

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

Redatta dall' arch. Giuseppe Guglielmino nell'Esecuzione Immobiliare n. 159/2024 del R.G.E.

promossa da

████████████████████
Codice fiscale/P.Iva : ██████████

contro

• ██████████

nato a Scicli (RG) il █/07/1966, residente in Via dell'██████████, Scicli (RG)

Codice fiscale: ██████████

• ██████████

nato a Ragusa (RG) il █/08/1984, residente a Scicli (RG), via ██████████

Codice Fiscale : ██████████

Giudice : **Dott. Carlo Di Cataldo**

Custode Giudiziario: **Avv. Eugenia Trovato**

Esperto ex art.568 C.P.C. : **Architetto Giuseppe Guglielmino**

INDICE

1) Incarico	pag.	2
2) Individuazione dei beni	pag.	3
3) Inquadramento storico		
4) Immobile di edilizia residenziale pubblica convenzionata	pag.	7
5) Descrizione del bene e delle finiture	pag.	8
6) Planimetria dello stato di fatto	pag.	10
7) Barriere architettoniche	pag.	11
8) Dati catastali	pag.	11
9) Corrispondenza dati catastali /difformità	pag.	12
10) Caratteristiche costruttive prevalenti	pag.	12
11) Divisibilità	pag.	13
12) Stato conservativo	pag.	13
13) Confini	pag.	13
14) Situazione degli occupanti	pag.	14
15) Titolarità e stato di possesso	pag.	14
16) Vincoli, servitù e usi civici	pag.	14
17) Esame dell'atto di pignoramento e della relazione notarile Completezza art. 567 C.P.	pag.	14
18) Elenco sintetico delle formalità	pag.	15
19) Normativa Urbanistica	pag.	16
20) Regolarità urbanistico - edilizia	pag.	19
21) approfondimento difformità	pag.	20
22) Sanabilità	pag.	20
23) Quantificazione costi per la sanatoria	pag.	22
24) Certificazioni e dichiarazioni di conformità	pag.	22
25) Attestato di prestazione energetica	pag.	23
26) Consistenza	pag.	24
27) Stima / formazione lotti	pag.	24
28) Elenco allegati	pag.	29
29) Riepilogo sintetico	pag.	30

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Guglielmino, iscritto all'ordine degli architetti della Provincia di Ragusa al numero 940, email: arch.giuseppe.guglielmino@gmail.com, PEC: giuseppe.guglielmino@archiworldpec.it, Tel. 3270660832, nominato esperto nella procedura sopra indicata dal giudice dell'esecuzione Dott. Gilberto Orazio Rapisarda con provvedimento del 20/06/2024, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 25/06/2024.

Il C.T.U. si è recato sui luoghi, unitamente al Custode Giudiziario Avv. Eugenia Trovato in data 25/09/2024, al fine effettuare il primo accesso e verificare lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima,

ritornandovi periodicamente, da giorno 05/10/2024 a giorno 07/01/2025, per dare inizio, sviluppare e concludere le operazioni peritali, eseguendo i rilievi planimetrici, verificando la consistenza e acquisendo fotografie rappresentanti lo stato di conservazione, al fine della redazione della presente.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli (RG), in data 25/09/2024, al fine di iniziare le ricerche documentali circa l'immobile in questione.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI :

Su istanza di **Amco-asset management company S.p.a.**, in virtù del provvedimento del 03/06/2024, rep. 1446/2024, trascritto giorno 05/06/2024 ai nn. 9576 reg. generale e 6886 reg. particolare, l'Ufficiale Giudiziario ha sottoposto a pignoramento immobiliare i beni immobili dei signori :

- [REDACTED] nato a Scicli (RG) il [REDACTED]/07/1966, c.f. : [REDACTED]
- [REDACTED], nata a Ragusa (RG) il [REDACTED]/08/1984, c.f. : [REDACTED]

PRECISAMENTE

abitazione di tipo popolare sita in Scicli (RG), C.da Lungi, via Gardenia n°12, interno 6, identificata al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 56, part.lla 319, sub 37, cat. A/4, da questo momento identificata come "BENE N° 1";

DESCRIZIONE DEI BENI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN SCICLI (RG), VIA GARDENIA N° 12, PIANO 2 - FOGLIO 56, PART.LLA 319, SUB 37, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 369,27

Trattasi di un appartamento a piano secondo in un immobile per civile abitazione, del tipo edilizia economica, di proprietà dei signori:

- [REDACTED] per la quota di ½
- [REDACTED] per la quota di ½

coniugi in regime di comunione dei beni.

INQUADRAMENTO STORICO

Il fabbricato fa parte di una lottizzazione importante, avvenuta tra il 1954 ed il 1988 voluta a seguito dell'iniziativa volta a dismettere le case rurali presenti nel nucleo originario della città, sostando gli abitanti delle case grotta in alloggi di edilizia residenziale convenzionata, nella zona di completamento prossima al centro storico.

Sul colle di San Matteo c'era un quartiere interamente scavato nella roccia, il quartiere rupestre di Chiafura, composto da centinaia di grotte abitate fino agli anni '60, a ridosso della cava di San Bartolomeo. Qui si estendono i quartieri del Bauso, di Timponello e di Santa Margherita che nel Novecento erano tra le aree più povere del paese e ospitavano gran parte delle grotte di Scicli.

La struttura del colle di San Matteo, costituito da un alternanza di terrazze naturali e pareti verticali, è perfetto per un insediamento rupestre: le pareti della collina venivano scavate per ricavare le grotte mentre gli spazi pianeggianti sono diventati orti, sentieri e stradine. Davanti l'ingresso delle abitazioni rupestri si estendeva una stradina o un piccolo orto chiamato **raffo**, mentre i sette livelli del colle che ospitano le grotte vengono chiamate **lenze**.

Le dimensioni delle grotte variano **dai 20 ai 50 metri quadrati**, sono alte circa due metri, il pavimento e le pareti sono costituite da roccia e quasi tutte sono chiuse da un muro dove è stata ricavata una porta e una finestra, il risultato è un ambiente buio e poco areato.

A Chiafura non era raro **vivere insieme all'asino o al mulo**, gli animali erano fondamentali per il lavoro in campagna e in assenza di una stalla trovavano spazio nell'abitazione insieme alla famiglia. Alcune volte lo spazio usato dall'animale e dalle persone era delimitato da un muro, la maggior parte delle volte da semplici tende o pareti in legno.

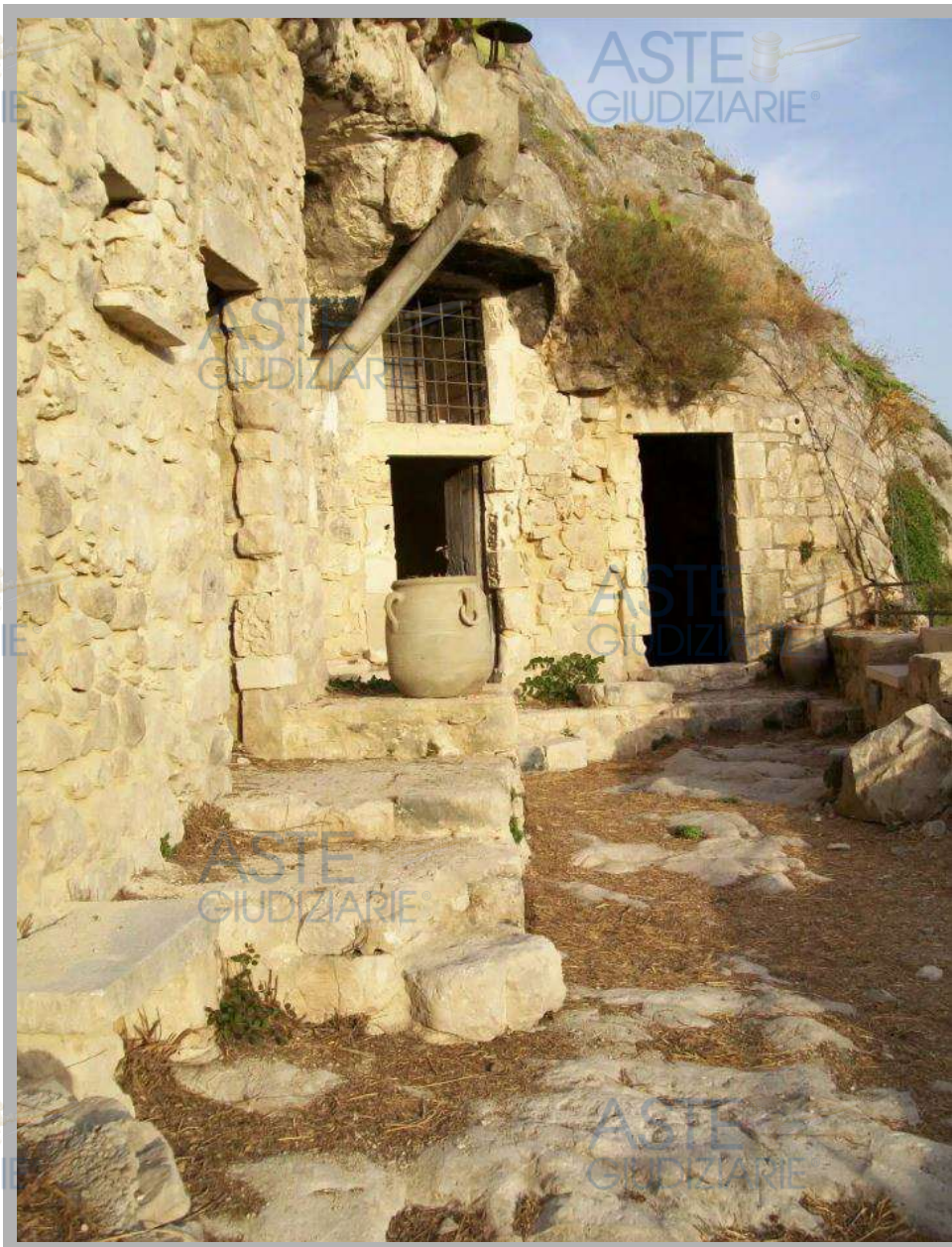
Oltre ai letti, gli altri mobili presenti erano il tavolo, qualche sedia, un baule per custodire qualche vestito o quei beni che venivano considerati preziosi e una sottile trave orizzontale dove appendere i pochi vestiti. Le grotte del quartiere rupestre di Chiafura sono state abitate fino ai primi anni Sessanta, solo una lunga battaglia civile ha permesso **l'abbandono delle grotte e la costruzione delle case popolari** per gli aggrottati.

Solo dopo il 1950 la percezione del quartiere rupestre cominciò a cambiare, nasceva una questione Chiafura, le grotte del quartiere rupestre diventano **una vergogna non più tollerabile** e i loro abitanti dovevano essere alloggiati altrove. Le alluvioni e i frequenti crolli che attentavano la salute degli abitanti di Chiafura e delle case a valle, la promiscuità tra uomini e animali, le disumane condizioni di vita diedero una scossa all'opinione pubblica.

L'impegno per ottenere le case popolari per gli aggrottati assumerà le forme di una lotta generale, motore del processo che porterà alla costruzione delle case per gli aggrottati sarà il Partito Comunista che seppe coinvolgere la società civile e i giovani del **Movimento Culturale Vitaliano Brancati**.

LA VISITA DEGLI INTELLETTUALI

Il momento più alto della questione Chiafura è senza dubbio la cosiddetta visita degli intellettuali del maggio del 1959, quando gruppo di intellettuali, tra i quali ricordiamo **Pier Paolo Pasolini, Carlo Levi, Antonietta Macciocchi e Renato Guttuso**, visitarono le grotte e si impegnarono a denunciare la miseria di chi le abitava; avvalorando gli oltre dieci anni di lotta e facendo sì che il quartiere fu abbandonato e tutti chiafurari alloggiati altrove, soprattutto nel **quartiere di Jungi**.



La lottizzazione che è stata realizzata in contrada Jungi, da allora rinominata "Villaggio Jungi", ha visto coinvolti diversi istituti quali L'istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P. Attivo dal 1906 al 1990), l'Istituto Nazionale Assicurazioni (I.N.A. CASA, attivo dal 1949 al 1963), l'Istituto per la gestione case per i lavoratori (G.E.S.C.A.L. Attivo dal 1963 al 1973) e l' Istituto per lo sviluppo dell'edilizia sociale (I.S.E.S. Attivo dal 1963 al 1975), tale denominazione con legge del 15 feb. 1963, n. 133, ex comitato UNRRA-CASAS (Comitato amministrativo soccorso ai senzatetto), che usufruì di finanziamenti stanziati attraverso il Piano ERP per agevolare la ricostruzione edilizia con la legge dell'11 feb. 1958 n. 83 che disponeva agevolazioni per la ricostruzione di fabbricati danneggiati dalla guerra.

La lottizzazione promossa dallo I.A.C.P di Ragusa e dall' I.N.A. Casa è stata gestita, dopo qualche anno dalla realizzazione degli immobili, dall'ente Gestione Case per i Lavoratori.

L'area di intervento si è espansa da un primo nucleo che comprendeva l'area tra viale Primo Maggio, via Giambattista Tiepolo e viale Dei Fiori, ad un secondo che si è esteso fino a via dei Sette fratelli Cervi, Pzza Lenin, via Cattaneo, via Ponchielli, via Primula, via Camelia, via Marzabotto e via Oleandro.

Il sottoscritto ha estratto dall'archivio dell'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Scicli una planimetria di azionamento degli anni '50, da cui si evince la ripartizione dell'area fra gli istituti coinvolti ,VEDI SOTTO.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

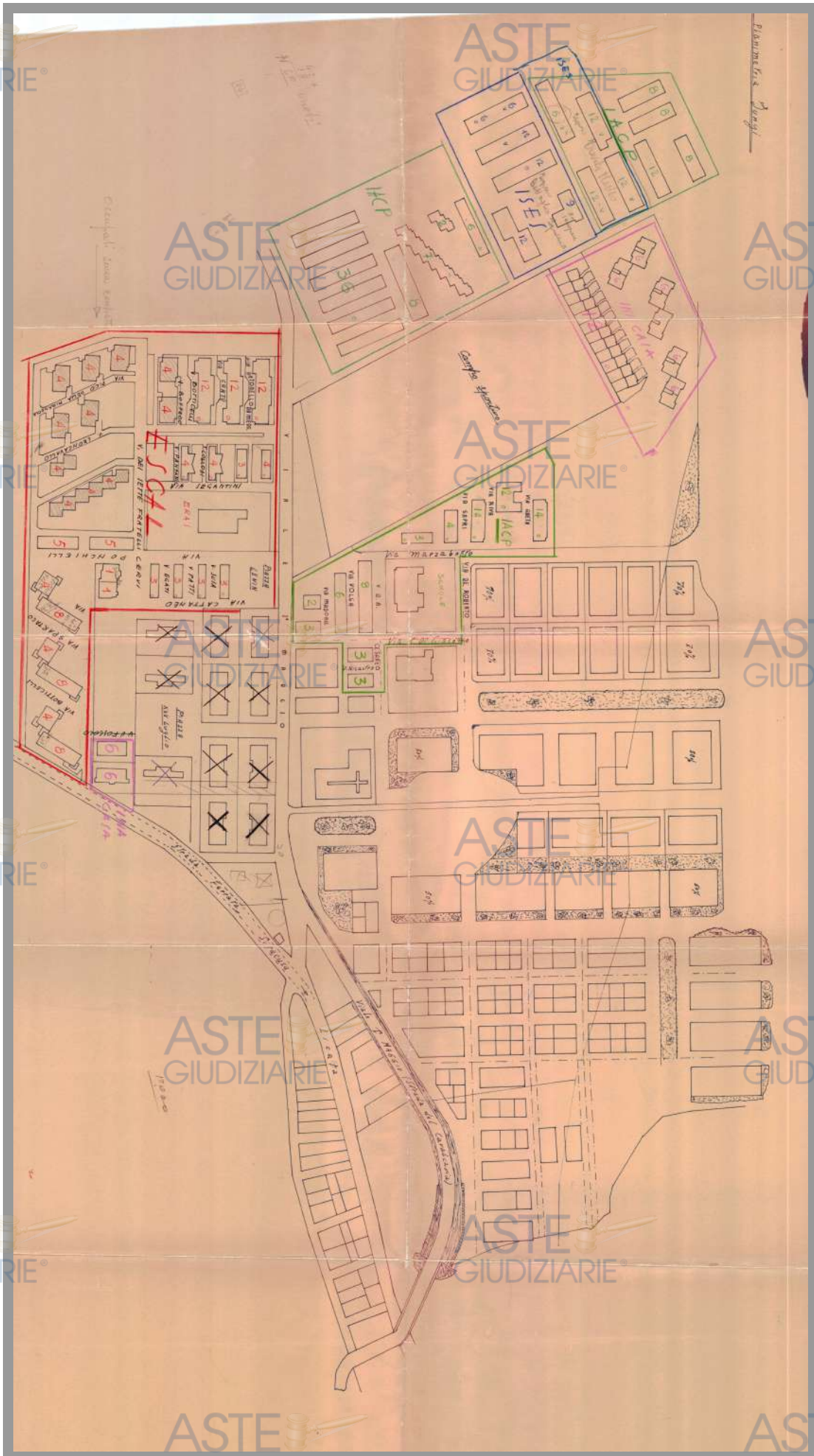
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

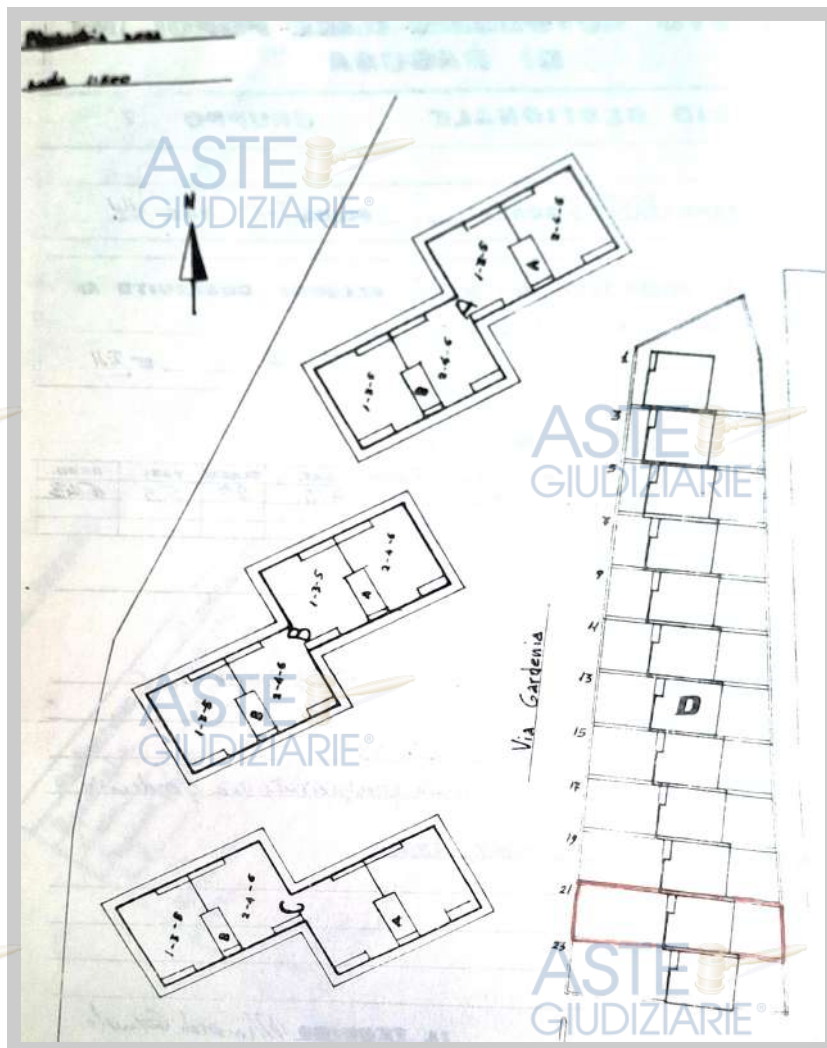
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



L'immobile in questione è uno dei primi fabbricati realizzati in tutto il Villaggio Jungi, precisamente con il cantiere I.N.A. n° 17.287, con cui sono state eretti tre edifici a due corpi, da tre piani fuori terra, denominati edificio A, B e C. L'oggetto della perizia è un immobile sito al secondo piano dell'edificio "C", scala B, interno 6.



TRATTASI DI IMMOBILE DI EDILIZIA RESINDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA

- Edificato dall'Istituto I.N.A. Casa nell'anno 1964, quindi ante legge Ferrarini-Botta;
- La planimetria catastale è stata registrata nel 1964;
- L'immobile è stato regolarmente censito all'Ufficio Tecnico Erariale nel 1965 (vedasi documento allegato);
- l'immobile è stato assegnato in proprietà con contratto di compravendita del 17/12/1970 al Sig. [REDACTED];
- l'originaria ipoteca legale sull'appartamento è stata cancellata dalla Sig.na [REDACTED] erede di [REDACTED] come da annotazione di cancellazione totale del 06/07/1992 ai nn. 18643/1936;
- non è stata rinvenuta documentazione ufficiale circa la Convenzione tra l'istituto e gli assegnatari. Le uniche limitazioni sono state riscontrate nell'atto stipulato con il primo assegnatario, il Sig. [REDACTED]

- la vendita non è consentita se non decorsi dieci anni dalla data di trascrizione del contratto di assegnazione;

- non è possibile in alcun modo effettuare modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato, tali da alterare l'aspetto architettonico dello stesso, senza il preventivo benestare della gestione;

- non risultano convenzioni trascritte;
- dall'atto di provenienza, a favore dei debitori, stipulato nel 2007 (trentasette anni dopo la prima assegnazione) il bene risulta libero da qualsiasi vincolo;

DESCRIZIONE DEL BENE

Il cespite oggetto di perizia è un appartamento sito al piano secondo del fabbricato "C", scala "B", interno 6, che corrisponde al civico n° 12 di via Gardenia.

L'accesso avviene su un piccolo andito di distribuzione, che funge da connettivo tra i vani, per una superficie di mq 11,47. Alla sinistra di tale andito troviamo il primo vano, la cucina-pranzo, di superficie mq 15,37 ; mentre alla destra si trova il soggiorno di mq 18,90 . L'andito si allunga formando un piccolo corridoio che porta alla zona notte, composta da una cameretta di mq 12,81, confinante col soggiorno, con cui condivide un balcone prospiciente a via Gardenia; una cameretta di mq 9,30, una camera matrimoniale di mq 14,82 , un ripostiglio di mq 1,28 ed un bagno di mq 5,63.

DESCRIZIONE DELLE FINITURE:

L'immobile si presenta sia internamente che esternamente in un discreto stato di conservazione,

è stato ristrutturato di recente, tuttavia presenta dei problemi di infiltrazioni meteoriche visibili dall'intradosso del solaio della cucina e del bagno.

La pavimentazione è a piastrelle in cotto delle dimensioni di cm 30,00 x 30,00, di colore beige.

Gli zoccolini battiscopa sono del medesimo materiale e medesima cromia del pavimento.

La cucina, illuminata da una finestra delle dimensioni di m (0,80 x 1,30) e da una porta-finestra delle dimensioni di m (0,70 x 2,10), è dotata di lavello, piano preparazione cibi, fuochi, forno, frigorifero, pozzetto congelatore, pensili sospesi, un mobile a sportelli in legno chiaro ed un tavolo in legno da 6 persone. Le pareti, su base di intonaco a gesso, sono rivestite da piastrelle delle dimensioni di cm (8,00 x 8,00) di colore bianco. Il vano comunica con una **piccola loggia** delle dimensioni di m(3,50 x 1,02), adibita a lavanderia e chiusa mediante infissi con telaio in alluminio anodizzato. Tali infissi dovrebbero essere rimossi, in quanto alterano la fisionomia esterna, contrariamente a quanto esplicitato nell'atto di assegnazione del 1970.

Dalla cucina-pranzo, passando per l'andito di distribuzione, si entra in **soggiorno**.

Il vano della superficie calpestabile di mq 18,90 è illuminato da due finestre delle dimensioni di m(1,30 x 1,30) ed una porta-finestra delle dimensioni di m (0,86 x 2,30) che conduce al **balcone** in comune con la cameretta. Il vano è arredato con un divano a penisola, corredato di tavolini in legno ed un pianoforte a muro. Le pareti ed il soffitto sono intonacati e rifiniti a gesso, tinteggiati diversamente; il soffitto in bianco mentre le pareti perimetrali sono tinteggiate di rosa chiaro fino all'altezza di un metro da terra, demarcato da cornice in gesso al di sopra del quale la tinteggiatura si presenta di colore marrone chiaro

La parete su cui è addossato il pianoforte e la piccola porzione di parete tra le due finestre risultano rivestite da pannelli in polietilene che simulano mattonelle rettangolari ad "effetto pietra".

La **prima cameretta**, confinante con il soggiorno, della superficie calpestabile di mq 12,81 , illuminata da una porta-finestra delle dimensioni di m (1,30 x 2,30), è arredata con un letto singolo, una scrivania, un armadio a due ante ed una libreria. Le pareti sono intonacate a gesso; la parete dove è stato addossato il letto e quella dove è stato addossato l'armadio sono tinte di colore blu, mentre le altre due sono tinteggiate di bianco.

La **seconda cameretta**, della superficie calpestabile di mq 9,30, illuminata da una finestra delle dimensioni di m (1,25 x 1,30), è arredata con un letto matrimoniale, una scrivania ed un armadio; il vano confina con un piccolo **ripostiglio**, posto tra le due camerette (vedasi planimetria allegata).

Le pareti sono tutte intonacate a gesso e tinteggiate di bianco.

Proseguendo per il piccolo corridoio si accede alla **camera da letto matrimoniale**, della superficie calpestabile di mq 14,82 le cui pareti sono intonacate a gesso e tinteggiate in bianco, ad eccezione della parete ove si trova la porta di ingresso, tinteggiata di colore grigio scuro. Il vano è arredato con un letto matrimoniale, una cassettera in legno, un ripiano trucco in legno con specchiera, un armadio quattro stagioni e dei pensili sospesi, anche essi in legno, posti sopra il letto.

Alla fine del piccolo corridoio si trova **il bagno**. Il vano, della superficie calpestabile di mq 5,63, fornito di lavabo, bidet, w.c. ed una vasca idromassaggio è illuminato da una finestra delle dimensioni di m (1,20 x 1,30). Le pareti, intonacate a gesso, sono rivestite per un'altezza di un metro da terra, da piastrelle delle dimensioni di cm (5,00 x 5,00) di colore blu, disposte ortogonalmente al suolo; al di sopra di tale quota, il rivestimento a piastrelle cambia orditura e colore. Per un'altezza di un ulteriore metro (altezza totale di rivestimento pari a due metri da terra) le piastrelle delle stesse dimensioni sono disposte in diagonale e presentano un colore azzurro chiaro; la restante porzione della parete è tinteggiata in azzurro (si rimanda all'allegato fotografico).

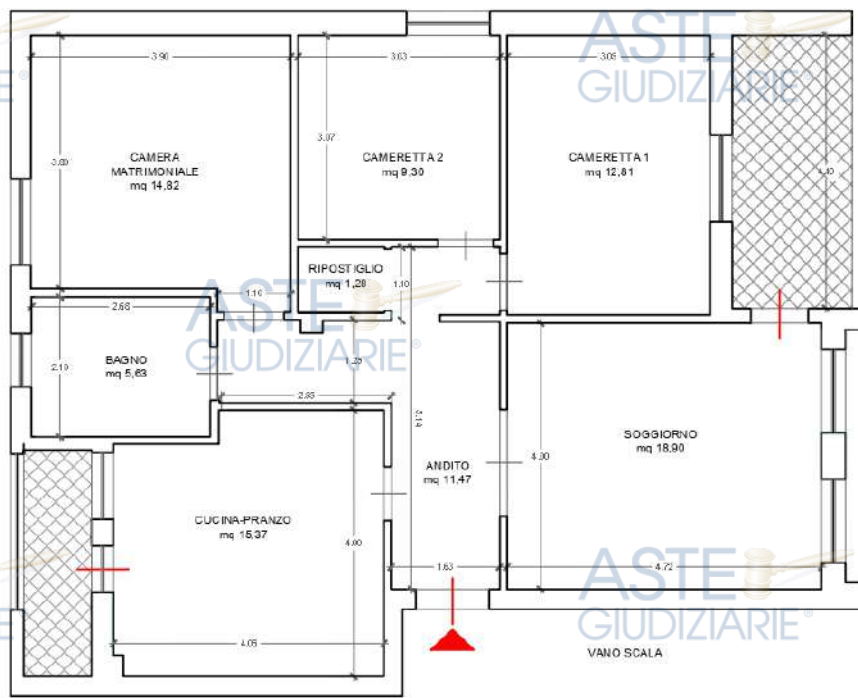
Le porte sono in legno tamburato di colore marrone, ad eccezione della seconda cameretta, a cui si accede tramite una porta scorrevole. Il portoncino di accesso è blindato.

Si rimanda alla planimetria dello stato di fatto e all'allegato fotografico per maggiore chiarezza.



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO - SCALA 1:100

VIA GARDENIA n° 12, EDIFICIO "C", SCALA "B", INT. 6



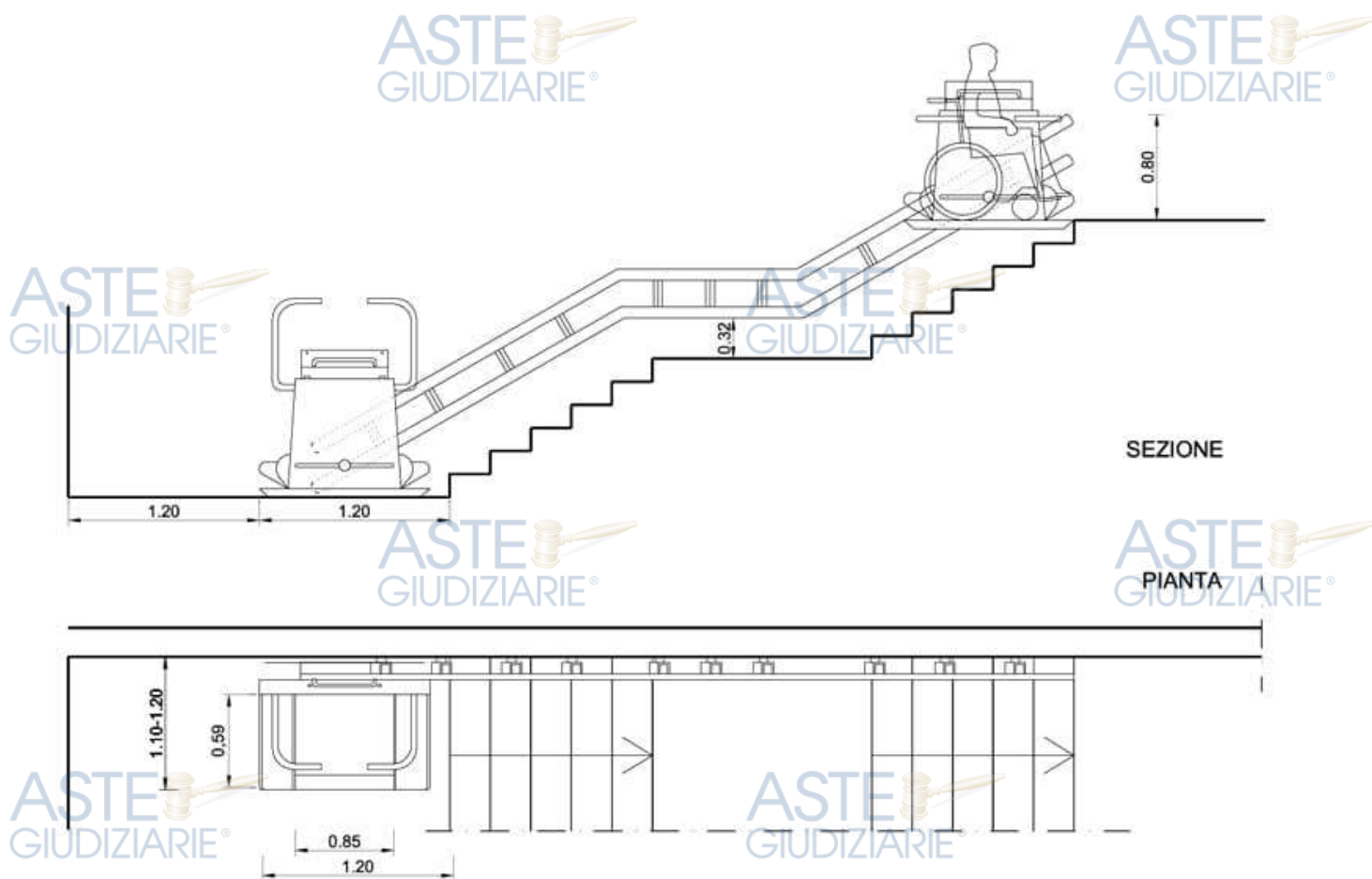
VIA GARDENIA

ALTRA DITTA

BARRIERE ARCHITETTONICHE :

Il bene oggetto di contenzioso si trova a piano secondo di un immobile per civile abitazione.

La scala di distribuzione ai piani, ha una rampa di larghezza m 1,00; l'installazione di un servoscala ridurrebbe il passaggio in modo considerevole.



Il sottoscritto allega pianta e sezione tipo di un servoscala.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN SCICLI (RG), VIA GARDENIA N° 12, PIANO 2 - FOGLIO 56, PART.LLA 319, SUB 37, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 369,27

L'immobile fa parte di una lottizzazione che ha coinvolto l'area circoscritta da Viale Primo Maggio (S.P. 39), Viale Giambattista Tiepolo e Viale dei Fiori, destinata alla realizzazione di depositi agricoli e relativi alloggi per lavoratori dipendenti oltre che ad accogliere gli abitanti di Chiafura.

- La lottizzazione è iniziata il 03/05/1954 è stata ultimata tra il 1987 il 1988 ;
- la planimetria relativa all'immobile è stata registrata in Catasto nell'anno 1964, come da Atto di assegnazione del primo proprietario, il Sig. [REDACTED]

- l'assegnazione definitiva di particella e subalterno risale, come da documento che si allega in calce, al 1965;
- l'immobile originariamente censito al Foglio 56, part.lla 321/ sub 12, modificato mediante bonifica identificativo catastale il 22/01/2015 n°2675.1/2015 al Foglio 56, part.lla 319/ sub 37.

E' stata prodotta la visura storica per immobile, da cui si è potuto ricostruire il passaggio tra gli intestati :

- [REDACTED], proprietà dal 1970 al 16/12/1979 ;
- [REDACTED], proprietà per 1/3 ciascuno dal 1979 al 1984 ;
- [REDACTED] proprietà 18/36, [REDACTED] proprietà 7/36 , [REDACTED] proprietà 4/36, [REDACTED] proprietà 7/36, dal 1984 al 14/01/1988;
- [REDACTED] proprietà 4/12, [REDACTED] proprietà 6/12, [REDACTED] proprietà 1/12, [REDACTED] proprietà 1/12 fino al 14/01/1988
- [REDACTED] proprietà 18/36, [REDACTED] proprietà 7/36, [REDACTED] proprietà 7/36, [REDACTED] proprietà 4/36 fino al 19/10/2007
- [REDACTED] proprietà per ½ ciascuno dal 2007 in corso; da atto pubblico di compravendita in Notar [REDACTED] (RG), rep. N° 77851.

CORRISPONDENZA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

La visura attuale rispecchia effettivamente la consistenza dello stato dei luoghi.

La planimetria invece presenta delle piccole difformità riguardanti la distribuzione interna degli spazi, analizzate nell'apposito paragrafo.

DIFFORMITA' CATASTALI

Da planimetria in atti, si evince che rispetto all'impianto del 1964, i due piccoli ripostigli sono stati annessi alla cucina-pranzo, creando un unico vano (vedasi planimetria comparativa delle difformità).

→ Andrebbe istruita una pratica di aggiornamento della planimetria catastale, mediante software DOCFA, avente un costo di circa € 500,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Questo paragrafo analizza le caratteristiche tecnologiche, frutto delle scelte progettuali, riguardanti la struttura portante dell'edificio, la tipologia di infissi e gli impianti.

Struttura portante :

La struttura portante dell'intero immobile è costituita da plinti, travi e pilastri in calcestruzzo armato e tamponature in laterizio e in arenaria.

I solai sono di tipo latero-cementizio (gettati in opera) .

La scala che consente l'accesso ai vari livelli e' realizzata in calcestruzzo armato ;

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infissi :

Tutti gli infissi presentano telaio in alluminio non a taglio termico, laccato bianco, e vetro semplice da mm 3,00.

Copertura :

La copertura del fabbricato è a falde inclinate e coperta da tegole in terracotta.

La copertura dell'appartamento oggetto di perizia è composta da un solaio piano latero-cementizio, sopra cui si trova un sottotetto non abitabile.

Danneggiato o assente risulta essere lo strato impermeabilizzante, come si evince dalle visibili infiltrazioni presenti sulla parete esterna del bagno e sul soffitto della cucina.

Specifiche sugli impianti:

L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas, mentre i servizi di riscaldamento/raffrescamento, sono forniti da condizionatori con terminali a "split" (aria-aria), posti in soggiorno e nella camera da letto matrimoniale.

- Non è stato trovato il Libretto degli Impianti né alcun documento che certifichi la corretta installazione, la manutenzione e l'efficienza periodica delle macchine indicate.

DIVISIBILITA'

Date le dimensioni esigue, corrispondenti ad una **superficie netta calpestabile pari a mq 89,58**, il sottoscritto non ritiene possibile dividere equamente e comodamente l'immobile in due porzioni di equivalente valore.

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1

L'immobile si presenta complessivamente in un discreto stato conservativo, presentando tuttavia problemi di infiltrazione dalla copertura a falde, sovrastante l'appartamento.

Il vano cucina-pranzo ed il bagno sono i vani più colpiti dal problema di infiltrazione di acqua meteorica, permeata dalla copertura all'intradosso dei solai, ed alle pareti, con conseguenti effetti di efflorescenza, rigonfiamento, distacco parziale della finitura in gesso e muffe. Il problema potrebbe essere risolto ispezionando il sottotetto, verificando lo stato del manto impermeabilizzante ed eventualmente sostituendolo con un nuovo strato di guaina bituminosa.

CONFINI

Il bene confina con appartamento di proprietà della famiglia Campailla - Pisana (al medesimo piano), con di Fidone - Carbone (appartamento a piano primo), con la famiglia Firullo - Magro (piano primo) e con via Gardena.

TITOLARITÀ E STATO DI POSSESSO

BENE N° 1 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN SCICLI (RG), VIA GARDENIA N° 12, PIANO 2 - FOGLIO 56, PART.LLA 319, SUB 37, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 369,27

Il BENE N°1 risulta essere di proprietà di :

- **FIDONE DANIELE** per la quota di ½ di piena proprietà
- **DONZELLA EVELYN** per la quota di ½ di piena proprietà

Il BENE N° 1 è stato acquistato dai coniugi in comunione legale dei beni mediante atto pubblico di compravendita a rogito Notar Terranova Giuseppe in Modica, n° di repertorio 77851/23215, stipulato il 19/10/2007 ;

SITUAZIONE DEGLI OCCUPANTI

BENE N° 1

Da dichiarazione della debitrice, l'immobile risulta attualmente occupato dalla Sig.ra Donzella Evelyn con i tre figli Zocco Roberto di quattro anni, Fidone Gesualdo di dodici anni e Fidone Eva di sedici anni; come confermato dai certificati di residenza, allegati in calce alla suddetta relazione.

VINCOLI , SERVITÙ E USI CIVICI

BENE N° 1 :

- Dall'analisi del PRG non si sono evinti vincoli particolari.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- Non sono presenti vincoli od oneri condominiali sul sopra descritto bene.

ESAME DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DELLA RELAZIONE NOTARILE COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

- è stata verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali ed alla relazione notarile;
- I dati catastali effettivamente risultanti, confermati dalla relazione notarile, corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento;

- L'ipoteca sull'appartamento è stata cancellata in seguito a formale procedura e corresponsione degli oneri da parte di [REDACTED]

- non risultano servitù o altri vincoli trascritti né iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

- E' risultata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' ESTRATTE

- **TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - ai nn. 11042/8046 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED], nata a Scicli il [REDACTED]/08/1912;**
- **TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - ai nn. 11041/8045 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED], nata in Libia il [REDACTED]/02/1936;**
- **TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - ai nn. 11040/8044 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED], nato a Scicli il [REDACTED]/07/1907;**
- **TRASCRIZIONE del 05/06/2024 - ai nn. 9576/6886, Pubblico ufficiale : Ufficiale Giudiziario, Repertorio n° 1446/2024 del 19/10/2007 - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED];**
- **TRASCRIZIONE del 29/10/2007 - ai nn. 24176/14529, Pubblico ufficiale : Notaio [REDACTED], Repertorio n° 77851/23215 del 19/10/2007; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED];**
- **ISCRIZIONE del 29/10/2007 - ai nn. 24177/6157, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con atto del 18/10/2007, Pubblico ufficiale : Notaio [REDACTED], Rep. N°77857/23216 per un importo di € 170.000,00 sorte capitale di € 85.000,00, in favore di [REDACTED];**
- **TRASCRIZIONE del 07/09/1992 - ai nn. 12587/10151 ; SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nata in Libia il [REDACTED]/02/1936;**
- **TRASCRIZIONE del 26/04/1989 - ai nn. 6651/5681 ; SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nata a Scicli il [REDACTED]/08/1912;**
- **TRASCRIZIONE del 27/07/1981 - ai nn. 10634/9587 ; SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nato a Scicli il [REDACTED]/07/1907;**

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona omogenea B4 - zone parzialmente o totalmente edificate ;

Dalle Norme Tecniche di Attuazione

Zone B ART. 35

ART.35.B.4- SOTTOZONA B4.

1. Comprende le zone parzialmente o totalmente edificate di recentissima realizzazione nel centro urbano di Scicli. L'attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni edilizie nel rispetto delle disposizioni della L.R. del 27/12/78 N. 71, o attraverso la redazione del P.C. esteso all'intero comparto di attuazione , formato secondo le procedure previste dall' art. 11 della L.R. 71/78, o attraverso Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell' art. 11 della Legge N°493/93.

2. I comparti B4(1.SC), B4(3.SC), B4(5.SC), sono oggetto di schede norma, in tutte le altre aree ricadenti in questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.B. delle presenti N.T.A. , integrate con le seguenti :

2.1. In questa sottozona é consentita la nuova edificazione , la demolizione , la ricostruzione, la sopraelevazione e l'ampliamento compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario.

2.2. **if.** massimo consentito é di mc./mq. 3,5, con le limitazioni di cui all' art. 41-*quinquies* della legge 1150/42; (Oss.142)

2.3. L'altezza massima delle fronti prospettanti su spazi pubblici é pari a 1,5 volte la larghezza dello spazio pubblico, salvo quanto previsto dalla Legge 64/74 e dal D.M. del 16/01/96 ed in ogni caso non superiore a ml. 14,00.

2.4. La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00.

2.5. Non Sono consentiti i cortili e le chiostrine . (Oss.142)

2.6. Per le sopraelevazioni e per i nuovi edifici é sempre obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o di nuova previsione , salvo diversa disposizione prevista da Piani Attuativi.

2.7. E' ammessa la costruzione a confine Per gli isolati costruiti per meno del 50 per cento , l' indice di fabbricabilità fondiaria (**if**) massimo é di mc./mq. 4,5, con le limitazioni di cui al punto 2.2. (Oss.142)

2.8. Per gli isolati, come definiti dall'art.10 L.R.71/78, **if** massimo consentito è pari al 70% della densità preesistente, alla data del 6.12.98, opportunamente documentata con elaborato planovolumetrico esteso all'intero isolato e comunque non superiore a mc/mq 10. I volumi da computare devono riferirsi ad edifici autorizzati o ammessi a sanatoria. (Oss.142)

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scicli in data 25/09/2024 al fine di iniziare le ricerche, consultando i registri cartacei dagli anni '60 agli anni '90, per individuare i documenti che hanno legittimato la costruzione del fabbricato in questione.

Non avendo avuto riscontro imminente, il sottoscritto si è recato presso il suddetto ufficio più volte, individuando, mediante ricerche via via più approfondite, tutte le pratiche relative alla lottizzazione del Villaggio Iungi e chiedendone l'estrazione formale in data 13/02/2025.

Gli unici fascicoli concernenti la lottizzazione del Villaggio Iungi sono :

PRIMA RACCOLTA, VOLUME "A" - 1950-1973 :

- n° 3179, VISIONATO
- n° 3259, VISIONATO
- n° 3542, VISIONATO
- n° 4069, VISIONATO
- n° 5521, VISIONATO
- n° 5663, VISIONATO

PRIMA RACCOLTA, VOLUME "B" - 1973-1982 :

- n° 509, VISIONATO
- n° 743, NON REPERITO IN ARCHIVIO
- n° 1358, VISIONATO
- n° 1639, VISIONATO
- n° 1949/78, NON REPERITO IN ARCHIVIO
- n° 2300/79, NON REPERITO IN ARCHIVIO
- n° 2961/82, VISIONATO
- n° 3096/83, NON REPERITO IN ARCHIVIO
- n° 3193/83, VISIONATO

Le ricerche si sono rivelate particolarmente complesse poiché, nonostante l'azzonamento degli anni '50 (vedi infra) chiarifici la suddivisione della lottizzazione per istituti, i progetti relativi alla lottizzazione di Villaggio Iungi che figurano nei registri cartacei sono intestati esclusivamente all'Istituto I.A.C.P. E al I.S.E.S.

Inoltre, i progetti dei singoli edifici non risultano catalogati per numero di cantiere, sia presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico di Scicli, sia presso lo I.A.C.P. Di Ragusa. Del villaggio Iungi ci sono poche notizie, relative per lo più alle ultime realizzazioni datate anni '80. Un ulteriore problema è sorto dall'impossibilità di trovare in archivio tutta una serie di fascicoli, individuati nei registri cartacei.

Non essendo riuscito a reperire granché, in data 02/04/2025 il sottoscritto si è recato presso la sede dell'Istituto I.A.C.P. di Ragusa, dove ha rinvenuto diversi progetti concernenti la lottizzazione di Villaggio Iungi, ma del fabbricato in questione è solamente riuscito a recuperare il n° di cantiere (cantiere I.N.A. N°17.287) , la registrazione ufficiale della nuova costruzione dell'appartamento oggetto di contenzioso

presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa, alla partita 6390 del 23/03/1965 ed alcune planimetrie di azzonamento.

Per ricerche ancora più approfondite, il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Scicli, in data 08/04/2025, recuperando un azzonamento degli anni '50 (precedentemente descritto) ed una copia della foto aerea dell' I.G.M. Del 1966.

Sistematizzati i dati ed i documenti rinvenuti, il C.T.U. dichiara l'immobile costruito ante 01/09/1967, allegando :

- il titolo di legittimazione del passaggio della gestione da I.N.A. Casa a G.E.S.C.A.L, datato 1959;
- la planimetria catastale del 1964;
- la registrazione di avvenuta costruzione presso l'Ufficio Tecnico Erariale del 1965;
- la foto aerea dell' I.G.M. Datata 1966 (vedi sotto);
- l'abitabilità rinvenuta in ditta I.A.C.P. , datata 1970 su cantiere ultimato nel 1965.



APPROFONDIMENTO CIRCA LE DIFFORMITA'

L'immobile si presenta fedele alla conformazione indicata nella planimetria catastale storica del 1964, ad eccezione dell'abbattimento di un paio di tramezzature, con relativa annessione di due piccoli accessori al vano cucina. .

Il sottoscritto allega planimetria delle difformità.

SANABILITA' :

- Con la sentenza n. 5354/2020 il Consiglio di Stato ribadisce che in caso di demolizione e modifica delle tramezzature interne, che non costituiscano elementi portanti e compromettenti per la statica del fabbricato, il titolo edilizio da presentare è una C.I.L.A.

La mancanza di tale adempimento comporta la sola sanzione pecuniaria.

Le variazioni descritte non rientrano nella casistica esplicitata dall' Art. 32 (L) – D.P.R. 380/01 - Determinazione delle variazioni essenziali , dunque risultano sanabili mediante il pagamento della sanzione minima rivista pari ad € 516,00.

D.P.R. 380/2001 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

b) ... "ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'[articolo 37](#), e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

POTENZIALITA' EDIFICATORIE

L' edilizia convenzionata, promossa dagli Istituti assistenziali come I.A.C.P., I.N.A., G.E.S.C.A.L., I.S.E.S, si basava su piani di lottizzazione che sfruttassero l'intera cubatura disponibile. Non risulta cubatura disponibile.

CONTABILIZZAZIONE DEI COSTI PER LA SANATORIA :

Per regolarizzare il fabbricato va istruita un PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA che prevede il pagamento di :

- i diritti di segreteria, da corrispondere alla Tesoreria Comunale, per un importo pari ad € 0,20/mc = € 0,20 x mc 334,17 = **€ 66,834**;
- i diritti di istruttoria della pratica, da corrispondere alla Tesoreria Comunale, per un importo pari ad **€ 150,00**;
- l'onorario del tecnico per la redazione della pratica S.C.I.A. In sanatoria pari a circa **€ 1.400,00** ;
- un versamento a favore della Tesoreria Comunale come ammenda per la difformità realizzata :

Infatti, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari, nel nostro caso, alla sanzione minima di **€ 516,00**.

Come da art. 36 bis del D.P.R.380/2001, Comma 5b):

“corrispondere una oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile ... , in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, ... nei in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”;

TOTALE COSTRI PER LA SANATORIA : € 2.132,834

CERTIFICAZIONI E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- non è presente la dichiarazione di conformità dell' impianto termico;
- non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico;
- non è presente il certificato di collaudo strutturale datato 18/01/1988;
- non è stata rinvenuta la Fine Lavori;
- non è presente certificato di agibilità dell'immobile;
- non è presente il libretto degli impianti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto CTU, non essendo in possesso di nessun documento comprovante la classe energetica dei beni immobili oggetto del pignoramento, nel reperire tutti i dati tecnici necessari a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica si è accorto della mancanza del libretto degli impianti (che dunque non risultano accatastati presso il Catasto Energetico Impianti Sicilia). Al fine di poter redigere e registrare regolarmente l' A.P.E. prodotto al Catasto Energetico Sicilia, è necessario che un installatore abilitato rediga il suddetto libretto degli impianti, da D.M 10/02/2014 e rediga altresì il rapporto di efficienza energetica (allegati necessari per l'accatastamento).

CONTABILIZZAZIONE DEI COSTI PER LA PRODUZIONE DELL' A.P.E. E DEL C.D.U. :

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA :

- compilazione libretto impianti ed accatastamento macchine al catasto energetico (ad opera di un installatore abilitato) € 100,00
- redazione ape + registrazione al catasto energetico sicilia € 250,00

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA :

- n° 2 marche da bollo da € 16,00 cadauna
- versamento di € 51,65 relativo ai diritti di segreteria,
- redazione pratica e produzione di allegati da protocollare € 250,00

TOTALE COSTI :

- TOTALE A.P.E. € 350,00
- TOTALE C.D.U. € 333,65
- **TOTALE € 683,65.**

CONSISTENZA DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

BENE N° 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale ** Che valuta l'incidenza di muri esterni e tramezzi	Altezza	Piano
Vano 1 – INGRESSO/ANDITO DI DISTRIBUZIONE	mq 11,47	mq 13,10	h m 3,00	SECONDO
Vano 2 – CUCINA-PRANZO	mq 15,37	mq 18,72	h m 2,60	SECONDO
Vano 3 – SOGGIORNO	mq 18,90	mq 22,66	h m 2,60	SECONDO
Vano 4 – BAGNO	mq 5,63	mq 6,93	h m 3,14	SECONDO
Vano 5 – CAMERETTA 1	mq 12,81	mq 15,90	h m 2,76	SECONDO
Vano 6 – CAMERETTA 2	mq 9,30	mq 10,97	h m 2,93	SECONDO
Vano 7 – CAMERA MATRIMONIALE	mq 14,82	mq 18,44	h m 2,75	SECONDO
Vano 8 - RIPOSTIGLIO	mq 1,28	mq 1,53	h m 2,29	SECONDO
TOTALE VANI ABITATIVI	mq 89,58	mq 108,25		
Aree di pertinenza :				
BALCONI	mq 10,84	mq 12,55 con incidenza del 25% fino a mq 25 = 12,55 x 25% = mq 3,14		SECONDO
TOTALE SUPERFICI NETTE PERTINENZE	mq 10,84	mq 3,14		
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI DELLE PERTINENZE		mq 3,14		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq 111,39		

FORMAZIONE LOTTI

LOTTO N°1 :

BENE N° 1 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA IN SCICLI (RG), VIA GARDENIA N° 12, PIANO 2 - FOGLIO 56, PART.LLA 319, SUB 37, CATEGORIA A/4, CLASSE 3, RENDITA € 369,27

STIMA DEI BENI

Il valore di mercato **da norma UNI 11612/2015** è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

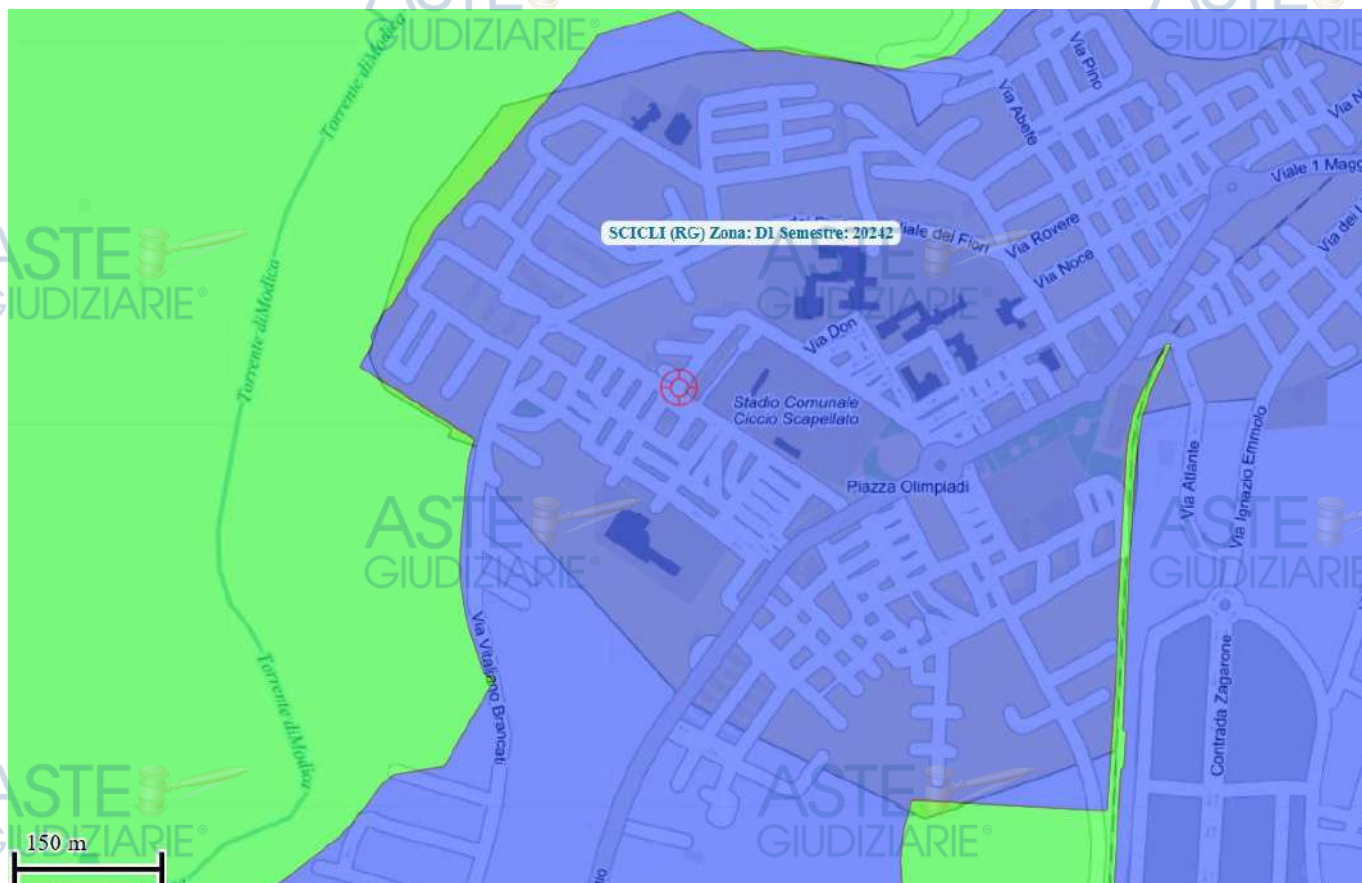
Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza tale formula matematica :

$$VM. = Sup. Commerciale \times Quotazione \text{ al mq} \times Coeffic. Di merito$$

La superficie commerciale equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di :

- Superfici coperte
- Superfici ponderate di uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, giardini...
- Quote percentuali delle superfici di pertinenza

La **Quotazione al mq** di un immobile è un valore deducibile da attenta analisi di mercato, frutto di esame di dati reperiti tramite confronto con tecnici, agenzie immobiliari, analisi prezzi di immobili simili; fondamentale diventa la consultazione dei dati **OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)** dell' Agenzia del Territorio, basati sulla zona omogenea in cui si trova il cespite .



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile,
- caratteristiche e peculiarità della zona,
- facilità di raggiungimento,
- stato di manutenzione,
 - conservazione,
- finitura e comfort,
- consistenza,
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,

- dati metrici
- ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperienza un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Provincia: RAGUSA

Comune: SCICLI

Fascia/zona: Periferica/AREE A SUD OVEST DEL CENTRO STORICO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	990	L	2,8	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	790	L	2,6	3,1	L
Autorimesse	NORMALE	275	410	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	290	430	L	1,4	2,1	L

LOTTO N° 1

In base ai dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riguardanti le abitazioni di tipo civile, il prezzo a mq oscilla da un minimo di €/mq 750,00 ed un massimo di €/mq 990,00 ;

Va considerato:

- Il livello di finiture dell'appartamento;
- il numero dei vani abitabili;
- la presenza di pertinenze;
- Il grado di illuminazione naturale;

per cui il C.T.U ritiene congruo un valore di **€/mq 850,00** per la superficie commerciale pari a **mq 111,39**.

ANALISI DI MERCATO

Da un'attenta analisi di mercato, effettuata comparando dati economici utilizzati dalle più professionali agenzie immobiliari di Scicli e Ragusa, il valore medio al mq, per immobili di tipo "abitazione economica A/4", situati in zona B4, di edificazione ventennale, in un discreto stato di conservazione è di €/mq 850,00, ma considerato che si parla di un immobile del 1965, il prezzo medio è di €/mq 750,00.

Il C.T.U., al fine di avvicinarsi il più possibile al prezzo di vendita più preciso, propone una media tra i valori ritenuti congrui, presi dall'Osservatorio Immobiliare e l'analisi di mercato effettuata :

€/mq (750,00 + 850,00):2 = **€/mq 800,00**

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI MERITO :

BENE N° 1 :

PIANO : - 15 %

RISCALDAMENTO : AUTONOMO + 5 %

ESPOSIZIONE E VISTA : MISTA (INTERNA ED ESTERNA) +5 %

STATO DI CONSERVAZIONE : +5 %

LUMINOSITA' : + 10 %

TOTALE = +10 %

→ **V.M. = Sup. Commerciale x Quotazione al mq x Coeffic. Di merito =**

€ 800,00 x mq 111,39 = € 89.112,00 + 10% = € 98.023,20

- **PER GARANZIA SUI VIZI OCCULTI L'IMPORTO VA RIDOTTO DEL 15 % :**

→ **€ 98.023,20 - 15% = € 83.319,72**

VALORE FINALE DI STIMA , LOTTO N° 1

Il Perito estimatore , a seguito delle verifiche effettuate puntigliosamente, formula il valore dei beni oggetto di pignoramento, tenendo conto delle dovute decurtazioni sul valore di mercato, come segue :

LOTTO 1 : € 83.319,72

IMPORTI DA DETRARRE :

- **TOTALE A.P.E. : € 350,00**
- **TOTALE C.D.U. : € 333,65**
- **ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA : € 2.132,834**

- **AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE MEDIANTE PRATICA DOCFA : € 500,00**

- **TOTALE DA DETRARRE : € 3.316,48**

PREZZO A BASE D'ASTA : € (83.319,72-3.316,48) = € 80.003,24

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita telematicamente la relazione di stima, in duplice copia. Una delle copie dell'elaborato peritale, atta alla pubblicazione, è priva di ogni nominativo di debitori e di soggetti terzi.

Copia dell'elaborato integrale viene inviata alle parti interessate.

Tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., il sottoscritto resta a disposizione per eventuali delucidazioni.



Vittoria, li 13/04/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giuseppe Guglielmino



ELENCO ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI INTERNI CON INDICATI I PUNTI DI VISUALE
2. PLANIMETRIA DI AZZONAMENTO VILLAGGIO JUNGI - 1954
3. PLANIMETRIA DI AZZONAMENTO DEI FABBRICATI "A,B,C"
4. FOTO AEREA DELL'I.G.M. SCICLI E DINTORNI, ANNO 1966
5. PLANIMETRIA DI AZZONAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE DI VILLAGGIO JUNGI CON INDICATO IL NUMERO DEI CANTIERI
6. ESTRATTO DEL P.R.G.
7. PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1964
8. REGISTRAZIONE IMMOBILE ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE - 1965
9. RICOSTRUZIONE PLANIMETRICA DELL'IMPIANTO ORIGINARIO CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE IN SCALA 1:100
10. PLANIMETRIA DELLE DEMOLIZIONI (IN GIALLO) E DELLE COSTRUZIONI (IN ROSSO) IN SCALA 1:100
11. RILIEVI DELLO STATO DI FATTO IN SCALA 1:100
12. PLANIMETRIA CON STUDIO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
13. ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]/12/1970
14. ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED]/10/2007
15. RICHIESTA DI CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA
16. COPIA ATTO DI MUTUO [REDACTED]
17. TRASCIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - [REDACTED]
18. TRASCIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - [REDACTED]
19. TRASCIZIONE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' - [REDACTED]
20. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO ([REDACTED])
21. TRASCIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED] DEL 19/10/2007
22. ANNOTAZIONE ISCRIZIONE CANCELLAZIONE TOTALE IPOTECA - [REDACTED]
23. TRASCIZIONE SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]
24. TRASCIZIONE SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]
25. TRASCIZIONE SUCCESSIONE IN MORTE DI [REDACTED]

PREGIUDIZIEVOLI

- **TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - ai nn. 11042/8046 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** in morte di [REDACTED], nata a Scicli il [REDACTED]/08/1912;
- **TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - ai nn. 11041/8045 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** in morte di [REDACTED], nata in Libia il [REDACTED]/02/1936;
- **TRASCRIZIONE del 01/07/2024 - ai nn. 11040/8044 - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** in morte di [REDACTED], nato a Scicli il [REDACTED]07/1907;
- **TRASCRIZIONE del 05/06/2024 - ai nn. 9576/6886**, Pubblico ufficiale : *Ufficiale Giudiziario, Repertorio n° 1446/2024 del 19/10/2007 - Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED]*
- **TRASCRIZIONE del 29/10/2007 - ai nn. 24176/14529**, Pubblico ufficiale : *Notaio [REDACTED] Repertorio n° 77851/23215 del 19/10/2007; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED]*
- **ISCRIZIONE del 29/10/2007 - ai nn. 24177/6157, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con atto del 18/10/2007**, Pubblico ufficiale : *Notaio [REDACTED], Rep. N°77857/23216 per un importo di € 170.000,00 sorte capitale di € 85.000,00, in favore di [REDACTED]*
- **TRASCRIZIONE del 07/09/1992 - ai nn. 12587/10151 ; SUCCESSIONE in morte di [REDACTED]** nata in Libia il 15/02/1936;
- **TRASCRIZIONE del 26/04/1989 - ai nn. 6651/5681 ; SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nata a Scicli il [REDACTED]/08/1912;**
- **TRASCRIZIONE del 27/07/1981 - ai nn. 10634/9587 ; SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nato a Scicli il [REDACTED]/07/1907;**

