo di conguaglio oblazione, pari al 50%, comprensiva di interessi, da effettuare sul conto corrente postale n. 11141975, a favore del Comune di Chiaramonte Gulfi, o presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa, filiale di Chiaramonte Gulfi, (nello spazio riservato alla causale dovranno essere indicati: la dicitura 50% conguaglio oblazione e gli estremi identificativi della pratica);
3. Versamento di € 1.119,83 ,per oneri concessori da effettuare presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa, filiale di Chiaramonte Gulfi, ovvero sul conto corrente postale n. 11141975, a favore del Comune di Chiaramonte Gulfi (nello spazio riservato alla causale dovranno essere indicati:gli estremi identificativi della pratica e la dicitura oneri concessori).
4. N. 3 marche da € 14,62.
5. Ricevuta di pagamento di € 262,00 per trascrizione Concessione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa , da effettuarsi presso un qualsiasi sportello bancario con l'apposito modello di pagamento.
6. Versamento di € 258,23 per diritti di segreteria, da effettuare presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa, filiale di Chiaramonte G., ovvero sul conto corrente postale n. 11141975 a favore del Comune di Chiaramonte Gulfi (nello

- spazio riservato alla causale dovranno essere indicati: gli estremi identificativi della pratica e la dicitura diritti di segreteria).
7. Dichiarazione sostitutiva in ordine alla proprietà del fabbricato e al fondo da asservire.
 8. Visure Catastali relative al fondo da asservire al suddetto fabbricato.
 9. Attestazione di ottemperanza agli obblighi connessi ai tributi comunali.
- L'ufficio si riserva di richiedere eventuale ulteriore documentazione.

Si precisa che senza ulteriore avviso la mancata presentazione entro i termini suindicati della documentazione richiesta comporterà automaticamente l'adozione del provvedimento amministrativo di improcedibilità della richiesta di sanatoria avanzata dalla Ditta in indirizzo che, pertanto, assumerà la veste di responsabile di abuso edilizio, verrà denunciato alla competente autorità giudiziaria e sottoposta al procedimento di demolizione del bene immobile non sanato del cui procedimento la presente costituisce avvio ai sensi delle leggi vigenti in materia.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Vito Miceli)





.....del Comune di Chiaramonte
copia del presente atto al
.....consegnandolo nel suo domicilio
di.....via.....n.....
A.....
di.....
Chiaramonte Gulfi, li 9/10/2009
(N. 1157 Reg. notifiche)

mani

IL MESSO COMUNALE