

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. N° 133/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO 1

Giudice delle esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Perito estimatore: Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti

Custode giudiziario: Avv. Daniela Spadaro

CREDITORE PROCEDENTE

- **VALUE ITALY SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**, con sede in Firenze, via Duca d'Aosta, n.10 P.I.: 05152710488

DEBITORE ESECUTATO

-

Modica, lì 25.03.2023

Il P.E.

Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA SINTETICA**LOTTO 1****ESEC. n° 133/2022 R.G. contro****Giudice delle esecuzioni: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda****Custode giudiziario: Avv. Daniela Spadaro****Esperto del procedimento: Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti****Diritto**

I beni oggetto di pignoramento costituiti da: abitazione di tipo villino e terreno adibito a strada privata con destinazione accesso, sono interamente posseduti per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dal debitore esecutato:

Bene

I beni in oggetto, denominati LOTTO 1, sono composti da: un immobile sito a Vittoria (RG), con accesso da via Marangio, n. 216/H ubicato a piano terra, con destinazione residenziale di tipo villino secondo quanto emerso da indagine catastale e da striscia di suolo adibita a strada privata, individuata catastalmente come accesso.

L'immobile è composto internamente da:

PIANO TERRA:

- ingresso/soggiorno
- cucina
- wc
- corridoio
- camera adibita a studio
- ripostiglio
- bagno
- n. 2 disimpegno
- camera adibita a cabina armadio
- lavanderia
- camera da letto matrimoniale.

PIANO PRIMO:

- ambiente unico
- bagno.

Al suddetto piano, adibito a deposito di suppellettili vari, è possibile accedere solo tramite scala amovibile, in quanto non è stata realizzata scala interna di collegamento.

L'ingresso al fabbricato avviene da resede esclusivo (terrazzo esterno con affaccio su giardino di pertinenza), con accesso diretto da strada privata di pertinenza sia del bene in oggetto che dei

	fabbricati limitrofi, identificata catastalmente al foglio 89 particella 2324 (ex p.lla 527). Completano il fabbricato: - una corte interna composta da locale tecnico e su cui si affacciano: cucina, corridoio di collegamento tra zona giorno e zona notte e camera da letto matrimoniale; - una corte esterna nella parte nord-nord-est dell'edificio, di separazione tra l'immobile e la linea ferroviaria, su cui si affacciano: camera adibita a cabina armadio e lavanderia. Non è presente alcun garage o spazio privato adibito a parcheggio.
Ubicazione	Comune di VITTORIA (RG) ABITAZIONE IN VILLINI – Via Marangio, n. 216/H TERRENO – con destinazione accesso. Coordinate: latitudine 36°57'29.0"N, longitudine 14°32'47.7"E.
Titolarità	I beni in oggetto (foglio 89 p.lla 527 sub 3 e p.lla 2324) sono entrambi pervenuti al debitore esecutato, nell'attuale quota di 1/1, con atto notarile di compravendita a rogito del Dott. Di Matteo Maria, Notaio in Vittoria, del 15/06/2009, rep. 67263/15972, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 02/07/2009 al n. 8437, il bene era pervenuto a seguito di successione, Denuncia di successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Ragusa il 14/03/1994 al n. 172 volume 208, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 22/05/1995 al n. 4759.
Provenienza ventennale	Si premette che originariamente i beni in oggetto erano così censiti catastalmente: - terreno con destinazione accesso al foglio 89, p.lla 527 (attualmente p.lla 2324); - abitazione in villino al foglio 89, p.lla 527 sub1 e sub 2 (attualmente p.lla 527 sub 3), che a seguito di dichiarazione di Variazione del 28/03/2012, Pratica n. RG0062704 in atti dal 28/03/2012 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 3476.1/2012) sono stati soppressi. Si è successivamente proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la non regolare continuità:

▪ **IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527**

situazione degli intestati dell'immobile dal 21/12/1993 al 21/05/2009:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 21/12/1993

UR Sede: VITTORIA (RG)

Registrazione Volume 208 n. 172 in data 14/03/1994

Voltura n. 1736.1/1994

Pratica n. 35992 in atti dal 08/03/2002.

Trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 22/05/1995 al n. 4759.

A tal proposito, si fa presente che da visura ipotecaria, effettuata per soggetto, non risulta trascritta formalità di accettazione della suddetta successione (vedere allegati).

▪ **IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527 sub 1**

(successivamente p.lla 527 sub 3 dal 28/03/2012)

situazione degli intestati dell'immobile dal 21/05/2009 al 15/06/2009:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: AMPLIAMENTO (n.14261.1/2009) del 21/05/2009

Pratica n.RG0105478 in atti dal 21/05/2009.

situazione degli intestati dell'immobile dal 15/06/2009 al 28/03/2012:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 15/06/2009

Repertorio n. 67263/15972

Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA, Notaio in Vittoria (RG)

Trascrizione al n. 8437 in data 02/07/2009

Reperto PI di RAGUSA, in atti dal 02/07/2009.

- **IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527 sub 2**
(successivamente p.lla 527 sub 3 dal 28/03/2012)

situazione degli intestati dell'immobile dal 25/05/2009 al 15/06/2009:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 25/05/2009

Pratica n. RG00108499 in atti dal 25/05/2009.

situazione degli intestati dell'immobile dal 15/06/2009 al 28/03/2012:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 15/06/2009

Repertorio n. 67263/15972

Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA, Notaio in Vittoria (RG)

Trascrizione al n. 8437 in data 02/07/2009

Reperto PI di RAGUSA, in atti dal 02/07/2009.

▪ **IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527 SUB 3**
(ex p.lla 527 sub 1-2 dal 28/03/2012)

situazione degli intestati dell'immobile dal 28/03/2012:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del
15/06/2009

Repertorio n. 67263/15972

Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA, Notaio in Vittoria (RG)

Trascrizione al n. 8437 in data 02/07/2009

Reperto PI di RAGUSA, in atti dal 02/07/2009.

▪ **IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 2324**
(ex p.lla 527 dal 05/02/2009)

situazione degli intestati dell'immobile dall'impianto al 01/12/2004:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 29/10/1985.

Si fa presente che secondo quanto emerso da relazione notarile è stata presentata Dichiarazione di Successione, per legge, presso l'Ufficio del Registro di Ragusa il 14/03/1994, registrata al n. 172 volume 208 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 22/05/1995 al n. 4759, ma da ispezione ipotecaria effettuata per soggetto non risulta alcuna accettazione di successione.

Dati catastali

I dati identificativi reperiti dalle le visure eseguite in data 27.09.2022 e quelli riportate nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti:

FABBRICATO

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	89	527	3	1	-	A/7	3	8,5 vani	Totale: 219 m ² Totale escluse aree scoperte: 210 m ²	€ 943,82

TERRENO

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	89	2324	-	-	-	-	-	-	Totale: 212 m ²	-

Lotto

LOTTO N. 1

FOGLIO 89, P.LLA 527, sub 3 – abitazione in villini

FOGLIO 89, P.LLA 2324 – terreno con destinazione accesso

Occupazione	Al momento dell'accesso, in sede di sopralluogo, l'abitazione risultava occupata dal debitore esecutato.
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	A seguito del sopralluogo effettuato e secondo quanto emerso sia da planimetria catastale che da progetto allegato alle pratiche edilizie depositate presso l'U.T.C. di Vittoria (RG), l'immobile risulta conforme tranne che per la mancata realizzazione di scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo. Inoltre, essendo scaduti i termini, secondo gli atti urbanistici visionati ed acquisiti presso l'U.T.C. di Vittoria (RG), occorre presentare: - pratica di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per completamento che prevede l'installazione della suddetta scala interna. Il costo per ottenere la regolarità urbanistica è pari a circa € 1.025,82 (diritti di segreteria per la SCIA pari a € 25,82 + onorario del tecnico). Si evidenzia, comunque, che trattasi di una difformità secondaria che non pregiudica la conformità globale dell'unità immobiliare.
Immobile insanabile	L'immobile risulta sanabile dal punto di vista urbanistico.
Titolarità Urbanistica	In data 15.03.2023 a seguito di formale richiesta presso l'U.T.C. di Vittoria (RG), sono stati reperiti gli atti urbanistici relativi ai beni oggetto di perizia. Nello specifico, da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Vittoria (RG) è stata visionata e recuperata la seguente documentazione: - Richiesta di Concessione Edilizia (prot. generale n. 7223 del 17.02.2010 – protocollo Settore Urbanistica n. 1618 del 17.02.2010) con allegata Scheda d'Istruttoria di Progetto Prot. n. 1618 del 17.02.2010, relazione generale di progetto, planimetria generale di progetto, tavole stato di fatto (stato attuale), tavole stato di progetto (architettonico stato futuro); - rinvio concessione edilizia Prot. n. 16906 del 21.04.2010; - Autorizzazione progetto in deroga al d.p.r. 753/80 (prot. generale n. 58229 del 16.12.2010 – protocollo settore urbanistica n. 12012 del 20.12.2010) con allegata tavola comparativa per richiesta nulla osta ferroviario; - Comunicazione Prot. n. 59371 del 24.12.2010; - Documentazione relativa alla quota contributo oneri del 12.01.2011 a seguito di verbale delibera scomputo oneri di urbanizzazione (atto consiglio comunale n. 107 del 31/05/2007);

	- Richiesta di concessione prot. n. 1038 del 08.02.2011; - Dichiarazione di conformità igienico-sanitaria del 25.01.2011; - Concessione edilizia n. 77 del 20.04.2011; - Autorizzazione genio civile prot. n. 92166 del 27.06.2011; - S.C.I.A. in variante prot. n. 12931 del 02.05.2014; - Comunicazione inizio lavori (prot. generale n. 18419 del 03.05.2011 – protocollo settore urbanistica n. 3730 del 03.05.2011); - Comunicazione fine lavori (prot. generale n. 13105 del 05.05.2014 – protocollo settore urbanistica prot. n. 2945 del 06.05.2014).
Abitabilità	È stata presentata richiesta di certificato di abitabilità Prot. n. 15123 del 20.05.2014, ma non rilasciato.
Divisibilità	I beni oggetto di pignoramento sono posseduti per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dal debitore esecutato.
Valore di Mercato	€ 327.093,00
Valore di Vendita Forzata	€ 276.900,00
Valore del Canone di Mercato	€ 1.300,00 /mq.
Vendibilità e motivo	Trattasi complessivamente di bene composto da: - fabbricato censito come abitazione in villini, - di striscia di suolo adibita a strada privata di accesso sia all'immobile che ai fabbricati limitrofi. Nello specifico, l'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, a parte alcuni evidenti segni di umidità nella camera da letto matrimoniale (parete esterna e soffitto) e distacco dello strato di finitura interno nel locale cucina (in corrispondenza dell'infilso esterno). Nel complesso i beni risultano vendibili.
Vincoli	Secondo quanto emerso dal Piano Paesistico, i beni in oggetto non ricadono in aree soggette a tutela.
Edilizia agevolata	I beni non ricadono nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	- costi per ottenere la regolarità urbanistica pari a € 1.025,82. (diritti di segreteria per la SCIA pari a € 25,82 + onorario del tecnico)
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a € 250,00.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE (immobile p.lla 527 sub 1 - sub 2) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRIZIONE del 07/04/2010 Registro Particolare 1779 Registro Generale 6841 Pubblico Ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 14639/4701 del 31/03/2010. Documenti successivi correlati:

	1. Comunicazione n. 44 del 11/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/12/2012. Cancellazione totale eseguita in data 21/01/2013 (Art.13, comma 8-decies D.L. 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs. 385/1993).	
	ISCRIZIONE (immobile p.lla 527 sub 3, ex p.lla 527 sub 1- sub2)	
	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRIZIONE del 09/01/2013 Registro Particolare 41 Registro Generale 356 Importo: € 375.000,00 A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Ragusa, Viale Europa n. 65 Contro Pubblico Ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 17966/6529 del 08/01/2013. Capitale: € 250.000,00.	
	ISCRIZIONE (terreno p.lla 2324, ex p.lla 527)	
	Nessuna.	
	TRASCRIZIONI (immobile p.lla 527 sub 1 – sub 2)	
	ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE DEL 02/07/2009 Registro Particolare 8437 Registro Generale 14257 Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 67263/15972 del 15/06/2009.	ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA TRASCRIZIONE DEL 21/04/2011 Registro Particolare 4340 Registro Generale 6939 Pubblico Ufficiale DIRIGENTE URBANISTICA COMUNE DI VITTORIA Repertorio 77 del 20/04/2011.
	ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA TRASCRIZIONE DEL 26/04/2011 Registro Particolare 4456 Registro Generale 7143 Pubblico Ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 197 del 19/04/2011.	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE DEL 23/06/2022 Registro Particolare 7648 Registro Generale 10039 A favore di VALUE ITALYU SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. con sede in Firenze (domicilio ipotecario eletto: ARC REAL ESTATE-PER C/O DCM & PARTNERS S.R.L. via Olmetto 17, 20123 Milano) Contro

		Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1397 del 27/05/2022.
	TRASCRIZIONI (immobile p.la 527 sub 3, ex p.la 527 sub 1- sub2)	
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRASCRIZIONE DEL 23/06/2022 Registro Particolare 7648 Registro Generale 10039 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1397 del 27/05/2022.	
	TRASCRIZIONI (terreno p.la 2324, ex p.la 527)	
	ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE DEL 02/07/2009 Registro Particolare 8437 Registro Generale 14257 Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 67263/15972 del 15/06/2009.	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

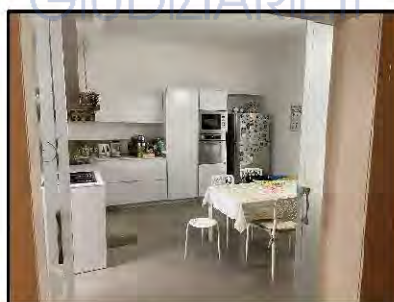
SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 1

Descrizione	I beni, denominati LOTTO 1, constano di un immobile con destinazione residenziale (individuato catastalmente al foglio 89 p.lla 527 sub 3 come abitazione in villini) e di una striscia di suolo adibita a strada privata di pertinenza sia all'immobile che ai fabbricati limitrofi (individuata catastalmente al foglio 89 p.lla 2324 come accesso). Entrambi i beni sono situati in una zona residenziale nella periferia della città di Vittoria, fornita a breve distanza da servizi di prima necessità, quali: supermercati, farmacie, negozi di vario genere, ecc... Coordinate: latitudine 36°57'29.0"N, longitudine 14°32'47.7"E. Il fabbricato cui si accede da ampia terrazza privata è strutturato su due livelli: - un piano terra composto da zona giorno con ingresso/soggiorno, cucina, bagno e zona notte composta da corridoio, camera adibita a studio, ripostiglio, bagno, camera adibita a cabina armadio, lavanderia e camera da letto matrimoniale.; - un piano primo adibito a mansarda con bagno e terrazzino di affaccio su corte interna. Completano l'edificio: spazio verde antistante la terrazza d'ingresso, una corte interna in cui è collocato il locale tecnico e su cui si affacciano cucina, corridoio zona notte e camera da letto matrimoniale ed una corte esterna di delimitazione tra l'immobile e la linea F.S. su cui si affacciano camera adibita a cabina armadio e lavanderia. Il fabbricato presenta una superficie lorda edificata di circa mq. 219,74 cui vanno aggiunti complessivamente mq. 205,98 relativi agli spazi esterni (giardino, corte interna e corte esterna) e mq. 39,10 relativi alla terrazza di accesso e al terrazzino al piano primo. Internamente gli ambienti presentano: - al piano terra un'altezza di m. 3,10 (come da rilievo metrico), fatta eccezione per la zona relativa ad ingombro scala che presenta un'altezza maggiore; - al piano primo un'altezza media di circa m. 3,00 (come da planimetria). Non è presente alcun garage o spazio privato adibito a parcheggio. Di pertinenza al fabbricato, striscia di suolo asfaltata, adibita a strada privata di accesso sia all'immobile stesso che ai fabbricati limitrofi.
-------------	--

Destinazione			abitazioni in villini con strada di accesso		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)	
Superficie Principale lorda (comprensiva di muri perimetrali, pareti divisorie interne e vano scala)	S1	219,74	1	219,74	
Superficie locale tecnico	SUL	4,17	0,15	0,62	

Superfici terrazza d'ingresso	SUT ₁	30,90	0,35 fino a 25 mq. eccedenza 0,10	12,84
Superficie terrazzo piano primo	SUT ₂	8,20	0,35 fino a 25 mq. eccedenza 0,10	2,05
Superficie corte interna	SUC ₁	41,90	0,10 fino a 25 mq. eccedenza 0,02	2,84
Superficie corte esterna	SUC ₂	78,03	0,10 fino a 25 mq. eccedenza 0,02	3,56
Superficie giardino	SUG	86,05	0,10 fino a 25 mq. eccedenza 0,02	3,72
Superficie Pertinenze (strada di accesso)	SUP	212,00	0,10 fino a 25 mq. eccedenza 0,02	6,24
Totale superficie lorda commerciale (SUP)		m ² 251,61		
Valore di Mercato		€ 327.093,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€ 276.900,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€ 1.300,00/mq.		





Coordinate: latitudine 36°57'29.0"N, longitudine 14°32'47.7"E.



Coordinate: latitudine 36°57'29.0"N, longitudine 14°32'47.7"E.

1. PREMESSA

In data 05.09.2022, il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha nominato la sottoscritta Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori di Ragusa al n. 718 con studio in Modica, via Fosso Tantillo Pirato Quartarella, 81/b, come perito estimatore nella causa di esecuzione immobiliare iscritta al fascicolo n. 133/2022 del Tribunale di Ragusa e come custode giudiziario, l'Avv. Daniela Spadaro.

In data 15.09.2022 la sottoscritta ha accettato l'incarico prendendo conoscenza del mandato ricevuto. **(All.1)**

Si premette, inoltre, quanto segue:

- in base alle richieste del mercato immobiliare attuale, il CTU ha ritenuto opportuno considerare i due beni oggetto di stima: immobile (identificato catastalmente al foglio 89, p.lla 527 sub 3, ex sub 1-2) e striscia di suolo adibita a strada privata (identificata catastalmente al foglio 89, p.lla 2324, ex p.lla 527 come accesso) in quanto di pertinenza al fabbricato, come un unico lotto, denominato LOTTO 1.

2. OGGETTO PIGNORAMENTO BENE LOTTO 1

In data 17.05.2022 l'Avv. Daniele Immordino, nella qualità di procuratore pro tempore di VALUE ITALY SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. con sede in Firenze, via Duca d'Aosta n. 10, P.IVA: 05152710488, per conto ed in qualità di gestore del FIA, denominato "FONDO VALUE ITALY CREDIT 1", cessionaria dei crediti della Banca Popolare Agricola di Ragusa S.c.p.a. (contratto di cessione stipulato in data 02.07.2020) per il tramite della sua mandataria OMNIATEL S.R.L. con sede in Milano, P.IVA: 13063790151, giusta procura speciale del 22.01.2020, ha depositato Atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 23.06.2022, al n. 7468, con cui ha sottoposto ad esecuzione forzata i beni del seguente debitore esecutato:

-

Ha pertanto sottoposto ad esecuzione forzata i seguenti beni:

1. Bene di proprietà in ragione della quota di 1/1 del debitore esecutato:

fabbricato adibito a

civile abitazione di tipo abitazioni in villini, sito a Vittoria in Via Marangio n.216/H Piano T-1,

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria (RG) al foglio 89, p.lla 527, sub 3 (ex sub 1-2), cat. A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, R.C. € 943,82.

2. Bene di proprietà in ragione della quota di 1/1 del debitore esecutato:

terreno con destinazione accesso, sito a Vittoria in Via Marangio, censito al Catasto Terreni del Comune di Vittoria (RG) al foglio 89, p.lla 2324 (ex p.lla 527), superficie: 212 m².

3. NOTA DI TRASCRIZIONE

In data 17.05.2022 l'Avv. Daniele Immordino, nella qualità di procuratore pro tempore di VALUE ITALY SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. con sede in Firenze, via Duca d'Aosta n. 10, P.IVA: 05152710488, per conto ed in qualità di gestore del FIA, denominato "FONDO VALUE ITALY CREDIT 1", cessionaria dei crediti della Banca Popolare Agricola di Ragusa S.c.p.a. (contratto di cessione stipulato in data 02.07.2020) per il tramite della sua mandataria OMNIATEL S.R.L. con sede in Milano, P.IVA: 13063790151, giusta procura speciale del 22.01.2020, ha depositato Atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 23.06.2022, al Registro generale n. 10039 e al Registro particolare n. 7468, che comprende: 1 immobile adibito ad abitazione in villini e 1 terreno, in 1 unità negoziale, 1 Soggetto a favore, 1 Soggetto contro.

SOGGETTI A FAVORE:

- **VALUE ITALY SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.**, con sede in Firenze, via Duca d'Aosta, n.10 **P.I.: 05152710488**

relativamente all'unità negoziale 1 per la quota 1/1.

SOGGETTO CONTRO:

-
relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di 1/1.

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

UN	LOTTO	CATASTO	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT. – QUALITÀ	CL.	CONSISTENZA – SUPERFICIE (mq.)	DATI DI SUPERFICIE	RENDITA – R.D.
1	1	Fabbricati	Vittoria (RG), Via Marangio, n.216 Piano -1T	89	527	3	A/7	3	8,5 vani	Totale: 219 m ² Totale escluse aree scoperte: 210 m ²	€ 943,82

2	1	Terreni	-	89	2324	-	-	-	-	Totale : 212 m ²	-
---	---	---------	---	----	------	---	---	---	---	--------------------------------	---

4. UDIENZA

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del custode giudiziario e dell'esperto estimatore in data 05.09.2022, il G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c.), l'udienza del **27.04.2023 ore 9,30**.

5. QUADRO DELLE ATTIVITÀ SVOLTE

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state pertanto condotte le seguenti operazioni:

- esame degli atti del procedimento;
- comunicazione tramite p.e.c. dell'inizio delle operazioni peritali presso i beni siti a Vittoria (RG), in Via Marangio, n.216/H inviata in data 21.09.2022 da parte del Custode giudiziario previo accordo con il CTU **(All.2)**;
- sopralluogo effettuato in data 30.09.2022 nel sito oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi ed acquisizione di informazioni relative allo stato dei beni pignorati, con redazione del verbale delle operazioni peritali **(All.3)**;
- rilievo metrico a campione al fine della verifica di coerenza degli elaborati grafici acquisiti con relativa restituzione grafica **(All.4)**;
- accertamento della regolarità urbanistica dei beni sotto il profilo tecnico-urbanistico attraverso ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria (RG) **(All.5-6-6a-6b-6c-6d-6e-7-8-9-10-11-11a-12-13-14-15-16-17-18)**;
- verifica ed identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento attraverso acquisizione di visure catastali, planimetrie catastali, visure storiche e visure ipocatastali **(All.19-20-20a-20b-21-2a-21b-22-22a-22b-22c-23-23a-23b-23c)**;
- rilievo fotografico **(All.24)**;
- ricerche di mercato (fonti dirette: agenzie immobiliari operanti nel territorio, raccogliendo i valori di mercato al mq. di immobili della stessa tipologia del bene in oggetto e situati nella stessa zona);
- predisposizione, stesura e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

FABBRICATO

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	89	527	3	1	-	A/7	3	8,5 vani	Totale: 219 m ² Totale escluse aree scoperte: 210 m ²	€ 943,82

TERRENO

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	89	2324	-	-	-	-	-	-	Totale: 212 m ²	-

Esaminata la documentazione allegata all'atto di pignoramento del 17.05.2022, risulta che:

- a. gli atti depositati risultano completi;
- b. i dati catastali che individuano i beni in oggetto – visura del 27.09.2022 sono corretti;
- c. i dati identificati catastali tra la visura eseguita il 27.09.2022 e quelle riportate nell'Atto di Pignoramento sono corrispondenti;
- d. secondo quanto emerso dall'ispezione ipotecaria effettuata per immobile, risultano:
 - p.lla 527 sub 1 – sub 2 (attuale p.lla 527 sub 3) n. 1 iscrizione e n. 4 trascrizioni;
 - p.lla 527 sub 3 (ex p.lla 527 sub 1 – sub 2) n. 1 iscrizione e n. 1 trascrizione;
 - p.lla 2324 (ex p.lla 527) n. 1 trascrizione;
- e. i beni risultano appartenere, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà al
- f. i beni in oggetto I beni in oggetto (foglio 89 p.lla 527 sub 3 e p.lla 2324) sono entrambi pervenuti al debitore esecutato, nell'attuale quota di 1/1, con atto notarile di compravendita a rogito del Dott. Di Matteo Maria, Notaio in Vittoria, del 15/06/2009, rep. 67263/15972, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 02/07/2009 al n. 8437, tra il

il bene era pervenuto a seguito di successione, Denuncia di

successione, presentata presso l'Ufficio del Registro di Ragusa il 14/03/1994 al n. 172 volume 208, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 22/05/1995 al n. 4759.

7. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni, denominati come Lotto 1, sono situati in una zona residenziale nella periferia della città di Vittoria (RG), raggiungibile da SS 115.

Coordinate: latitudine 36°57'29.0"N, longitudine 14°32'47.7"E.

La zona ha un tessuto urbanistico prevalentemente residenziale ed è fornita, nelle immediate vicinanze, da servizi di prima necessità, tra i quali: supermercati, farmacia, negozi di abbigliamento, ecc...,

Nello specifico i beni distano, inoltre, circa 1,4 km dal centro della città di Vittoria, 900 m dall'Ospedale "Guzzardi" e 10,3 km dall'Aeroporto "Pio La Torre" di Comiso.

8. DATI URBANISTICI

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



Inquadramento territoriale dell'immobile tratto da internet – Google Maps

Nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, il bene individuato al foglio catastale 89, p.lla 527 (sub 3) rientra in zona B4 – *zone territoriali omogenee residenziali parzialmente edificate*.

ART. 22 – B4 z.t.o. residenziali parzialmente edificate

Le zone B₄ comprendono le parti periferiche del centro urbano di Vittoria parzialmente edificate.

Le zone B₄ sono destinate alla residenza e alle attività a questa connesse, comprese le attività legate al commercio al minuto, gli uffici pubblici e privati, gli esercizi pubblici, le attività culturali e sociali, le attività ricettive alberghiere, le attività artigianali di servizio alla residenza, con esclusioni di quelle rumorose o moleste o non confacenti alle caratteristiche ~~e non confacenti alle caratteristiche~~ residenziale della zona; qualora le attrezzature di iniziativa privata connesse alla residenza riguardino asili - nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie, queste potranno essere consentite ***nell'ambito delle zone*** ~~nel presente articolo~~ e nel rispetto di quanto previsto in materia della normativa nazionale e regionale vigente all'atto della richiesta di edificazione.

Nell'ambito della zona B₄ sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e riedificazione, nuova edificazione, in lotti interclusi non superiori a mq 1000, nel rispetto delle seguenti prescrizioni senza vincoli tipologici precostituiti:

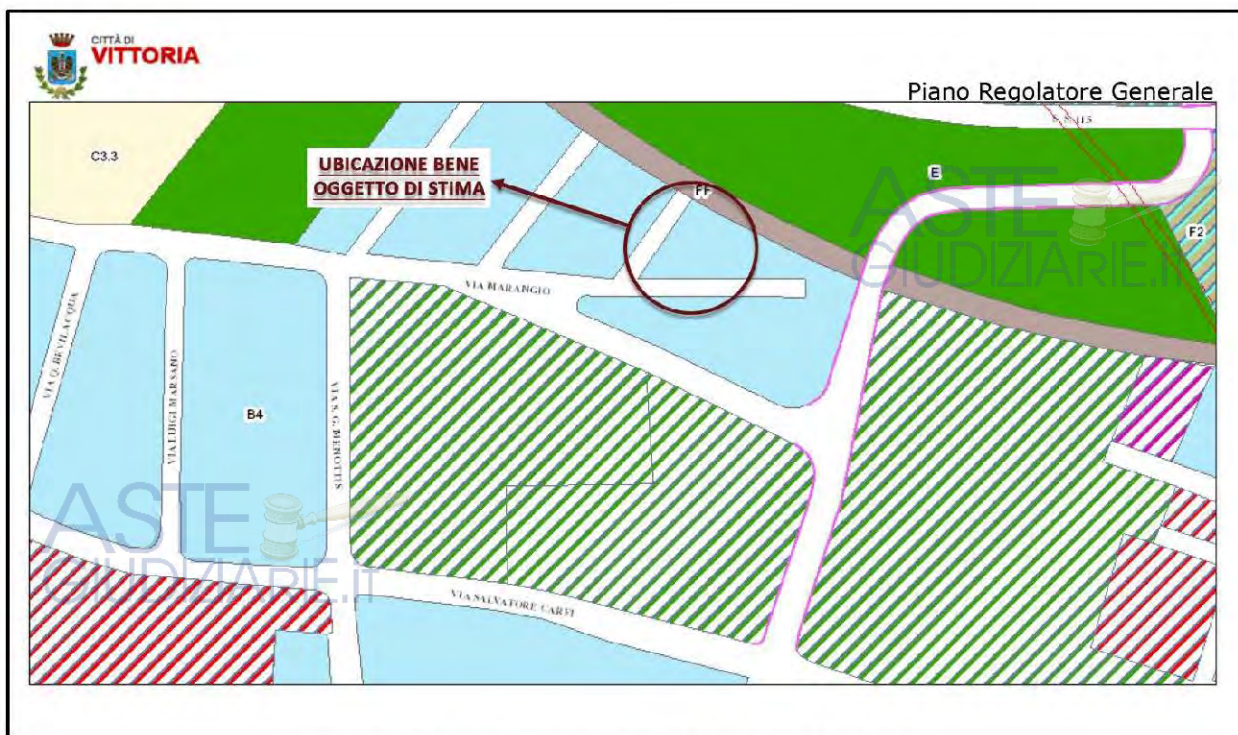
- **la densità fondiaria** massima sarà pari a mc/mq 5,00;
- **l'altezza massima** sarà pari a ml 11 e non più di tre piani fuori terra, e comunque nel rispetto del D.M. LL.PP. 16.01.'96 e successive modifiche ad integrazione; quando l'edificio da costruire rispetti l'allineamento sul fronte stradale in continuità con la cortina degli edifici esistenti, è consentito realizzare un quarto piano, la cui altezza utile interna misurata tra pavimento e soffitto non superi i metri lineari 2,70, purché questo presenti un fronte prospiciente la strada arretrato rispetto al fronte del corpo di fabbrica sottostante, allineato con la cortina degli edifici esistenti, per una profondità almeno pari a quella ottenuta con una inclinata di 45 gradi che, spiccata dalla gronda prospiciente la strada del solaio di copertura del terzo piano, intercetti l'orizzontale formata dalla gronda del solaio di copertura al quarto piano, e comunque nel rispetto del disposto del D.M. LL.PP. 16/01/'96 e successive modifiche ad integrazioni;
- **nei casi di demolizione** e riedificazione, nonché di nuova edificazione va destinata a parcheggio una superficie non inferiore a mq 1,00 ogni mc 20 di volume edificato;
- **le aree di pertinenza** dell'edificio che risulteranno libere vanno sistemate e mantenute a verde privato.

Per gli interventi di demolizione e riedificazione nonché di nuova edificazione, che interessino lotti superiori a mq 1000 l'edificazione avverrà secondo quanto disposto dall'articolo 21 della L.R. 71/78 come modificato dall'articolo 39 della L.R. 37/85 e comunque nel rispetto delle previsioni contenute nel presente articolo.

Il rilascio della singola concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

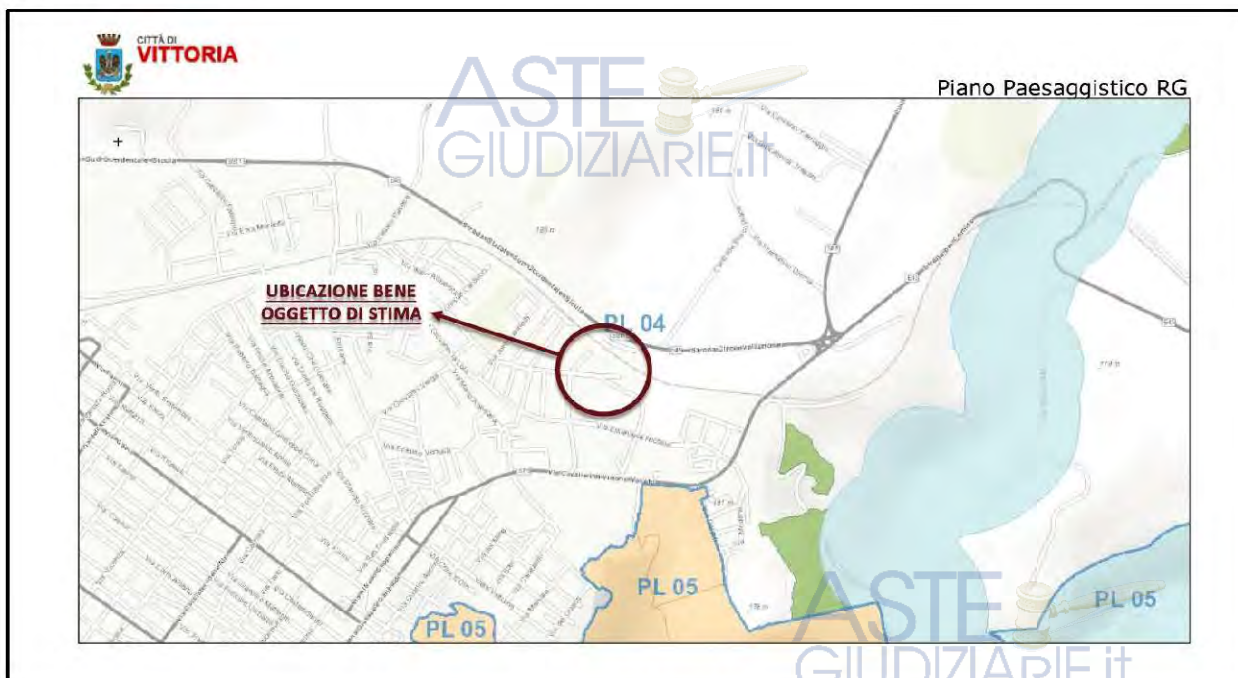
ASTE
GIUDIZIARIE.it



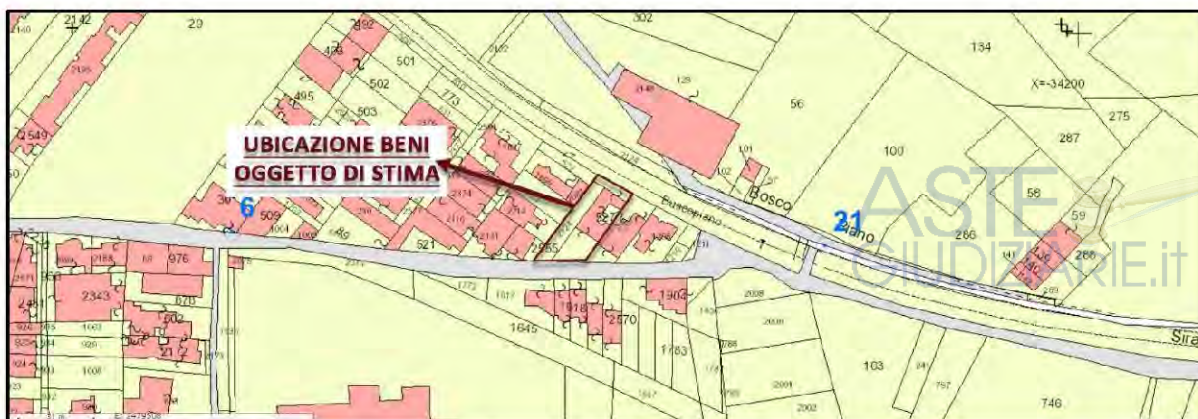
STRALCIO P.R.G. COMUNE DI VITTORIA (RG) – scala 1: 2 000

VINCOLI

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



STRALCIO PIANO PAESISTICO REGIONALE scala 1: 12 000



PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1: 1200

ACCESSO P.LLA 527 SUB 3 (abitazione in villini): da Via Marangio, civico n. 216/H

CONFINI PARTICELLA 527 sub 3:

- Nord: Linea F.S.
- Est: altra ditta
- Sud: Via Marangio
- Ovest: p.lla 2324 (strada privata con destinazione accesso)

ACCESSO P.LLA 2324 (terreno): da Via Marangio

CONFINI PARTICELLA 2324:

- Nord: corte di separazione con linea F.S.
- Est: p.lla 527 sub 3
- Sud: Via Marangio
- Ovest: altra ditta

Caratteristiche zona: zona periferica prevalentemente residenziale;

Caratteristiche zone limitrofe: zone a carattere residenziale;

Principali collegamenti pubblici (km): 10,3 km dall'Aeroporto di Comiso "Pio La Torre".

Principali servizi offerti dalla zona: sono presenti servizi di vario genere nelle immediate vicinanze: supermercati, farmacia, negozi di abbigliamento, ecc...

9. REGOLARITÀ TECNICO – URBANISTICA

- a: l'immobile (p.lla 527 sub 3) risulta conforme agli atti urbanistici depositati presso l'U.T.C. di Vittoria (RG), fatta eccezione per la mancata realizzazione di scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo;
- b: il fabbricato non è fornito di abitabilità, in quanto è stata presentata richiesta di certificato di abitabilità Prot. n. 15123 del 20.05.2014, ma non rilasciato;
- c: serve eseguire sull'immobile pratica di regolarità urbanistica (S.C.I.A.) inerente la realizzazione della scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo;
- d: non gravano obblighi di convenzioni non adempiute;
- e: non gravano vincoli o altri pregiudizi sull'immobile da un punto di vista paesistico.

10. ACCESSO ALL'IMMOBILE CON L'ASSISTENZA DEL CUSTODE

- A. L'accesso ai luoghi avvenuto in data 30.09.2022, ha reso possibile l'esatta individuazione dei beni pignorati.
- B. Trattasi di fabbricato con destinazione residenziale di tipo abitazione in villini, secondo quanto emerso da indagine catastale e strada privata di accesso di pertinenza.
- C. L'abitazione è strutturata su due livelli:
 - piano terra composto da: ingresso/soggiorno, cucina, corridoio, n. 2 bagni, camera adibita a studio, ripostiglio, camera adibita a cabina armadio, lavanderia e camera da letto matrimoniale;
 - piano primo composto da un unico ambiente con bagno, cui è possibile accedere solo tramite scala amovibile, in quanto non è stata realizzata scala interna di collegamento.
- D. L'immobile verte complessivamente in un ottimo di conservazione, fatta eccezione la presenza di alcuni evidenti segni di muffa (parete esterna camera da letto matrimoniale) e distacco dell'intonaco di rivestimento della parete in corrispondenza dell'infilso esterno (locale cucina).

Allo stato attuale non è necessario eseguire interventi di manutenzione straordinaria.
- E. Dalla verifica effettuata sui luoghi rispetto alla planimetria catastale, il fabbricato risulta conformemente accatastato. La mancata realizzazione della scala interna di collegamento con il piano primo, non comporta variazioni catastali tali da richiedere pratiche di regolarità catastale.

L'immobile risulta, inoltre, conforme agli atti urbanistici depositati presso l'U.T.C. di Vittoria (RG), fatta eccezione per la mancata realizzazione di scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo.

F. Al momento dell'accesso il bene in oggetto risultava occupato dal debitore esecutato.

G. Sono state fornite, durante l'accesso, le informazioni necessarie per sospendere la procedura esecutiva nei propri confronti.

11. DESCRIZIONE DEL BENE: IMPOSTAZIONE TIPOLOGICO, FUNZIONALE E DISTRIBUTIVA

I beni oggetto di stima sono situati entrambi in una zona periferica, ma residenziale del Comune di Vittoria (RG), in Via Marangio e constano di:

1. Un fabbricato con destinazione residenziale di tipo abitazione in villini, secondo quanto emerso da indagine catastale, con accesso da Via Marangio al civico n. 216/H.

L'immobile è strutturato su due livelli: un piano terra ed un piano primo, per una superficie totale lorda edificata, secondo quanto emerso in sede di sopralluogo, complessivamente di 219,74 mq.

Il PIANO TERRA è così composto:

- ingresso/soggiorno
- cucina
- corridoio
- n. 2 bagni
- disimpegno
- ripostiglio
- camera adibita a studio
- camera adibita a cabina armadio
- lavanderia
- camera da letto.

Il PIANO PRIMO è così composto:

- unico ambiente
- bagno
- ingombro vano scala.

L'altezza interna degli ambienti è rispettivamente:

- al piano terra di 3,10 m (come da rilievo metrico), tranne zona del soggiorno relativa ad ingombro del vano scala che presenta un'altezza maggiore;
- al piano primo di circa 3,00 m (altezza media).

Un'ampia terrazza, all'ingresso, conduce al primo ambiente, un soggiorno da cui si accede direttamente alla cucina e tramite un corridoio al bagno. Proseguendo lungo il corridoio si accede alla zona notte costituita da: camera adibita a studio, ripostiglio, bagno, camera adibita a cabina armadio, lavanderia e camera da letto matrimoniale.

Manca scala di comunicazione diretta al piano primo, cui è possibile accedere solo tramite scala amovibile e che alla data del sopralluogo risultava adibito a deposito di suppellettili vari, che non ne hanno permesso il rilievo metrico.

L'immobile dispone, inoltre, di due corti: una interna su cui si affacciano cucina, corridoio zona notte e camera da letto e all'interno della quale è collocato il locale tecnico; ed una esterna di delimitazione con la linea F.S. su cui si affacciano sia la camera adibita a cabina armadio che la lavanderia.

È presente anche uno spazio verde antistante l'ingresso, alla data del sopralluogo ricoperto da vegetazione spontanea.

Non è presente alcun garage o spazio privato da adibito a parcheggio.

La superficie utile dei vari ambienti è la seguente:

LOCALE	SUPERFICIE (mq)
PIANO TERRA:	
ingresso/soggiorno	mq. 29,37
cucina	mq. 24,67
wc	mq. 5,00
corridoio	mq. 14,40
disimpegno	mq. 1,70
camera adibita a studio	mq. 8,45
ripostiglio	mq. 1,90
bagno	mq. 6,45
camera adibita a cabina armadio	mq. 11,20
lavanderia	mq. 4,67
camera da letto matrimoniale	mq. 18,00
disimpegno	mq. 2,20
TOTALE	mq. 128,01
PIANO PRIMO*:	
ambiente unico	mq. 36,14
bagno	mq. 7,80

Ingombro vano scala	mq. 7,44
TOTALE	mq. 51,38
*a causa della presenza di suppellettili vari, non è stato possibile effettuare il rilievo metrico al fine di verificarne la coerenza con gli elaborati grafici acquisiti. Le misure indicate fanno riferimento a quanto indicato nella planimetria catastale.	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da relazione tecnica allegata al progetto ed acquisita presso l'U.T.C. di Vittoria (RG), risulta che il fabbricato (attuale p.lla 527 sub 3 ed ex p.lla 527 sub 1) è stato ultimato senza Concessione Edilizia.

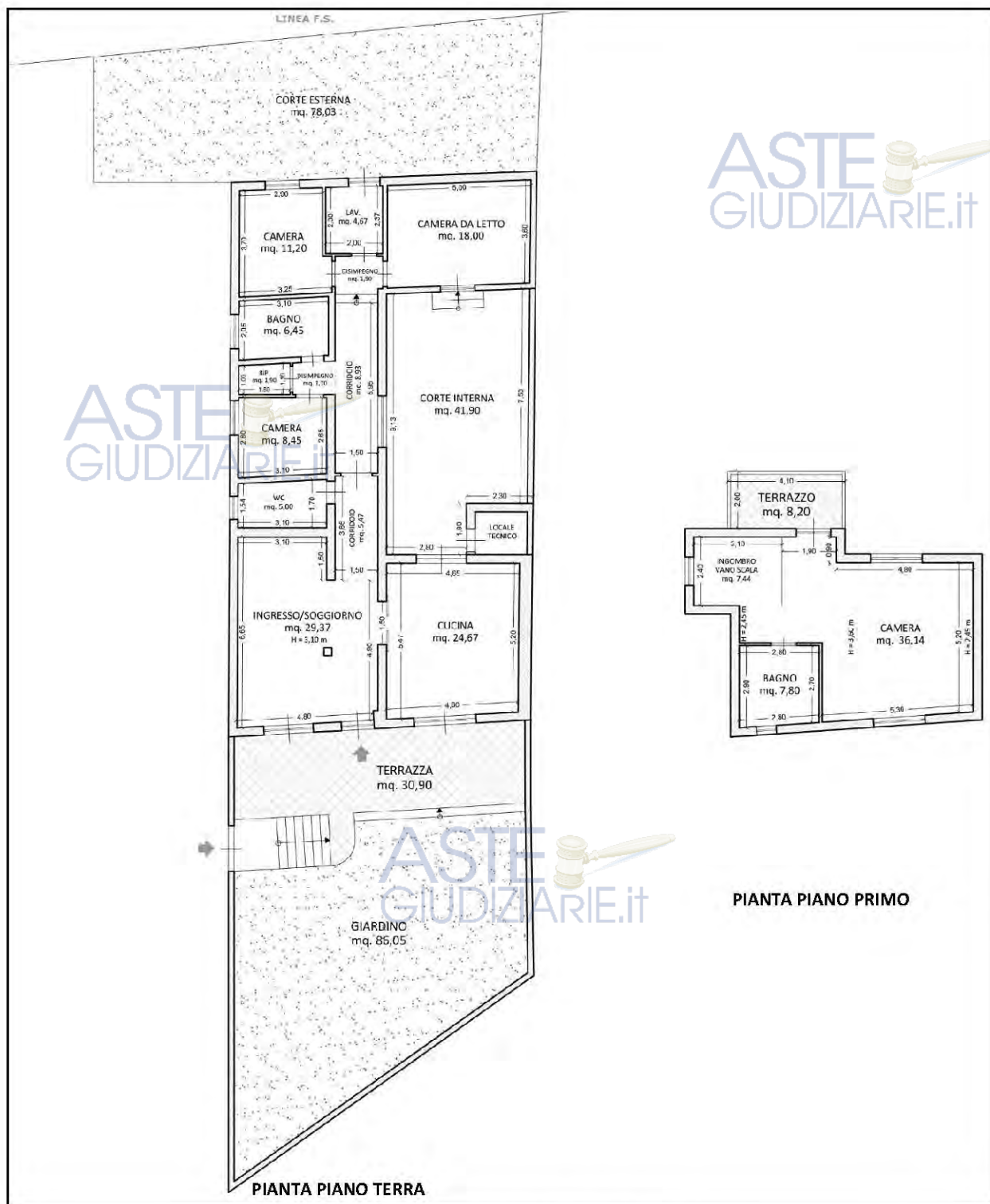
È stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 30/06/1986, Prot. n. 47291/86. Tale istanza è stata esitata positivamente dal Comune di Vittoria in data 28/10/2002, verb. n. 182.

2. Striscia di suolo asfaltata, adibita a strada privata con destinazione accesso, secondo quanto emerso da indagine catastale, della superficie totale di 212 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO TERRA E PIANO PRIMO SCALA 1: 200

12. STATO DI POSSESSO DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono posseduti per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dal debitore esecutato.

È opportuno precisare che:

- il bene identificato catastalmente come accesso e di pertinenza all'unità immobiliare, risulta sia da contratto di finanziamento che da atto di pignoramento di proprietà per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, ma da indagine storica degli intestati dell'immobile risulta come unica intestataria fino al 01.12.2004,

Da tale data in poi non è stato possibile reperire alcuna informazione.

Al momento dell'accesso l'immobile in oggetto risultava occupato dal debitore esecutato,

13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

DOMANDE GIUDIZIALI E ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: nessuna.

CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE: nessuna.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: nessuno.

ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES: SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ONERI REALI, OBBLIGHI PROPTER REM): nessuno.

B. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- costi per ottenere la regolarità urbanistica (diritti di segreteria per la SCIA pari a € 25,82 + onorario del tecnico) pari a circa € 1.025,82;
- eventuali altre cause in corso: **nessuna**.

C. Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

Premesso che originariamente i beni in oggetto erano così censiti catastalmente:

- terreno con destinazione accesso al foglio 89, p.lla 527 (attualmente p.lla 2324)
- abitazione in villino al foglio 89, p.lla 527 sub1 e sub 2 (attualmente p.lla 527 sub 3), che a seguito di dichiarazione di Variazione del 28/03/2012, Pratica n. RG0062704 in atti dal 28/03/2012 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 3476.1/2012) sono stati soppressi.

Si è successivamente proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riportando storicamente, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà, riscontrandone la non regolare continuità:

▪ **IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527**

situazione degli intestati dell'immobile dal 21/12/1993 al 21/05/2009:

TITOLARE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI DERIVANTI DA: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/12/1993

UR Sede: VITTORIA (RG)

Registrazione Volume 208 n. 172 in data 14/03/1994

Voltura n. 1736.1/1994

Pratica n. 35992 in atti dal 08/03/2002.

Trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 22/05/1995 al n. 4759.

A tal proposito, si fa presente che da visura ipotecaria, effettuata per soggetto, non risulta trascritta formalità di accettazione della suddetta successione (All.19a).

▪ **IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527 sub 1**

(attualmente p.lla 527 sub 3)

situazione degli intestati dell'immobile dal 21/05/2009 al 15/06/2009:

TITOLARE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

diritto di proprietà per 1/3

DATI DERIVANTI DA: AMPLIAMENTO (n.14261.1/2009) del 21/05/2009
Pratica n.RG0105478 in atti dal 21/05/2009.

situazione degli intestati dell'immobile dal 15/06/2009 al 28/03/2012:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 15/06/2009

Repertorio n. 67263/15972

Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA, Notaio in Vittoria (RG)

Trascrizione al n. 8437 in data 02/07/2009

Reparto PI di RAGUSA, in atti dal 02/07/2009.

▪ **IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527 sub 2**

(attualmente p.lla 527 sub 3)

situazione degli intestati dell'immobile dal 25/05/2009 al 15/06/2009:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 25/05/2009

Pratica n. RG00108499 in atti dal 25/05/2009.

situazione degli intestati dell'immobile dal 15/06/2009 al 28/03/2012:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 15/06/2009

Repertorio n. 67263/15972

Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA, Notaio in Vittoria (RG)

Trascrizione al n. 8437 in data 02/07/2009

Reparto PI di RAGUSA, in atti dal 02/07/2009.

■ **IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527 SUB 3**

(ex p.lla 527 sub 1 – sub 2)

situazione degli intestati dell'immobile dal 28/03/2012:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA del 15/06/2009

Repertorio n. 67263/15972

Pubblico Ufficiale DI MATTEO MARIA, Notaio in Vittoria (RG)

Trascrizione al n. 8437 in data 02/07/2009

Reperto PI di RAGUSA, in atti dal 02/07/2009.

■ **IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 2324**

(ex p.lla 527 dal 05/02/2009)

situazione degli intestati dell'immobile dall'impianto al 01/12/2004:

TITOLARE:

DATI DERIVANTI DA: impianto meccanografico del 29/10/1985.

D. Ispezione ipocatastale

IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527 sub 1 (attuale p.lla 527 sub 3)

Ispezione telematica Ispezione n. T74157 del 18/03/2023

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile: Comune di VITTORIA (RG)

Tipo di catasto: Fabbricati

Foglio: 89 – Particella 527 – Subalterno 1

Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 17/03/2023

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 02/07/2009 – Registro Particolare 8437 Registro Generale 14257

Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 67263/15972 del 15/06/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

- 2. ISCRIZIONE del 07/04/2010** - Registro Particolare 1779 Registro Generale 6841
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 14639/4701 del 31/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 44 del 11/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/12/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 21/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2002 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).
- 3. TRASCRIZIONE del 21/04/2011** - Registro Particolare 4340 Registro Generale 6939
Pubblico ufficiale DIRIGENTE URBANISTICA COMUNE DI VITTORIA Repertorio 77 del 20/04/2011
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
- 4. TRASCRIZIONE del 26/04/2011** – Registro Particolare 4456 Registro Generale 7143
Pubblico Ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 197 del 19/04/2011
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
- 5. TRASCRIZIONE del 23/06/2022** - Registro Particolare 7468 Registro Generale 10039
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1397 del 27/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti

IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527 sub 2 (attuale p.lla 527 sub 3)

Ispezione telematica Ispezione n. T216847 del 04/01/2023

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile:	Comune di VITTORIA (RG)
	Tipo di catasto: Fabbricati
	Foglio: 89 – Particella 527 – Subalterno 2
Periodo informatizzato:	dal 06/12/1989 al 03/01/2023

Elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 02/07/2009** – Registro Particolare 8437 Registro Generale 14257
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 67263/15972 del 15/06/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. **ISCRIZIONE del 07/04/2010** - Registro Particolare 1779 Registro Generale 6841
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 14639/4701 del 31/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 44 del 11/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/12/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 21/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2002 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993).
3. **TRASCRIZIONE del 21/04/2011** - Registro Particolare 4340 Registro Generale 6939
Pubblico ufficiale DIRIGENTE URBANISTICA COMUNE DI VITTORIA Repertorio 77 del 20/04/2011
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
4. **TRASCRIZIONE del 26/04/2011** – Registro Particolare 4456 Registro Generale 7143
Pubblico Ufficiale COMUNE DI VITTORIA Repertorio 197 del 19/04/2011
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
5. **TRASCRIZIONE del 23/06/2022** - Registro Particolare 7468 Registro Generale 10039
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1397 del 27/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili precedenti

IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 527 SUB 3 (ex p.lla 527 sub 1-sub 2)

Ispezione telematica Ispezione n. T203831 del 06/01/2023

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile: Comune di VITTORIA (RG)
Tipo di catasto: Fabbricati
Foglio: 89 – Particella 527 – Subalterno 3
Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 05/01/2023

Elenco sintetico delle formalità:

1. **ISCRIZIONE del 09/01/2013** - Registro Particolare 41 Registro Generale 356
Pubblico ufficiale SCIFO MARIA Repertorio 17966/6529 del 08/01/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
2. **TRASCRIZIONE del 23/06/2022** - Registro Particolare 7468 Registro Generale 10039
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1397 del 27/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

IMMOBILE FOGLIO 89 P.LLA 2324 (ex p.lla 527)

Ispezione telematica Ispezione n. T223063 del 04/01/2023

Per immobile

Motivazione PERIZIA CTU

Richiedente CCHVNT per conto di CCHVNT80C43F258X

Dati della richiesta:

Immobile: Comune di VITTORIA (RG)
Tipo di catasto: Terreni
Foglio: 89 – Particella 2324
Periodo informatizzato: dal 06/12/1989 al 03/01/2023

Elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 02/07/2009** – Registro Particolare 8437 Registro Generale 14257
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 67263/15972 del 15/06/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

14. PRATICHE EDILIZIE:

1. Accertamento di conformità Catastale:

Catastalmente, lo stato dei luoghi accertato risulta conformemente accatastato.

La mancata realizzazione della scala interna di collegamento con il piano primo, non comporta variazioni catastali tali da richiedere pratiche di regolarità catastale.

2. Accertamento di conformità Urbanistica - Edilizia:

- a. in data 15.03.2023 a seguito di formale richiesta di accesso ai documenti amministrativi (All.5), sono stati reperiti gli atti urbanistici relativi ai beni oggetto di perizia. Secondo la documentazione depositata presso l'U.T.C. di Vittoria (RG), l'immobile (p.lla 527 sub 3 – abitazione in villini) presenta regolarità urbanistica;
- b. dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Vittoria (RG) e dai dati reperiti risulta che il fabbricato (attuale p.lla 527 sub 3 ed ex p.lla 527 sub 1) è stato ultimato senza Concessione Edilizia. È stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 30/06/1986, Prot. n. 47291/86

Tale istanza è stata esitata positivamente dal Comune di Vittoria in data 28/10/2002 verb. n. 182.

Sono stati inoltre reperiti i seguenti atti urbanistici:

- Richiesta di Concessione Edilizia (prot. generale n. 7223 del 17.02.2010 – protocollo Settore Urbanistica n. 1618 del 17.02.2010) con allegata Scheda d'Istruttoria di Progetto Prot. n. 1618 del 17.02.2010, relazione generale di progetto, planimetria generale di progetto, tavole stato di fatto (stato attuale), tavole stato di progetto (architettonico stato futuro);
- rinvio concessione edilizia Prot. n. 16906 del 21.04.2010;
- Autorizzazione progetto in deroga al d.p.r. 753/80 (prot. generale n. 58229 del 16.12.2010 – protocollo settore urbanistica n. 12012 del 20.12.2010) con allegata tavola comparativa per richiesta nulla osta ferroviario;
- Comunicazione Prot. n. 59371 del 24.12.2010;
- Documentazione relativa alla quota contributo oneri del 12.01.2011 a seguito di verbale delibera scomputo oneri di urbanizzazione (atto consiglio comunale n. 107 del 31/05/2007);
- Richiesta di concessione prot. n. 1038 del 08.02.2011;
- Dichiarazione di conformità igienico-sanitaria del 25.01.2011;
- Concessione edilizia n. 77 del 20.04.2011;
- Autorizzazione genio civile prot. n. 92166 del 27.06.2011;

- S.C.I.A. in variante prot. n. 12931 del 02.05.2014;
 - Comunicazione inizio lavori (prot. generale n. 18419 del 03.05.2011 – protocollo settore urbanistica n. 3730 del 03.05.2011);
 - Comunicazione fine lavori (prot. generale n. 13105 del 05.05.2014 – protocollo settore urbanistica prot. n. 2945 del 06.05.2014).
- c. l'immobile (p.lla 527 sub 3 – abitazione in villini) non è fornito di abitabilità, in quanto è stata presentata richiesta di certificato di abitabilità Prot. n. 15123 del 20.05.2014, ma non rilasciato;
- d. essendo scaduti i termini, secondo copia degli atti urbanistici acquisita presso l'U.T.C. di Vittoria (RG), occorre presentare pratica di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per completamento, che prevede l'installazione della scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo, non realizzata.
- Per ottenere la regolarità edilizia** (diritti di segreteria per la SCIA pari a € 25,82 + onorario del tecnico) **il costo da sostenere è pari a circa € 1.025,82;**
- e. dal punto di vista urbanistico secondo quanto emerso da Piano Paesistico, il lotto non ricade in aree soggette a tutela paesaggistica.

15. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IN OGGETTO

I beni sono situati in una zona periferica del Comune di Vittoria (RG) a carattere prevalentemente residenziale, fornita sia di servizi che di collegamenti pubblici.

L'edificio, individuato catastalmente al foglio 89 p.lla 527 sub 3, ha destinazione residenziale di tipo abitazione in villini secondo quanto emerso da indagine catastale ed è strutturato su due livelli: un piano terra ed un piano primo.

COMPOSIZIONE INTERNA IMMOBILE (abitazione in villini) - FOGLIO 89 P.LLA 527 SUB 3:					
VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	COEFF. PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
PIANO TERRA:					
ZONA GIORNO:					
ingresso/soggiorno	mq. 29,37	1	mq. 29,37	sud-sud-ovest	ottime
cucina	mq. 24,67	1	mq. 24,67	sud-sud-ovest nord-nord-est	ottime

wc	mq. 5,00	1	mq. 5,00	ovest-nord-ovest	ottime
corridoio	mq. 5,47	1	mq. 5,47	-	ottime
ZONA NOTTE:					
camera adibita a studio	mq. 8,45	1	mq. 8,45	ovest-nord-ovest	ottime
ripostiglio	mq. 1,90	1	mq. 1,90	-	ottime
bagno	mq. 6,45	1	mq. 6,45	ovest-nord-ovest	ottime
disimpegno	mq. 1,70	1	mq. 1,70	-	ottime
corridoio	mq. 8,93	1	mq. 8,93	est-sud-est	ottime
camera adibita a cabina armadio	mq. 11,20	1	mq. 11,20	nord-nord-est	ottime
lavanderia	mq. 4,67	1	mq. 4,67	nord-nord-est	ottime
camera da letto matrimoniale	mq. 18,00	1	mq. 18,00	sud-sud-ovest	ottime
disimpegno	mq. 2,20	1	mq. 2,20	-	ottime
PIANO PRIMO (mansarda):					
unico ambiente	mq. 36,14	1	mq. 36,14	sud-sud-ovest nord-nord-est	ottime
bagno	mq. 7,80	1	mq. 7,80	sud-sud-ovest	ottime
ingombro vano scala	mq. 7,44	1	mq. 7,44	ovest-nord-ovest	ottime
TOTALE superficie utile	mq. 179,39	-	-	-	-
TOTALE superficie commerciale	-	-	mq. 179,39	-	-
TOTALE Superficie lorda (comprensiva di muri perimetrali e pareti divisorie interne e vano scala)	-	-	mq. 219,74	-	-
PIANO TERRA:					
locale tecnico	mq. 4,17	0,15	mq. 0,62	-	-
corte interna	mq. 41,90	0,10 fino a 25 mq., eccedenza 0,02	mq. 2,84	-	-
corte esterna (delimitazione linea F.S.)	mq. 78,03	0,10 fino a 25 mq., eccedenza 0,02	mq. 3,56	-	-
giardino	mq. 86,05	0,10 fino a 25 mq. eccedenza 0,02	mq. 3,72	-	-
terrazza d'ingresso	mq. 30,90	0,35 fino a 25 mq., eccedenza 0,10	mq. 12,84	-	-
strada privata di accesso (P.LLA 2324) (area di pertinenza)	mq. 212,00	0,10 fino a 25 mq., eccedenza 0,02	mq. 6,24	-	-
PIANO PRIMO (mansarda):					
terrazzo	mq. 8,20	0,35 fino a 25 mq., eccedenza 0,10	mq. 2,05	-	-

TOTALE superficie commerciale	-	-	mq. 31,87	
TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE	-	-	mq. 251,61	Tale superficie verrà utilizzata per la stima.

Sono stati, inoltre, rilevati come ulteriori elementi valutativi complessivi dell'immobile in oggetto:

- ✓ *Caratteristiche strutturali:* muratura portante; solaio e copertura a doppia falda del piano primo in latero-cemento;
- ✓ *Intonaco/finiture esterne:* coibentazione a cappotto con rasatura e silicato.
- ✓ *Intonaco/finiture interne:* tonachina di colore bianco in tutti gli ambienti; rivestimento in piastrelle nel bagno fino all'altezza di circa 2,10 m e m. 1,50 nella lavanderia.
- ✓ *Infissi esterni:* in alluminio e vetro a taglio termico, senza scuri.
- ✓ *Infissi interni:* in legno e in vetro satinato (corridoio).
- ✓ *Tramezzature:* realizzate in tufo.
- ✓ *Pavimentazione esterna:* in grès porcellanato.
- ✓ *Pavimentazione interna:* parquet in tutti gli ambienti, tranne in cucina, bagno e lavanderia, locali in cui la pavimentazione è in grès porcellanato.
- ✓ *Scale interne:* non presenti.
- ✓ *Scale esterne:* presente (scala di accesso alla terrazza d'ingresso).
- ✓ *Ascensore:* non presente.
- ✓ *Impianto elettrico:* funzionante, a norma e in ottimo stato.
- ✓ *Impianto idrico:* è presente cisterna per approvvigionamento e allaccio alla rete idrica comunale.
- ✓ *Impianto di riscaldamento:* presente impianto autonomo con caldaia sia per riscaldamento che per produzione di ACS.
- ✓ *Segni di dissesto e/o degrado:* lievi tracce di umidità nella camera da letto matrimoniale (parete esterna e soffitto) e tracce di distacco dello strato di intonaco in cucina in corrispondenza dell'infisso esterno.
- ✓ *Spazi e sistemazioni esterne:* terrazza antistante l'ingresso all'immobile; corte interna pavimentata su cui si affacciano cucina, corridoio zona notte e camera da letto matrimoniale e all'interno della quale è collocato il locale tecnico; corte esterna di delimitazione con la linea

F.S. su cui si affacciano camera adibita a cabina armadio e lavanderia.

È presente anche uno spazio verde antistante l'ingresso (giardino), ricoperto da vegetazione spontanea. Non è presente garage o spazio privato adibito a parcheggio.

Gli spazi esterni sono delimitati da muri in c.a.

✓ *Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: ottimo.*



16. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO 1

Relativamente alla redazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), per il bene oggetto di perizia identificato come unità immobiliare censita catastalmente come abitazione in villini (p.lla 527 sub 3) secondo la Circolare/Provvedimento generale del 18.11.2021, è stato disposto, all'art. 1), che:

1) con la relazione peritale gli esperti estimatori dovranno solo quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU, detraendoli dal valore di stima.

Si specifica inoltre che, l'APE verrà redatta a seguito di aggiudicazione del bene, ove necessaria ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

17. CERTIFICAZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA – CDU LOTTO 1

Riguardo il bene oggetto di perizia identificato come striscia di suolo adibita a strada privata e censito catastalmente come accesso (p.lla 2324) non si ritiene opportuno acquisizione di Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto secondo l'art. 30, comma 2 del D.P.R. 80/2001, Testo Unico Edilizia, non è necessario acquisire tale Certificato poiché trattasi di *"terreni che costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati"*.

18. METODO DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni in oggetto verranno stimati con il metodo di Stima per Valore di Mercato con procedimento diretto.

Tale procedimento di stima è quello più intuitivo e pertanto più semplice da comprendere ed applicare in quanto attribuisce un valore attraverso il confronto diretto con altri beni simili,



basandosi sul principio logico che il mercato, a perfetta similitudine tra beni, fisserà il prezzo del bene oggetto di valutazione nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello di altri beni di cui si conosce il prezzo di vendita.

Si assume come parametro il prezzo al mq. di superficie commerciale lorda adottato nelle contrattazioni di compravendita nel Comune di Vittoria (RG) per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e situati nella stessa zona.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze.

Per la valutazione si è fatto riferimento al mercato immobiliare del Comune di Vittoria (RG), procedendo al reperimento di informazioni presso operatori economici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per fabbricati con caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima e situate nella medesima zona, il valore è pari a € 1.300,00/mq.

VALUTAZIONE IN BASE AL CRITERIO DEL VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO DIRETTO			
Superficie commerciale	Sc	mq.	251,61
Prezzo medio unitario	P	€/mq	1.300,00
Valore di mercato (ScxP)	Vm	€	€ 327.093,00

Rilevato lo stato ottimo del fabbricato e ritenuto congruo il valore di €1.300,00/mq., il valore di stima è pertanto pari a **€ 327.093,00**.

Tenuto conto che da sopralluogo effettuato e dagli atti urbanistici acquisiti presso l'U.T.C. di Vittoria, l'immobile risulta conforme tranne che per la mancata realizzazione di scala interna di collegamento tra piano terra e piano primo ed essendo scaduti i termini, occorre presentare pratica di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per completamento che prevede l'installazione della suddetta scala. Il costo per ottenere la regolarità urbanistica è pari a circa **€ 1.025,82** (diritti di segreteria per la SCIA pari a € 25,82 + onorario del tecnico).

Si terrà conto, inoltre, del costo di redazione dell'APE pari a **€ 250,00**, che verrà detratto dal valore di stima.

Inoltre secondo le disposizioni del G.E., considerando l'abbattimento forfettario del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali

oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, il valore del lotto è pari a **€ 276.900,00** derivante dall'arrotondamento del calcolo riportato nel seguente riepilogo:

Valore di stima	€ 327.093,00
Costi regolarità urbanistica (diritti di segreteria per la SCIA pari a € 25,82 + onorario del tecnico).	- € 1.025,82
Costo redazione APE	- € 250,00
Valore netto del lotto	€ 325.817,18
Abbattimento del valore del 15%	- € 48.872,57
Arrotondamento	€ 44,60
Valore del lotto	€ 276.900,00

19. CONCLUSIONI

La sottoscritta Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti, in base all'incarico affidato dal G.E. ha stimato il valore di mercato del bene in oggetto facendo riferimento al mercato immobiliare del Comune di Vittoria (RG), attraverso indagini di mercato presso gli operatori economici della zona, raccogliendo i valori di mercato al mq. di immobili della stessa tipologia del bene in oggetto e situati nella stessa zona.

A seguito dei risultati ottenuti dal suddetto procedimento, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ovvero le caratteristiche che lo hanno contraddistinto maggiormente in fase di analisi e comparazione, è stato possibile stimare il valore di mercato dell'immobile.

Nella relazione sono riportati nel dettaglio i dati inerenti: Atto di pignoramento, Nota di Trascrizione, continuità ventennale, descrizione ed ubicazione, calcolo del valore di stima e di vendita, compreso l'abbattimento forfettario del valore del 15% come da disposizioni del G.E. per vizi occulti ed eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati, indicando così il valore finale pari a **€ 276.900,00**

I beni sono stati valutati nello stato in cui si trova.

UN	LOTTO	UBICAZIONE	TIPOLOGIA DEL BENE	TITOLARE DEL BENE	VALORE DI STIMA	QUOTA POSSEDUTA	VALORE DEL LOTTO
1	1	Foglio 89 Vittoria (RG) Via Marangio, n. 216/H	fabbricato A/7		€ 327.093,00	1/1 del diritto di proprietà	€ 276.900,00
2	1	Foglio 89 Vittoria (RG) Via Marangio	Terreno (ACCESSO)				

Modica, li 25.03.2023

Il P.E.

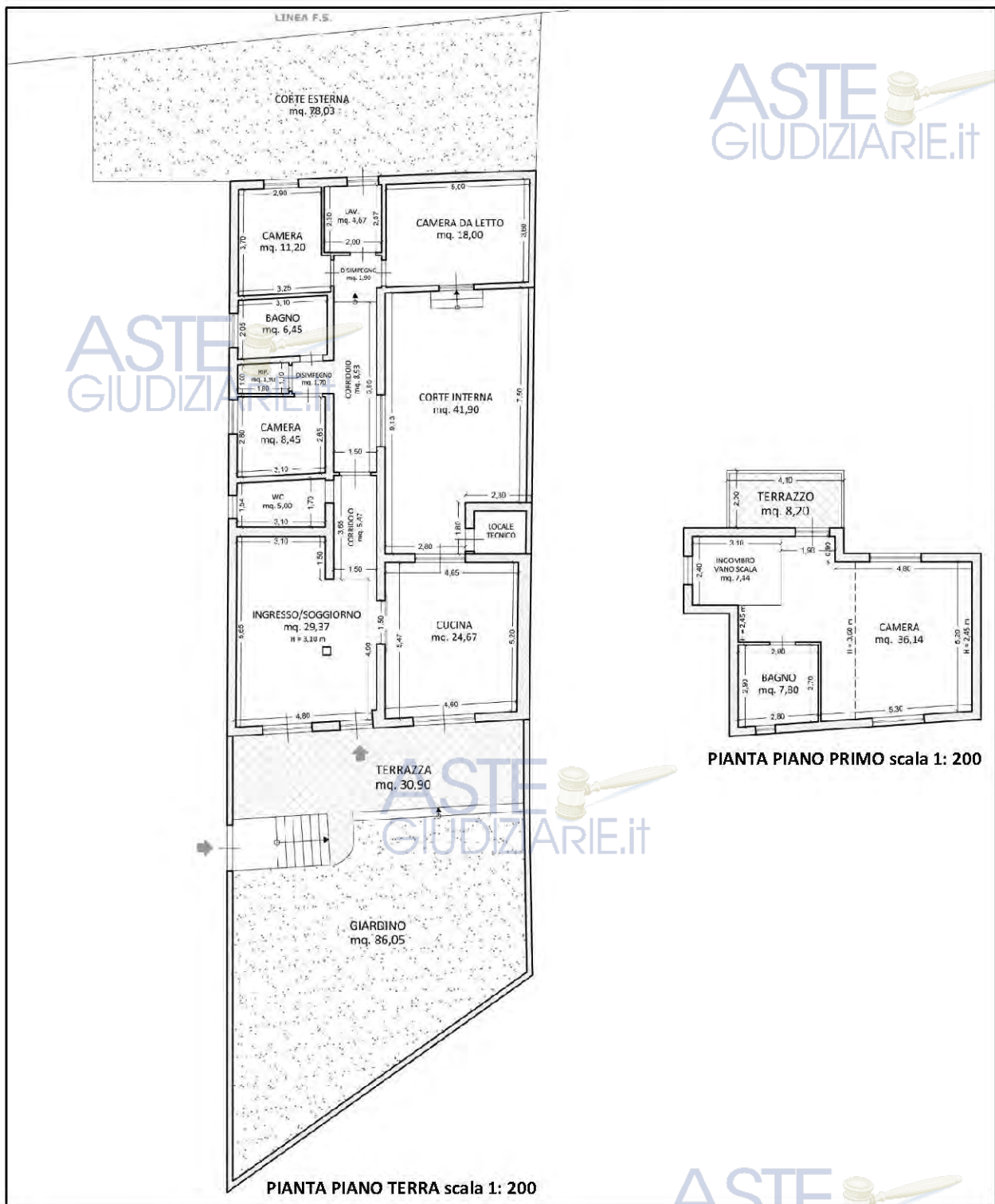
Dott.ssa Arch. Valentina Occhipinti



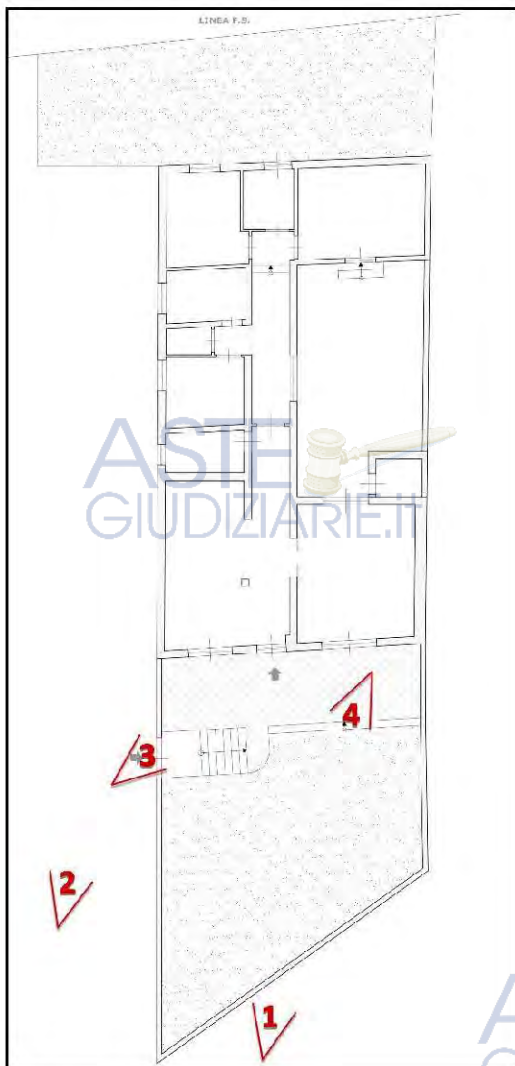
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO 24 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PIANTA PIANO TERRA



FOTO N. 1



FOTO N. 2



FOTO N.3

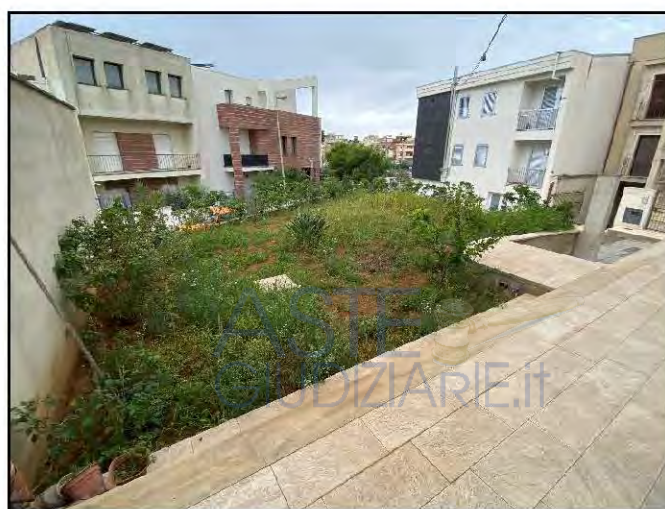
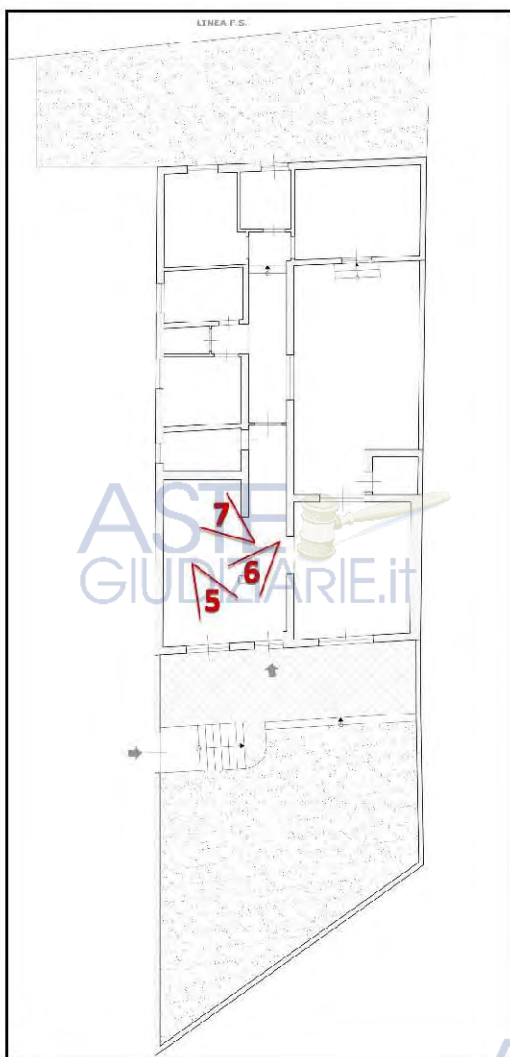


FOTO N.4



PIANTA PIANO TERRA



FOTO N. 5

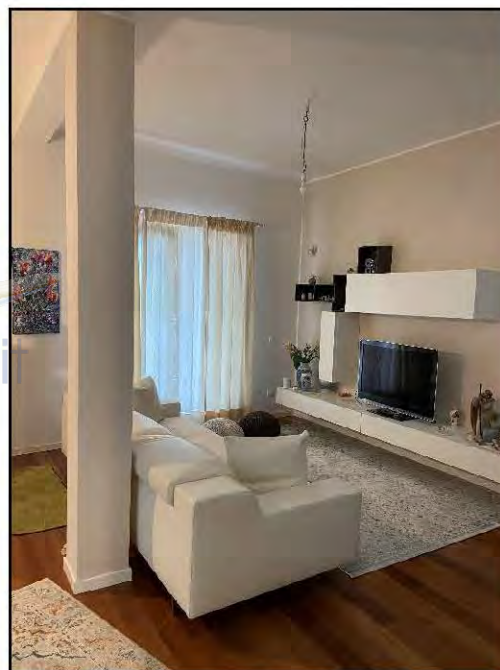


FOTO N. 6

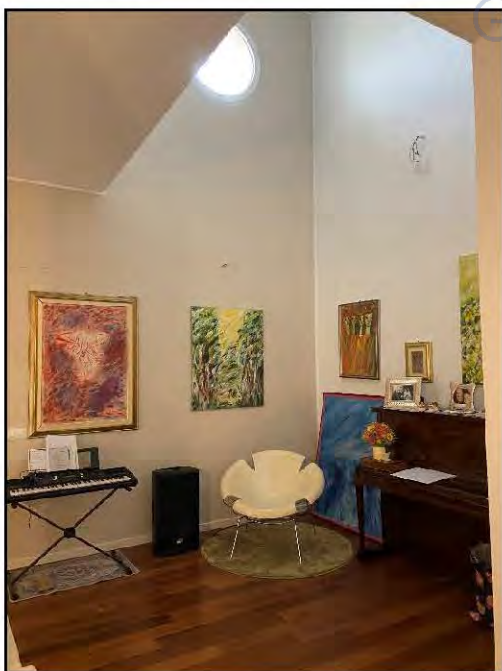


FOTO N.7



PIANTA PIANO TERRA



FOTO N. 8

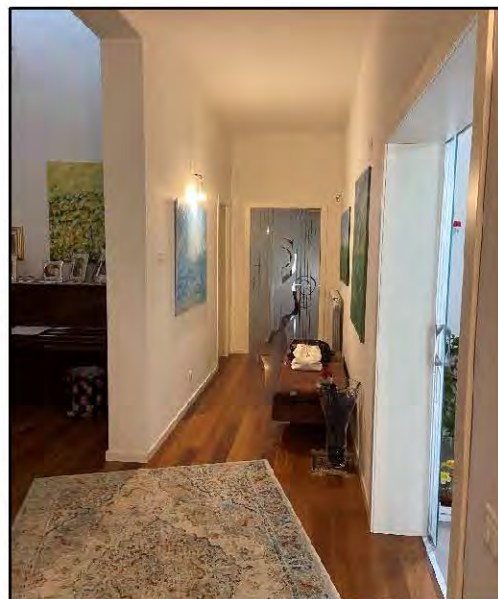


FOTO N. 9

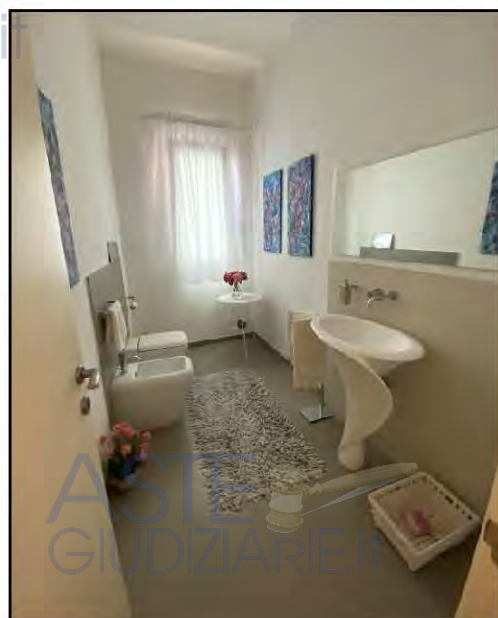
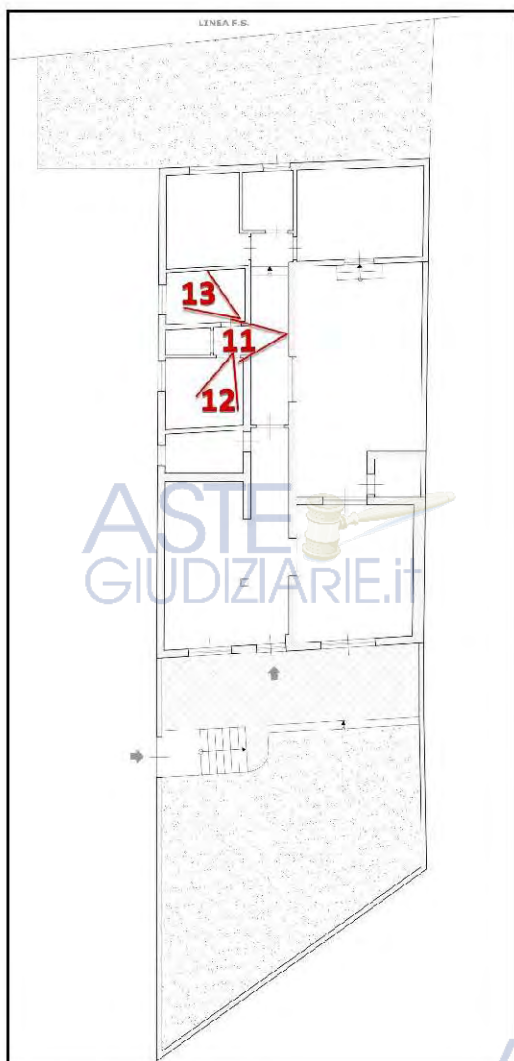


FOTO N. 10



PIANTA PIANO TERRA



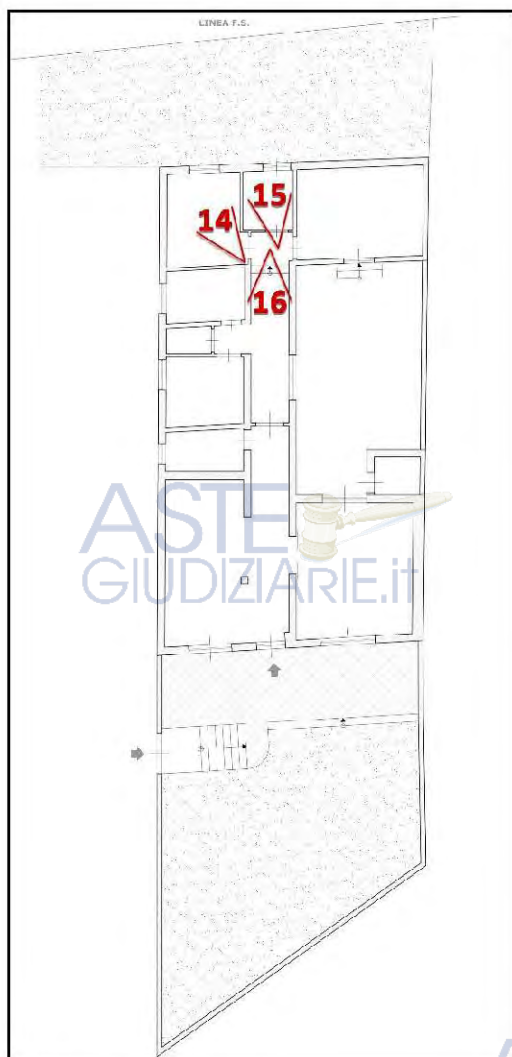
FOTO N. 11



FOTO N. 12



FOTO N. 13



PIANTA PIANO TERRA



FOTO N. 14

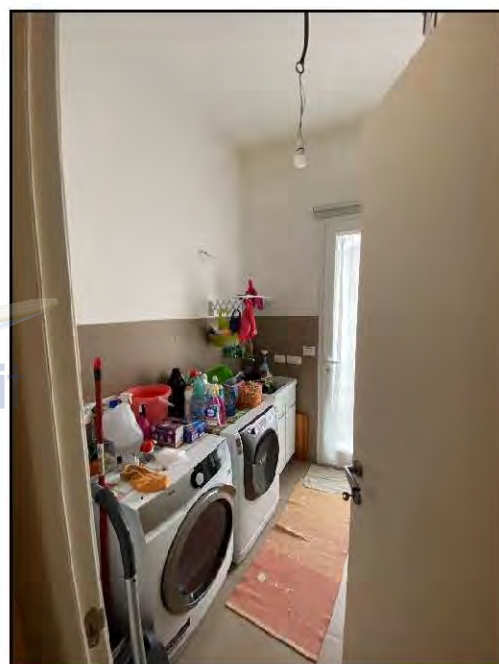


FOTO N. 15

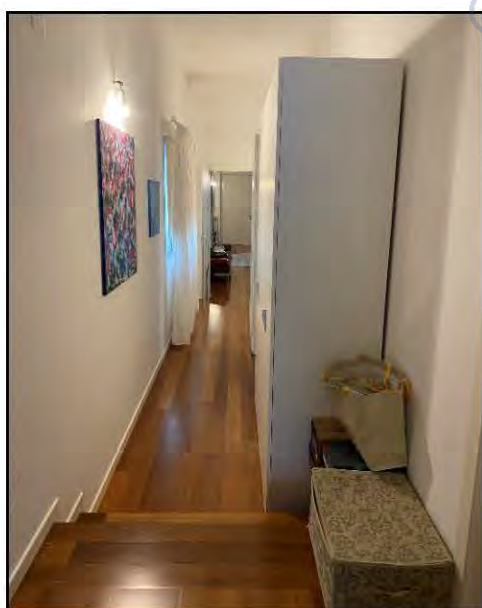
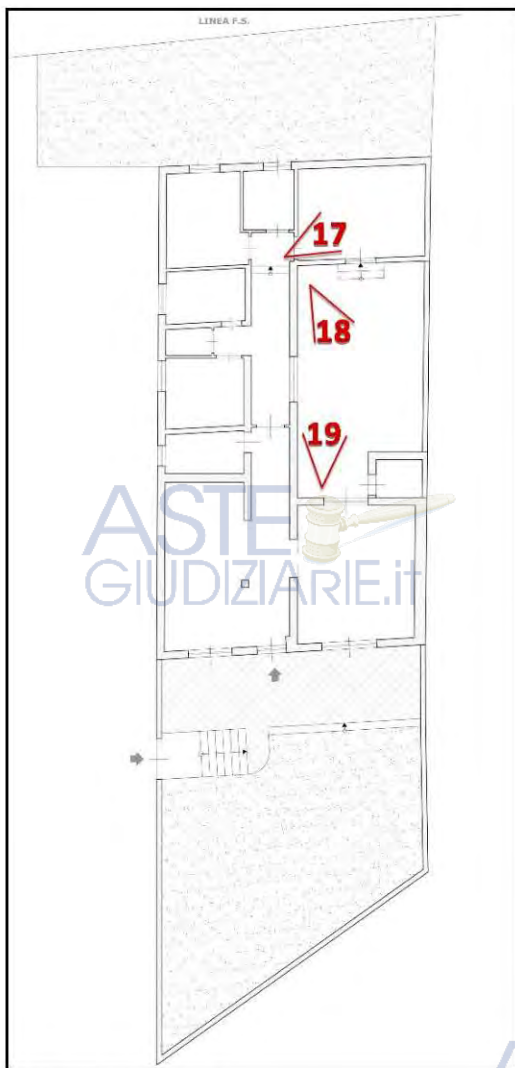


FOTO N. 16



PIANTA PIANO TERRA



FOTO N. 17



FOTO N. 18



FOTO N. 19