

TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA

RUOLO GENERALE ES. IMMOBILIARI n. 113/2021

GIUDICE ESECUTORE: dott. Gilberto Orazio Rapisarda

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	3
2.1 DESCRIZIONE	3
2.2 RIFERIMENTI CATASTALI	3
2.3 CONSISTENZA.....	3
2. PROPRIETÀ	4
3.1 TITOLO DI PROVENIENZA	4
3.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO	4
3.3 DATI CATASTALI	4
3.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	4
3. ASPETTI URBANISTICI.....	5
3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	5
3.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA.....	6
3.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE	6
3.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA	6
4. ELENCO DEGLI ALLEGATI	8

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2.1 DESCRIZIONE

L'edificio sorge all'interno del centro urbano del Comune di Acate a pochi isolati dalla Chiesa Madre, in una zona caratterizzata dalla prevalente presenza di immobili ad uso residenziale.

Esso presenta due fronti liberi prospicienti sulla Via C. Battisti e Via Cavour ed è costituito da 3 piani fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a tetto e terrazzo.

2.2 RIFERIMENTI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI							
Foglio	Particella	Zona cens.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	Rendita
67	1492/8		F/5				
67	1492/17	---	A/3	2	6 vani	---	€ 371,85
67	1492/18	---	C/2	2	30 m ²	33 m ²	€ 66,62

2.3 CONSISTENZA

Le porzioni abitative interessate, si sviluppano in corrispondenza dei tre piani di elevazione dell'edificio che si estende su un impianto planimetrico di circa 119 m².

Gli spazi interni al piano terra risultano accessibili, dalla Via Battisti, sia dal corpo scala di ingresso all'immobile, che da due aperture posizionate rispettivamente in un ambiente soggiorno e vano parcheggio.

Oltre al vano scala sono presenti, un primo vano disimpegno per il locale dei servizi igienici ed una camera da letto, ed un secondo vano disimpegno per il soggiorno, ampio vano parcheggio e locale cucina.

Il piano primo è costituito da un vano di ingresso, il quale disimpegna i locali della zona giorno da quelli della zona notte. Nella zona giorno, i locali presentano delle aperture su una balconata prospiciente la Via Battisti, è presente una camera da letto con locale ripostiglio, un vano soggiorno ed una cucina. La zona notte, invece, presenta le aperture sulla Via Cavour e non risulta fra le porzioni interessate dal pignoramento.

Le porzioni immobiliari sono provviste di impianto elettrico ed idrico di tipo sottotraccia.

Tutti gli ambienti sopradescritti sono completi delle opere di finitura.

2. PROPRIETÀ

La proprietà, della ditta eseguita, sul compendio risulta così composta:

- Foglio 67 particella 1492/8 proprietà per la quota pari ad $\frac{6}{12}$;
- Foglio 67 particella 1492/17 usufrutto sulla quota pari a $\frac{1}{1}$;
- Foglio 67 particella 1492/18 proprietà per la quota pari ad $\frac{1}{2}$

Si evidenzia inoltre che, nel verbale di pignoramento viene riportato il subalterno 9 oramai soppresso che ha generato l'attuale subalterno 18 (allegato 3).

3.1 TITOLO DI PROVENIENZA

La titolarità immobiliare risulta pervenuta a seguito dei seguenti atti rogati dal notaio Ettore Maltese da Ispica:

- SUCCESSIONE del 06/03/2000 rep. 21116 racc. 6986 (-----);
- CESSIONE del 27/09/2006 rep. 37315 racc. 11057 (-----).

3.2 COMPLETEZZA ACCERTAMENTO

Si ritiene che l'accertamento sia stato completato.

3.3 DATI CATASTALI

Dalle ispezioni effettuate è emerso che l'unità immobiliare risulta accatastata, tuttavia la distribuzione interna non risulta corrispondente allo stato dei luoghi (allegato 4).

3.4 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipocatastale sull'immobile risultano i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE n°16852/3030 del 09.12.2016 – ipoteca legale rep. 1030 del 22.04.2016 del Tribunale di Ragusa a favore di -----;

- TRASCRIZIONE n°10154/7128 – Verbale di pignoramento immobili del 10.05.2021 n°1141 di repertorio del Tribunale di Ragusa.

3. ASPETTI URBANISTICI

3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla visione delle cartografie con l'indicazione delle Z.T.O. previste dallo strumento di previsione del PRG e dalla lettura delle N.T.A. del Comune di Acate, desunte dal sito istituzionale dell'Ente, si illustrano le seguenti indicazioni urbanistiche.

L'immobile ricade in zona B1: *aree urbane sature con caratterizzazione ambientale e con parziali fenomeni di degrado.*

La zona B1 prevede le seguenti indicazioni:

Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale con edifici caratterizzati da valori storici, architettonici e ambientali da tutelare. La zona B1 è formata dalle parti del centro urbano di Acate limitrofa alla zona A, comprendente edifici da tutelare caratterizzati da valori storici, architettonici e ambientali, con particolare assetto morfologico dell'impianto urbano in presenza estesa di sedi di attività commerciali.è destinata alla residenza e alle attrezzature ad essa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto di servizio urbano, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività collettive culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusione di quelle rumorose o moleste o non confacenti al carattere residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili-nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite nell'ambito della zona nel rispetto delle prescrizioni contenute nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

L'edificazione nell'ambito della zona "B1" avverrà secondo le seguenti prescrizioni:

sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia interventi di restauro e di risanamento conservativo, di demolizione e riedificazione, ampliamento e sopraelevazione, nuova edificazione, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la densità fondiaria massima, nei casi di nuova edificazione sarà pari a: $I_f = mc/mq$ 5,00

- l'altezza massima sarà pari a: $H_m = ml.11,00$ nei casi previsti dall'art 39 della L.R. n.19/72 e s.m.i., negli altri casi vigono le limitazioni previste dall'art.8 del D.I. 2.4.1968 n.1444;

- rapporto di copertura sarà pari a: $R_c = mq./mq. 1$

- va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte della strada formato dagli edifici esistenti;

- nei casi di demolizione e riedificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a $mq. 1$ per ogni 20 mc. di volume edificato; nel caso di nuova edificazione, va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a $mq. 10$ per ogni 100 mc. di volume realizzato;

3.2 CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

Dalla ricerca presso gli archivi comunali risulta che a seguito della Concessione Edilizia in sanatoria (art. 13 L. 47/85) n°51/05 del 23.09.2005, l'edificio è stato oggetto di un intervento di ampliamento e sopraelevazione rispetto al precedente titolo edilizio (N.O. n°534 del 15.09.31961).

In corrispondenza dei vari livelli di elevazione, sono state riscontrate delle difformità lievi rispetto al titolo concessorio.

Inoltre, alla sopradetta Concessione Edilizia, non risultano riportate le conseguenti verifiche strutturali il che rende il procedimento sanatorio incompleto (allegato 2).

3.3 DETENZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta utilizzata come abitazione principale dalla ditta esecutata.

3.4 ELEMENTI UTILI PER LA VENDITA

Come già evidenziato nella relazione del custode giudiziario, il compendio riguarda porzioni di unità abitativa, ovvero le unità negoziali pignorate corrispondono a vani costituenti l'immobile di cui la parte esecutata possiede il diritto di proprietà o il diritto di usufrutto. A mero titolo esemplificativo si rimanda la visione degli elaborati grafici allegati (Allegato 4 - Rappresentazione planimetrica con evidenza del titolo di proprietà).

Inoltre, sotto il profilo edilizio/urbanistico, dallo stato dei luoghi sono state rilevate delle incongruenze con gli elaborati urbanistici e catastali ed il procedimento sanatorio risulta ancora incompleto in quanto sprovvisto delle verifiche strutturali.

Pertanto, in considerazione di quanto sopraesposto e tenuto conto che il compendio pignorato non è comodamente divisibile né vendibile, risulta difficile eseguire una stima oggettiva dell'immobile nonché improbabile una eventuale vendita in quanto privo di interesse all'acquisto.

4. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1. TITOLO CONCESSORIO - C.E. n°51/05 DEL 23.09.2005**
- 2. ESITO ISPEZIONE PRESSO L'UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI RAGUSA**
- 3. VISURA STORICA DELLA PARTICELLA 1492 SUB 18**
- 4. ELABORATI GRAFICI**
 - Rappresentazione planimetrica dello stato di fatto
 - Rappresentazione planimetrica con evidenza del titolo di proprietà
 - Elaborati relativi alla C.E. n°51/05
 - Planimetrie catastali

Il presente Elaborato Peritale che si compone fin qui di 8 facciate e 4 allegati (che ne fanno parte integrante), è firmato esclusivamente nelle parti elaborate dal sottoscritto CTU. Il tutto viene prodotto ad evasione del mandato conferito allo scrivente, che manifesta la propria disponibilità per ogni eventuale chiarimento richiesto dal G.E.

Modica, lì 29/12/2022

il C.T.U.
arch. Luca Hanna
