

Dr. Ing. Federico NUZZARELLO

Via Archimede, 163 - 97100 RAGUSA

federico.nuzzarello@ingpec.eu

federiconuzzarello@virgilio.it

Cell. 335/8438067

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Oggetto: RELAZIONE DI STIMA nella procedura esecutiva immobiliare N. 244/2021 R.G.

Creditore: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. per azioni
rappresentata dall'Avv. Rosa Scrofani

Debitore: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode giudiziario: Avv. Guglielmo Manenti

- RELAZIONE DEL C.T.U. -

Ragusa lì 09.09.2022

Il C.T.U.

Dr. Ing. Federico Nuzzarello



SOMMARIO

1. PREMESSA	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
3. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 8
4. CONCLUSIONI	pag. 41

ALLEGATI

1. All. I – Verbale del sopralluogo del 16.07.2021	pag. 43
2. All. II – Visura catastale e planimetria Lotto 1	pag. 44
3. All. III – Visura catastale e planimetria Lotto 2	pag. 52
4. All. IV – Mappale	pag. 60
5. All. V – Ortofoto	pag. 61
6. All. VI – Foto Google	pag. 62
7. All. VII – Stralcio del P.R.G. del Comune di Ragusa con identificazione dell'immobile e relativa legenda	pag. 64
8. All. VIII - Ispezione ipotecaria	pag. 66
9. All. IX – Contratto di locazione Lotto 1	pag. 69
10. All. X – Contratto di locazione Lotto 2	pag. 74
11. All. XI – Scheda sintetica Lotto 1	pag. 83
12. All. XII – Scheda sintetica Lotto 2	pag. 88



RELAZIONE

1. PREMESSA

Ill.mo G.E. Dott. Carlo Di Cataldo del Tribunale di Ragusa con *Decreto di fissazione udienza ex art.569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario* in data 03.01.2022, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Federico Nuzzarello iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 540, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui al R.G. 244/2021 promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA Soc. Coop. per azioni nei confronti del Sig.ra [REDACTED]. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento in data 19.01.2022.

Il G.E. conferiva al C.T.U. il seguente

Mandato

A) *provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno iniziare entro 30 giorni da oggi);*

B) *esaminare, confrontandosi col custode – **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:*

a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

c) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al



giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f) la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune:

a) la regolarità edilizia e urbanistica

b) la dichiarazione di agibilità dello stabile

c) i costi delle eventuali sanatorie

d) eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e) eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubatura, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a) per verificare la consistenza e l'esatta identificazione

b) per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c) per accertare lo stato di conservazione

d) per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e) per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile

f) per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i



debitori eseguiti e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinato la liberazione dell'immobile pignorato;

F) *accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:*

a) l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b) l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att.c.c.)

G) *verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)*

H) *verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:*

a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed estrarre copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) *predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad esempio abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:*

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere



- architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;*
- c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
 - in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*
 - allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*
- d) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*
- e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*
- f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
 - esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
 - potenzialità edificatorie del bene*
 - quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)*



- g) *attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.*
- h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*
- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*
 - *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
 - *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*
 - *abbattimento forfettario (**nella misura 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 dal perito;*
- i) *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*
- l) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*
- j) *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*
- k) *depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito*



della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

- l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;*
- m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;*
- n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*
- o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Di concerto con il custode giudiziario Avv. Guglielmo Manenti, previo avviso alle parti, si procedeva alla convocazione del primo sopralluogo in Via Giambattista Odierna nn. 313/315 a Ragusa per giorno 16.07.2022. In occasione del primo accesso, sui luoghi, oltre al sottoscritto C.T.U. e al custode dei beni, erano presenti i due conduttori delle due abitazioni. Si procedeva ad un'ispezione generale dei luoghi e durante il quale il sottoscritto C.T.U. ha effettuato i necessari rilievi sia planimetrici che fotografici e successivamente veniva redatto il verbale di primo accesso (cfr. allegato I).

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito **I**)

- a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,***
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)***
 - "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.***



Identificazione del bene pignorato e verifica della proprietà in capo al debitore:

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento esecutivo fanno parte di un edificio avente quattro piani fuori terra sito a Ragusa in Via Giambattista Odierna nn. 313/315. I due appartamenti hanno accesso separato ed hanno un unico prospetto su Via Giambattista Odierna, confinando sui restanti lati con proprietà eredi Puglisi e coniugi Criscione Bellio.

I beni di cui sopra risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, a [REDACTED] [REDACTED] e sono pervenuti per ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.01.2004 rogato dal Notaio Giovanni Demostene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 04.02.2004 ai nn. 1893 Reg. Generale e 1299 Reg. Particolare, da potere di Rollo Salvatore, nato a Ragusa il 22.05.1924 e Rollo Luigi, nato a Ragusa il 15.11.1939; in forza di detto atto i coniugi [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 12.04.2015, acquistavano il diritto di coabitazione vitalizia.

Presenza dei beni in NCEU:

Le unità immobiliari risultano accatastate al NCEU (cfr. allegato IV), presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa e quindi la stima è stata suddivisa in due lotti:

LOTTO N. 1 - Unità immobiliare di tipo popolare sita a Ragusa, in Via Giambattista Odierna n. 313, composta da un vano e accessori a piano terra e un locale di sgombero al piano primo: (cfr. allegato II)

- foglio 277 - p.IIIa 5724 - sub. 3 - cat. A/4 - cl. 2 - consistenza 1,5 vani - superficie catastale mq. 35 - piano T-1 - R.C. € 72,82

LOTTO N. 2 - Unità immobiliare di tipo ultrapopolare sita a Ragusa, in Via Giambattista Odierna n. 315, composta da un vano e accessori al piano secondo e un vano al piano terzo: (cfr. allegato III)

- foglio 277 - p.IIIa 5724 - sub. 2 - cat. A/5 - cl. 3 - consistenza 3 vani - superficie catastale mq. 89 - piano 1 - 2 - 3 - R.C. € 113,10

La situazione reale, secondo quanto rilevato in fase di sopralluogo, è coerente per quanto riguarda il LOTTO N. 1 ma non c'è corrispondenza con il LOTTO N. 2 poiché la planimetria



giacente presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa riporta il piano primo che invece appartiene all'appartamento sottostante (cfr. allegato II e allegato III).

b) sommaria descrizione del bene

- **una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;**

Sommaria descrizione del bene:

I beni oggetto di stima sono due unità abitative facenti parte di un immobile costruito prima del 1942. L'accesso avviene tramite ingressi separati da Via Giambattista Odierna senza alcuna barriera architettonica per quanto riguarda il LOTTO N. 1 mentre per il LOTTO N. 2 non è realizzabile il superamento delle stesse. L'immobile ricade pienamente nel centro storico di Ragusa, vicino alla chiesa dell'Ecce Homo (cfr. allegato V e VI).

I due appartamenti hanno un solo prospetto su Via Giambattista Odierna confinando sui restanti lati con proprietà eredi Puglisi e coniugi Criscione Bellio. L'edificio è costruito in muratura di blocchi di calcare sia per la struttura portante che per la tramezzatura interna ed i solai intermedi sono in laterocemento con copertura a tetto a falda unica costituita da una struttura lignea con copertura in tegole.

LOTTO N. 1

Lo sviluppo planimetrico dell'appartamento sui due piani, al netto delle murature, è di mq. 32,40 e si articola come segue (cfr. allegato II):

soggiorno – cucina	mq. 15,00 con altezza m. 2,45
bagno	mq. 2,40 con altezza m. 2,45
locale sgombero	mq. 15,00 con altezza m. 1,60

Il bene in oggetto, considerato l'epoca di costruzione ante 1942, risulta in buono stato, con qualche ammaloramento a vista sulle pareti esterne ed interne. Pertanto lo stato di conservazione del bene, nel complesso, è buono ed è congruo alla vetustà di un immobile



realizzato nel 1940, e che negli ultimi anni è stato sottoposto a degli interventi di manutenzione ordinaria. Dalla saletta-cucina si accede al bagno cieco senza finestra e per mezzo di una scala a chiocciola in ferro al locale ripostiglio posto al piano soprastante che presenta un soffitto a volta con altezza max di m. 1,60 e un piccolo balconcino con ringhiera in ferro.

L'infisso dell'ingresso e del balconcino sono in alluminio preverniciato di colore marrone mentre la porta del bagno è in legno tamburato. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di modesta fattura così come le rifiniture in generale. L'immobile è servito di fornitura elettrica, di adduzione dell'acqua e non è dotato di impianto di riscaldamento.

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- ***indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"***
- ***in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale***
- ***allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;***

Stato di possesso del bene:

Il bene oggetto del suddetto procedimento esecutivo, come accertato in fase di sopralluogo, è occupato da terzi in forza del contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Ragusa il 07/12/2021 al n. 004306 - serie 3T e codice identificativo TYK21T004306000FF, avente durata dal 01/12/2021 al 30/11/2023 con importo del canone di € 1.440,00 annui. (cfr. allegato IX)



Il contratto sopraindicato è stato stipulato dopo il pignoramento del bene che è avvenuto il 17/11/2021. Il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo il canone pattuito e considera che il valore dell'immobile non viene deprezzato.

d) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

Accertamenti iscrizioni – trascrizioni pregiudizievoli sul bene:

Per l'immobile di cui sopra, secondo quanto rilevato dall'Ispezione Ipotecaria (cfr. allegato VIII), sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04.02.2004 – Registro Particolare 1299 Registro Generale 1893 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 123937/37231 del 29/01/2004
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAGUSA (RG)
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2009 – Registro Particolare 6038 Registro Generale 24816 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103855/10899 del 14/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2021 – Registro Particolare 12816 Registro Generale 18887 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2410/2021 del 16/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAGUSA (RG)

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*



- **verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche**
- **esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità**
- **potenzialità edificatorie del bene**
- **quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)**

Regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Dalla consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa non risulta alcuna Concessione Edilizia poiché l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1942 e che successivamente non sono state presentate pratiche edilizie di alcun tipo. L'unica modifica, effettuata solamente presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio – Servizi Castali, è stata la variazione della destinazione da laboratorio artigianale in abitazione di tipo popolare A/4 in data 30/12/2014.

Tale difformità può essere sanata attraverso la presentazione di opportuna pratica edilizia al Comune di Ragusa, per il cambio di destinazione d'uso degli ambienti sia a piano terra che al primo piano ad ambienti non residenziali, a cui va corrisposto un contributo degli oneri concessori pari al 10% del costo di costruzione (il doppio del contributo del costo di costruzione). Il costo totale per la regolarizzazione di tale difformità comprensiva degli oneri da versare a favore del Comune di Ragusa e dell'onorario tecnico per la pratica di regolarizzazione edilizia, da un conteggio sommario eseguito dal sottoscritto, ammonta ad € 3.000,00. Tale importo verrà detratto dal valore finale dell'immobile.

Dalle misurazioni effettuate dal sottoscritto in sede di sopralluogo è emerso che il piano terra ha un'altezza interna utile di m. 2,45 ed il piano primo di m. 1,60, poiché gli ambienti con altezza inferiore a m. 2,70 non possono avere una destinazione residenziale (D.M. 5/7/1975) si procederà alla valutazione estimativa di tali ambienti applicando un opportuno coefficiente riduttivo per tenere conto dell'uso non residenziale.

Dall'esame del P.R.G. del Comune di Ragusa l'intero edificio risulta ricadere (cfr. allegato VII) all'interno della zona " A " Centro Storico ed è gravato dai vincoli del Centro Città.



Inoltre, considerando quanto esposto nella variante al P.R.G. e nel Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ragusa – Settore 7 “ Ecce Homo ”, il contesto in cui è inserito l’immobile è caratterizzato da un sistema funzionale prevalentemente destinato alla residenza abitativa.

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l’attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l’originale al delegato entro 30 giorni dall’udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell’immobile possano essere contenute nell’avviso di vendita; nel caso in cui l’immobile non necessiti di attestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

L’attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell’unità immobiliare in oggetto non è stato redatto in virtù della circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/acquisizione CDU disposto in data 18.11.2021 dai Giudici delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ragusa – Sezione Civile.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- **indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d’uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)**
- **verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi**
- **determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate**
- **abbattimento forfettario (nella misura 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 dal perito;**



Superficie lorda e superficie commerciale:

Dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo la superficie lorda dell'immobile pignorato risulta essere mq. 51,60.

Per la quantificazione della superficie commerciale, sono state applicate, alle superfici rilevate, le riduzioni percentuali stabilite dall'Agenzia del Territorio (all. 2 ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998):

Superfici coperte:

60% delle superfici degli ambienti non residenziali mq. 32,40 = mq. 19,44

100% delle superfici delle pareti divisorie interne mq. 6,40

100% muri perimetrali mq. 12,80

Dunque, nel caso in esame, la superficie coperta risulta essere mq. 38,64.

Superfici scoperte (verande, balconi):

25% se sono scoperti

Pertanto si considera:

25% per balcone esterno: 25% x mq. 0,48 = mq. 0,12

La superficie commerciale per l'immobile oggetto della presente stima risulta dalla somma della superficie coperta e di quelle scoperte:

superficie commerciale = mq. 38,76

Descrizione analitica del bene:

Caratteristiche esterne:

L'immobile in oggetto si trova in Via Giambattista Odierna 313 a Ragusa si presenta come un tipico edificio nel 1940 a quattro elevazioni fuori terra, con copertura ad unica falda e intonaco esterno di colore chiaro. Esternamente si evidenzia con elementi architettonici tipici dell'epoca costruttiva, cornici delle aperture in pietra calcarea locale, fregi ai lati dell'edificio, elementi portanti del balcone al secondo piano realizzati in pietra calcarea scolpita, cordolo decorativo sotto la linea di gronda del tetto etc. Si accede all'appartamento oggetto di stima da un portoncino in alluminio colore marrone e da un cancelletto in ferro alto cm. 80 e sono in buone condizioni. La facciata intonacata di colore chiaro si presenta in buono stato di conservazione, tranne qualche piccola porzione dove si presentano delle zone di distacco dell'intonaco dovute alla vetustà dell'edificio.



Caratteristiche interne:

L'accesso all'ambiente soggiorno-cucina (mq. 15,00) avviene direttamente dall'esterno da cui si accede al bagno cieco (mq. 2,40), inoltre sempre da questo ambiente si accede tramite una scala a chiocciola in ferro si accede al soprastante locale sgombero (mq. 15,00). Lo sviluppo planimetrico, al netto delle murature, è di mq. 32,40.

La struttura portante è in muratura, costituita da blocchi di calcare, con epoca di realizzazione 1940. L'altezza massima interna è di m. 2,45 a piano terra e di m. 1,60 al primo piano, il solaio è realizzato in laterocemento. La parete esterna e quella confinante con altra ditta sono in blocchi di calcare ed hanno uno spessore di cm. 60, sono rifinite con intonaco e presumibilmente hanno subito una manutenzione straordinaria qualche decennio fa. La tramezzatura interna è realizzata con blocchi di calcare aventi spessore di cm. 20. Le pareti verticali del soggiorno-cucina sono intonacate e tinteggiate. L'angolo dove è presente un piano cucina la parete soprastante è rivestita con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m. 1,80. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica e i sanitari installati, di colore bianco, sono un wc, bidet, lavabo e un box doccia. Al piano primo troviamo un unico ambiente con soffitto a volta con altezza max di m. 1,60 adibito a ripostiglio con pareti intonacate ed infisso esterno in alluminio preverniciato di colore marrone che da su un piccolo balconcino soprastante l'ingresso dell'appartamento. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica.

L'unica porta interna ad un'anta che da sul bagno è in legno tamburato.

Stato di manutenzione:

In fase di sopralluogo non sono stati riscontrati degradi e dissesti statici alla struttura. La pavimentazione, le pareti interne ed il bagno presentano la scarsa manutenzione dell'immobile. Esternamente le pareti e gli infissi rappresentano lo stato di fatto di un immobile che è stato oggetto di interventi manutentivi qualche decennio fa.

Impianti installati:

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con contatore elettrico in apposita cassetta, e quadro elettrico generale da incasso all'interno dell'immobile. L'impianto elettrico non è dotato di DI.CO. (dichiarazione di conformità).

Impianto termico:

L'impianto di riscaldamento non è presente

Impianto idrico – sanitario e di smaltimento reflui:

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico. Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante lo scarico nella rete fognaria comunale.



Determinazione valore commerciale del bene e criteri estimativi adottati:

Determinata la consistenza dell'immobile (*superficie commerciale*) ed esaminato lo stato dei luoghi, così come precedentemente riportato, la *scelta del criterio di stima* da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che la stima stessa si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e, in funzione di ciò, il criterio più congruo allo scopo è rappresentato dal *più probabile valore di mercato*, poiché esprime l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Il procedimento adottato per la formulazione del giudizio di stima, e quindi della definizione del più probabile valore di mercato, è stato il *metodo sintetico-comparativo per confronto diretto*: si fonda sulla comparazione del bene da stimare con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro utilizzato più frequentemente nella stima di un immobile è la superficie e pertanto, in questa valutazione, si è impiegato il *metodo sintetico-comparativo per confronto diretto utilizzando come parametro di riferimento la superficie*.

Al fine di ottenere un valore commerciale certo dell'immobile, si è ritenuto opportuno mediare il valore ottenuto per *stima comparativa* con il valore commerciale indicato dall'Osservatorio del *Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ragusa.

Stima comparativa:

Il bene è stato valutato tramite l'analisi dei valori di vendita degli immobili ubicati nella zona e tenendo conto della vetustà e delle caratteristiche dell'immobile stesso.

E' stata effettuata una breve indagine di mercato per risalire al prezzo medio di compravendita di un appartamento sito in Via Giambattista Odierna a Ragusa, giungendo alle seguenti conclusioni:

1. l'immobile in questione ricade in una zona centrale, ubicato vicino alla chiesa dell'Ecce Homo;
2. l'esposizione è favorevole dal punto di vista energetico e illuminotecnico;
3. sebbene negli ultimi tempi a causa della crisi del settore immobiliare non siano frequenti le contrattazioni di immobili di questo tipo, tuttavia tipologie abitative come queste non hanno subito importanti variazioni, in quanto abitazione di piccola-media dimensione e classica tipologia nel centro storico della località;
4. esistono nella stessa zona, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche e estrinseche;
5. di questi beni si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;



Pertanto il valore unitario medio corrente dell'immobile oggetto di stima è di € 600,00 per metro quadrato di *superficie commerciale*.

Inoltre, dal rilievo effettuato e dal calcolo della *superficie commerciale*, l'immobile risulta mq. 38,76 e pertanto:

$$€ 600,00/mq. \times 38,76 \text{ mq.} = € 23.256,00 \text{ (A)}$$

Dunque, secondo stima sintetico-comparativa il valore dell'immobile è di € 23.256,00.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, relativamente al 2° Semestre dell'anno 2021.

Pertanto i valori commerciali a cui riferirsi sono i seguenti:

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Per la tipologia *Abitazioni civili di tipo economico* la forbice del valore di mercato è € 550,00/mq. - € 780,00/mq. pari ad un *valore medio* di € 665,00/mq., riferito ad una superficie lorda e per uno stato di conservazione normale.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

$$€ 665,00/mq. \times 38,76 \text{ mq.} = € 25.775,40 \text{ (B)}$$

Stima con il metodo per capitalizzazione dei redditi:

Tale metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tenere conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Tenuto conto che l'immobile risulta affittato, il più probabile valore di mercato è dato dal rapporto:

$$V = R/i$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = per reddito netto si intende il reddito lordo annuo meno le spese di gestione stimati in una percentuale del 25%

i = saggio di capitalizzazione nella zona pari al 4%

Quindi si ha:



$$(\text{€ } 1.440,00 - 25\%)/0,04 = \text{€ } 27.000,00 \text{ (C)}$$

Valore dell'immobile (al lordo della decurtazione del 15%):

Il valore stimato dell'immobile, al lordo della decurtazione del 15% per vizi occulti, risulta dalla media dei valori (A + B + C) calcolati in precedenza:

$$V = (23.256,00 + 25.775,40 + 27.000,00) / 3 = \text{€ } 25.343,80$$

Per la regolarizzazione urbanistica si prevede una spesa complessiva di € 3.000,00.

Per la redazione dell'APE si prevede una spesa di € 350,00 a cui vanno aggiunti € 200,00 per il rilascio del CDU.

Il valore inizialmente stimato viene così ridotto:

$$\text{€ } 25.343,80 - \text{€ } 3.000,00 - \text{€ } 350,00 - \text{€ } 200,00 = \text{€ } 21.793,80$$

Che appare congruo approssimare a € 21.800,00.

Abbattimento forfettario del 15%:

Applicando l'abbattimento del 15% al valore appena calcolato, si ottiene:

$$V = (\text{€ } 21.800,00 - 15\%) = \text{€ } 18.530,00, \text{ arrotondato a € } 18.500,00 \text{ (D)}$$

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

Il valore di stima del bene (D), calcolato al punto precedente, è pari a:

Valore finale = € 18.500,00



f) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

Prospetto su Via Giambattista Odierna



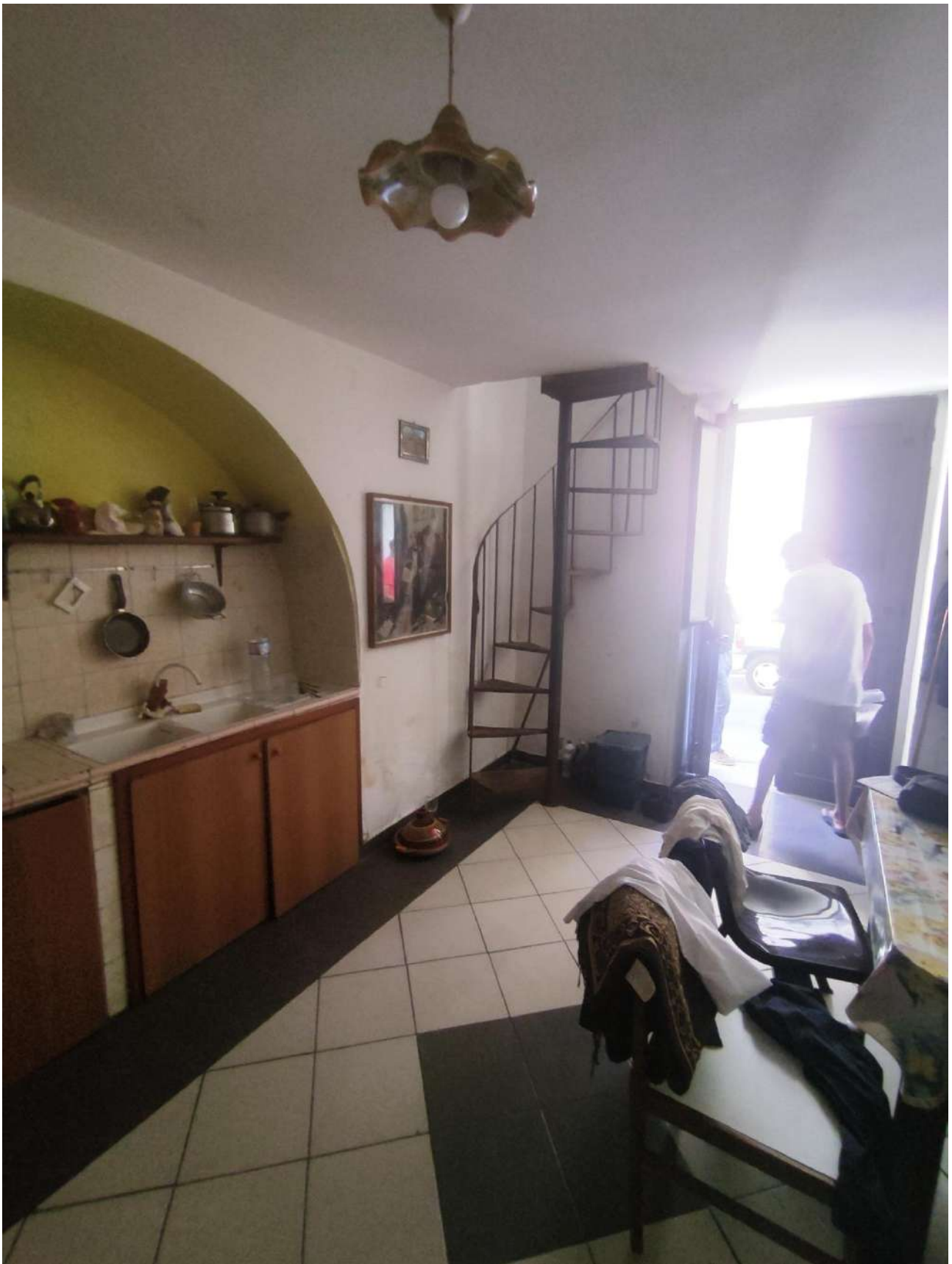
Prospetto su Via Giambattista Odierna



Soggiorno-cucina



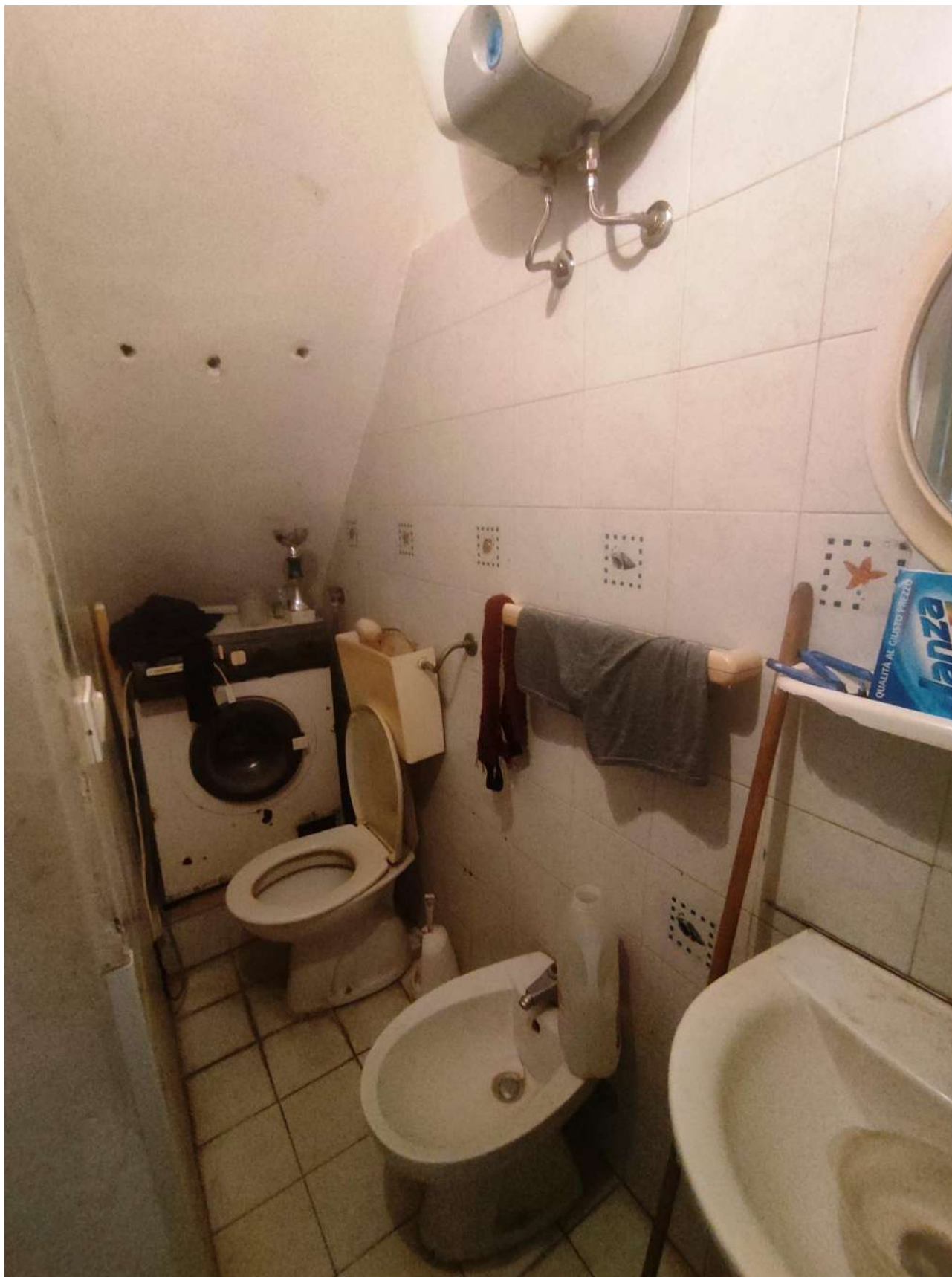
Soggiorno-cucina



Locale sgombero



Bagno



LOTTO N. 2

Lo sviluppo planimetrico dell'appartamento sui due piani, al netto delle murature, è di mq. 32,60 e si articola come segue:

soggiorno - cucina	mq. 15,00 con altezza m. 2,45
bagno	mq. 2,60 con altezza m. 2,45
camera da letto	mq. 15,00 con altezza m. 1,90

Il bene in oggetto, considerato l'epoca di costruzione ante 1942, risulta in buono stato, con qualche ammaloramento a vista sulle pareti esterne ed interne. Pertanto lo stato di conservazione del bene, nel complesso, è buono ed è congruo alla vetustà di un immobile realizzato nel 1940, e che negli ultimi anni è stato sottoposto a degli interventi di manutenzione ordinaria. L'appartamento è situato al secondo ed al terzo piano dell'edificio e vi si accede tramite una scala in muratura che arriva prima nel soggiorno-cucina da cui si accede al bagno con finestra e poi per mezzo di un'altra scala in muratura si arriva al terzo piano dove troviamo la camera da letto.

L'infisso dell'ingresso a piano terra e del balcone sono in alluminio preverniciato di colore marrone mentre la porta del bagno è in legno tamburato. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di modesta fattura così come le rifiniture in generale. L'immobile è servito di fornitura elettrica, di adduzione dell'acqua e non è dotato di impianto di riscaldamento.

e) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- ***indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"***
- ***in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa***



eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- ***allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;***

Stato di possesso del bene:

Il bene oggetto del suddetto procedimento esecutivo, come accertato in fase di sopralluogo, è occupato da terzi in forza del contratto registrato presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Territoriale di Ragusa il 28/10/2021 al n. 003700 - serie 3T e codice identificativo TYK21T003700000BB, avente durata dal 27/10/2021 al 26/10/2023 con importo del canone di € 1.800,00 annui. (cfr. allegato X)

Il contratto sopraindicato è stato stipulato prima del pignoramento del bene che è avvenuto il 17/11/2021. Il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo il canone pattuito e considera che il valore dell'immobile non viene deprezzato.

- f) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);***

Accertamenti iscrizioni – trascrizioni pregiudizievoli sul bene:

Per l'immobile di cui sopra, secondo quanto rilevato dall'Ispezione Ipotecaria (cfr. allegato VIII), sussistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04.02.2004 - Registro Particolare 1299 Registro Generale 1893 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 123937/37231 del 29/01/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAGUSA (RG)



5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2009 – Registro Particolare 6038 Registro Generale 24816 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103855/10899 del 14/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA (RG)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2021 – Registro Particolare 12816 Registro Generale 18887 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2410/2021 del 16/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in RAGUSA (RG)

g) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- ***verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche***
- ***esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità***
- ***potenzialità edificatorie del bene***
- ***quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)***

Regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Dalla consultazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa non risulta alcuna Concessione Edilizia poiché l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1942 e che successivamente non sono state presentate pratiche edilizie di alcun tipo.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto risulta che l'appartamento si sviluppa su due piani e più precisamente al secondo ed al terzo piano dell'edificio mentre nella planimetria catastale abbiamo anche il primo piano che invece appartiene all'appartamento sottostante. Tale difformità può essere sanata attraverso la presentazione di opportuna pratica catastale e da un conteggio sommario eseguito dal sottoscritto, ammonta ad € 1.000,00. Tale importo verrà detratto dal valore finale dell'immobile.

Dalle misurazioni effettuate dal sottoscritto in sede di sopralluogo è emerso che il piano secondo ha un'altezza interna utile di m. 2,45 ed il piano terzo di m. 1,90, poiché gli ambienti con altezza inferiore a m. 2,70 non possono avere una destinazione residenziale (D.M.



5/7/1975) si procederà alla valutazione estimativa di tali ambienti applicando un opportuno coefficiente riduttivo per tenere conto dell'uso non residenziale.

Dall'esame del P.R.G. del Comune di Ragusa l'intero edificio risulta ricadere (cfr. allegato VII) all'interno della zona " A " Centro Storico ed è gravato dai vincoli del Centro Città.

Inoltre, considerando quanto esposto nella variante al P.R.G. e nel Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ragusa – Settore 7 " Ecce Homo ", il contesto in cui è inserito l'immobile è caratterizzato da un sistema funzionale prevalentemente destinato alla residenza abitativa.

h) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità immobiliare in oggetto non è stato redatto in virtù della circolare/provvedimento generale in tema di redazione APE/acquisizione CDU disposto in data 18.11.2021 dai Giudici delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ragusa – Sezione Civile.

i) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- ***indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)***
- ***verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi***
- ***determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate***



- **abbattimento forfettario (nella misura 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 dal perito;**

Superficie lorda e superficie commerciale:

Dal rilievo effettuato in fase di sopralluogo la superficie lorda dell'immobile pignorato risulta essere mq. 60,00.

Per la quantificazione della superficie commerciale, sono state applicate, alle superfici rilevate, le riduzioni percentuali stabilite dall'Agenzia del Territorio (all. 2 ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23.03.1998):

Superfici coperte:

60% delle superfici degli ambienti non residenziali mq. 32,60 = mq. 19,56

100% delle superfici delle pareti divisorie interne mq. 12,80

100% muri perimetrali mq. 14,60

Dunque, nel caso in esame, la superficie coperta risulta essere mq. 46,96.

Superfici scoperte (verande, balconi):

25% se sono scoperti

Pertanto si considera:

25% per balcone esterno: 25% x mq. 1,80 = mq. 0,45

La superficie commerciale per l'immobile oggetto della presente stima risulta dalla somma della superficie coperta e di quelle scoperte:

superficie commerciale = mq. 47,41

Descrizione analitica del bene:

Caratteristiche esterne:

L'immobile in oggetto si trova in Via Giambattista Odierna 315 a Ragusa si presenta come un tipico edificio nel 1940 a quattro elevazioni fuori terra, con copertura ad unica falda e intonaco esterno di colore chiaro. Esternamente si evidenzia con elementi architettonici tipici dell'epoca costruttiva, cornici delle aperture in pietra calcarea locale, fregi ai lati dell'edificio, elementi portanti del balcone al secondo piano realizzati in pietra calcarea scolpita, cordolo decorativo sotto la linea di gronda del tetto etc. Si accede all'appartamento oggetto di stima da un portoncino in alluminio colore marrone e da una scala rivestita in pietra calcarea e sono in



buone condizioni. La facciata intonacata di colore chiaro si presenta in buono stato di conservazione, tranne qualche piccola porzione dove si presentano delle zone di distacco dell'intonaco dovute alla vetustà dell'edificio.

Caratteristiche interne:

L'accesso all'ambiente soggiorno-cucina (mq. 15,00) avviene direttamente dalla scala, da qui si accede al bagno finestrato (mq. 2,60), inoltre sempre da questo ambiente si accede tramite un'altra scala rivestita in pietra calcarea alla soprastante camera da letto (mq. 15,00). Lo sviluppo planimetrico, al netto delle murature, è di mq. 32,60.

La struttura portante è in muratura, costituita da blocchi di calcare, con epoca di realizzazione 1940. L'altezza massima interna è di m. 2,45 al secondo piano e di m. 1,90 al terzo piano, il solaio è realizzato in laterocemento. La parete esterna e quella confinante con altra ditta sono in blocchi di calcare ed hanno uno spessore di cm. 60, sono rifinite con intonaco e presumibilmente hanno subito una manutenzione straordinaria qualche decennio fa. La tramezzatura interna è realizzata con blocchi di calcare aventi spessore di cm. 20. Le pareti verticali del soggiorno-cucina sono intonacate e tinteggiate. E' presente una cucina in muratura rivestita con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di m. 1,80. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica e i sanitari installati, di colore bianco, sono un wc, bidet, lavabo. Al terzo piano troviamo la camera da letto con soffitto realizzato con travi in legno con altezza max di m. 1,90 con pareti intonacate e finestra esterna in alluminio preverniciato di colore marrone. La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica.

L'unica porta interna ad un'anta che da sul bagno è in legno tamburato.

Stato di manutenzione:

In fase di sopralluogo non sono stati riscontrati degradi e dissesti statici alla struttura. La pavimentazione, le pareti interne ed il bagno presentano la scarsa manutenzione dell'immobile. Esternamente le pareti e gli infissi rappresentano lo stato di fatto di un immobile che è stato oggetto di interventi manutentivi qualche decennio fa.

Impianti installati:

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, con contatore elettrico in apposita cassetta, e quadro elettrico generale da incasso all'interno dell'immobile. L'impianto elettrico non è dotato di DI.CO. (dichiarazione di conformità).

Impianto termico:

L'impianto di riscaldamento non è presente

Impianto idrico – sanitario e di smaltimento reflui:



L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico. Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante lo scarico nella rete fognaria comunale.

Determinazione valore commerciale del bene e criteri estimativi adottati:

Determinata la consistenza dell'immobile (*superficie commerciale*) ed esaminato lo stato dei luoghi, così come precedentemente riportato, la *scelta del criterio di stima* da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che la stima stessa si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e, in funzione di ciò, il criterio più congruo allo scopo è rappresentato dal *più probabile valore di mercato*, poiché esprime l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Il procedimento adottato per la formulazione del giudizio di stima, e quindi della definizione del più probabile valore di mercato, è stato il *metodo sintetico-comparativo per confronto diretto*: si fonda sulla comparazione del bene da stimare con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro utilizzato più frequentemente nella stima di un immobile è la superficie e pertanto, in questa valutazione, si è impiegato il *metodo sintetico-comparativo per confronto diretto utilizzando come parametro di riferimento la superficie*.

Al fine di ottenere un valore commerciale certo dell'immobile, si è ritenuto opportuno mediare il valore ottenuto per *stima comparativa* con il valore commerciale indicato dall'Osservatorio del *Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ragusa.

Stima comparativa:

Il bene è stato valutato tramite l'analisi dei valori di vendita degli immobili ubicati nella zona e tenendo conto della vetustà e delle caratteristiche dell'immobile stesso.

E' stata effettuata una breve indagine di mercato per risalire al prezzo medio di compravendita di un appartamento sito in Via Giambattista Odierna a Ragusa, giungendo alle seguenti conclusioni:

1. l'immobile in questione ricade in una zona centrale, ubicato vicino alla chiesa dell'Ecce Homo;
2. l'esposizione è favorevole dal punto di vista energetico e illuminotecnico;
3. sebbene negli ultimi tempi a causa della crisi del settore immobiliare non siano frequenti le contrattazioni di immobili di questo tipo, tuttavia tipologie abitative come queste non hanno subito importanti variazioni, in quanto abitazione di piccola-media dimensione e classica tipologia nel centro storico della località;
4. esistono nella stessa zona, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche e estrinseche;
5. di questi beni si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;



Pertanto il valore unitario medio corrente dell'immobile oggetto di stima è di € 600,00 per metro quadrato di *superficie commerciale*.

Inoltre, dal rilievo effettuato e dal calcolo della *superficie commerciale*, l'immobile risulta mq. 47,41 e pertanto:

$$€ 600,00/mq. \times 47,41 \text{ mq.} = € 28.260,00 \text{ (A)}$$

Dunque, secondo stima sintetico-comparativa il valore dell'immobile è di € 28.260,00.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, relativamente al 2° Semestre dell'anno 2021.

Pertanto i valori commerciali a cui riferirsi sono i seguenti:

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Per la tipologia *Abitazioni civili di tipo economico* la forbice del valore di mercato è € 550,00/mq. - € 780,00/mq. pari ad un *valore medio* di € 665,00/mq., riferito ad una superficie lorda e per uno stato di conservazione normale.

Da cui il valore dell'immobile risulta:

$$€ 665,00/mq. \times 47,41 \text{ mq.} = € 31.527,65 \text{ (B)}$$

Stima con il metodo per capitalizzazione dei redditi:

Tale metodo, detto pure metodo analitico, determina il valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tenere conto della particolare desiderabilità del bene da stimare.

Tenuto conto che l'immobile risulta affittato, il più probabile valore di mercato è dato dal rapporto:

$$\mathbf{V=R/i}$$

dove:

V = più probabile valore di mercato del bene

R = per reddito netto si intende il reddito lordo annuo meno le spese di gestione stimati in una percentuale del 25%

i = saggio di capitalizzazione nella zona pari al 4%

Quindi si ha:



$$(\text{€ } 1.800,00 - 25\%)/0,04 = \text{€ } 33.750,00 \text{ (C)}$$

Valore dell'immobile (al lordo della decurtazione del 15%):

Il valore stimato dell'immobile, al lordo della decurtazione del 15% per vizi occulti, risulta dalla media dei valori (A + B + C) calcolati in precedenza:

$$V = (28.260,00 + 31.527,65 + 33.750,00) / 3 = \text{€ } 31.179,22$$

Per la regolarizzazione catastale si prevede una spesa complessiva di € 1.000,00.

Per la redazione dell'APE si prevede una spesa di € 350,00 a cui vanno aggiunti € 200,00 per il rilascio del CDU.

Il valore inizialmente stimato viene così ridotto:

$$\text{€ } 31.179,22 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 350,00 - \text{€ } 200,00 = \text{€ } 29.629,22$$

Che appare congruo approssimare a € 29.700,00.

Abbattimento forfettario del 15%:

Applicando l'abbattimento del 15% al valore appena calcolato, si ottiene:

$$V = (\text{€ } 29.700,00 - 15\%) = \text{€ } 25.245,00, \text{ arrotondato a } \text{€ } 25.300,00 \text{ (D)}$$

6. indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

Il valore di stima del bene (D), calcolato al punto precedente, è pari a:

Valore finale = € 25.300,00



7. ***eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);***

Prospetto su Via Giambattista Odierna



Prospetto su Via Giambattista Odierna



Soggiorno-cucina



Soggiorno-cucina



Bagno



Camera da letto



4.CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dal mandato, in fede si rassegna la presente relazione, ribadendo quanto segue:

1. I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà della sig.ra [REDACTED]
2. I beni sono così individuati al NCEU di Ragusa:
Lotto n. 1
 - sez. A – fg. 277 – p.lla 5724 – sub. 3 – cat. A/4 – classe 2 – consistenza 1,5 vani – superficie catastale 35 mq – R.C. € 72,82
 - Lotto n. 2
 - sez. A – fg. 277 – p.lla 5724 – sub. 2 – cat. A/5 – classe 3 – consistenza 3 vani – superficie catastale 89 mq – R.C. € 113,10
3. Sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni (cfr. allegato VIII).
4. I valori di stima dei beni sono:
Lotto n. 1: **€ 18.500,00**
Lotto n. 2: **€ 25.300,00**

Ragusa lì 09.09.2022

Il C.T.U.

Dr. Ing. Federico Nuzzarello



- ALLEGATI DEL C.T.U. -



N. 244/2021 Reg. Es. Imm.

TRIBUNALE DI RAGUSA

G.E.: dr. C. DI CATALDO

Custode: AW. G. MANENTI

VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE

L'anno 2022 addì 16 del mese di LUGLIO alle ore 18,00,
in RAGUSA Via G.B. ODIERNA

presso l'immobile di cui all'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 244/2021, sono presenti:

L'AW. G. MANENTI, L'ING. F. NUZZARELLO, TECNICO NOMINATO PER LA
STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, ED I DUE CONDOTTORI DELLA PRISTAZIONE AL SIS,
i quali dichiarano quanto segue: ED AL SIS DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

L'ING. F. NUZZARELLO ESEGUE UNA PRIMA COSTATAZIONE DELLO
IMMOBILE PIGNORATO E SI RISERVA, DOPO LE RITUALI INDAGINI
PRESSO GLI UFFICI COMUNALI, DI ACCEDERE IN UNA FUTURA OCCASIONE.

I CONDOTTORI

~~Gli stessi~~ dichiarano che l'immobile attualmente è occupato da: POTRA' ESSERE VISTATO,
PREVISO ACCORDO, IL SABATO' Pomeriggio.

Si rendono disponibili per la visione degli immobili agli eventuali acquirenti i seguenti giorni

Il presente verbale si chiude alle ore 18,40 del giorno 16/07/2022

Firme

[Signature]
Federico Nuzzarello



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/07/2022

Dati identificativi: Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 5724 Subalterno
3

Classamento:

Rendita: Euro 72,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/4^a, Classe 2, Consistenza 1,5 vani

Indirizzo: VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 313 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 35 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 35 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2015 Pratica n. RG0155725 in atti dal 30/12/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71138.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 5724 Subalterno
3

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/2014
Pratica n. RG0204646 in atti dal 30/12/2014
LABORATORIO ARTIGIANALE-ABITAZIONE (n.
111589.1/2014)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

Foglio 277 Particella 5724

> **Indirizzo**

VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 313 Piano T-1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/2014
Pratica n. RG0204646 in atti dal 30/12/2014
LABORATORIO ARTIGIANALE-ABITAZIONE (n.
111589.1/2014)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 72,82**
Zona censuaria 1,
Categoria **A/4^a**, Classe **2**, Consistenza **1,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2015
Pratica n. RG0155725 in atti dal 30/12/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71138.1/2015)


Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **35 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **35 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
30/12/2014, prot. n. RG0204646

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>  1. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del
30/12/2014 Pratica n. RG0204646 in atti dal 30/12/2014
LABORATORIO ARTIGIANALE-ABITAZIONE (n.
111589.1/2014)

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

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 9363 del 28/07/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: NUZZARELLO FEDERICO

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) 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



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/07/2022

Dati identificativi: Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 5724 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RAGUSA (H163A) (RG)

Foglio 277 Particella 5724

Classamento:

Rendita: Euro 72,82

Zona censuaria 1,

Categoria A/4^a), Classe 2, Consistenza 1,5 vani

Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 5724 Subalterno 3

Indirizzo: VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 313 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 35 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 35 m²

> Intestati catastali

> 



Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

☐ dall'impianto al 22/09/2009

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 265 Particella 499 Subalterno 1

☐ dal 22/09/2009 al 30/12/2014

Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RG0183668 in atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19811.1/2009)

Immobile predecessore

Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 5724 Subalterno 1

1

Annotazione di immobile: prov.fg.265 p.la 499 sub1



☐ dal 30/12/2014
Immobile attuale
Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno **3**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/2014
Pratica n. RG0204646 in atti dal 30/12/2014
LABORATORIO ARTIGIANALE-ABITAZIONE (n. 111589.1/2014)

> **Indirizzo**

☐ dall'impianto al 09/12/2003
Immobile predecessore
Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **1**
VIA ODIERNA GIAMBATTISTA n. 313 Piano T
Partita: **8536**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dal 09/12/2003 al 10/12/2003
Immobile predecessore
Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **1**
VIA ODIERNA GIAN BATTISTA n. 313 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/2003
Pratica n. RG0224868 in atti dal 09/12/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58445.1/2003)

☐ dal 10/12/2003 al 10/12/2003
Immobile predecessore
Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **1**
VIA ODIERNA GIAMBATTISTA n. 313 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2003
Pratica n. RG0226028 in atti dal 10/12/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 59507.1/2003)

☐ dal 10/12/2003 al 26/10/2004
Immobile predecessore
Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **1**
VIA ODIERNA GIAN BATTISTA n. 313 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2003
Pratica n. RG0226443 in atti dal 10/12/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 59916.1/2003)

☐ dal 26/10/2004 al 22/09/2009
Immobile predecessore
Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **1**
VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 313 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/10/2004
Pratica n. RG0150937 in atti dal 26/10/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33206.1/2004)

☐ dal 22/09/2009 al 30/12/2014
Immobile predecessore
Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno **1**
VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 313 Piano T

Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RG0183668 in atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19811.1/2009)

Annotazione di immobile: prov.fg.265 p.la 499 sub†



☐ dal 30/12/2014

Immobile attuale

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno **3**

VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 313 Piano T-1

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/2014
Pratica n. RG0204646 in atti dal 30/12/2014
LABORATORIO ARTIGIANALE-ABITAZIONE (n.
111589.1/2014)

> **Dati di classamento**

☐ dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 234**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/3^o**, Classe **2**, Consistenza **17 m²**

Partita: **8536**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dal 01/01/1992 al 22/09/2009

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 49,17**

Rendita: **Lire 95.200**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/3^o**, Classe **2**, Consistenza **17 m²**

Partita: **8536**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

☐ dal 22/09/2009 al 30/12/2014

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 49,17**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/3^o**, Classe **2**, Consistenza **17 m²**

Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RG0183668 in
atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 19811.1/2009)

Annotazione di immobile: prov.fg.265 p.lla 499 sub1

☐ dal 30/12/2014 al 30/12/2015

Immobile attuale

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno **3**

Rendita: **Euro 72,82**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/4^o**, Classe **2**, Consistenza **1,5 vani**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/2014
Pratica n. RG0204646 in atti dal 30/12/2014
LABORATORIO ARTIGIANALE-ABITAZIONE (n.
111589.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)



☐ dal 30/12/2015

Immobile attuale

Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 5724 Subalterno
3

Rendita: Euro 72,82

Zona censuaria 1

Categoria A/4^d, Classe 2, Consistenza 1,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/2015
Pratica n. RG0155725 in atti dal 30/12/2015
VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 71138.1/2015)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di RAGUSA (H163) (RG)

Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 5724 Subalterno
3

Totale: 35 m²

Totale escluse aree scoperte : 35 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
30/12/2014, prot. n. RG0204646

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RAGUSA (H163)(RG) Sez. Urb. A Foglio 265
Particella 499 Sub. 1

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

☐ dall'impianto al 07/10/1988
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

☐ dall'impianto al 07/10/1988
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

☐ dall'impianto al 29/01/2004
Diritto di: Usufrutto per 1/6 (deriva dall'atto 1)

☐ Diritto di Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 07/10/1988 - UR Sede RAGUSA (RG)
Registrazione Volume 365 n. 262 registrato in data
03/04/1989 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n.
2876.1/1988 - Pratica n. 7769 in atti dal 21/01/2003



2
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
☐ dal 07/10/1988 al 29/01/2004
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

3
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
☐ dal 29/01/2004 al 22/09/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 29/01/2004 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Sede COMISO (RG) Repertorio n. 123937 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 1299.1/2004 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 09/02/2004

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RAGUSA (H163)(RG) Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 5724 Sub. 1

4
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
☐ dal 22/09/2009 al 30/12/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. del 22/09/2009 Pratica n. RG0183668 in atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19811.1/2009)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RAGUSA (H163) (RG)
Sez. Urb. A Foglio 265 Particella 499 Subalterno 1

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RAGUSA (H163)(RG) Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 5724 Sub. 3

5
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
☐ dal 30/12/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 30/12/2014 Pratica n. RG0204646 in atti dal 30/12/2014 LABORATORIO ARTIGIANALE-ABITAZIONE (n. 111589.1/2014)

Documento rilasciato da: *Direzione Provinciale di Ragusa*
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 9362 del 28/07/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: NUZZARELLO FEDERICO

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
- b) 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
- c) C/3: Laboratori per arti e mestieri
- d) A/4: Abitazioni di tipo popolare



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa**

Dichiarazione protocollo n. RG0204646 del 30/12/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ragusa

Via Giambattista Odierna

civ. 313

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 277

Particella: 5724

Subalterno: 3

Compilata da:
D'amato Massimiliano

Iscritto all'albo:
Geometri

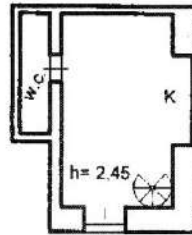
Prov. Ragusa

N. 01306

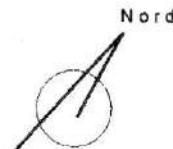
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2022 - Comune di RAGUSA(H163) - < Sez. urbana A - Foglio 277 Particella 5724 Subalterno 3 >

VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 313 Piano T-1

Firmato Da: NUZZARELLO FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7f7527d562c2527a

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **28/07/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/07/2022

Dati identificativi: Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno
2

Classamento:

Rendita: **Euro 113,10**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/5^a**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

Indirizzo: VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 315 Piano 1 - 2 - 3

Dati di superficie: Totale: **89 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **88 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RG0183674 in atti dal 22/09/2009
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19812.1/2009)

> **Dati identificativi**

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno
2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RAGUSA (H163A) (RG)**
Foglio **277** Particella **5724**

Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RG0183674 in
atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 19812.1/2009)

Annotazione di immobile: PROV.FG.265 P.LLA 499
SUB2

> **Indirizzo**

VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 315 Piano 1 -
2 - 3

Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RG0183674 in
atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 19812.1/2009)



> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 113,10**
Zona censuaria 1,
Categoria **A/5^a**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**


Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RG0183674 in atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19812.1/2009)

> **Dati di superficie**

Totale: **89 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **88 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/1939, prot. n. 6741

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**


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

1. del 22/09/2009 Pratica n. RG0183674 in atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19812.1/2009)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RAGUSA (H163) (RG)
Sez. Urb. **A Foglio 265 Particella 499 Subalterno 2**

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 9365 del 28/07/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: NUZZARELLO FEDERICO

Legenda

a) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare

b) 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



Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/07/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/07/2022

Dati identificativi: Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno **2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **RAGUSA (H163A) (RG)**

Foglio **277** Particella **5724**

Classamento:

Rendita: **Euro 113,10**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/5^a**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno **2**

Indirizzo: VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 315 Piano 1 - 2 - 3

Dati di superficie: Totale: **89 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **88 m²**

Annotazione di immobile: PROV.FG.265 P.LLA 499 SUB2

> **Intestati catastali**

> 


Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

dall'impianto al 22/09/2009

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **2**

dal 22/09/2009

Immobile attuale

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno **2**

Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RG0183674 in atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19812.1/2009)



Annotazione di immobile: prov.fg.265 p.lla 499 sub2

> **Indirizzo**

☐ **dall'impianto al 09/12/2003**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **2**
VIA ODIERNA GIAMBATTISTA n. 315 Piano 1 - 2 -
3
Partita: **8536**

☐ **dal 09/12/2003 al 10/12/2003**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/12/2003
Pratica n. RG0224869 in atti dal 09/12/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 58446.1/2003)

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **2**
VIA ODIERNA GIAN BATTISTA n. 315 Piano 1 - 2 -
3

☐ **dal 10/12/2003 al 10/12/2003**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2003
Pratica n. RG0226029 in atti dal 10/12/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 59508.1/2003)

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **2**
VIA ODIERNA GIAMBATTISTA n. 315 Piano 1 - 2 -
3

☐ **dal 10/12/2003 al 26/10/2004**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2003
Pratica n. RG0226444 in atti dal 10/12/2003
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 59917.1/2003)

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **2**
VIA ODIERNA GIAN BATTISTA n. 315 Piano 1 - 2 -
3

☐ **dal 26/10/2004 al 22/09/2009**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/10/2004
Pratica n. RG0150938 in atti dal 26/10/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33207.1/2004)

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **265** Particella **499** Subalterno **2**
VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 315 Piano 1 - 2 -
3

☐ **dal 22/09/2009**

Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RG0183674 in
atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 19812.1/2009)

Immobile attuale

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**
Sez. Urb. **A** Foglio **277** Particella **5724** Subalterno
2
VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 315 Piano 1 - 2 -
3

Annotazione di immobile: prov.fg.265 p.lla 499 sub2



> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 01/01/1992**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A Foglio 265 Particella 499 Subalterno 2**

Rendita: **Lire 420**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/5^o**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

Partita: **8536**

📅 **dal 01/01/1992 al 22/09/2009**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A Foglio 265 Particella 499 Subalterno 2**

Rendita: **Euro 113,10**

Rendita: **Lire 219.000**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/5^o**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

Partita: **8536**

📅 **dal 22/09/2009**

Variazione del 22/09/2009 Pratica n. RG0183674 in atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19812.1/2009)

Immobile attuale

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A Foglio 277 Particella 5724 Subalterno 2**

Rendita: **Euro 113,10**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/5^o**, Classe **3**, Consistenza **3 vani**

Annotazione di immobile: prov.fg.265 p.IIa 499 sub2

> **Dati di superficie**

📅 **dal 09/11/2015**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/12/1939, prot. n. 000006741

Comune di **RAGUSA (H163) (RG)**

Sez. Urb. **A Foglio 277 Particella 5724 Subalterno 2**

Totale: **89 m²**

Totale escluse aree scoperte : **88 m²**



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RAGUSA (H163)(RG) Sez. Urb. A Foglio 265 Particella 499 Sub. 2

[REDACTED]
☐ dall'impianto al 07/10/1988
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

[REDACTED]
☐ dall'impianto al 07/10/1988
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

[REDACTED]
nato a RAGUSA (SR) il 22/05/1924

☐ dall'impianto al 07/10/1988
Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)

[REDACTED]
☐ dall'impianto al 29/01/2004
Diritto di: Usufrutto per 1/6 (deriva dall'atto 1)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/10/1988 - UR Sede RAGUSA (RG) Registrazione Volume 365 n. 262 registrato in data 03/04/1989 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 2876.1/1988 - Pratica n. 7791 in atti dal 21/01/2003

[REDACTED]
☐ dal 07/10/1988 al 29/01/2004
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

[REDACTED]
☐ dal 07/10/1988 al 29/01/2004
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto 2)

3. Atto del 29/01/2004 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Sede COMISO (RG) Repertorio n. 123937 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 1299.1/2004 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 09/02/2004

[REDACTED]
☐ dal 29/01/2004 al 22/09/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RAGUSA (H163)(RG) Sez. Urb. A Foglio 277 Particella 5724 Sub. 2

[REDACTED]
☐ dal 22/09/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. del 22/09/2009 Pratica n. RG0183674 in atti dal 22/09/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19812.1/2009)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

RAGUSA (H163) (RG)
Sez. Urb. A Foglio 265 Particella 499 Subalterno 2



Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/07/2022
Ora: 08:57:02
Numero Pratica: RG0042466/2022
Pag: 5 - Fine

Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 9366 del 28/07/2022 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: NUZZARELLO FEDERICO

Legenda

- a) A/5: Abitazioni di tipo ultrapolare
- b) 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
- c) A/5: Abitazioni di tipo ultrapolare

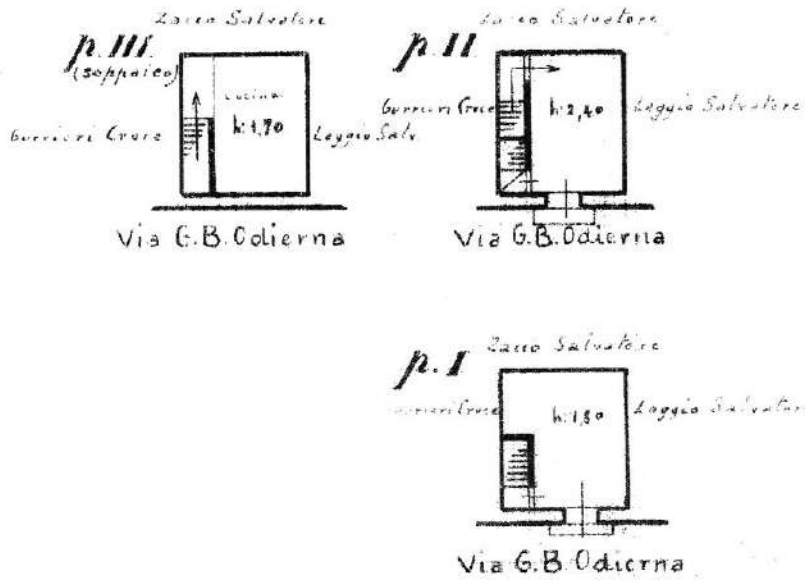




MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di *Ragusa* Via *G.B. Odierna* ~~315~~-315
Ditta *Rollo Giovanni fu Salvatore*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio *Tecnico Erariale* di *Ragusa*

ACCETTABILE



Catasto di Ragusa - Situazione al 28/07/2022 - Comune di RAGUSA (RG) - < Set. urbano A - Foglio 277 Particella 5754 Subaliquo 2 >
VIA GIAMBATTISTA ODIERNA n. 315 Piano 1 - 2 - 3



ORIENTAMENTO
N
SCALE DI 1:200.

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DEL FIDUCIARIO

DATA _____
PROG. N° _____

Compilata da: *Geom. Giorgio Lo Presti*
(T. 2022 - n. 10 - registro del Catasto)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di *Ragusa*
nata *22 Settembre 1922* *XX*
Firma: *Geom. Giorgio Lo Presti*



N= 37600

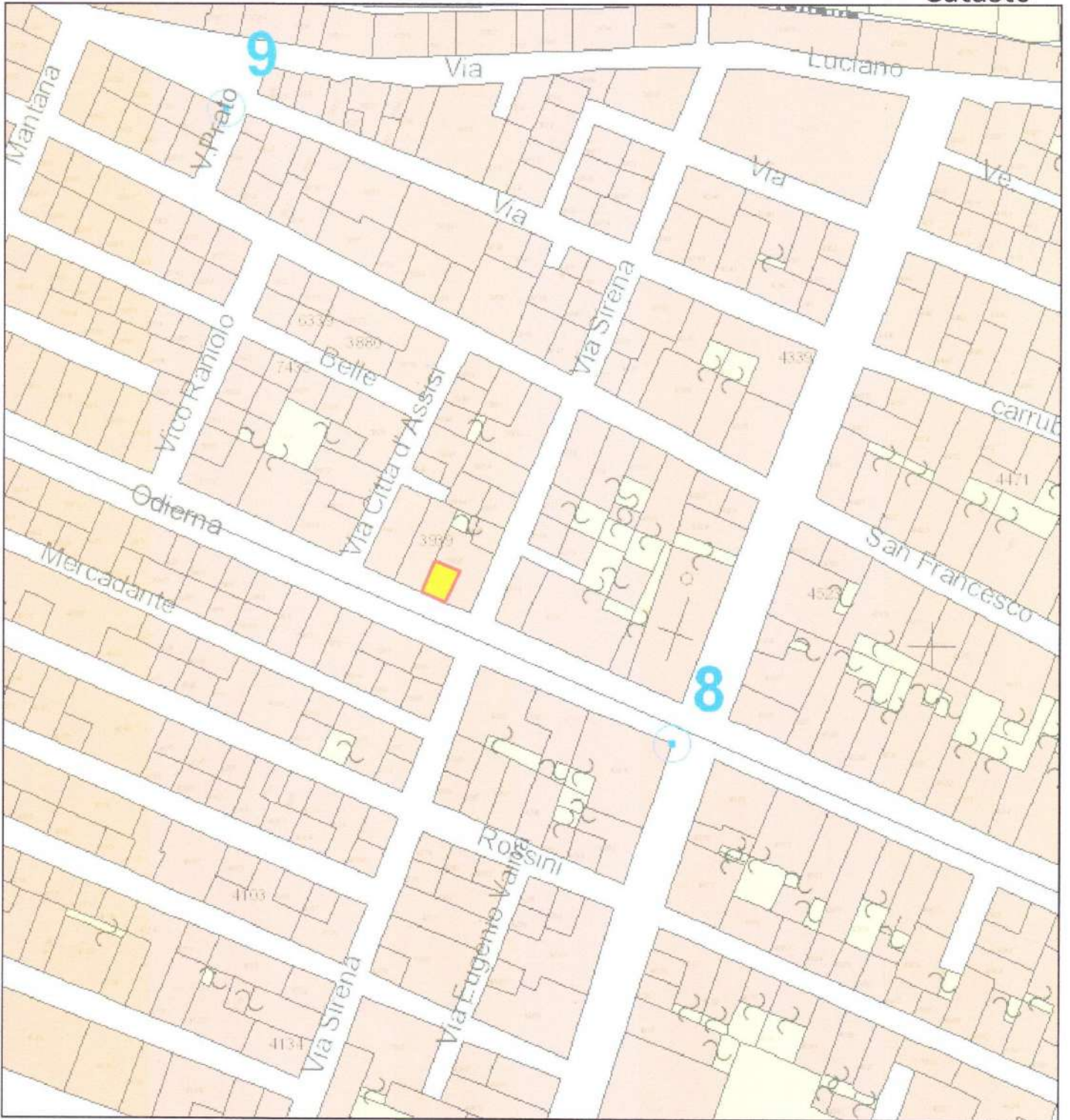
E=3000

I Particella: 5724

Comune: (RC) RAGUSA/A
Foglio: 277
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 mm
Materiale pratico RG0042475/2022
Rich. n. 0370

28 Lug. 2022 9:14:48
Firmato Da: NUZZARELLO FEDERICO Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 7f7527d562c0527a





Scala 1: 1.000
















0 |-----| 25 m

















Note: UBICAZIONE IMMOBILE VIA GIAMBATTISTA ODIERNA N.313-315





LEGENDA

	A - Edifici con caratteristiche storico-tipologiche costruiti prima del 1940
	A2 - A3 Edifici storici (ville o masserie - case rurali) esterni al centro storico
	B - Tessuto urbano saturo interno al centro storico
	B 1 - zone B sature
	B 3 - ristrutturazione urbana edilizia
	C - zone ex B 1 (zone B di completamento)
	Agricolo produttivo con muri a secco (artt. 48 e 61 N.T.A.)
	Servizi esistenti
	Servizi in progetto
	Attrezzature pubbliche di interesse generale (ambito perequativo art. 61 N.T.A.)
	Verde pubblico esistente
	Verde pubblico di progetto
	Verde sportivo di progetto
	Area per sport campestri (art. 56 e 61 NTA)
	Verde di pertinenza

	Eliporto
	Sovrappasso
	Strade in progetto
	Tracciato mezzo ettometrico
	Percorsi pedonali
	Perimetro P.P.R.U.
	Sollevamento reflui (P.A.R.F.)
	Eliminazione riempimento Via Mariamina Schirinà
	Attrezzature scolastiche
	Attrezzature religiose
	Attrezzature sanitarie
	Attrezzature sportive
	Impianti tecnologici
	Questura
	Mercato
	Attività amministrative

VINCOLI	
	Paesistico Irminio
	Interesse archeologico
	Inedificabilità
	Idrogeologico
	Forestale
	Buffer forestale
	Ex Galasso
	Centro Città
	Archeologico
	Tutela Vallata Santa Domenica
	Fascia di rispetto Casa Monaco Arezzo
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Fascia di rispetto costa L.R. 78/76
	Inedificabilità 10 mt. dagli argini
	



Ispezione Telematica

n. T1 66071 del 10/08/2022
Inizio ispezione 10/08/2022 11:02:02
Richiedente NZZFRC
Tassa versata € 5,40

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18887
Registro particolare n. 12816 Presentazione n. 3 del 17/11/2021

Indirizzo ULTRAPOPOLARE Consistenza 3 vani N. civico 315
Piano VIA GIAMBATTISTA ODIERNA
123

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC.COOP. P.A.
Sede RAGUSA (RG)
Codice fiscale 00026870881
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



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

Data 10/08/2022 Ora 11:08:09
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T66071 del 10/08/2022

per dati anagrafici
Motivazione 0
Richiedente NZZFRC

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Sesso: Femmina
Luogo di Nascita: [REDACTED]
Data di Nascita: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	06/12/1989 al	09/08/2022
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1974 al	05/12/1989

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/02/2004 - Registro Particolare 1299 Registro Generale 1893
Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 123937/37231 del 29/01/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAGUSA(RG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2009 - Registro Particolare 6038 Registro Generale 24816
Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103855/10899 del 14/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in RAGUSA(RG)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA



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

Data 10/08/2022 Ora 11:08:09
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica a pagamento

Ispezione n. T66071 del 10/08/2022

per dati anagrafici

Motivazione 0

Richiedente NZZFRC

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2021 - Registro Particolare 12816 Registro Generale 18887
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2410/2021 del 16/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAGUSA(RG)
Nota disponibile in formato elettronico



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura tra:

La Sig. [REDACTED] residente a

Ragusa in via Sac. Digiacomo n° 6, di seguito denominato locatore

è il Sig. Ouahidi El Mostafa cod. fisc. HDOLST63L06Z330Q nato a Ouled Bhar Sghar (Marocco) il 06/07/1963, residente a Ragusa in Via Giovanni Pascoli n°22, identificato mediante Permesso di Soggiorno UE n° A799253 rilasciata il 18/03/2006 dalla Questura di Ragusa, di seguito denominato conduttore,

premesso

- a) che il locatore è proprietario di un immobile destinato ad uso abitativo sito in Ragusa via G. B. Odierna n° 313, piano T-1;
- b) che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto di locazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, sezione A, foglio 277, particella 5724, subaltemo 3, categoria A4, classe 2, rendita catastale € 72,82;
- c) che il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile;
- d) che i conduttori intendono locare l'alloggio de quo per una breve durata;
- e) che il locatore dichiara che tutti gli impianti dell'unità immobiliare locata sono conformi alle vigenti disposizioni di legge;
- f) che il locatore opta per il regime fiscale della cedolare secca;

si conviene quanto segue:

1) Oggetto: il locatore cede in locazione al conduttore, che accetta, porzione d'immobile dell'unità immobiliare sita in Ragusa via G. B. Odierna n° 313 consistente nel piano terra e composta da cucina/soggiorno, camera da letto, bagno; arredata, e meglio sopra identificata.



2) **Disciplina:** il presente contratto è disciplinato pertanto dalla legge 431/1998 e dagli articoli del codice civile relativi alla locazione (artt. 1571 e segg.).

3) **Durata:** la durata del contratto è fissata in mesi 24 con decorrenza dal 01/12/2021 e scadenza al 30/11/2023 a termine, senza quindi necessità alcuna di disdetta.

4) **Recesso:** il conduttore ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, inviando al locatore lettera raccomandata con un preavviso di almeno 1 mese.

5) **Campie di locazione:** il canone di locazione è determinato in euro 1.440,00 (millequattrocentoquaranta/00) annue da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 120,00 (centoventi/00), scadenti giorno 1 di ogni mese a mezzo contanti.

Non sono comprese nel canone le spese relative alle forniture di acqua, gas ed energia elettrica che saranno sostenute dal conduttore previa divisione tra i condomini.

6) **Risoluzione del contratto:** il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, decorsi venti giorni dalla data di scadenza pattuita, o il mancato pagamento degli oneri accessori, per un importo pari ad una mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

7) **Stato locativo:** il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatterà l'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

8) **Deposito cauzionale:** il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 120,00 (centoventi/00) pari a 1 mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione alla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

9) **Mutamento di destinazione e modifiche:** l'immobile è locato ad uso esclusivo di abitazione del conduttore, che si impegna a non mutarne la destinazione, anche solo parzialmente o temporaneamente.



il conduttore si impegna altresì a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. La violazione di tali clausole determinerà la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 c. c.

10) Esenzione di responsabilità: il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) Riparazioni: le riparazioni di ordinaria manutenzione inerenti l'immobile locato sono a carico del conduttore. Qualora il conduttore non provveda tempestivamente alle opere di cui sopra il locatore potrà sostituirsi ad esso ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dalla richiesta, pena la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.

12) Responsabilità del conduttore: il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

13) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ai suoi incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

14) Sublocazione - comodato: al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare pena la risoluzione di diritto del contratto.

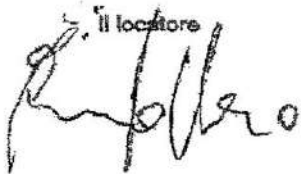
15) Spese di registrazione: poiché il locatore opta per il regime fiscale della cedolare secca, non si paga imposta di registro ed imposta di bollo per la registrazione del presente contratto.

16) Foro competente: tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere fra le parti, relativamente alle quali la normativa vigente preveda il preventivo esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità per l'avvio del giudizio, saranno sottoposte all'Organismo di conciliazione istituito presso la Camera di Commercio della provincia in cui ha sede l'immobile. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di mancata conciliazione della controversia, a seguito del procedimento di mediazione, la stessa sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Ragusa ai sensi dell'art. 21 del Codice di Procedura Civile.



17) Autorizzazione al trattamento dei dati: il locatore ed i conduttori si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003) e Reg. 679/2016 UE (GDPR).

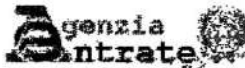
Ragusa, il 06/12/2021

Il locatore


Il conduttore

OUAHIDI EL MOSTAFA





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

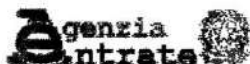
In data 07/12/2021 alle ore 18:15 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 21120718151040416 il file
RLI12000000015501476

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : TRMMRA80P20C351E
cognome e nome : TRAMONTANA MARIO

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Ld, 07/12/2021





**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)

Ufficio territoriale di RAGUSA

Codice identificativo del contratto TYK21T004306000FF

In data 07/12/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 21120718151040416 - 000001 la richiesta di registrazione telematica del contratto di locazione presentata da TMNSRN81A47H163R e trasmessa da TRAMONTANA MARIO

Il contratto e' stato registrato il 07/12/2021 al n. 004306-serie 3T e codice identificativo TYK21T004306000FF.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : ABBITAZIONE39

Durata dal 01/12/2021 al 30/11/2023 Data di stipula 06/12/2021

Importo del canone 1.440,00 n.pagine 4 n.copie 1

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

Si e' scelto di non allegare il contratto.

Non e' presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 TMNSRN81A47H163R A 001 HDOLST63L06Z330Q B

(A) locatore / (B) conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A4 Rendita cat. 72,82

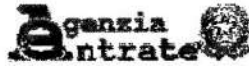
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di RAGUSA

Prov. RG

VIA G. B. ODIERNA 313 T-1

Li, 07/12/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 21120718151040416

NOME DEL FILE : RLI12000000015501476

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	[REDACTED]	-----



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Con la presente scrittura tra:

il Sig. _____

residente a _____

Ragusa in via San Giacomo n° 6, di seguito denominata locatore.

e il Sig. El-Hachimi Rahal cod. Fisc. TNCRHL78A012330T, nato in Marocco il 01/01/1978

residente a Ragusa in via Eugenio Curiatore Lupis, N° 99, identificato mediante carta di

identità n° CA70307BL rilasciata dal Comune di Ragusa il 08/06/2018, di seguito denominato

conduttore,

premesso

- a) che il locatore è proprietario di un immobile destinato ad uso abitativo in Ragusa via B. Odifera n° 315, piano 1°
- b) che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto di locazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa, sezione A, foglio 277, particella 5724, subalterno 2, categoria A5, classe 3, rendita catastale € 119,19
- c) che il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile
- d) che il conduttore intende locare l'alloggio di suo per una breve durata
- e) che il locatore dichiara che tutti gli impianti dell'unità immobiliare locata sono conformi alle vigenti disposizioni di legge
- f) che il locatore opta per il regime fiscale della cedolare secca

si conviene quanto segue:

1) **Oggetto:** il locatore cede in locazione al conduttore, che accetta, porzione di immobile dell'unità immobiliare sita in Ragusa via B. Odifera n° 315, come meglio sopra identificata



2) **Disciplina:** il presente contratto è disciplinato per tutto dalla legge 431/1998 e dagli articoli del codice civile relativi alla locazione (artt. 1571 e segg.).

3) **Durata:** la durata del contratto è fissata in mesi 24 con decorrenza dal 27/10/2021 e scadenza al 26/10/2023 a termine, senza quindi necessità alcuna di disdetta.

4) **Recesso:** il conduttore ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, inviando al locatore lettera raccomandata con un preavviso di almeno 1 mese.

5) **Canone di locazione:** il canone di locazione è determinato in euro 1.800,00 (milleottocento/00) annui da corrispondersi in rate mensili anticipate di euro 150,00 (centocinquanta/00) scadenti giorno 1 di ogni mese a mezzo contante.

Non sono comprese nel canone le spese relative alle forniture di acqua ed energia elettrica che saranno sostenute dal conduttore previa lettura dei contatori.

6) **Risoluzione del contratto:** il mancato pagamento anche di una sola rata del canone, decorsi venti giorni dalla data di scadenza pattuita, o il mancato pagamento degli oneri accessori, per un importo pari ad una mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

7) **Stato locativo:** il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locata e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento in possesso della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile locato nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo il deterioramento di uso, pena il risarcimento del danno e ad eseguire tutte le opere manutentive che si renderanno necessarie per mantenerlo in buono stato.

E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

8) **Deposito cauzionale:** il conduttore versa al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma di euro 150,00 (centocinquanta/00) pari a 1 mensilità del canone non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione alla data di riconsegna delle chiavi, e comunque previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

9) **Mutamento di destinazione e medietà:** l'immobile è locato ad uso esclusivo di abitazione del conduttore, che si impegna a non mutarne la destinazione, anche solo parzialmente o temporaneamente.



Il conduttore si impegna altresì a non apportare alcuna modifica all'immobile ed agli impianti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. La violazione di tali clausole determinerà la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 c. c.

10) Esclusione di responsabilità: il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causati da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

11) Riparazioni: le riparazioni di ordinaria manutenzione inerenti l'immobile locato sono a carico del conduttore. Qualora il conduttore non provveda tempestivamente alle opere di cui sopra il locatore potrà sostituirsi ad esso ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dalla richiesta, pena la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.

12) Responsabilità del conduttore: il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro fatto o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

13) Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, purché ai suoi incaricati, ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare, nella giornata e negli orari concordatamente fissati.

14) Sublocazione - comodato: al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare pena la risoluzione di diritto del contratto.

15) Spese di registrazione: poiché il locatore opta per il regime fiscale della cedolare secca, non si paga imposta di registro ed imposta di bollo per la registrazione del presente contratto.

16) Foro competente: tutte le controversie concernenti il presente contratto o connesse allo stesso che dovessero insorgere tra le parti, relativamente alle quali la normativa vigente preveda il preventivo esperimento del procedimento di mediazione quale condizione di procedibilità per l'avvio del giudizio, saranno sottoposte all'Organismo di conciliazione istituito presso la Camera di Commercio della provincia in cui ha sede l'immobile. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 16 del D.Lgs. n. 28/2010 e successive modifiche ed integrazioni. In caso di mancata conciliazione della controversia a seguito del procedimento di mediazione, la stessa sarà devoluta in via esclusiva al Foro di Ragusa ai sensi dell'art. 29 del Codice di Procedura Civile.



17) Autorizzazione al trattamento dei dati: il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003)

Ragusa, il 27/10/2021

Il locatore



Il conduttore





SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

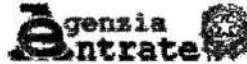
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 28/10/2021 alle ore 11:19 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 21102811194628695 il file
RLI12000000015155360

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : TRMMRA90P20C351E
cognome e nome : TRAMONTANA MARIO

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 28/10/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL112)

Ufficio territoriale di RAGUSA
Codice Identificativo del contratto TYK21T003700000BB

In data 28/10/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 21102811194628695 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da TMNSRN81A47H163R e trasmessa da
TRAMONTANA MARIO.

Il contratto e' stato registrato il 28/10/2021 al n. 003700-serie 3T
e codice identificativo TYK21T003700000BB.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : ABBITAZIONE35
Durata dal 27/10/2021 al 26/10/2023 Data di stipula 27/10/2021
Importo del canone 1.800,00 n.pagine 4 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile uso abitativo
Si e' scelto di non allegare il contratto.
Non e' presente alcun file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

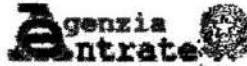
N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	[REDACTED]	A	001	LHCRHL78A01Z330T	B

(A) locatore / (B) conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca
da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A5 Rendita cat. 113,10
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catast. URBANO
Ubicato nel comune di RAGUSA Prov. RG
VIA G. B. ODIERNA 315/P1

Li, 28/10/2021



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 21102811194628695

NOME DEL FILE : RL112000000015155360

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	[REDACTED]	-----



SCHEDA SINTETICA

Lotto 1

Esec. 244/2021 contro: [REDACTED]	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode Giudiziario Avv. Guglielmo Manenti	
Esperto del procedimento Ing. Federico Nuzzarello	
Diritto	Piena proprietà
Bene	Unità immobiliare ubicata a piano terra e primo piano composta da due vani+accessori
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Giambattista Odierna n. 313
Titolarità	Proprietà a seguito di Atto di compravendita stilato dal Notaio Giovanni Demostene del 29/01/2004 trascritto il 04/02/2004 ai nn. 1893/1299.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Sezione Urbana A, Foglio 277, particella 5724 sub 3 (ex mappale 5724 sub 1, ex mappale 499 sub 1) Categoria A/4, Zona Cens. 1, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Superficie catastale mq. 35, Rendita: € 72,82, Piano T-1
Lotto	Lotto n. 1 unità immobiliare censita al Catasto al F. 277 p.lla 5724 sub 3
Occupazione	L'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto d'affitto
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Non regolarità urbanistica per difformità del cambio di destinazione urbanistica effettuato solo catastalmente
Immobile insanabile	Le difformità rilevate risultano sanabili
Titolarità Urbanistica	Non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi alla costruzione poiché immobile nel suo complesso è stato realizzato prima del 1942
Agibilità Abitabilità	Assente
Divisibilità	Il suddetto lotto n. 1 non è ulteriormente divisibile
Valore di Mercato	€ 25.350,00
Valore di Vendita Forzata	€ 18.500,00
Valore del Canone di Mercato	€ 120,00/mese
Vendibilità e motivo	Trattasi di una unità abitativa con accesso diretto da Via Giambattista Odierna a Ragusa in pieno centro storico
Vincoli	Inesistenti
Edilizia agevolata	Non si tratta di edilizia agevolata
Oneri	Non vi sono oneri se non quelli di sanatoria delle difformità
APE/CDU	Non redatti



	Iscrizioni
	ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2009 – Registro Particolare 6038 Registro Generale 24816 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103855/10899 del 14/12/2009 Importo € 85.500,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2021 – Registro Particolare 12816 Registro Generale 18887 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2410/2021 del 16/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE A FAVORE del 04.02.2004 – Registro Particolare 1299 Registro Generale 1893 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 123937/37231 del 29/01/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

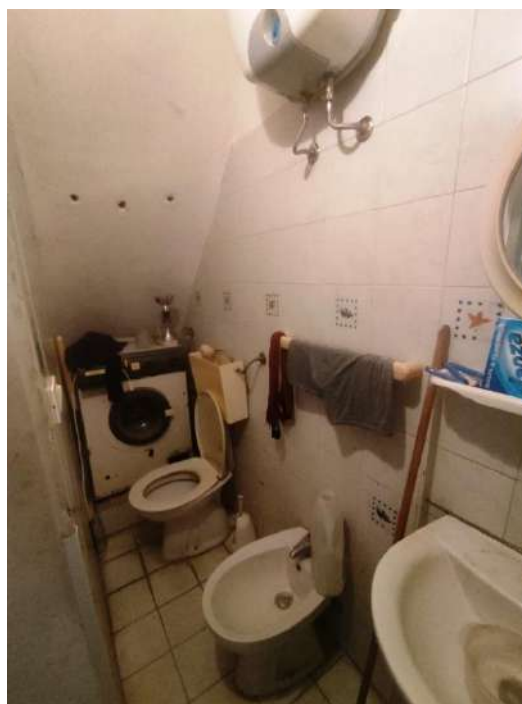


SCHEMA IMMOBILE

Lotto 1

Descrizione	Appartamento di tipo popolare sito a Ragusa in Via Giambattista Odierna n. 313, in zona A del centro storico del P.R.G. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, due vani + accessori per una superficie lorda totale di mq. 51,60 (comprensiva dei muri interni ed esterni) ed utile calpestabile di mq. 32,40, censito al NCEU al F 277 p.lla 5724 sub 3.			
Destinazione		Abitazione		
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)
Superficie principale	S1	38,64	1,0	38,64
Superficie balconi	SUB	0,48	0,25	0,12
Superficie terrazzo	SUT	***	***	***
Superficie pertinenze	SUP	***	***	***
Superficie commerciale	(SUP)	mq. 38,76		
Valore di Mercato				€ 25.350,00
Valore di stima di VENDITA				€ 18.500,00
Valore del Canone di Mercato				€ 120,00/mese





PIANO TERRA



PIANO PRIMO





SCHEDA SINTETICA

Lotto 2

Esec. 244/2021 contro [REDACTED]	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode Giudiziario Avv. Guglielmo Manenti	
Esperto del procedimento Ing. Federico Nuzzarello	
Diritto	Piena proprietà
Bene	Unità immobiliare ubicata al secondo e terzo piano composta da due vani + accessori
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Giambattista Odierna n. 315
Titolarità	Proprietà a seguito di Atto di compravendita stilato dal Notaio Giovanni Demostene del 29/01/2004 trascritto il 04/02/2004 ai nn. 1893/1299.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Sezione Urbana A, Foglio 277, particella 5724 sub 2 (ex mappale 499 sub 2) Categoria A/5, Zona Cens. 1, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie catastale mq. 89, Rendita: € 113,10, Piano 1-2-3
Lotto	Lotto n. 2 unità immobiliare censita al Catasto al F. 277 p.lla 5724 sub 2
Occupazione	L'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto d'affitto
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Non regolarità catastale perché risulta il piano primo che invece appartiene al sub 3
Immobile insanabile	Le difformità rilevate risultano sanabili
Titolarità Urbanistica	Non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi alla costruzione poiché immobile nel suo complesso è stato realizzato prima del 1942
Agibilità Abitabilità	Assente
Divisibilità	Il suddetto lotto n. 2 non è ulteriormente divisibile
Valore di Mercato	€ 31.180,00
Valore di Vendita Forzata	€ 25.300,00
Valore del Canone di Mercato	€ 180,00/mese
Vendibilità e motivo	Trattasi di una unità abitativa con accesso diretto da Via Giambattista Odierna a Ragusa in pieno centro storico
Vincoli	Inesistenti
Edilizia agevolata	Non si tratta di edilizia agevolata
Oneri	Non vi sono oneri se non quelli di sanatoria delle difformità
APE/CDU	Non redatti



	Iscrizioni
	ISCRIZIONE CONTRO del 18/12/2009 – Registro Particolare 6038 Registro Generale 24816 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Repertorio 103855/10899 del 14/12/2009 Importo € 85.500,00 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE CONTRO del 17/11/2021 – Registro Particolare 12816 Registro Generale 18887 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2410/2021 del 16/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
	Trascrizioni
	TRASCRIZIONE A FAVORE del 04.02.2004 – Registro Particolare 1299 Registro Generale 1893 Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 123937/37231 del 29/01/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



SCHEDA IMMOBILE

Lotto 2

Descrizione	Appartamento di tipo ultrapopolare sito a Ragusa in Via Giambattista Odierna n. 315, in zona A del centro storico del P.R.G. L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, due vani + accessori per una superficie lorda totale di mq. 51,60 (comprensiva dei muri interni ed esterni) ed utile calpestabile di mq. 32,40, censito al NCEU al F 277 p.lla 5724 sub 3.			
Destinazione		Abitazione		
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq.)	Indice	Sup. Commerciale (mq.)
Superficie principale	S1	46,96	1,0	46,96
Superficie balconi	SUB	1,80	0,25	0,45
Superficie terrazzo	SUT	***	***	***
Superficie pertinenze	SUP	***	***	***
Superficie commerciale	(SUP)	mq. 47,41		
Valore di Mercato				€ 31.180,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA				€ 25.300,00
Valore del Canone di Mercato				€ 180,00/mese



