

INCARICO

In data 23/06/2025, il sottoscritto Ing. Moncado Saverio, con studio in Via Kennedy, 36 - 92024 - Canicattì (AG), email saveriomoncado69@virgilio.it, PEC saverio.moncado@ingpec.eu, Tel. 339 4928975, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole nn. 46-48, piano T (Coord. Geografiche: 37.26538,13.97275)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.26538,13.97275)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 2 (Coord. Geografiche: 37.26538,13.97275)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE LOTTO 1
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6 di 50

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole nn. 46-48, piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale destinato ad attività commerciale facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via delle Scuole, periferia Sud della città. (v. ortofoto in all. 1).

L'unità immobiliare è costituita da un unico grande vano a piano terra destinato ad esposizione e vendita oltre un piccolo wc ed un vano ufficio posti nella parte retrostante del locale. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 250/1000)
- [REDACTED] (Proprietà 500/1000)
- [REDACTED] (Nuda proprietà 250/1000)

Si rileva che i dati relativi al pignoramento non corrispondono ai diritti reali sull'immobile. Nel pignoramento, infatti è indicata la quota di 1/2 in piena proprietà [REDACTED] che invece possiede 250/1000 in piena proprietà e 250/1000 in nuda proprietà (essendo i 250/1000 in usufrutto a favore [REDACTED] come da atto di donazione del 24/01/2018).

CONFINI

Il cespite confina a Nord, da cui si ha l'accesso, con via delle Scuole, a sud con area esterna censita alla particella 1984, ad Est con vano scala condominiale ed unità facente parte dello stesso fabbricato censita alla particella 2013 sub 3 ed a Ovest con fabbricato di proprietà altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozi	74,00 mq	81,50 mq	1	81,50 mq	5,15 m	terra
Negozi retrostante e servizi	91,00 mq	100,00 mq	0,80	80,00 mq	2,44 m	terra
Totale superficie convenzionale:				161,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'attività commerciale è costituita da un unico grande vano di forma trapezoidale costituito, catastalmente da due subalterni fisicamente collegati tra loro (separati da telaio con travi e pilastri in c.a.). La parte antistante del negozio destinata ad esposizione e vendita ha una altezza interna pari a ml 5,15, mentre quella retrostante destinata a deposito, ufficio e servizio igienico ha altezza interna di ml 2,44. (v. planimetria redatta dal sottoscritto in all. 2).

Le rifiniture interne sono di tipo medio così come lo stato conservativo e manutentivo

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2015 al 11/03/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 162, Part. 2013, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 151 Superficie catastale 169 mq Rendita € 1.434,92 Piano t
Dal 11/03/2017 al 27/02/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 19, Part. 2013, Sub. 10, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 83 Superficie catastale 90 mq Rendita € 788,73 Piano T
Dal 11/03/2017 al 27/02/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 19, Part. 2013, Sub. 11, Zc. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 83 Superficie catastale 90 mq Rendita € 788,73 Piano T

Si rileva che i titolari catastali attuali (v. visure catastali storiche in all. 6 e 7) non corrispondono agli attuali proprietari a causa di errata intestazione e volture successiva agli atti di donazione a favore [REDACTED]

Necessita pertanto di allineamento catastale sia per il sub 10 che per il sub 11.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	19	2013	11	1	C1	2	83	90 mq	788,73 €	T	

U	19	2013	10	1	C1	2	83	90 mq	788,73 €	T	
---	----	------	----	---	----	---	----	-------	----------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Poichè non corrispondono gli intestatari catastali agli attuali proprietari a causa di errata intestazione e volture successiva agli atti di donazione a favore [REDACTED] necessita di allineamento catastale sia per il sub 10 che per il sub 11. Si rileva, inoltre, che il locale è in atto unico (v. planimetria in all. 2) mentre catastalmente è costituito da due subalterni (v. planimetrie catastali in all. 8 e 9). Al fine di regolarizzare tale discrepanza necessita redigere pratica D.O.C.F.A. per fusione catastale con la presentazione della nuova planimetria.
Oneri per regolarizzazione catastale €.1500,00.

PRECISAZIONI

E' stata verificata la congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e manutentivo è medio

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a. (per quanto possibile accertare) - stato medio

Esposizione: Nord - Est - Sud

Altezza interna utile variabile da ml 5.15 a ml 2,44

Str. verticali: Sistema intelaiato in c.a. - stato medio

Solai: in latero cemento - stato medio

Copertura di interpiano: solaio in latero cemento - stato medio

Pareti esterne: in conci di tufo arenario stato medio Pareti interne : in laterizio forato stato medio

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni in alluminio anodizzato protetti da saracinesche in ferro - infissi interni in alluminio ed in legno

Impianto elettrico sottotraccia conformità da accertare Impianto idrico sottotraccia conformità da accertare

Impianto termico assente - altri impianti -----

Dotazioni condominiali -----

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2003 al 29/01/2026	[REDACTED]	COMPRAVENDITA (v.all.3)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	24/06/2003	6746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGRIGENTO	30/06/2003	12890	
		Registrazione			
Dal 24/01/2018 al 29/01/2026	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DONAZIONE (all.4)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO [REDACTED]	24/01/2018	1995	1368
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		AGRIGENTO	30/01/2018	1423	1182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/08/2020 al 29/01/2026		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO	05/08/2020	4148	2990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGRIGENTO	07/08/2020	12299	8653
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di certificazione notarile aggiornate al 02/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 08/08/2003

Reg. gen. 15794 - Reg. part. 1421

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante:

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutari

di 1/4 ciascuno di piena proprietà sul sub 2 da cui derivano i subb. 10 e 11. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti

annotamenti: - in data 21 luglio 2023 ai nn. 14250/658 di rettifica - In data 18 febbraio 2008 al n. 658 di annotazione ad iscrizione modifica contratto di finanziamento

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 04/04/2007

Reg. gen. 9031 - Reg. part. 2053

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli [REDACTED]

[REDACTED] di 1/4 ciascuno di piena proprietà sul sub 2 da cui derivano i subb. 10 e 11. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 28 aprile 2007 ai nn. 11357/2830 di rettifica

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 28/04/2007

Reg. gen. 11357 - Reg. part. 2830

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli [REDACTED]

[REDACTED] a quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà sul sub 2 da cui derivano i subb. 10 e 11. - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 4 Aprile 2007 al numero generale 9031 e al numero particolare 2053 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 21/07/2023

Reg. gen. 14250 - Reg. part. 658

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: La formalità è iscritta contro gli es [REDACTED] r la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà sui subb. 10 e 11. - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 8 Agosto al numero generale 15794 e al numero particolare 1421 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agrigento il 11/09/2024

Reg. gen. 17140 - Reg. part. 15004

Quota: 1/1

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare ricade in zona B2 del Piano Regolatore Generale Vigente nel Comune di Ravanusa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato a cui il cespite appartiene è stato realizzato in due epoche differenti:

- Una porzione del piano terra esistente è stato realizzato con C.E. n. 7917 del 26/06/1981 pratica edilizia n. 2152 (v.all.10) con la quale venivano autorizzati alla [REDACTED] lavori di costruzione di un plesso a piano terra da adibirsi a rivendita di materiale edile" come da disegni in all. 11.

- Successivamente i proprietari effettuavano in assenza di titolo autorizzativo un ampliamento del piano terra (oltre ad una sopraelevazione a piano primo, secondo e sovrastante copertura a tetto). In relazione a tale violazione veniva redatto in data 20/12/1984 sommario processo verbale redatto dal Comandante dei VV.UU. a carico [REDACTED] e successivamente, in data 31.1.1985, veniva emessa Ordinanza sindacale di immediata sospensione dei lavori (v. all. 12).

- In seguito, in data 30-09-1986 prot. 15499 [REDACTED], precedente proprietaria, presentava al Comune di Ravanusa istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47-1985 (v. all. 13) relativa alle opere realizzate abusivamente e di cui all'ordinanza Sindacale di sospensione lavori sopra citata. Tale domanda di C.E. in Sanatoria veniva integrata, successivamente, con i disegni architettonici delle opere oggetto di abuso (v all.14).

Dall'esame della documentazione sopra indicata si è rilevato che parte del fabbricato oggetto di pignoramento ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale come immediatamente evincibile dalla tavola di Zonizzazione allegata al P.R.G. vigente (all. 15).

Al fine di valutare con esattezza la porzione di fabbricato ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un rilievo topografico di precisione con l'ausilio di strumentazione satellitare GPS Trimble R4. Dalla restituzione grafica del rilievo effettuato (v.all. 16) è stato possibile appurare che una porzione rilevante del fabbricato è interessata dal vincolo cimiteriale.

In particolare, riportando il limite della fascia vincolata nelle planimetrie del locale a piano terra oggetto del presente lotto si evince che l'area interessata dal vincolo in questione (indicate in rosso nell' allegato n. 17) investe una grossa porzione del locale su cui insistono, strutturalmente tre telai longitudinali e tre telai trasversali in c.a..

VINCOLO CIMITERIALE

Il R.D. n. 1265 del 27 Luglio 1934 ha introdotto una disposizione che impone il divieto di costruire nuovi edifici

o di ampliare quelli esistenti entro una distanza di 200 metri dai cimiteri; è chiamato anche vincolo cimiteriale in quanto ha carattere assoluto e non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici sia di opere. Tale distanza di 200 metri così come previsto dal comma 4 dell'art. 338 del R.D. citato e modificato dall'art. 28 comma 1 lett. d) della Legge 1 agosto 2002 n. 166 è stato ridotto da diversi comuni, tra i quali il Comune di Ravanusa, a ml 50,00.

Tale fascia di rispetto di ml 50,00 è un vero e proprio vincolo che influenza la valutazione dei profili dello stato legittimo degli immobili anche in relazione alla condonabilità degli stessi. Si tratta, infatti, di un vincolo di natura conformativa che determina una situazione di inedificabilità ex lege che integra una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto e non derogabile.

L'assoluta inedificabilità è stata ribadita dall'art. 33 della L. 47/1985 impedendo la possibilità di regolarizzare per le opere contrarie ai vincoli di inedificabilità imposti prima degli abusi

Nel caso in questione l'immobile è stato realizzato in data successiva all'imposizione del vincolo e pertanto l'istanza di Sanatoria presentata non risulta procedibile.

Si rileva inoltre, per completezza, che il Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 all'art. 31 comma 6 recepito dalla L.R. 16/2016 e successive modifiche e integrazioni prevede un regime repressivo e sanzionatorio più aggravato verso gli abusi e illeciti edilizi in queste fasce cimiteriali, tra cui anche l'acquisizione gratuita in favore delle amministrazioni competenti in caso di inottemperanza all'obbligo di demolizione, con la conseguente facoltà di demolire le opere.

In relazione a quanto sopra indicato si può affermare che la parte di immobile pignorato ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale rappresenta un abuso non sanabile in alcun modo.

Preso atto di ciò il sottoscritto notiziava il G.E. di tale circostanza con nota del 05/01/2026; Il G.E. con dispositivo del 07/01/2026 invitata il sottoscritto, nel caso in cui il creditore esprimesse la volontà di proseguire la procedura esecutiva (caso in questione) di evidenziare nella relazione di stima le parti del fabbricato oggetto di abuso edilizio e non sanabili, determinando il prezzo dei beni tenendo conto esclusivamente del valore economico del loro uso sino all'eventuale demolizione.

Si precisa, per completezza di indagine, che, dalle opportune informazioni presso i competenti Uffici Comunali, si è appurato che non è stato, ad oggi, emesso ordine di demolizione per la parte abusiva.

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 idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Si è rilevata la presenza del vincolo cimiteriale indicato, in esteso, nella regolarità urbanistica dell'immobile.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE LOTTO 2
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

17 di 50

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, a destra salendo le scale, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via Delle Scuole, periferia Sud della città. (v. ortofoto in all. 1). Il cespite fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il cespite confina a Nord con via delle Scuole, a sud con area esterna censita alla particella 1984, ad Est con vano scala condominiale ed unità facente parte dello stesso fabbricato censita alla particella 2013 sub 5 ed a Ovest con fabbricato di proprietà altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	2,90 m	primo
Balcone scoperto	9,40 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	0,00 m	primo
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				182,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare posta al piano primo di un immobile privo di ascensore è costituita da quattro vani oltre cucina-soggiorno, servizi, ripostigli e disimpegni. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, di un balcone prospiciente su via delle Scuole e di un grande terrazzo interno (v. planimetria redatta dal sottoscritto in all. 2). Le rifiniture interne sono di tipo medio così come lo stato conservativo e manutentivo

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2003 al 19/01/2023	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 19, Part. 2013, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 181 mq Rendita € 495,80 Piano 1
Dal 09/01/2023 al 27/02/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 19, Part. 2013, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 164 mq Rendita € 495,80 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale (v. visura catastale in all. 3)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
u	19	2013	4	1	A2	2	8 vani	164 mq	495,8 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate difformità eliminabili relative ad una diversa distribuzione interna come dal raffronto tra la planimetria redatta dal sottoscritto (all. 2) e la planimetria catastale (all. 4) Al fine di regolarizzare tale discrepanza necessita redigere pratica D.O.C.F.A. per diversa distribuzione interna con la presentazione della nuova planimetria.

Oneri per regolarizzazione catastale € 1.000,00.

PRECISAZIONI

E' stata verificata la congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e manutentivo è medio

PARTI COMUNI

Il cespite presenta come parti comuni il solo vano scala condominiale interamente allo stato grezzo

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a. (per quanto possibile accertare) - stato medio

Esposizione: Nord - Est - Sud

Altezza interna utile ml 2.90

Str. verticali: Sistema intelaiato in c.a. - stato medio

Solai: in latero cemento - stato medio

Copertura fabbricato: a tetto in legno e ferro - stato mediocre

Manto di copertura fabbricato: onduline - stato mediocre

Pareti esterne: in conci di tufo arenario stato medio; Pareti interne : in laterizio forato stato medio

Pavimentazione interna: parte in ceramica e parte in marmo

Infissi esterni in alluminio preverniciato e vetro singolo - infissi interni in legno tamburato

Impianto elettrico sottotraccia conformità da accertare Impianto idrico sottotraccia conformità da accertare

Impianto termico assente - altri impianti -----

Dotazioni condominiali: vano scala interamente allo stato grezzo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2003 al 19/01/2023		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/06/2003	6746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGRIGENTO	30/06/2003	12890	
Dal 19/01/2023 al 17/02/2026		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			19/01/2023	7266	5205
			Trascrizione		
			Presso	Data	Reg. gen. Reg. part.
			AGRIGENTO	03/07/2023	12675 10862
			Registrazione		
			Presso	Data	Reg. N° Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di certificazione notarile aggiornate al 02/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 08/08/2003

Reg. gen. 15794 - Reg. part. 1421

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 21 luglio 2023 ai nn. 14250/658 di rettifica - In data 18 febbraio 2008 al n. 658 di annotazione ad iscrizione modifica contratto di finanziamento

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 04/04/2007

Reg. gen. 9031 - Reg. part. 2053

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutari [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà sul sub 2 da cui derivano i subb. 10 e 11. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 28 aprile 2007 ai nn. 11357/2830 di rettifica

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 28/04/2007

Reg. gen. 11357 - Reg. part. 2830

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutari [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni. - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 4 Aprile 2007 al numero generale 9031 e al numero particolare 2053 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 21/07/2023

Reg. gen. 14250 - Reg. part. 658

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 8 Agosto al numero generale 15794 e al numero particolare 1421 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agrigento il 11/09/2024

Reg. gen. 17140 - Reg. part. 15004

Quota: 1/1

[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare ricade in zona B2 del Piano Regolatore Generale Vigente nel Comune di Ravanusa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato a cui il cespite appartiene è stato realizzato in due epoche differenti:

- Una porzione del piano terra esistente è stato realizzato con C.E. n. 7917 del 26/06/1981 pratica edilizia n. 2152 (v.all.5) con la quale venivano autorizzati i lavori di costruzione di un plesso a piano terra da adibirsi a rivendita di materiale edile".

- Successivamente i proprietari effettuavano in assenza di titolo autorizzativo un ampliamento del piano terra ed una sopraelevazione a piano primo, secondo e sovrastante copertura a tetto. In relazione a tale violazione veniva redatto in data 20/12/1984 sommario processo verbale redatto dal Comandante dei VV.UU. a carico della successivamente, in data 31.1.1985, veniva emessa Ordinanza sindacale di immediata sospensione dei lavori (v. all. 6).

- In seguito, in data 30-09-1986 prot. 15499 precedente proprietaria, presentava al Comune di Ravanusa istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47-1985 (v. all. 7) relativa alle opere realizzate abusivamente e di cui all'ordinanza Sindacale di sospensione lavori sopra citata. Tale domanda di C.E. in Sanatoria veniva integrata, successivamente, con i disegni architettonici delle opere oggetto di abuso (v all.8).

Dall'esame della documentazione sopra indicata si è rilevato che parte del fabbricato oggetto di pignoramento ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale come immediatamente evincibile dalla tavola di Zonizzazione allegata al P.R.G. vigente (all. 9).

Al fine di valutare con esattezza la porzione di fabbricato ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un rilievo topografico di precisione con l'ausilio di strumentazione satellitare GPS Trimble R4. Dalla restituzione grafica del rilievo effettuato (v.all. 10) è stato possibile appurare che una porzione rilevante del fabbricato è interessata dal vincolo cimiteriale.

In particolare, riportando il limite della fascia vincolata nella planimetrie dell'appartamento a piano primo oggetto del presente lotto si evince che l'area interessata dal vincolo in questione (indicata in rosso nell'allegato n. 11) investe una grossa porzione dell'appartamento su cui insistono, strutturalmente tre telai longitudinali e tre telai trasversali in c.a..

VINCOLO CIMITERIALE

Il R.D. n. 1265 del 27 Luglio 1934 ha introdotto una disposizione che impone il divieto di costruire nuovi edifici o di ampliare quelli esistenti entro una distanza di 200 metri dai cimiteri; è chiamato anche vincolo cimiteriale in quanto ha carattere assoluto e non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici sia di opere. Tale distanza di 200 metri così come previsto dal comma 4 dell'art. 338 del R.D. citato e modificato dall'art. 28 comma 1 lett. d) della Legge 1 agosto 2002 n. 166 è stato ridotto da diversi comuni, tra i quali il Comune di Ravanusa, a ml 50,00.

Tale fascia di rispetto di ml 50,00 è un vero e proprio vincolo che influenza la valutazione dei profili dello stato legittimo degli immobili anche in relazione alla condonabilità degli stessi. Si tratta, infatti, di un vincolo di natura conformativa che determina una situazione di inedificabilità ex lege che integra una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto e non derogabile.

L'assoluta inedificabilità è stata ribadita dall'art. 33 della L. 47/1985 impedendo la possibilità di regolarizzare per le opere contrarie ai vincoli di inedificabilità imposti prima degli abusi.

Nel caso in questione l'immobile è stato realizzato in data successiva all'imposizione del vincolo e pertanto l'istanza di Sanatoria presentata non risulta procedibile.

Si rileva inoltre, per completezza, che il Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 all'art. 31 comma 6 come

recepito dalla L.R. 16/2016 e succ. mod. e integr. prevede un regime repressivo e sanzionatorio più aggravato verso gli abusi e illeciti edilizi in queste fasce cimiteriali, tra cui anche l'acquisizione gratuita in favore delle amministrazioni competenti in caso di inottemperanza all'obbligo di demolizione, con la conseguente facoltà di demolire le opere.

In relazione a quanto sopra indicato si può affermare che la parte di immobile pignorato ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale rappresenta un abuso non sanabile in alcun modo.

Preso atto di ciò il sottoscritto notiziava il G.E. di tale circostanza con nota del 05/01/2026; il G.E. con dispositivo del 07/01/2026 invitava il sottoscritto, nel caso in cui il creditore esprimesse la volontà di proseguire la procedura esecutiva (caso in questione) di evidenziare nella relazione di stima le parti del fabbricato oggetto di abuso edilizio e non sanabili, determinando il prezzo dei beni tenendo conto esclusivamente del valore economico del loro uso sino all'eventuale demolizione.

Si precisa, per completezza di indagine, che, dalle opportune informazioni presso i competenti Uffici Comunali, si è appurato che non è stato, ad oggi, emesso ordine di demolizione per la parte abusiva.

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 idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si è rilevata la presenza del vincolo cimiteriale indicato, in esteso, nella regolarità urbanistica dell'immobile.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, a sinistra salendo le scale e un locale deposito di pertinenza a piano terzo a sinistra salendo le scale facenti parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via Delle Scuole, periferia Sud della città. (v. ortofoto in all. 1). Il cespite fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in questione confina a Nord con via delle Scuole, a sud con area esterna censita alla particella 1984, ad Ovest con vano scala condominiale ed unità facente parte dello stesso fabbricato censita alla particella 2013 sub 6 e ad Est con area esterna censita alla particella 2012.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	113,30 mq	129,00 mq	1	129,00 mq	2,90 m	secondo
Balcone scoperto	15,00 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	secondo
Sottotetto (autonomo)	75,00 mq	82,00 mq	0,33	27,06 mq	2,55 m	terzo
terrazza sottotetto	54,00 mq	54,00 mq	0,08	4,32 mq	0,00 m	terzo
locale vasche condominiale	10,00 mq	12,00 mq	0,05	0,60 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				164,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare posta al piano secondo di un immobile privo di ascensore è costituita da quattro vani oltre cucina-soggiorno, servizi, ripostiglio ingresso e disimpegni. L'unità immobiliare è dotata, inoltre, di un balcone prospiciente su via delle Scuole e sull'area esterna lato Est (v. planimetria redatta dal sottoscritto in all. 2).

Le rifiniture interne sono di tipo medio così come lo stato conservativo e manutentivo.

La pertinenza a piano terzo sottotetto è un locale destinato a deposito costituito da un unico grande vano oltre un terrazzo prospiciente su via delle Scuole (v. planimetria redatta dal sottoscritto in all. 3).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/06/2003 al 24/01/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 19, Part. 2013, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 83 Superficie catastale 100 mq Rendita € 77,16 Piano 3
Dal 24/06/2003 al 24/01/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 19, Part. 2013, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 1134 mq Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 24/01/2018 al 17/02/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 19, Part. 2013, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 24/01/2018 al 17/02/2026	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 19, Part. 2013, Sub. 9, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 83 Superficie catastale 100 mq Rendita € 77,16 Piano 3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale (v. visurE catastali in all. 4 e 5)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	19	2013	7	1	A2	2	6,5 vani	134 mq	402,84 €	2	
U	19	2013	9	1	C2	2	83	100 mq	77,16 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In relazione all'appartamento sono state riscontrate difformità eliminabili relative ad una diversa distribuzione interna come dal raffronto tra la planimetria redatta dal sottoscritto (all. 2) e la planimetria catastale (all. 6) Al fine di regolarizzare tale discrepanza necessita redigere pratica D.O.C.F.A. per diversa distribuzione interna con la presentazione della nuova planimetria.
Oneri per regolarizzazione catastale € 1000,00.

PRECISAZIONI

E' stata verificata la congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

In relazione all'appartamento a piano secondo lo stato conservativo e manutentivo è medio
In relazione al locale di deposito a piano terzo/sottotetto lo stato conservativo e manutentivo è scarso.

PARTI COMUNI

Il cespite presenta come parti comuni oltre al vano scala condominiale, interamente allo stato grezzo, anche il locale vasche censito al sub 9 di uso condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in c.a. (per quanto possibile accertare) - stato medio
Esposizione: Nord - Est - Sud
Altezza interna utile ml 2.90
Str. verticali: Sistema intelaiato in c.a. - stato medio
Solai - piano secondo: in latero cemento - stato medio
Copertura: a tetto in legno e ferro - stato mediocre
Manto di copertura: onduline - stato mediocre
Pareti esterne: in conci di tufo arenario stato medio; Pareti interne : in laterizio forato stato medio

Appartamento

Pavimentazione interna: in ceramica

Infissi esterni in alluminio preverniciato e vetro singolo - infissi interni in legno tamburato

Impianto elettrico sottotraccia conformità da accertare Impianto idrico sottotraccia conformità da accertare

Impianto termico: pompe di calore - altri impianti -----

Dotazioni condominiali: vano scala allo stato grezzo - locale vasche a piano terzo

Locale deposito:

Interamente allo stato grezzo e privo di infissi

Presenza del solo impianto elettrico a tubi esterni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile a piano secondo risulta occupato dai proprietari esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/06/2003 al 19/01/2023		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/06/2003	6746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGRIGENTO	30/06/2003	12890	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/01/2018 al 17/02/2026		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/01/2018	1995	1368
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGRIGENTO	30/01/2018	1423	1182
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

I titoli indicati si riferiscono sia all'appartamento a piano secondo censito al sub 7 che al locale deposito a piano terzo/sottotetto censito al sub 9.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di certificazione notarile aggiornate al 02/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 08/08/2003

Reg. gen. 15794 - Reg. part. 1421

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 21 luglio 2023 ai nn. 14250/658 di rettifica - In data 18 febbraio 2008 al n. 658 di annotazione ad iscrizione modifica contratto di finanziamento

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 04/04/2007

Reg. gen. 9031 - Reg. part. 2053

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutari [REDACTED]

[REDACTED] a quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 28 aprile 2007 ai nn. 11357/2830 di rettifica

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 28/04/2007

Reg. gen. 11357 - Reg. part. 2830

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutori [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni. - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 4 Aprile 2007 al numero generale 9031 e al numero particolare 2053 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 21/07/2023

Reg. gen. 14250 - Reg. part. 658

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: Per 1/2 in piena proprietà ed 1/2 in nuda proprietà a carico [REDACTED] 1/2 in usufrutto a carico [REDACTED] In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 8 Agosto al numero generale 15794 e al numero particolare 1421 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agrigento il 11/09/2024

Reg. gen. 17140 - Reg. part. 15004

Quota: 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Per 1/2 in piena proprietà ed 1/2 in nuda proprietà a carico [REDACTED] per 1/2 in usufrutto a carico [REDACTED]

Il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare ricade in zona B2 del Piano Regolatore Generale Vigente nel Comune di Ravanusa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato a cui il cespite appartiene è stato realizzato in due epoche differenti:

- Una porzione del piano terra esistente è stato realizzato con C.E. n. 7917 del 26/06/1981 pratica edilizia n. 2152 (v.all.8) con la quale venivano autorizzati alla s. [REDACTED] i lavori di costruzione di un plesso a piano terra da adibirsi a rivendita di materiale edile".

- Successivamente i proprietari effettuavano in assenza di titolo autorizzativo un ampliamento del piano terra ed una sopraelevazione a piano primo, secondo e sovrastante copertura a tetto. In relazione a tale violazione veniva redatto in data 20/12/1984 sommario processo verbale redatto dal Comandante dei VV.UU. a carico della [REDACTED] e successivamente, in data 31.1.1985, veniva emessa Ordinanza sindacale di immediata sospensione dei lavori (v. all. 9).

- In seguito, in data 30-09-1986 prot. 15499 [REDACTED] precedente proprietaria, presentava al Comune di Ravanusa istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 47-1985 (v. all. 10) relativa alle opere realizzate abusivamente e di cui all'ordinanza Sindacale di sospensione lavori sopra citata. Tale domanda di C.E. in Sanatoria veniva integrata, successivamente, con i disegni architettonici delle opere oggetto di abuso (v all.11).

Dall'esame della documentazione sopra indicata si è rilevato che parte del fabbricato oggetto di pignoramento ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale come immediatamente evincibile dalla tavola di Zonizzazione allegata al P.R.G. vigente (all. 12).

Al fine di valutare con esattezza la porzione di fabbricato ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un rilievo topografico di precisione con l'ausilio di strumentazione satellitare GPS Trimble R4. Dalla restituzione grafica del rilievo effettuato (v.all. 13) è stato possibile appurare che una porzione rilevante del fabbricato è interessata dal vincolo cimiteriale.

In particolare, riportando il limite della fascia vincolata nella planimetrie dell'appartamento a piano primo oggetto del presente lotto si evince che l'area interessata dal vincolo in questione (indicata in rosso nell'allegato n. 14) investe una grossa porzione dell'appartamento su cui insistono, strutturalmente tre telai longitudinali e due telai trasversali in c.a..

VINCOLO CIMITERIALE

Il R.D. n. 1265 del 27 Luglio 1934 ha introdotto una disposizione che impone il divieto di costruire nuovi edifici o di ampliare quelli esistenti entro una distanza di 200 metri dai cimiteri; è chiamato anche vincolo cimiteriale in quanto ha carattere assoluto e non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici sia di opere. Tale distanza di 200 metri così come previsto dal comma 4 dell'art. 338 del R.D. citato e modificato dall'art. 28 comma 1 lett. d) della Legge 1 agosto 2002 n. 166 è stato ridotto da diversi comuni, tra i quali il Comune di Ravanusa, a ml 50,00.

Tale fascia di rispetto di ml 50,00 è un vero e proprio vincolo che influenza la valutazione dei profili dello stato legittimo degli immobili anche in relazione alla condonabilità degli stessi. Si tratta, infatti, di un vincolo di natura conformativa che determina una situazione di inedificabilità ex lege che integra una limitazione legale della proprietà a carattere assoluto e non derogabile.

L'assoluta inedificabilità è stata ribadita dall'art. 33 della L. 47/1985 impedendo la possibilità di regolarizzare per le opere contrarie ai vincoli di inedificabilità imposti prima degli abusi.

Nel caso in questione l'immobile è stato realizzato in data successiva all'imposizione del vincolo e pertanto l'istanza di Sanatoria presentata non risulta procedibile.

Si rileva inoltre, per completezza, che il Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 all'art. 31 comma 6 recepisce

dalla L.R. 16/2016 e succ.mod. e integrazioni prevede un regime repressivo e sanzionatorio più aggravato verso gli abusi e illeciti edilizi in queste fasce cimiteriali, tra cui anche l'acquisizione gratuita in favore delle amministrazioni competenti in caso di inottemperanza all'obbligo di demolizione, con la conseguente facoltà di demolire le opere.

In relazione a quanto sopra indicato si può affermare che la parte di immobile pignorato ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale rappresenta un abuso non sanabile in alcun modo.

Preso atto di ciò il sottoscritto notiziava il G.E. di tale circostanza con nota del 05/01/2026; il G.E. con dispositivo del 07/01/2026 invitava il sottoscritto, nel caso in cui il creditore esprimesse la volontà di proseguire la procedura esecutiva (caso in questione) di evidenziare nella relazione di stima le parti del fabbricato oggetto di abuso edilizio e non sanabili, determinando il prezzo dei beni tenendo conto esclusivamente del valore economico del loro uso sino all'eventuale demolizione.

Si precisa, per completezza di indagine, che, dalle opportune informazioni presso i competenti Uffici Comunali, si è appurato che non è stato, ad oggi, emesso ordine di demolizione per la parte abusiva.

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 idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Si è rilevata la presenza del vincolo cimiteriale indicato, in esteso, nella regolarità urbanistica dell'immobile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole nn. 46-48, piano T
Trattasi di un locale destinato ad attività commerciale facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via delle Scuole, periferia Sud della città. (v. ortofoto in all. 1). L'unità immobiliare è costituita da un unico grande vano a piano terra destinato ad esposizione e vendita oltre un piccolo wc ed un vano ufficio posti nella parte retrostante del locale. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (750/1000), Nuda proprietà (250/1000)

Valore di stima del bene: € 16.843,28

Tenuto conto di quanto indicato in relazione alla regolarità edilizia dell'immobile ed evidenziato che a causa delle caratteristiche tipologiche (presenza di sopraelevazioni anch'esse rientranti nel vincolo cimiteriale e pertanto non sanabili) e strutturali del bene stesso (intelaiata in c.a.) si ritiene l'immobile non demolibile parzialmente.

In considerazione di ciò si è attenzionato, ai fini estimativi quanto riportato nel verbale di incarico peritale:

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene (caso in questione), l'esperto determinerà il valore dell'area di sedime al netto dei costi di demolizione, trasporto in discarica e oneri di conferimento in discarica, incrementato dal valore d'uso del bene (ossia dalla stima dei canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 5 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di Ordinanza di abbattimento e/o regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione.

Si rappresenta, preliminarmente, che le risultanze scaturenti dalla metodologia di valutazione sopra indicata risultano affette, nel caso specifico, da una componente di approssimazione in quanto i valori parametrici sotto utilizzati determinati da indagini di mercato si riferiscono alla potenzialità del lotto nel suo complesso riguardanti, pertanto, l'intero fabbricato costituito anche da unità immobiliari non oggetto di pignoramento. In ogni caso si ritiene che l'attendibilità dei valori come di seguito determinati sia sufficiente ad esprimere un giudizio di stima più aderente possibile a quello richiesto nel caso in questione.

1) Valore area di sedime

- valore parametrico riferito al solo piano terra €/mq 150,00

- superficie locale realmente edificabile (esterna alla fascia vincolata) mq 75,00

Valore area di sedime : €/mq 150,00 x mq 75 = € 11.250,00.

2) Costi di demolizione trasporto e conferimento a discarica

Costi di demolizione

- Voce Prezzario Regione Sicilia anno 2024 n. 1.3.2 €/mc 13,82
- Volume da demolire locale piano terra a mc 971
- Costo di Demolizione €/mc 13,82 x 971 = € 13.419,20

Trasporto a discarica

- Voce Prezzario Regione Sicilia anno 2024 n. 1.25.2 €/mc x Km 0,79
- Costo trasporto a discarica €/mcxkm 0,79 x 10 x 100 (stimati) = € 790,00.

Oneri conferimento a discarica

- Oneri medi desunti dalla letteratura per materiale disomogeneo €/mc 20,00
- Costi conferimento a discarica €/mc 20,00 x mc 100 (stimati) = € 2000,00

Costi di demolizione trasporto e conferimento a discarica € 13.419,22 + 790,00 + 2.000,00 = € 16.209,22.

3) Valore d'uso del bene (5 anni di canone di locazione).

- Risultati OMI ANNO 2025 SEMESTRE 1 CODICE ZONA D1 CANONE ANNUO MEDIO €/mq X mese 3,00 (all. 18)
- Superficie convenzionale mq 161,50
- Canone medio annuo €/mq x mese 3,00 x mq 161,50 x 12 = € 5.814,00
- Valore d'uso € 5.814,00 x 5 = € 29.070,00.

In relazione al valore d'uso tenuto conto che la quota pari ai 250/1000 di usufrutto appartenente a [REDACTED] non risulta pignorata, ai fini della determinazione dell' importo a base d'asta da indicare nella vendita, è necessario decurtare il valore come sopra determinato della quota di 250/1000 (usufrutto escluso dalla vendita).

Si avrà pertanto: € 29.070,00 x 750/1000 = € 21.802,50

Valore complessivo del cespite

1) + 3) - 2) = € 11.250,00 + € 21.802,50 - € 16.209,22 = € 16.843,28

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole nn. 46-48, piano T	161,50 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 16.843,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per regolarizzazione catastale	1.500,00	€

Valore finale di stima: € 15.343,28

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 1
Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, a destra salendo le scale, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via Delle Scuole, periferia Sud della città. (v. ortofoto in all. 1). Il cespite fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.821,31

Tenuto conto di quanto indicato in relazione alla regolarità edilizia dell'immobile ed evidenziato che a causa delle caratteristiche tipologiche (presenza di sopraelevazioni anch'esse rientranti nel vincolo cimiteriale e pertanto non sanabili) e strutturali del bene stesso (intelaiata in c.a.) si ritiene l'immobile non demolibile parzialmente.

In considerazione di ciò si è attenzionato, ai fini estimativi quanto riportato nel verbale di incarico peritale:

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:

- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene (caso in questione), l'esperto determinerà il valore dell'area di sedime al netto dei costi di demolizione, trasporto in discarica e oneri di conferimento in discarica, incrementato dal valore d'uso del bene (ossia dalla stima dei canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 5 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di Ordinanza di abbattimento e/o regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione.

Si rappresenta, preliminarmente, che le risultanze scaturenti dalla metodologia di valutazione sopra indicata risultano affette, nel caso specifico, da una componente di approssimazione in quanto i valori parametrici sotto utilizzati determinati da indagini di mercato si riferiscono alla potenzialità del lotto nel suo complesso riguardanti, pertanto, l'intero fabbricato costituito anche da unità immobiliari non oggetto di pignoramento. In ogni caso si ritiene che l'attendibilità dei valori come di seguito determinati sia sufficiente ad esprimere un giudizio di stima più aderente possibile a quello richiesto nel caso in questione.

1) Valore area di sedime

- valore parametrico riferito al solo piano primo €/mq 110,00
 - superficie locale realmente edificabile (esterna alla fascia vincolata) mq 78,00
- Valore area di sedime : €/mq 110,00 x mq 78 = € 8.580,00.

2) Costi di demolizione trasporto e conferimento a discarica

Costi di demolizione

- Voce Prezzario Regione Sicilia anno 2024 n. 1.3.2 €/mc 13,82
- Volume da demolire appartamento piano primo mc 542
- Costo di Demolizione €/mc 13,82 x 542 = € 7.490,44

Trasporto a discarica

- Voce Prezzario Regione Sicilia anno 2024 n. 1.25.2 €/mc x Km 0,79
- Costo trasporto a discarica €/mcxkm 0,79 x 10 x 70 (stimati) = € 553,00.

Oneri conferimento a discarica

- Oneri medi desunti dalla letteratura per materiale disomogeneo €/mc 20,00
- Costi conferimento a discarica €/mc 20,00 x mc 70 (stimati) = € 1.400,00

Costi di demolizione trasporto e conferimento a discarica € 7.490,44 + 553,00 + 1.400,00 = € 9.443,44.

3) Valore d'uso del bene (5 anni di canone di locazione)

- Risultati OMI ANNO 2025 SEMESTRE 1 CODICE ZONA D1 CANONE ANNUO MEDIO €/mq X mese 2,25 (all. 12)
- Superficie convenzionale mq 182,85
- Canone medio annuo €/mq x mese 2,25 x mq 182,85 x 12 = € 4.936,95
- Valore d'uso € 4.936,95 x 5 = € 24.684,75.

Valore complessivo del cespite

1) + 3) - 2) = € 8.580,00 + € 24.684,75 - € 9.443,44 = € 23.821,31

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 1	182,85 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 23.821,31

Valore di stima: € 23.821,31

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 22.821,31

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 2
Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, a sinistra salendo le scale e un locale deposito di pertinenza a piano terzo a sinistra salendo le scale facenti parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via Delle Scuole, periferia Sud della città.(v.ortofoto in all. 1).Il cespite fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)
Valore di stima del bene: € 20.064,15
Tenuto conto di quanto indicato in relazione alla regolarità edilizia dell'immobile ed evidenziato che a causa delle caratteristiche tipologiche (presenza di sopraelevazioni anch'esse rientranti nel vincolo cimiteriale e pertanto non sanabili) e strutturali del bene lo stesso (intelaiata in c.a.) si ritiene l'immobile non demolibile parzialmente.
In considerazione di ciò si è attenzionato, ai fini estimativi quanto riportato nel verbale di incarico peritale:
Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà come segue:
- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;
- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene (caso in questione), l'esperto determinerà il valore dell'area di sedime al netto dei costi di demolizione, trasporto in discarica e oneri di conferimento in discarica, incrementato dal valore d'uso del bene (ossia dalla stima dei canoni di locazione dell'immobile, facendo riferimento ad un probabile scenario temporale di 5 anni, intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta ed un'eventuale emissione di Ordinanza di abbattimento e/o regolarizzazione dell'immobile per effetto di una normativa urbanistica di successiva approvazione.
Si rappresenta, preliminarmente, che le risultanze scaturenti dalla metodologia di valutazione sopra indicata risultano affette, nel caso specifico, da una componente di approssimazione in quanto i valori parametrici sotto utilizzati determinati da indagini di mercato si riferiscono alla potenzialità del lotto nel suo complesso riguardanti, pertanto, l'intero fabbricato costituito anche da unità immobiliari non oggetto di pignoramento. In ogni caso si ritiene che l'attendibilità dei valori come di seguito determinati sia sufficiente ad esprimere un giudizio di stima più aderente possibile a quello richiesto nel caso in questione.
1) Valore area di sedime
- valore parametrico riferito al solo piano secondo e terzo €/mq 115,00
- superficie locale realmente edificabile (esterna alla fascia vincolata) mq 69,00
Valore area di sedime : €/mq 75,00 x mq 69 = € 7.935,00.
2) Costi di demolizione trasporto e conferimento a discarica
Costi di demolizione
- Voce Prezzario Regione Sicilia anno 2024 n. 1.3.2 €/mc 13,82
- Volume da demolire appartamento piano secondo e deposito a piano terzo a mc 570

Costo di Demolizione €/mc 13,82 x 570 = € 7.877,40

Trasporto a discarica

- Voce Prezzario Regione Sicilia anno 2024 n. 1.25.2 €/mc x Km 0,79

Costo trasporto a discarica €/mcxkm 0,79 x 10 x 80 (stimati) = € 632,00.

Oneri conferimento a discarica

- Oneri medi desunti dalla letteratura per materiale disomogeneo €/mc 20,00

Costi conferimento a discarica €/mc 20,00 x mc 80 (stimati) = € 1.600,00

Costi di demolizione trasporto e conferimento a discarica € 7.747,40 + 632,00 + 1.600,00 = € 10.109,40.

3) Valore d'uso del bene (5 anni di canone di locazione)

- Risultati OMI ANNO 2025 SEMESTRE 1 CODICE ZONA D1 CANONE ANNUO MEDIO €/mq X mese 2,25 (all. 12)

- Superficie convenzionale mq 164,73

Canone medio annuo €/mq x mese 2,25 x mq 164,73 x 12 = € 4.447,71

Valore d'uso € 4.447,71 x 5 = € 22.238,55.

Valore complessivo del cespite

1) + 3) - 2) = € 7.935,00 + € 22.238,55 - € 10.109,40 = € 20.064,15

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 2	164,73 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 20.064,15

Valore di stima: € 20.064,15

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri regolarizzazione catastale	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 19.064,15

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.

Canicattì, li 27/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Moncado Saverio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole nn. 46-48, piano T
Trattasi di un locale destinato ad attività commerciale facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via delle Scuole, periferia Sud della città. (v. ortofoto in all. 1). L'unità immobiliare è costituita da un unico grande vano a piano terra destinato ad esposizione e vendita oltre un piccolo wc ed un vano ufficio posti nella parte retrostante del locale. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (750/1000), Nuda proprietà (250/1000)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare ricade in zona B2 del Piano Regolatore Generale Vigente nel Comune di Ravanusa.

Prezzo base d'asta: € 15.343,28

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 1
Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, a destra salendo le scale, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via Delle Scuole, periferia Sud della città. (v. ortofoto in all. 1). Il cespite fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare ricade in zona B2 del Piano Regolatore Generale Vigente nel Comune di Ravanusa.

Prezzo base d'asta: € 22.821,31

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 2
Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, a sinistra salendo le scale e un locale deposito di pertinenza a piano terzo a sinistra salendo le scale facenti parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via Delle Scuole, periferia Sud della città. (v. ortofoto in all. 1). Il cespite fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato oggetto di pignoramento immobiliare ricade in zona B2 del Piano Regolatore Generale Vigente nel Comune di Ravanusa.

Prezzo base d'asta: € 19.064,15

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 166/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.343,28

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole nn. 46-48, piano T		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà	Quota	750/1000 250/1000
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 11, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 10, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	161,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo è medio		
Descrizione:	Trattasi di un locale destinato ad attività commerciale facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via delle Scuole, periferia Sud della città.(v.ortofoto in all. 1). L'unità immobiliare è costituita da un unico grande vano a piano terra destinato ad esposizione e vendita oltre un piccolo wc ed un vano ufficio posti nella parte retrostante del locale. L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria esecutata [REDACTED]		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.821,31

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	182,85 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo è medio		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, a destra salendo le scale, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via Delle Scuole, periferia Sud della città.(v.ortofoto in all. 1).Il cespite fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato [REDACTED]
------------------------------	---

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.064,15

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Ravanusa (AG) - Via Delle Scuole n. 50, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/2 1/2 1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 19, Part. 2013, Sub. 9, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	164,73 mq
Stato conservativo:	In relazione all'appartamento a piano secondo lo stato conservativo e manutentivo è medio In relazione al locale di deposito a piano terzo/sottotetto lo stato conservativo e manutentivo è scarso.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, a sinistra salendo le scale e un locale deposito di pertinenza a piano terzo a sinistra salendo le scale facenti parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e sottotetto sito in Ravanusa (AG) nella via Delle Scuole, periferia Sud della città.(v.ortofoto in all. 1).Il cespite fa parte di un fabbricato realizzato con struttura in c.a. sito in una zona mediamente munita di parcheggi e servizi in generale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile a piano secondo risulta occupato dai proprietari esecutati [REDACTED]		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA DELLE SCUOLE NN. 46-48, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 08/08/2003

Reg. gen. 15794 - Reg. part. 1421

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà sul

sub 2 da cui derivano i subb. 10 e 11. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti

annotamenti: - in data 21 luglio 2023 ai nn. 14250/658 di rettifica - In data 18 febbraio 2008 al n. 658

di annotazione ad iscrizione modifica contratto di finanziamento

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 04/04/2007

Reg. gen. 9031 - Reg. part. 2053

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutati S [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà sul

sub 2 da cui derivano i subb. 10 e 11. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti

annotamenti: - In data 28 aprile 2007 ai nn. 11357/2830 di rettifica

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 28/04/2007

Reg. gen. 11357 - Reg. part. 2830

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutati S. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà sul sub 2 da cui derivano i subb. 10 e 11. - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 4 Aprile 2007 al numero generale 9031 e al numero particolare 2053 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 21/07/2023

Reg. gen. 14250 - Reg. part. 658

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutati S. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà sui subb. 10 e 11. - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 8 Agosto al numero generale 15794 e al numero particolare 1421 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agrigento il 11/09/2024

Reg. gen. 17140 - Reg. part. 15004

Quota: 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA DELLE SCUOLE N. 50, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 08/08/2003

Reg. gen. 15794 - Reg. part. 1421

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 21 luglio 2023 ai

nn. 14250/658 di rettifica - In data 18 febbraio 2008 al n. 658 di annotazione ad iscrizione modifica contratto di finanziamento

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 04/04/2007

Reg. gen. 9031 - Reg. part. 2053

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutari [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà sul sub 2 da cui derivano i subb. 10 e 11. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 28 aprile 2007 ai nn. 11357/2830 di rettifica

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 28/04/2007

Reg. gen. 11357 - Reg. part. 2830

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutari [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni. - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 4 Aprile 2007 al numero generale 9031 e al numero particolare 2053 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 21/07/2023

Reg. gen. 14250 - Reg. part. 658

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 8 Agosto al numero generale 15794 e al numero particolare 1421 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agrigento il 11/09/2024

Reg. gen. 17140 - Reg. part. 15004

Quota: 1/1

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A RAVANUSA (AG) - VIA DELLE SCUOLE N. 50, PIANO 2

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 08/08/2003

Reg. gen. 15794 - Reg. part. 1421

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 21 luglio 2023 ai nn. 14250/658 di rettifica - In data 18 febbraio 2008 al n. 658 di annotazione ad iscrizione modifica contratto di finanziamento

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 04/04/2007

Reg. gen. 9031 - Reg. part. 2053

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 29/03/2007

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutari [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - In data 28 aprile 2007 ai nn. 11357/2830 di rettifica

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Agrigento il 28/04/2007

Reg. gen. 11357 - Reg. part. 2830

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: [REDACTED]

N° repertorio: 21037

N° raccolta: 4558

Note: La formalità è iscritta contro gli esecutari [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale di beni. - In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 4 Aprile 2007 al numero generale 9031 e al numero particolare 2053 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento

Iscritto a Agrigento il 21/07/2023

Reg. gen. 14250 - Reg. part. 658

Quota: 1/1

Importo: € 540.000,00

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 270.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 06/08/2003

N° repertorio: 7047

Note: Per 1/2 in piena proprietà ed 1/2 in nuda proprietà a carico [REDACTED] e per 1/2 in usufrutto a carico [REDACTED]. In rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Agrigento il 8 Agosto al numero generale 15794 e al numero particolare 1421 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Agrigento il 11/09/2024

Reg. gen. 17140 - Reg. part. 15004

Quota: 1/1

[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Per 1/2 in piena proprietà ed 1/2 in nuda proprietà a carico [REDACTED] e per 1/2 in usufrutto a carico [REDACTED]