
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Distefano Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 351/2017 del R.G.E.

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2	5
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2.....	5
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T	5
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	6
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	6
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	6
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada fanello	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2.....	6
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2.....	7
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2.....	8
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2.....	9
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2.....	10
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2.....	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2.....	10



Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2.....	11
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2	11
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2.....	12
Bene N° 3 - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2	13
Lotto 2	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T	13
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t	13
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	13
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	13
Titolarità.....	14
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T	14
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t	14
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	14
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	15
Consistenza	15
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T	15
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t	15
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	16
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	16
Dati Catastali.....	16
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T	16
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t	16
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	17
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T	17
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t	17
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	18
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T	18
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t	19



Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	19
Normativa urbanistica	19
Bene N° 7 - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T	20
Bene N° 5 - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	20
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t.....	21
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità.....	21
Consistenza	22
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Normativa urbanistica	23
Stima / Formazione lotti	24
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riepilogo bando d'asta	29
Lotto 1	29
Lotto 2	29
Lotto 3	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 351/2017 del R.G.E.	32
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 89.818,20	32
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 655.632,00	33
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 93.150,00	34



INCARICO

All'udienza del 02/10/2017, il sottoscritto Geom. Distefano Fabio, con studio in Via Palestro, 239 - 97019 - Vittoria (RG), email distefanofabio@hotmail.com, PEC fabio.distefano@geopec.it, Tel. 339 32 51 691, Fax 0932 988 863, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
- **Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada fanello

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 27, PIANO TERRA

Garage di pertinenza dell' appartamento descritto al bene n 2 di mq 102,00

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 1-2

Appartamento sito a piano primo e vano lavanderia a piano secondo.

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 2

Lastrico solare di pertinenza dell'appartamento descritto al bene n 2

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDDO, PIANO T



Casa di civile abitazione, limitrofa a fabbricato per uso agricolo

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Capannone ad uso agricolo

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Fabbricato ad uso agricolo

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Terreno edificabile ricadente in zona "D2" del vigente Piano Regolatore Generale.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA FANELLO

Terreno agricolo con impianto serricolo

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFIN 27, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFIN 25, PIANO 1-2

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

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFIN 25, PIANO 2



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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFIN 27, PIANO TERRA

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFIN 25, PIANO 1-2

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

[REDACTED]
[REDACTED]

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFIN 25, PIANO 2



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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

[REDACTED]

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFIN 27, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	102,00 mq	113,68 mq	0,00	102,00 mq	3,75 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				102,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				102,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFIN 25, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,57 mq	114,89 mq	0,00	94,72 mq	3,10 m	1,2
Totale superficie convenzionale:				94,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	60,57 mq	60,57 mq	0,20	12,11 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				12,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 27, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	518	2		C6	2	116	116	257,61	T	

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	518	3	1	A3	2	6	108	276,72	1-2	

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	88	518	4		F5					2	

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 1-2

L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria, in quanto occorre sostituire la pavimentazione del bagno e del corridoio, ritinteggiare il soffitto e i muri del corridoio e delle camere da letto

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 2

l' intero lastrico solare necessita del rifacimento dell' impearbilizzazione

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 27, PIANO TERRA

Fondazioni e struttura portante in c.a.;
Esposizione a Sud;
Altezza interna utile mt 3,75;
Pareti interne intonacate a cemento;
Pavimentazione rustica, solo massetto;
Impianto elettrico sottotraccia a 220v;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 1-2

Fondazioni e struttura portante in c.a.;
Esposizione a Sud;
Altezza interna utile mt 3,10;
Pareti interne intonacate a cemento;
Pavimentazione in ceramica;
Infissi esterni in alluminio pre-verniciato e avvolgibili in pvc;
Porte interne in legno tamburato;
Impianto elettrico sottotraccia a 220v;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 27, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 1-2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.



BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 2

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 27, PIANO TERRA

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 1-2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 2

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFIN 27, PIANO TERRA

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

Per l'intero immobile è stato presentato condono edilizio ai sensi L.R. 47/85 prot. 48871/86, approvata dalla III Commissione di Recupero in data 16/04/1996 verb. N 108, per il rilascio della C.E. in sanatoria occorre il versamento a saldo degli oneri concessori

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Confrontando il progetto allegato alla domanda di sanatoria e lo stato dei luoghi, è stato realizzato dalla ditta un bagno all'interno del garage.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFIN 25, PIANO 1-2

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

Per l'intero immobile è stato presentato condono edilizio ai sensi L.R. 47/85 prot. 48871/86, approvata dalla III Commissione di Recupero in data 16/04/1996 verb. N 108, per il rilascio della C.E. in sanatoria occorre il versamento a saldo degli oneri concessori

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



BENE N° 3 - LASTRICO SOLARE UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA BANFI N 25, PIANO 2

Per l'intero immobile è stato presentato condono edilizio ai sensi L.R. 47/85 prot. 48871/86, approvata dalla III Commissione di Recupero in data 16/04/1996 verb. N 108, per il rilascio della C.E. in sanatoria occorre il versamento a saldo degli oneri concessori

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
- **Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDDO, PIANO T

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

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDDO, PIANO T

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

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDDO, PIANO T

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

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDDO, PIANO T

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



TITOLARITÀ

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

[REDACTED]

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

[REDACTED]

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

[REDACTED]



BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONSISTENZA

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,78 mq	89,69 mq	0,00	77,78 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				77,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	344,85 mq	352,08 mq	0,00	352,08 mq	4,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				352,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				352,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	130,00 mq	150,00 mq	0,00	150,00 mq	330,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	11709,00 mq	11709,00 mq	0,00	11709,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11709,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11709,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	531	2	1	A4	2	5	97	185,92	T	

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	531	1	1	D10				714	t	

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	832	1	1	D10		150		142	Terra	

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
85	833				Serra	U	0.12.10	84,36	26,25	
85	835				Serra	U	0.08.05	56,13	17,46	
85	831				Serra	U	0.96.93	675,81	210,25	

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato come abitazione principale

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.



Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta in uso alla società [REDACTED] i cui soci sono gli stessi esecutati

[REDACTED]

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDE, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta in uso alla # [REDACTED] # i cui soci sono gli stessi esecutati

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDE, PIANO T

L'immobile risulta in uso alla # [REDACTED] # i cui soci sono gli stessi esecutati

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDE, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDDO, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDDO, PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDDO, PIANO T

ART. 38 Zone D2

NUOVE ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

Nell'ambito delle zone D2 è consentito l'insediamento di stabilimenti industriali e delle relative aree ed impianti di servizio; sono inoltre ammesse aree ed impianti per le attività di autotrasporto, di interscambio, di deposito, per le attività espositive e di vendita all'ingrosso di prodotti semilavorati e finiti per l'edilizia e l'agricoltura nonché macchine ed attrezzature per la produzione, per il movimento, per lo scavo e per il trasporto pesante; sono inoltre ammesse le attività produttive altrove nocive o moleste e i depositi di prodotti chimici per l'industria e per l'agricoltura, di combustibile, di gas in bombole, purché vengano rispettate le norme di legge, per la sicurezza ed i relativi impianti vengano opportunamente isolati, protetti e sorvegliati; sono in ogni caso vietati gli insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, che non diano sufficiente garanzie di ottemperanza ai requisiti minimi di accettabilità previste dalle norme vigenti.

Nell'ambito delle zone D2 sono indicati nelle tavole del PRG i comparti preferenziali per le attività di interscambio, di deposito e di autotrasporto.

Nell'ambito delle zone D2 non è consentito edificare residenze, eccetto eventuali alloggi per il personale di custodia con una superficie utile abitabile non superiore a mq 95,00; detta residenza deve essere disposta

in modo da garantire le migliori condizioni ambientali ed igieniche, con esclusione di locali cantinati o semicantinati o soffitte.

L'edificazione delle zone D2 è subordinata alla approvazione del piano particolareggiato o del piano di



lottizzazione convenzionato esteso ad un'area non inferiore a ettari 1,00, redatto secondo le prescrizioni di cui al 4° e 5° comma del successivo art. 39 delle presenti norme relativo alla zona D3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

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

L'immobile risulta costruito in parte in epoca antecedente il 1° Settembre 1967, in parte è stato ampliato ed è stato presentato condono edilizio ai sensi della L.R. 47/85 prot. 64914/86, non ancora approvato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 5 - CAPANNONE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

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

Il fabbricato ad uso agricolo, in parte è stato presentato condono edilizio L 724/94 prot. 14273/95 che riguarda il corpo ufficio, la restante parte, costituita dal capannone e dalle celle frigo, sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



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

BENE N° 6 - FABBRICATO AGRICOLO UBIcato A VITTORIA (RG) - CONTRADA POZZO RIBAUDO, PIANO T

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada fanello

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

[REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	20700,00 mq	20700,00 mq	1,00	20700,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				20700,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20700,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
103	41				Vigneto	4	0.42.30	15,29	14,2		
103	42				Vigneto	4	0.48.30	17,46	16,21		



103	43				Vigneto	3	0.41.40	28,86	16,04	
103	159				Vigneto	3	0.20.10	14,01	7,79	
103	161				Seminativo arborato	2	0.23.90	15,43	4,94	
103	215				Seminativo arborato	3	0.12.10	6,25	1,87	
103	216				Vigneto	3	0.18.90	13,18	7,32	

STATO CONSERVATIVO

Sul terreno è stato impiantato un impianto serricolo della superficie complessiva di mq 14000, con invaso di raccolta acqua piovana, impianto di fertirrigazione, caldaia per il riscaldamento delle serre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile risulta in uso alla # [REDACTED] # i cui soci sono gli stessi esecutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 44 Z.T.O "E"
 ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI



La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente

destinate agli usi agricoli. Nella zona "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto

disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00.

Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna

o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura.

Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;

b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi

ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione

d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;

c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti

agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo

le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

- distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00;

- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495;

- parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;

- rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15;

d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità.

Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi;

- nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei

fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;

- per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.

- per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume

preesistente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra
 Garage di pertinenza dell' appartamento descritto al bene n 2 di mq 102,00
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 518, Sub. 2, Categoria C6
 Valore di stima del bene: € 35.700,00
 L'immobile viene stimato con il metodo analitico calcolando la superficie convenzionale per il valore di mercato in riferimento alle fasce OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2
 Appartamento sito a piano primo e vano lavanderia a piano secondo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 518, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3
 Valore di stima del bene: € 56.832,00
 L'immobile viene stimato con il metodo analitico calcolando la superficie convenzionale per il valore di mercato in riferimento alle fasce OMI dell'Agenzia delle Entrate;
 Al valore dell'immobile devono essere detratte le spese per il completamento della Concessione Edilizia in sanatoria pari ad € 1666,59 , più interessi di mora a decorrere dal 28/03/2013
- Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2
 Lastrico solare di pertinenza dell'appartamento descritto al bene n 2
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 518, Sub. 4, Categoria F5
 Valore di stima del bene: € 7.266,00
 L'immobile viene stimato con il metodo analitico calcolando la superficie convenzionale per il valore di mercato in riferimento alle fasce OMI dell'Agenzia delle Entrate;
 Trattandosi di lastrico solare viene calcolato 1/5 dell' edificio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra	102,00 mq	350,00 €/mq	€ 35.700,00	100,00	€ 35.700,00
Bene N° 2 - Appartamento Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2	94,72 mq	600,00 €/mq	€ 56.832,00	100,00	€ 56.832,00
Bene N° 3 - Lastrico solare Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2	12,11 mq	600,00 €/mq	€ 7.266,00	100,00	€ 7.266,00
Valore di stima:					€ 99.798,00



Valore di stima: € 99.798,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 89.818,20

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T
Casa di civile abitazione, limitrofa a fabbricato per uso agricolo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 531, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4
Valore di stima del bene: € 31.112,00
L'immobile viene stimato con il metodo analitico calcolando la superficie convenzionale per il valore di mercato in riferimento alle fasce OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
Capannone ad uso agricolo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 531, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D10
Valore di stima del bene: € 66.000,00
L'immobile viene stimato con il metodo analitico calcolando la superficie convenzionale per il valore di mercato in riferimento alle fasce OMI dell'Agenzia delle Entrate;
Al valore di stima occorre detrarre le spese per la regolarizzazione del capannone, sanabile ai sensi dell' art. 14 della L.R.16/2016 stimati intorno ad € 4.500,00.
- **Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
Fabbricato ad uso agricolo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 832, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D10
Valore di stima del bene: € 22.500,00
L'immobile viene stimato con il metodo analitico calcolando la superficie convenzionale per il valore di mercato in riferimento alle fasce OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
Terreno edificabile ricadente in zona "D2" del vigente Piano Regolatore Generale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 833, Qualità Serra - Fg. 85, Part. 835, Qualità Serra - Fg. 85, Part. 831, Qualità Serra
Valore di stima del bene: € 608.868,00
L'immobile viene stimato con il metodo analitico, la calcolando la superficie dell'intero lotto esclusi i fabbricati e le loro pertinenze, considerando il valore unitario di € 80/mq di riferimento dall'Agenzia delle Entrate della zona, deprezzata del 35% a causa della mancanza di opere di urbanizzazione primaria, pertanto si determina il valore unitario di € 52/mq.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 4 - Fabbricato civile Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T	77,78 mq	400,00 €/mq	€ 31.112,00	100,00	€ 31.112,00
Bene N° 5 - Capannone Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t	352,08 mq	200,00 €/mq	€ 70.416,00	100,00	€ 66.000,00
Bene N° 6 - Fabbricato agricolo Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t	150,00 mq	150,00 €/mq	€ 22.500,00	100,00	€ 22.500,00
Bene N° 7 - Terreno edificabile Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t	11709,00 mq	52,00 €/mq	€ 608.868,00	100,00	€ 608.868,00
				Valore di stima:	€ 728.480,00

Valore di stima: € 728.480,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 655.632,00

LOTTO 3

- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada fanello
 Terreno agricolo con impianto serricolo
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 41, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 42, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 43, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 159, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 161, Qualità Seminativo arborato - Fg. 103, Part. 215, Qualità Seminativo arborato - Fg. 103, Part. 216, Qualità Vigneto
 Valore di stima del bene: € 103.500,00
 L'immobile viene stimato con metodo analitico, facendo la media tra il valore di mercato dei terreni agricoli con impianti serricoli pari ad €8/mq deprezzato del 30% per

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Terreno Vittoria (RG) - contrada fanello	20700,00 mq	5,00 €/mq	€ 103.500,00	100,00	€ 103.500,00
				Valore di stima:	€ 103.500,00



Valore di stima: € 103.500,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 93.150,00

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

Vittoria, li 05/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Distefano Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Foto - foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra
Garage di pertinenza dell' appartamento descritto al bene n 2di mq 102,00
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 518, Sub. 2, Categoria C6
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2
Appartamento sito a piano primo e vano lavanderia a piano secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 518, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3
- **Bene N° 3** - Lastrico solare ubicato a Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2
Lastrico solare di pertinenza dell'appartamento descritto al bene n 2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 518, Sub. 4, Categoria F5

Prezzo base d'asta: € 89.818,20

LOTTO 2

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T
Casa di civile abitazione, limitrofa a fabbricato per uso agricolo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 531, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4
- **Bene N° 5** - Capannone ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
Capannone ad uso agricolo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 531, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D10
- **Bene N° 6** - Fabbricato agricolo ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
Fabbricato ad uso agricolo
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 832, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D10
- **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t
Terreno edificabile ricadente in zona "D2" del vigente Piano Regolatore Generale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 833, Qualità Serra - Fg. 85, Part. 835, Qualità Serra -
Fg. 85, Part. 831, Qualità Serra
Destinazione urbanistica: ART. 38 Zone D2 NUOVE ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI
Nell'ambito delle zone D2 è consentito l'insediamento di stabilimenti industriali e delle relative
aree ed impianti di servizio; sono inoltre ammesse aree ed impianti per le attività di
autotrasporto, di interscambio, di deposito, per le attività espositive e di vendita all'ingrosso di
prodotti semilavorati e finiti per l'edilizia e l'agricoltura nonché macchine ed attrezzature per
la produzione, per il movimento, per lo scavo e per il trasporto pesante; sono inoltre ammesse
le attività produttive altrove nocive o moleste e i depositi di prodotti chimici per l'industria e
per l'agricoltura, di combustibile, di gas in bombole, purché vengano rispettate le norme di
legge, per la sicurezza ed i relativi impianti vengano opportunamente isolati, protetti e
sorvegliati; sono in ogni caso vietati gli insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o
inquinanti, che non diano sufficiente garanzie di ottemperanza ai requisiti minimi di
accettabilità previste dalle norme vigenti. Nell'ambito delle zone D2 sono indicati nelle tavole
del PRG i comparti preferenziali per le attività di interscambio, di deposito e di autotrasporto.
Nell'ambito delle zone D2 non è consentito edificare residenze, eccetto eventuali alloggi per il
personale di custodia con una superficie utile abitabile non superiore a mq 95,00; detta



residenza deve essere disposta in modo da garantire le migliori condizioni ambientali ed igieniche, con esclusione di locali cantinati o semicantinati o soffitte. L'edificazione delle zone D2 è subordinata alla approvazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionato esteso ad un'area non inferiore a ettari 1,00, redatto secondo le prescrizioni di cui al 4° e 5° comma del successivo art. 39 delle presenti norme relativo alla zona D3.

Prezzo base d'asta: € 655.632,00

LOTTO 3

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada fanello
Terreno agricolo con impianto serricolo
Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 41, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 42, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 43, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 159, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 161, Qualità Seminativo arborato - Fg. 103, Part. 215, Qualità Seminativo arborato - Fg. 103, Part. 216, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: ART. 44 Z.T.O "E" ZONA PREVALENTEMENTE DESTINATA AGLI USI AGRICOLI La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli. Nella zone "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione: a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.; b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti; c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni: - rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; - distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00; - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495; - parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; - rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15; d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità. Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi; - nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300; - per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc. - per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della



legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

Prezzo base d'asta: € 93.150,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 351/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.818,20

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - via Banfi n 27, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 518, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	102,00 mq
Descrizione:	Garage di pertinenza dell' appartamento descritto al bene n 2di mq 102,00		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - via Banfi n 25, piano 1-2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 518, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	94,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di lavori di manutenzione ordinaria, in quanto occorre sostituire la pavimentazione del bagno e del corridoio, ritinteggiare il soffitto e i muri del corridoio e delle camere da letto		
Descrizione:	Appartamento sito a piano primo e vano lavanderia a piano secondo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 3 - Lastrico solare			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - via banfi n 25, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Lastrico solare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 88, Part. 518, Sub. 4, Categoria F5	Superficie	12,11 mq
Stato conservativo:	l' intero lastrico solare necessita del rifacimento dell' impearbilizzazione		
Descrizione:	Lastrico solare di pertinenza dell'appartamento descritto al bene n 2		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 655.632,00

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 531, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	77,78 mq
Descrizione:	Casa di civile abitazione, limitrofa a fabbricato per uso agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato come abitazione principale		

Bene N° 5 - Capannone			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 531, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D10	Superficie	352,08 mq
Descrizione:	Capannone ad uso agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

Bene N° 6 - Fabbricato agricolo			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 832, Sub. 1, Zc. 1, Categoria D10	Superficie	150,00 mq
Descrizione:	Fabbricato ad uso agricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito

Bene N° 7 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - contrada pozzo ribaudo, piano t		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 833, Qualità Serra - Fg. 85, Part. 835, Qualità Serra - Fg. 85, Part. 831, Qualità Serra	Superficie	11709,00 mq
Descrizione:	Terreno edificabile ricadente in zona "D2" del vigente Piano Regolatore Generale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in uso alla ██████████ i cui soci sono gli stessi esecutati		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 93.150,00

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - contrada fanello		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 103, Part. 41, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 42, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 43, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 159, Qualità Vigneto - Fg. 103, Part. 161, Qualità Seminativo arborato - Fg. 103, Part. 215, Qualità Seminativo arborato - Fg. 103, Part. 216, Qualità Vigneto	Superficie	20700,00 mq
Stato conservativo:	Sul terreno è stato impiantato un impianto serricolo della superficie complessiva di mq 14000, con invaso di raccolta acqua piovana, impianto di fertirrigazione, caldaia per il riscaldamento delle serre.		
Descrizione:	Terreno agricolo con impianto serricolo		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di comodato gratuito		

