

---

# TRIBUNALE DI RAGUSA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mea Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 152/2021 del R.G.E.

promossa da

**Banca Agricola Popolare di Ragusa**

Codice fiscale: 00026870881

97100 - Ragusa (RG)

contro

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale:

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**Dott. CARLO DI CATALDO**

**TECNICO INCARICATO: Ing. DAVIDE MEA**

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 819

P.Iva 01468630882 ; C.F. MEADV73A12D423J

Con studio in Ragusa (RG) Via Guglielmo Nicastro n. 38

Tel: 3290041098, E-mail: [davidemea@alice.it](mailto:davidemea@alice.it)-[davide.mea@ingpec.eu](mailto:davide.mea@ingpec.eu)

**CUSTODE: Avv. ALESSANDRA CINTOLO**

VIA NATALELLI, 56/C -97100 -RAGUSA (RG)

tel.: 0932681067

Pec: [alessandra.cintolo@avvragusa.legalmail.it](mailto:alessandra.cintolo@avvragusa.legalmail.it)



DATI CATASTALI BENE 1												
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	103	47	2	1	A7	3	8 vani	189 m <sup>2</sup>	888,31 €	T		

DATI CATASTALI BENE 2												
Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
A	103	47	1	1	C6	3	18 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>		T		

I dati catastali corrispondono con quanto indicato nel pignoramento

Lotto	Lotto Unico composto da 2 cespiti
Occupazione	L'immobile risulta essere occupato dalla debitrice esecutata, dai suoi genitori e dalla sorella.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi Bene 1	Costruito in assenza di concessione edilizia. Richiesta di concessione edilizia in sanatoria per il piano terra, ma non rilasciata perché non pagata l'oblazione per intero. Il piano terra è stato accatastato, ma la planimetria catastale risulta essere difforme rispetto allo stato di fatto. La difformità riguarda una diversa distribuzione degli spazi esterni. Il Piano primo è stato costruito in assenza di concessione edilizia e non è accatastato. L'intero immobile è quindi totalmente irregolare. Il Piano Terra <i>"potrebbe essere suscettibile"</i> di sanatoria mentre il piano primo è insanabile.

Irregolarità e Abusi Bene 2	Il Bene 2 risulta essere costruito in assenza di concessione edilizia. È stato accatastato, ma la planimetria è difforme nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella superficie (nella realtà maggiore) e quindi nella volumetria. Il Bene è irregolare e non sanabile.
-----------------------------	---

Titolarità Urbanistica	L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Richiesta di concessione edilizia in sanatoria in data 31/12/1986 Prot. 65869; i lavori del fabbricato sono stati completati nel 1979. L'oblazione richiesta dal Comune di Vittoria è stata pagata per i due terzi dal precedente proprietario pertanto non viene rilasciata dal comune di Vittoria la concessione in sanatoria. La richiesta riguarda il Piano Terra invece il Piano primo è totalmente abusivo e non sanabile.
Agibilità/Abitabili	Assenza del certificato di Abitabilità/Agibilità
Divisibilità	Quota Pignorata 1/1
Valore di Mercato	<b>€. 282.445,40</b>
Valore di Vendita Forzata in arrotondamento	<b>€. 140.000,00</b>
Valore del Canone di Mercato	<b>€/mese 1.080,00</b>
Vendibilità e motivo	Villa di due piani realizzata con muratura portante in blocchi di calcare sp 25cm. Lo stabile insiste su una superficie il circa 1100 m <sup>2</sup> , adibita parte a cortile e parte a giardino. In fondo alla proprietà il deposito (cespite n°2). Date le sue caratteristiche di ubicazione, dimensioni e stato di conservazione, l'immobile si ritiene appetibile commercialmente. L'immobile è irregolare urbanisticamente; poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001), l'immobile può essere trasferito nello stato in cui si trova purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita.; Ciò vale anche per il Bene n.2.
Vincoli	Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

APE/CDU	Come da circolare dei G.E del 18/11/2021 trasmessami dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa in data 29/01/2022 NON si provveduto a redigere l'APE. Il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato prodotto dal Comune di Vittoria in data 06/12/2021 e sarà consegnato dallo scrivente durante l'udienza del 04/05/2022
---------	--

### Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 23/02/2021  
Reg. gen. 2736 - Reg. part. 262  
Quota: 1/1  
Importo: € 52.000,00  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro xxxxxx  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 34.153,23  
Rogante: Tribunale di Ragusa  
Data: 07/02/2021  
N° repertorio: 292

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ragusa il 16/07/2021  
Reg. gen. 11578 - Reg. part. 7982  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro xxxxxx

Formalità a carico della procedura

**SCHEDA IMMOBILE**  
**Lotto Unico – Abusivo non sanabile**

<b>Descrizione Bene 1</b>	L'immobile oggetto del pignoramento è una villa ad uso abitativo sita nel comune di Vittoria (RG) e precisamente in C.da Fanello SNC che insiste su una particella di circa 1100 m <sup>2</sup> recintata su tre lati. La superficie coperta lorda complessiva al piano terra è di circa 200 mq mentre al primo piano di è di circa 35 m <sup>2</sup> oltre i sottotetti di 62 m <sup>2</sup> circa. L'immobile si sviluppa su due elevazioni di cui un piano Terra adibito ad abitazione principale e un primo piano, con gli ampi locali da sgombero, come mini appartamento e area relax; l'immobile è libero sui quattro lati ed è immerso nella campagna vittoriese. L'immobile è raggiungibile percorrendo la circonvallazione di Vittoria SS115 direzione Gela per poi proseguire per la SP112 direzione Scoglitti dopo circa un chilometro si svolta a sinistra in via San Giuseppe Lo Sperso proseguendo la prima a destra per una stradella non asfaltata; la casa è l'ultima in fondo sulla destra snc. L'immobile dista circa 2 Km dal centro di Vittoria e 500m dal mercato ortofrutticolo di Vittoria. Attraverso il cancello in metallo prospiciente la stradella non asfaltata si accede all'area su cui insiste l'immobile. Il piano terra ha ingresso autonomo sul prospetto a Nord-Est del corpo di fabbrica mentre al primo piano si accede salendo una comoda rampa di scale sul prospetto a Sud Ovest dell'edificio. In fondo all'area recintata si trova il locale di sgombero indicato in perizia come Bene2. L'area è pavimentata con cemento. La copertura dell'intero fabbricato è a tetto a falde in parte ed in parte a terrazza, l'intonaco esterno è pitturato di un colore azzurro tenue. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 70/80. La zona non è dotata di opere di urbanizzazione primarie come l'acquedotto o la rete fognaria. Il Piano T è identificato al N.C.E.U. di Vittoria al Fg. 103, Part. 47, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7, Superficie catastale 189 mq Rendita € 888,31 Piano T. Il piano primo non risulta essere accatastato.			
<b>Descrizione Bene 2</b>	Deposito ubicato in adiacenza al muro di confine con altra proprietà ed insistente all'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione individuata in perizia come Bene 1. Il deposito è costruito in blocchi di tufo con copertura in lamiera metallica. Il deposito è lasciato allo stato rustico con le murature a vista.			
<b>Destinazione Abitazione BENE 1</b>				
<b>Caratteristiche</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>indice</b>	<b>Sup. Commerc. (m<sup>2</sup>)</b>
Superficie principale	S1	235,00	1,00	235,00
Superficie balconi	SUB	11,20	0,25	2,80
Superficie Terrazza	SUT	85,72	0,10	8,57
Superficie Sottotetti	SUPT	64,88	0.20	12,98
Superficie pertinenze Cortile	SUPB	795,15	0.18	143,13
Superficie pertinenze Veranda	SUPC	40,38	0.30	12,11
Superficie commerciale (SUP)				m <sup>2</sup> 414,59
<b>Valore di Mercato</b>		<b>€.276.387,80</b>		

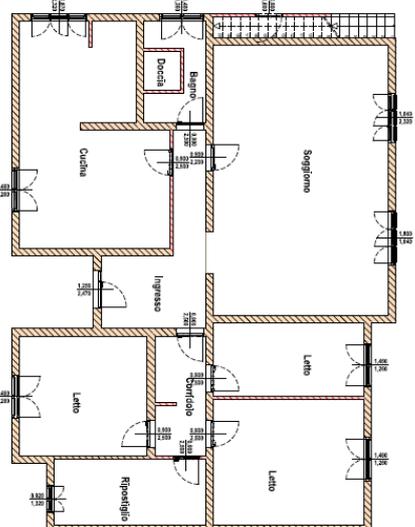
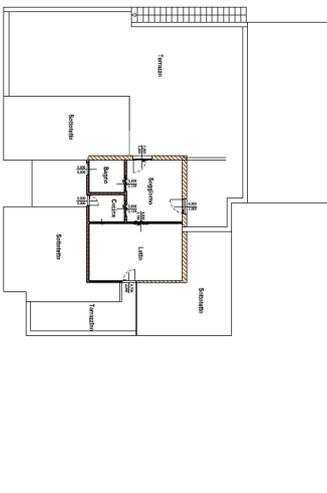
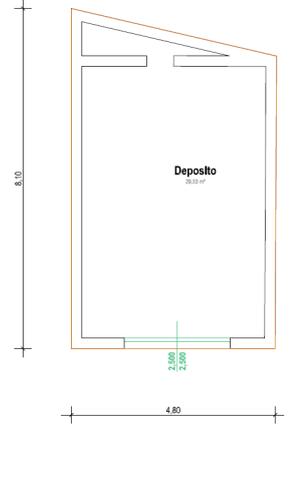
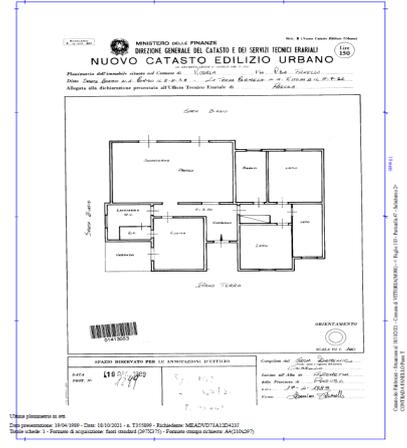
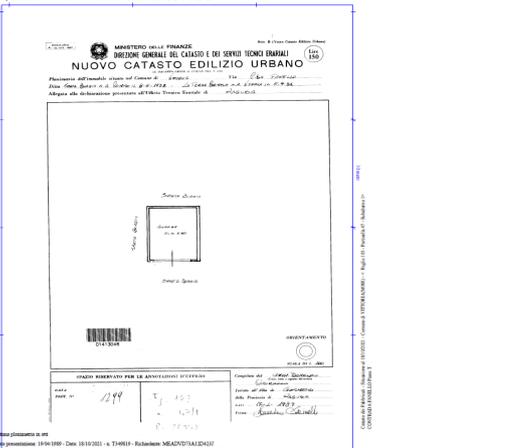


<b>Valore di Stima Vendita Forzata</b>	<b>€.138.193,90</b>
--	---------------------

Destinazione Deposito BENE 2					
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m <sup>2</sup> )	indice	Sup. Commerc. (m <sup>2</sup> )	
Superficie principale	S1	36,32 mq	0,25	9,08 mq	
Superficie commerciale (SUP)		m <sup>2</sup> 9,08			
<b>Valore di Mercato</b>		<b>€.6.057,60</b>			
<b>Valore di Stima Vendita Forzata</b>		<b>€.3.028,80</b>			

<b>LOTTO</b>	
<b>Valore di Mercato</b>	<b>€. 282.445,40</b>
<b>Valore di Stima Vendita Forzata</b>	<b>€. 140.000,00</b>



		
<p><b>PT Stato di Fatto</b></p> 	<p><b>P1 Stato di Fatto</b></p> 	<p><b>Deposito Stato di Fatto</b></p> 
<p><b>Ultima Planimetria Catastale Piano Terra</b></p> 	<p><b>Ultima Planimetria Catastale Deposito</b></p> 	



Comune di Vittoria, C.da Fanello SNC  
 Coord. Geog. 36.952369, 14.512441



SOMMARIO

Incarico.....	11
Premessa.....	11
Descrizione .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T .....	12
Lotto Unico.....	12
Completezza documentazione ex art. 567 .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	12
Titolarità .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	13
Confini.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	13
Consistenza .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	15
Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	16
Precisazioni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	17
Stato conservativo.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	19

Stato di occupazione .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	23
Normativa urbanistica.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	26
Stima / Formazione lotti .....	27
DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE BENE 1 .....	27
Stima Sintetica Comparativa.....	28
Stima Analitica – Direct Capitalization .....	30
Indicazione del Valore Finale – Bene N°1.....	31
DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE BENE 2 .....	31
Indicazione del Valore Finale – Bene N°2.....	31
Valore del Lotto unico .....	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	32
Riepilogo bando d'asta.....	34
<b>Lotto Unico – Abusivo non sanabile</b> .....	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 152/2021 del R.G.E.....	35
<b>Lotto Unico – Abusivo non sanabile</b> .....	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1.....	37
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T.....	37

---

## INCARICO

---

Con provvedimento del 16/10/2021 , il sottoscritto Ing. Mea Davide, con studio in Via Guglielmo Nicastro, 38 - 97100 - Ragusa (RG), email davidemea@alice.it, Tel. 3290041098, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1 (Coord. Geografiche: 36.952380, 14.512519)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T (Coord. Geografiche: 36.952153, 14.512308)

---

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

---

L'immobile oggetto del pignoramento è una villa ad uso abitativo sita nel comune di Vittoria (RG) e precisamente in C.da Fanello SNC che insiste su una particella di circa 1100 m<sup>2</sup> recintata su tre lati. La superficie coperta lorda complessiva al piano terra è di circa 200 m<sup>2</sup> mentre al P1 è di circa 35 m<sup>2</sup> oltre i sottotetti di 62 m<sup>2</sup> circa. L'immobile si sviluppa su due elevazioni di cui un Piano Terra adibito ad abitazione principale e un Primo Piano, con gli ampi locali da sgombero, come mini appartamento e area relax; l'immobile è libero sui quattro lati ed è immerso nella campagna vittoriese. L'immobile è raggiungibile percorrendo la circonvallazione di Vittoria SS115 direzione Gela per poi proseguire per la SP112 direzione Scoglitti dopo circa un chilometro si svolta a sinistra in via San Giuseppe Lo Sperso proseguendo la prima a destra per una stradella non asfaltata; la casa è l'ultima in fondo sulla destra snc. L'immobile dista circa 2 Km dal centro di Vittoria e 500m dal mercato ortofrutticolo di Vittoria. Attraverso il cancello in metallo prospiciente la stradella non asfaltata si accede all'area su cui insiste l'immobile. Il piano terra ha ingresso autonomo sul prospetto a Nord-Est del corpo di fabbrica mentre al primo piano si accede salendo una comoda rampa di scale sul prospetto a Sud Ovest dell'edificio. In fondo all'area recintata si trova il locale di sgombero indicato in perizia come Bene2. L'area è pavimentata con cemento. La copertura del fabbricato è a tetto a falde in parte ed in parte a terrazza, l'intonaco esterno è pitturato di un colore azzurro tenue. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 70/80. La zona non è dotata di opere di urbanizzazione primarie come l'acquedotto o la rete fognaria. Il Piano T è identificato al N.C.E.U. di Vittoria al Fg. 103, Part. 47, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7, Superficie catastale 189mq Rendita € 888,31 Piano T. Il piano primo non risulta essere accatastato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

---

Deposito insistente all'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione individuata in perizia come Bene 1 ed ubicato in adiacenza al muro di confine con altra proprietà.

Il deposito è costruito in blocchi di tufo con copertura in lamiera metallica. Il deposito è lasciato allo stato rustico con la muratura a vista.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

**LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

---

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

---

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

---

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

---

**TITOLARITÀ**

---

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

---

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

- XXXXXXXXXXXXX

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxx

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- xxxxxxxxx(Proprietà 1/1)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLA UBIcata A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

Confina su tutti e quattro i lati con proprietà di altri. La stradella interpoderale di accesso è sul lato Nord-Est della proprietà.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

La parete a sud ovest è in adiacenza con il muro di recinzione e confina con altra proprietà mentre gli altri tre lati sono prospicienti al terreno di pertinenza dell'abitazione individuata nella presente relazione come Bene 1.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLA UBIcata A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	175,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	2,80 m	T
Abitazione	30,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,45 m	1
Terrazza	78,00 mq	85,72 mq	0,10	8,57 mq	0,00 m	1
Sottotetto 1	17,52 mq	21,58 mq	0,20	4,32 mq	1,30 m	1

Sottotetto 2	19,92 mq	23,07 mq	0,20	4,61 mq	1,15 m	1
Sottotetto 3	17,43 mq	20,23 mq	0,20	4,05 mq	0,96 m	1
Balcone scoperto	9,35 mq	11,20 mq	0,25	2,80 mq	0,00 m	1
Cortile	795,15 mq	795,15 mq	0,18	143,13 mq	0,00 m	T
Veranda	27,63 mq	40,38 mq	0,30	12,11 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>414,59 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>414,59 mq</b>		

Divisibilità: il Primo Piano ha accesso indipendente rispetto al Piano Terra, ma per evitare di diminuire l'appetibilità commerciale del compendio pignorato e considerato che la quota pignorata è di 1/1 in capo alla debitrice eseguita, si ritiene opportuno procedere alla vendita indivisa del Bene 1.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	29,53 mq	36,32 mq	0,25	9,08 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,08 mq</b>		

Il Bene 2 costituisce nei fatti pertinenza del Bene 1 pertanto si ritiene opportuno procedere alla vendita del Bene 2 assieme al Bene 1.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2005 al 26/02/2013	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 103, Part. 47, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 189 mq Rendita € 888,31 Piano T

Dal 26/02/2013 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 103, Part. 47, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Rendita € 888,31 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2022	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 103, Part. 47, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 189 mq Rendita € 888,31 Piano T

Il Titolare catastale xxxxxxxx (CF xxxxxxxx) nata a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx Proprietà per 1/1 corrisponde al titolare reale.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2005 al 26/02/2013	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 103, Part. 47, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 m <sup>2</sup> Rendita € 47,41 Piano T
Dal 26/02/2013 al 09/11/2015	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 103, Part. 47, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 m <sup>2</sup> Rendita € 47,41 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2022	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 103, Part. 47, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 18 m <sup>2</sup> Superficie catastale 22 m <sup>2</sup> Rendita € 47,41 Piano T

Il Titolare catastale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/1 corrisponde al titolare reale.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	103	47	2	1	A7	3	8 Vani	189 m <sup>2</sup>	888,31 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali con quanto presente nell'atto di pignoramento

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

**Corrispondenza catastale**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	103	47	1	1	C6	3	18 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	47,41 €	T	

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali con quanto presente nell'atto di pignoramento.

---

**PRECISAZIONI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

---

L'immobile per quanto scritto al paragrafo "Regolarità Urbanistica" non è urbanisticamente regolare.

Gli artt. 17 e 40 L. n. 47 del 1985 ora DPR 2001 n. 380 art. 46 prevedono la nullità degli atti inter vivos relativi a trasferimento, costituzione diritti reali o scioglimento di comunioni ove non risultino il permesso di costruire o il permesso in sanatoria. La stessa norma prevede la non applicabilità alle procedure esecutive. Ciò significa che il trasferimento di tale immobile è permesso dalla legge solo nel corso di procedura esecutiva, quindi colui che si aggiudicherà l'asta non potrà rivendere la proprietà in futuro. Nel caso di ordinanza di demolizione da parte del comune di Vittoria, il proprietario dovrà sostenere le spese di demolizione dell'immobile.

Occorrerà indicare nel bando di vendita che l'immobile è abusivo e non sanabile, ove l'abusività non fosse segnalata l'aggiudicatario potrebbe utilizzare lo strumento di cui all'art. 1489 e 1480 c.c. (risoluzione rectius revoca o riduzione prezzo v. Cass. 2003 n. 7294).

Poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001), l'immobile può essere trasferito nello stato in cui si trova purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita, pertanto il sottoscritto CTU provvederà a valutare l'immobile oggetto della presente relazione. Per ulteriori dettagli si rinvia al paragrafo "Regolarità Urbanistica".

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

---

Il Bene N° 2 risulta accatastato, ma urbanisticamente totalmente abusivo. Vale quanto scritto nel precedente paragrafo relativamente al Bene 1.

---

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

---

Come si evince dalle foto allegate alla presente relazione di stima lo stato di finitura e di conservazione della villa è complessivamente buono. Non si rilevano segni di umidità di risalita o condensa né al piano primo né al piano terra. Essendo la villa libera su tutti e quattro i lati ed essendo tutti gli ambienti dotati di finestre, risultano essere molto luminosi.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

---

Come si evince dalle foto allegate alla presente relazione di stima, il deposito è molto spazioso e si presenta allo stato rustico.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

---

La struttura edilizia è realizzata con muratura portante in blocchi di calcare sp 25cm i pavimenti di tutte le stanze del piano terra e del primo piano sono in ceramica così come le piastrelle delle due cucine e dei due bagni (uno al Piano Terra ed uno al Primo Piano); la copertura è a falda unica per il primo piano mentre mista a falde con terrazza per il piano terra; i solai sono in laterocemento. Gli infissi del piano terra e del primo piano sono in alluminio monovetro senza taglio termico di colore bianco mentre al piano terra le chiusure oscuranti sono costituite da persiane in alluminio al primo piano sono tapparelle in plastica non coibentata di colore bianco; Al Piano terra tutte le stanze sono controsoffittate con pannelli in cartongesso per un'altezza utile di 2,80 m mentre il piano primo, presenta un'altezza massima di 2,89 m ed una minima di 2,20 m. I soffitti e le pareti di entrambi i Piani adibiti ad abitazione sono tinteggiati con pittura idrolavabile mentre le pareti del primo piano sono tutte bianche eccetto il bagno che è di colore verde acqua, quelle del piano terra sono tinteggiate di vari colori. Al primo piano dell'edificio adibito ad abitazione si accede dall'esterno attraverso una comoda scala lasciata allo stato rustico con corrimano in legno. Il piano terra è composto da una cucina di 33,04 m<sup>2</sup>, da un ingresso di 13,08 m<sup>2</sup>, da un soggiorno di 52,59 m<sup>2</sup>, da un ripostiglio/guardaroba di 11,03 m<sup>2</sup>, da un bagno/lavanderia di 6,61 m<sup>2</sup>, da un disimpegno di 6,73 m<sup>2</sup>, da tre camere da letto di 20,84 m<sup>2</sup>, 16,98 m<sup>2</sup>, 12,34 m<sup>2</sup>. Il piano primo è composto da un ingresso/soggiorno di 9,41 m<sup>2</sup>, un cucinino di 2,63 m<sup>2</sup>, un bagno di 3,19 m<sup>2</sup>, una camera da letto di 14,55 m<sup>2</sup>. Al primo piano si trovano i tre sottotetti non abitabili rispettivamente di 19,92 m<sup>2</sup>, 17,43 m<sup>2</sup> e 17,52 m<sup>2</sup> con altezze medie rispettivamente di 1,15m, 0.96m, 1.30m; la superficie commerciale è pari a 414,59 m<sup>2</sup>. La fornitura dell'acqua proviene dalla cisterna interrata all'interno della proprietà che è rifornita periodicamente dal comune di Vittoria a mezzo autobotte. L'impianto idrico è del tipo sotto traccia con impianto diramato all'interno del fabbricato, predisposto per acqua calda con boiler elettrico situato al piano terra nel locale tecnico ricavato sotto la scala di accesso al P1; l'impianto di climatizzazione invernale è affidato al piano terra a 5 pompe di calore reversibili e ad una caldaia a GPL ubicata anch'essa all'interno del locale tecnico alimentata dal serbatoio di GPL situato in apposita area recintata all'interno del cortile su cui insistono i beni oggetto di esecuzione. La distribuzione è affidata ad impianto a collettore con tubazioni sottotraccia; i tubi in multistrato risultano essere coibentati, i terminali di emissione sono radiatori in ghisa. La caldaia a detta del Sig xxxxxxxxxxxx non risulta essere funzionante. Il Piano Primo non risulta avere al suo servizio alcun impianto fisso di climatizzazione invernale. L'impianto citofonico è presente al piano terra; l'impianto televisivo è del tipo ad antenna con alimentatore e diramazioni sottotraccia con prese all'interno dell'appartamento sia al piano terra che primo; impianto elettrico sottotraccia e con punti di accensione ed illuminazione ottimamente ripartiti sia come numero che come distribuzione; è presente l'interruttore differenziale (salvavita). Come documentato dalle foto in allegato, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è buono. Per rendere l'immobile conforme al D.M. 236/89, attuativo della Legge 13/89 sul superamento delle barriere architettoniche, occorrerà apportare modifiche ai bagni; il costo si aggirerebbe intorno ai 3.000 euro. Come possibilità di superamento della barriera architettonica costituita dalla scala di collegamento tra il giardino e il primo piano si suggerisce l'installazione di un montascale del tipo a poltrona la cui fornitura e posa in opera si aggirerebbe attorno ai 3.500 Euro.



		Conservatoria dei RRII di Ragusa	13/01/1993	517	438
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/12/1992 al 26/02/2013	xxxxxxxxxxxx	<b>Assegnazione Divisionale a conto di futura divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Matteo Maria	28/12/1992	12720	2960
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RRII di Ragusa	13/01/1993	518	439
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/02/2013	xxxxxxxx	<b>Decreto di Trasferimento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Ragusa	26/02/2013	2100	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RRII di Ragusa	12/03/2013	3649	2604
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è pervenuto all'esecutata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in forza del Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ragusa trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 12/03/2013 ai nn. 3649/2604 da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Al dante causa l'immobile era pervenuto per:

- la quota di 2/18 della piena proprietà per successione in morte del padre xxxxxxxxxx trascritto in conservatoria a Ragusa in data 16/10/1989 ai nn.15783/13153 - **NON è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità**

- la quota di 4/18 della piena proprietà per atto di donazione trascritto in data 13/01/1993 presso la Conservatoria dei RRII di Ragusa ai nn.517/438 da potere di xxxxxxxxxx nata a Vittoria il xxxxxxxx

- la quota di 12/18 della piena proprietà per atto di assegnazione divisionale a conto di futura divisione a rogito del notaio Maria Di Matteo del 28/12/1992 trascritto in data 13/01/1993 presso la Conservatoria dei RRII di Ragusa ai nn.518/439

Ai dante causa xxxxxxxxxx detto immobile era pervenuto per averlo edificato su suolo di proprietà pervenutogli per atto di permuta del 28/12/1978 a rogito notaio Giovanni Longobardo trascritto in Conservatoria dei RRII di Ragusa in data 20/01/1979 ai nn.1223/1141

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/1989 al 28/12/1992	xxxxxxxxxx	<b>Denuncia di successione n. 283 vol 203</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Vittoria	06/10/1989		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RRII di Ragusa	16/10/1989	15783	13153
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/12/1992 al 28/12/1992	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	<b>DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Matteo Maria	28/12/1992	12718	2959
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria dei RRII di Ragusa	13/01/1993	517	438
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/12/1992 al 26/02/2013	xxxxxxxxxxxxx	<b>Assegnazione Divisionale a conto di futura divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Di Matteo Maria	28/12/1992	12720	2960
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RRII di Ragusa	13/01/1993	518	439
Dal 26/02/2013	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	<b>Decreto di Trasferimento Immobili</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Ragusa	26/02/2013	2100	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RRII di Ragusa	12/03/2013	3649	2604

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Come Bene N°1

---

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 02/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 23/02/2021  
Reg. gen. 2736 - Reg. part. 262  
Quota: 1/1  
Importo: € 52.000,00  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro xxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 34.153,23  
Rogante: Tribunale di Ragusa  
Data: 07/02/2021  
N° repertorio: 292

***Trascrizioni***

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Ragusa il 16/07/2021  
Reg. gen. 11578 - Reg. part. 7982  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro xxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

---

***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 23/02/2021  
Reg. gen. 2736 - Reg. part. 262  
Quota: 1/1  
Importo: € 52.000,00  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro xxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 34.153,23  
Rogante: Tribunale di Ragusa  
Data: 07/02/2021  
N° repertorio: 292

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Ragusa il 16/07/2021  
Reg. gen. 11578 - Reg. part. 7982  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro xxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato si evince che le terre site in territorio di Vittoria, riportate in Catasto Terreni al Foglio 103 P.lla 47 ricadono in zona normata E regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG , in particolare dall'articolo 44 che recita:

"Nella zone "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

- a) L'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra omissis..." (vedasi Allegato al CDU)

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

Come Bene N°1 in quanto insiste sulla stessa particella.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vittoria è emerso che l'immobile oggetto di stima è stato costruito in assenza di concessione edilizia. Come emerge dalla domanda di richiesta di concessione edilizia in sanatoria presentata al Comune di Vittoria in data

31/12/1986 Prot. 65869 da "xxxxxxxxxxx, nato a Vittoria il xxxxxx. CF. xxxxxxxxxxxx" i lavori del fabbricato sono stati completati nel 1979. Dalla lettura della pratica emerge che la richiesta di sanatoria è relativa ad un immobile di un piano fuori terra per una volumetria pari a 606,73 m<sup>3</sup> per una superficie di 169,04 m<sup>2</sup> insistente sui terreni individuati al NCT di Vittoria al foglio 103 P.lle 47,48 e 16 per una superficie dichiarata superiore a 10000mq. L'oblazione richiesta dal Comune di Vittoria è stata pagata per i due terzi pertanto non viene rilasciata la concessione in sanatoria.

In data 19/05/2010 il Comune di Vittoria chiedeva al proprietario del tempo, sig xxxxxxxxxxx, una integrazione documentale nonché il saldo dell'oblazione ed il pagamento di oneri concessori; tutto ciò al fine di poter riesaminare la pratica di condono. A tale richiesta ad oggi non è seguita risposta né da parte dell'ex proprietario, xxxxxxxx, né dell'attuale proprietaria eseguita, xxxxxxxx.

Pertanto il fabbricato oggetto di stima è totalmente irregolare urbanisticamente sia il Piano T oggetto della pratica di condono edilizio non portata a compimento sia chiaramente il piano primo del quale non esiste alcuna pratica urbanistica e catastale avviata.

Da informazioni ottenute in data 11/03/2022 presso l'UTC di Vittoria Ufficio sanatorie non risultano esserci ordinanze di demolizione relative all'immobile identificato come Bene N°1.

Sempre da informazioni dell'UTC di Vittoria "*sembrerebbe possibile*" ottenere la concessione edilizia in sanatoria relativamente al Piano Terra ripresentando domanda di concessione edilizia in sanatoria facendo riferimento alla pratica prot. 24299 del 19/05/2010 sostenendo spese stimate per:

• Spese di Urbanizzazione e costo di costruzione	5.500 €
• Regolarizzazioni Catastali	1.000 €
• Oneri Tecnici	3.500 €

---

Totale	10.000 €
--------	----------

Mentre il Piano primo, per il quale non risulta alcuna pratica pregressa di richiesta di condono edilizio, non è soggetto al rilascio di concessione edilizia in sanatoria. Pertanto il primo piano NON è sanabile.

Considerata la situazione attuale di totale difformità urbanistica del compendio pignorato, ai sensi dell'art.31 del Dpr 380/2001 il comune potrebbe adottare apposita ordinanza di demolizione o acquisire gratuitamente gli immobile a patrimonio del comune; poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001), gli immobile possono essere trasferiti nello stato in cui si trovano purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita, pertanto il sottoscritto CTU provvederà a valutare gli immobili oggetto della presente relazione.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra l'ultima planimetria reperita presso il NCEU di Vittoria risalente all'Aprile del 1989 con lo stato di fatto rilevato dallo scrivente è emersa difformità. Gli abusi relativi al PT consistono in una diversa disposizione degli spazi interni, in un cambio di destinazione d'uso da Bagno a Camera da Letto e da camera da letto in Ripostiglio, nella chiusura in muratura della veranda che ha costituito ampliamento dell'attuale cucina e nella realizzazione di una tettoia aperta sui tre lati ubicata in adiacenza alla parete a Sud-Ovest. Gli elaborati grafici in allegato eseguiti dallo scrivente documentano compiutamente tali variazioni. Da indagini svolte presso l'Ufficio del Territorio di Vittoria non è stata reperita alcuna planimetria o accatastamento relativamente al P1. Nell'elaborato in allegato i rilievi effettuati.

Essendo l'immobile urbanisticamente non conforme non sarà possibile aggiornare la planimetria catastale se non a seguito della pratica urbanistica.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia e non è soggetto al rilascio della concessione in sanatoria.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Come Bene N°1

Dal confronto tra l'ultima planimetria reperita presso il NCEU di Vittoria risalente all'Aprile del 1989 con lo stato di fatto rilevato dallo scrivente è emersa difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni e in un aumento di superficie. Essendo l'immobile urbanisticamente non conforme non sarà possibile aggiornare la planimetria catastale se non a seguito della pratica urbanistica.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1  
L'immobile oggetto del pignoramento è una villa ad uso abitativo sita nel comune di Vittoria (RG) e precisamente in C.da Fanello SNC che insiste su una particella di circa 1100 m<sup>2</sup> recintata su tre lati. La superficie coperta lorda complessiva al piano terra è di circa 200 m<sup>2</sup> mentre al P1 di è di circa 35 m<sup>2</sup> oltre i sottotetti di 62 m<sup>2</sup> circa. L'immobile si sviluppa su due elevazioni di cui un piano Terra adibito ad abitazione principale e il primo piano, con gli ampi locali da sgombero, come mini appartamento e area relax ; l'immobile è libero sui quattro lati ed è immerso nella campagna vittoriese. L'immobile è raggiungibile percorrendo la circonvallazione di Vittoria SS115 direzione Gela per poi proseguire per la SP112 direzione Scoglitti dopo circa un chilometro si svolta a sinistra in via San Giuseppe Lo Sperso proseguendo la prima a destra per una stradella non asfaltata; la casa è l'ultima in fondo sulla destra snc. L'immobile dista circa 2 Km dal centro di Vittoria e 500m dal mercato ortofrutticolo di Vittoria. Attraverso il cancello in metallo prospiciente la stradella non asfaltata si accede all'area su cui insiste l'immobile. Il piano terra ha ingresso autonomo sul prospetto a Nord-Est del corpo di fabbrica mentre al primo piano si accede salendo una comoda rampa di scale sul prospetto a Sud Ovest dell'edificio. In fondo all'area recintata si trova il locale di sgombero indicato in perizia come Bene N°2. L'area è pavimentata con cemento. La copertura dell'intero fabbricato è a tetto a falde in parte ed in parte a terrazza, l'intonaco esterno è pitturato di un colore azzurro tenue. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 70/80. La zona non è dotata di opere di urbanizzazione primarie come l'acquedotto o la rete fognaria.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T  
Deposito insistente all'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione individuata in perizia come Bene 1 ed ubicato in adiacenza al muro di confine con altra proprietà. Il deposito è costruito in blocchi di tufo con copertura in lamiera metallica. Il deposito è lasciato allo stato rustico con le murature a vista.

---

### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE BENE 1

---

Il valore commerciale dell'immobile, data la grave situazione di difformità urbanistica, sarà determinato, come da indicazioni del G.E. presenti nell'incarico di stima, come immobile irregolare e insanabile e quindi valutato secondo il valore d'uso applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%.

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, prendendo come riferimento immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La tipologia di stima analitica utilizzata è quella chiamata negli standard I.V.S. (standard internazionali di valutazione degli immobili) "direct capitalization" che consiste nel ricavare il valore di stima dividendo il reddito per un saggio di capitalizzazione.

---

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

---

Il valore commerciale dell'immobile è stato determinato con riferimento agli attuali prezzi di mercato e sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Di seguito le formule utilizzate:

$$Vmss = Sc \times Ve \quad (\text{Valore di mercato stima sintetica})$$

Sc = superficie commerciale (calcolata precedentemente)

Ve = valore al metro quadro

Per il calcolo del valore al metro quadro Ve dell'immobile si considera il valore medio di zona Vmz, rilevato presso Agenzie Immobiliari, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare corretto da coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento ki sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie riscontrate nella ricerca di mercato effettuata.

Il valore al metro quadro è dato dalla seguente formula:

$$Ve = (k1 \times k2 \times \dots \times ki) \times Vmz$$

ki = coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento dell'immobile;

Vmz = valore medio di zona.

***Coefficienti apprezzamento/deprezzamento (k) Piano T***

Caratteristica	Parametro	Coefficiente (Ki)
Coefficienti di piano	Piano T	0,9
Coefficiente di esposizione	Su più lati	1,05
Vetustà stabile	Stabile del 1979	0,85

<b>Riscaldamento</b>	Riscald./Condiz. autonomo	1,05
<b>Ambiente</b>	Assenza opere urbanizz.	0,8
<b>Parcheggio</b>	Facilità parcheggio	1,10
<b>Coefficiente di apprezzamento/deprezzamento</b>		<b>0,74</b>

**Coefficienti apprezzamento/deprezzamento (k) Piano Primo**

Caratteristica	Parametro	Coefficiente (K <sub>i</sub> )
<b>Coefficienti di piano</b>	Piano 1 senza ascensore	1,00
<b>Coefficiente di esposizione</b>	Su più lati	1,05
<b>Balconi e terrazzi</b>	App. con due o più balconi	1,10
<b>Vetustà stabile</b>	Stabile del 2013	1,0
<b>Riscaldamento</b>	Sprovvisa Riscald./Condiz. Riscaldamento	0,95
<b>Parcheggio</b>	Facilità parcheggio	1,10
<b>Coefficiente di apprezzamento/deprezzamento</b>		<b>1,21</b>

Il valore medio di zona (Vmz) degli immobili destinati a Abitazione è stato individuato pari:

$$V_{mz} = 750 \text{ €/m}^2$$

$$V_{ePT} = 0,74 \cdot 750 = 555 \text{ €/m}^2 \quad (\text{Valore di Mercato Piano Terra})$$

$$V_{eP1} = 1,21 \cdot 750 = 907,5 \text{ €/m}^2 \quad (\text{Valore di Mercato Piano Primo})$$

Da cui ne consegue:

**VALORE DI MERCATO DEL BENE N°1**  
**METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO**

$$V_{mss} = S_c \times V_e = S_{cPT} \times V_{ePT} + S_{cP1} \times V_{eP1}$$

$$\underline{V_{mss} = 355,24 \text{ m}^2 \times 555 \text{ €/m}^2 + 59,35 \text{ m}^2 \times 907,5 \text{ €/m}^2 = 251.018,33 \text{ €}}$$

---

**STIMA ANALITICA – DIRECT CAPITALIZATION**

---

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato ( $V_m$ ), dividendo il reddito annuo ( $R$ ) per il saggio di capitalizzazione ( $i$ ):

**$V_{msa} = R/i$  (Valore di mercato Stima analitica)**

Il saggio di capitalizzazione viene determinato mediante una ricerca di mercato su immobili posizionati nello stesso segmento di mercato secondo la seguente formula:

$$i = \frac{\sum_i R_i/S_i}{\sum_j P_j/S_j}$$

$R_i$  = Reddito annuo comparabile  $i$ esimo

$S_i$  = Superficie comparabile  $i$ esimo

$P_j$  = Prezzo vendita comparabile  $j$ esimo

$S_j$  = Superficie comparabile  $j$ esimo

Da indagini di mercato risulta:

**$R_u = 2,61 \text{ €/mq/mese}$  (Reddito medio unitario mensile)**

**$P_u = 733,00 \text{ €/mq}$  (Prezzo unitario di vendita)**

Quindi ricavo il saggio di capitalizzazione:

$$i = (R_u * 12) / P_u = (2.61 * 12) / 733 = 4,30 \%$$

**VALORE DI MERCATO DEL BENE N°1  
METODO DI STIMA ANALITICA**

$$V_m = R/i$$

$$V_{msa} = R/i = 414,29 * 2,61 * 12 / 0.043 = 301.757,27 \text{ €}$$

La media aritmetica dei valori di mercato determinati secondo i due criteri di stima su indicati costituisce il valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima:

**(Valore del Bene 1)**

$$V_{B1} = (V_{mss} - V_{msa})/2 = (251.018,33 \text{ €} + 301.757,27 \text{ €}) / 2 = 276.387,8 \text{ €}$$

---

**INDICAZIONE DEL VALORE FINALE – BENE N°1**

---

Il valore di mercato del Bene n°1 determinato, considerato lo stato di difformità urbanistica e le indicazioni ricevute dal G.E. riguardo la stima di immobili insanabili, si ottiene applicando al valore d'uso del Bene n°1, individuato al precedente paragrafo, una decurtazione forfettaria del 50%. ; ne segue un valore del Bene n°1 pari a:

$$V_{FB1} = V_{B1} * 50\% = 138.193,9 \text{ €}$$

---

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE BENE 2**

---

Il Bene n° 2 lo si considera come pertinenza dell'immobile Bene n°1, pertanto il suo valore sarà dato dal prodotto della sua superficie commerciale per il prezzo medio al metro quadro precedentemente determinato:

$$V_{B2} = 9.08 \text{ m}^2 \times (276.387,8/414,29) \text{ €/m}^2 = 6.057,60 \text{ €}$$

Da cui ne consegue:

**VALORE DI MERCATO DEL BENE N°2**

$$V_{B2} = 6.057,60 \text{ €}$$

---

**INDICAZIONE DEL VALORE FINALE – BENE N°2**

---

Il valore di mercato del Bene N°2 determinato, considerato lo stato di difformità urbanistica e le indicazioni ricevute dal G.E. riguardo la stima di immobili insanabili, si ottiene applicando al valore d'uso del Bene n°2, individuato al precedente paragrafo, una decurtazione forfettaria del 50%. ; ne segue un valore del Bene N2 pari a:

$$V_{FB2} = V_{B2} * 50\% = 3.028,8 \text{ €}$$

## VALORE DEL LOTTO UNICO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1	414,59 mq	333,33 €/mq	€ 138.193,9	100,00%	€ 138.193,9
Bene N° 2 - Deposito Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T	9,08 mq	333,57 €/mq	€ 3.028,8	100,00%	€ 3.028,8
Valore di stima					€ 141.222,7
<b>Valore di stima in arrotondamento</b>					<b>€ 140.000</b>

**Segue in arrotondamento il Valore Finale del Lotto Unico****V = 140.000,00 Euro****RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vittoria è emerso che l'immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia, che è stata richiesta la concessione edilizia in sanatoria per il piano terra, ma non rilasciata perché non pagata l'oblazione per intero e che "potrebbe essere" soggetto a sanatoria, che il Piano primo è stato costruito in assenza di concessione edilizia e non è sanabile, che il deposito è stato costruito in assenza di concessione edilizia e non è sanabile, per quanto sopra esposto lo scrivente ha considerato l'intero compendio pignorato irregolare urbanisticamente e non sanabile.

Gli artt. 17 e 40 L. n. 47 del 1985 ora DPR 2001 n. 380 art. 46 prevedono la nullità degli atti inter vivos relativi a trasferimento, costituzione diritti reali o scioglimento di comunioni ove non risultino il permesso di costruire o il permesso in sanatoria. La stessa norma prevede la non applicabilità alle procedure esecutive. Ciò significa che il trasferimento di tale immobile è permesso dalla legge solo nel corso di procedura esecutiva, quindi **colui che si aggiudicherà l'asta non potrà rivendere la proprietà in futuro**. Nel caso di ordinanza di demolizione da parte del comune di Vittoria, il proprietario dovrà sostenere le spese di demolizione dell'immobile. **Occorrerà indicare nel bando di vendita che l'immobile è abusivo e non sanabile**, ove l'abusività non fosse segnalata l'aggiudicatario potrebbe utilizzare lo strumento di cui all'art. 1489 e 1480 c.c. (risoluzione rectius revoca o riduzione prezzo v. Cass. 2003 n. 7294).

Antecedentemente al ventennio del pignoramento risulta che non è stata trascritta l'accettazione dell'eredità dal precedente proprietario; la dichiarazione di successione risulta essere stata trascritta in conservatoria a Ragusa in data 16/10/1989 ai nn.15783/13153

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

Ragusa, li 02/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Mea Davide

---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO - ABUSIVO NON SANABILE

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1

L'immobile oggetto del pignoramento è una villa ad uso abitativo sita nel comune di Vittoria (RG) e precisamente in C.da Fanello SNC che insiste su una particella di circa 1100 m<sup>2</sup> recintata su tre lati. La superficie coperta lorda complessiva al piano terra è di circa 200 m<sup>2</sup> mentre al P1 di è di circa 35 m<sup>2</sup> oltre i sottotetti di 62 m<sup>2</sup> circa. L'immobile si sviluppa su due elevazioni di cui un piano Terra adibito ad abitazione principale e il primo piano, con gli ampi locali da sgombero, come mini appartamento e area relax ; l'immobile è libero sui quattro lati ed è immerso nella campagna vittoriese. L'immobile è raggiungibile percorrendo la circonvallazione di Vittoria SS115 direzione Gela per poi proseguire per la SP112 direzione Scoglitti dopo circa un chilometro si svolta a sinistra in via San Giuseppe Lo Sperso proseguendo la prima a destra per una stradella non asfaltata; la casa è l'ultima in fondo sulla destra snc. L'immobile dista circa 2 Km dal centro di Vittoria e 500m dal mercato ortofrutticolo di Vittoria. Attraverso il cancello in metallo prospiciente la stradella non asfaltata si accede all'area su cui insiste l'immobile. Il piano terra ha ingresso autonomo sul prospetto a Nord-Est del corpo di fabbrica mentre al primo piano si accede salendo una comoda rampa di scale sul prospetto a Sud Ovest dell'edificio. In fondo all'area recintata si trova il locale di sgombero indicato in perizia come Bene2. L'area è pavimentata con cemento. La copertura dell'intero fabbricato è a tetto a falde in parte ed in parte a terrazza, l'intonaco esterno è pitturato di un colore azzurro tenue. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 70/80. La zona non è dotata di opere di urbanizzazione primarie come l'acquedotto o la rete fognaria. Il Piano T è identificato al N.C.E.U. di Vittoria al Fg. 103, Part. 47, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7, Superficie catastale 189mq Rendita € 888,31 Piano T. Il piano primo non risulta essere accatastato.

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

Destinazione urbanistica: dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato si evince che le terre site in territorio di Vittoria, riportate in Catasto Terreni al Foglio 103 P.lla 47 ricadono in zona normata E è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG , in particolare dall'articolo 44 che recita: "Nella zone "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

a) L'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra omissis..." (vedasi Allegato al CDU)

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T

Deposito ubicato in adiacenza al muro di confine con altra proprietà ed insistente all'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione individuata in perizia come Bene 1. Il deposito è costruito in blocchi di tufo con copertura in lamiera metallica. Il deposito è lasciato allo stato rustico con le murature a vista.

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

Il Deposito è identificato al N.C.E.U. di Vittoria al Fg. 103, Part. 47, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C6, Consistenza 18m<sup>2</sup> Rendita € 47,41 Piano T

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - ABUSIVO NON SANABILE**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 103, Part. 47, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7	<b>Superficie</b>	414 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come si evince dalle foto allegate alla presente relazione di stima lo stato di finitura e di conservazione della villa è complessivamente buono. Non si rilevano segni di umidità di risalita o condensa né al piano primo né al piano terra. Essendo la villa libera su tutti e quattro i lati ed essendo tutti i vani dotati di finestre, gli ambienti risultano essere molto luminosi.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto del pignoramento è una villa ad uso abitativo sita nel comune di Vittoria (RG) e precisamente in C.da Fanello SNC che insiste su una particella di circa 1100 m <sup>2</sup> recintata su tre lati. La superficie coperta lorda complessiva al piano terra è di circa 200 m <sup>2</sup> mentre al P1 di è di circa 35 m <sup>2</sup> oltre i sottotetti di 62 m <sup>2</sup> circa. L'immobile si sviluppa su due elevazioni di cui un piano Terra adibito ad abitazione principale e il primo piano, con gli ampi locali da sgombero, come mini appartamento e area relax ; l'immobile è libero sui quattro lati ed è immerso nella campagna vittoriese. L'immobile è raggiungibile percorrendo la circonvallazione di Vittoria SS115 direzione Gela per poi proseguire per la SP112 direzione Scoglitti dopo circa un chilometro si svolta a sinistra in via San Giuseppe Lo Sperso proseguendo la prima a destra per una stradella non asfaltata; la casa è l'ultima in fondo sulla destra snc. L'immobile dista circa 2 Km dal centro di Vittoria e 500m dal mercato ortofrutticolo di Vittoria. Attraverso il cancello in metallo prospiciente la stradella non asfaltata si accede all'area su cui insiste l'immobile. Il piano terra ha ingresso autonomo sul prospetto a Nord-Est del corpo di fabbrica mentre al primo piano si accede salendo una comoda rampa di scale sul prospetto a Sud Ovest dell'edificio. In fondo all'area recintata si trova il locale di sgombero indicato in perizia come Bene2. L'area è pavimentata con cemento. La copertura dell'intero fabbricato è a tetto a falde in parte ed in parte a terrazza, l'intonaco esterno è pitturato di un colore azzurro tenue. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 70/80. La zona non è dotata di opere di urbanizzazione primarie come l'acquedotto o la rete fognaria. Il Piano T è identificato al N.C.E.U. di Vittoria al Fg. 103, Part. 47, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A7, Superficie catastale 189mq Rendita € 888,31 Piano T. Il piano primo non risulta essere accatastato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Debitrice esecutata e familiari		

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vittoria (RG) - C.da Fanello SNC, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito	<b>Superficie</b>	36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Rustico		

---

---

<b>Descrizione:</b>	Deposito ubicato in adiacenza al muro di confine con altra proprietà ed insistente all'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione individuata in perizia come Bene 1. Il deposito è costruito in blocchi di tufo con copertura in lamiera metallica. Il deposito è lasciato allo stato rustico con le murature a vista.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI

---

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T-1**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 23/02/2021  
Reg. gen. 2736 - Reg. part. 262  
Quota: 1/1  
Importo: € 52.000,00  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro xxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 34.153,23  
Rogante: Tribunale di Ragusa  
Data: 07/02/2021  
N° repertorio: 292

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ragusa il 16/07/2021  
Reg. gen. 11578 - Reg. part. 7982  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro xxxxx

---

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA FANELLO SNC, PIANO T**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Ragusa il 23/02/2021  
Reg. gen. 2736 - Reg. part. 262  
Quota: 1/1  
Importo: € 52.000,00  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro xxxxxxxxxxxx  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 34.153,23  
Rogante: Tribunale di Ragusa  
Data: 07/02/2021  
N° repertorio: 292

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Ragusa il 16/07/2021  
Reg. gen. 11578 - Reg. part. 7982  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa  
Contro xxxxxxxxxxxx

<b>Allegati</b>	
<b>Nome File Archivio</b>	<b>Contenuto</b>
<b>Allegati.pdf</b>	<b>Report Fotografico</b>
	<b>Visure storiche per immobile CF</b>
	<b>Visura storica per immobile CT</b>
	<b>Estratto di Mappa</b>
	<b>Planimetrie Catastali</b>
	<b>Stato di Fatto con Abusi</b>
	<b>Computo metrico demolizioni</b>
	<b>Certificato di destinazione urbanistica</b>
	<b>Documenti Reperiti in Comune</b>
	<b>Ispezioni Ipotecarie e titoli di provenienza</b>
	<b>Quotazioni Borsino Immobiliare</b>
	<b>Quotazione OMI</b>
	<b>Certificato di Residenza/Stato di Famiglia</b>
<b>Verbali Accesso</b>	