

LOTTO N.23

ESECUZ. IMMOB. N° 61/2015 RIUNITA ALLA 220/2017 - 324/2017 - 328/2019

PROMOSSA DA: UNICREDIT s.p.a. COMMERFIDI soc. coop BANCA M.P.S. s.p.a.	[REDACTED]
GIUDICE ESECUZ.	[REDACTED]
CUSTODE GIUDIZ.	[REDACTED]
ESPERTO PROCEDIM.	[REDACTED]

Diritto	Piena proprietà ¹ / ₁
Quota Pignorata	Piena proprietà ¹ / ₁ [REDACTED]
Bene	<p>Appezamento di terreno, "adibito a centro di raccolta, recupero e stoccaggio rifiuti urbani non pericolosi" della superficie catastale complessiva di Ha. 06.86.38 costituito da due corpi aziendali quasi contigui l'uno all'altro, con entro stanti fabbricati, sito in C.da Boscopiano nel territorio di Vittoria (RG) al Fg. 68, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il 1° corpo esteso per Ha. 03.34.95 costituito dalle particelle 184-302-722-152-724-450-147-148-195-143-144, con fabbricato adibito ad abitazione censito con mapp. 450 sub.1, con annesso garage al sub.3, e terrazzo praticabile al P.1°, sub. 2 di mq.92,42; e locale deposito censito al mapp. 724 sub.1 con piccoli abusi edilizi sanabili, (categ. C/2, sup. cat. mq. 51, rendita €. 103,76); - il 2° corpo esteso per Ha. 03.51.43, costituito dalle particelle 610-609-189-304-266-397-193-192-619-624-617-622-265;
Ubicazione	C.da Boscopiano agro di Vittoria (RG) Coord. Geografiche: Lat: 36°58'26"- Long: 14°32'40"
Titolarità	<p>(*) [REDACTED] proprietario per l'intero;</p> <p>1° corpo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pervenuto con Atto di vendita [REDACTED] di Vittoria del 18/01/2001 rep. 38287, trascritto il 7/02/2001 ai nn.2065/1672 <p>2° corpo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pervenuto con Atto di Compra-vendita Notaio [REDACTED] di Vittoria del 10/03/1998 rep. 28112, trascritto il 26/03/1998 ai nn.39692/3267; <p>(*) De Cuius (occorre successione)</p>
Provenienza ventennale	<p>Si è proceduto alla verifica delle continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità in cui il primo atto dopo il ventennio risale:</p> <p>1° corpo:</p> <p><u>Particelle:</u> 184-302-722- (ex142)-724 (ex142)-152 (include la 308), 450 sub.1-2-3, 147-148-195-143-144</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Pervenuto con Atto di vendita [redacted] di Vittoria del 18/01/2001 rep. 38287, trascritto il 7/02/2001 ai nn.2065/1672; - Provenienza dei venditori con Atto di vendita [redacted], di Vittoria, del 14/09/1978 rep. 271288, trascritto il 02/11/1978 ai nn. 13465/12485; <p>2° corpo: <u>Per le sole particelle</u> 610 (ex188) -609 (ex 188)-189-304-266-265;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pervenuto con Atto di Compra-vendita [redacted] di Vittoria del 10/03/1998 rep. 28112, trascritto il 26/03/1998 ai nn.39692/3267 - Provenienza dei venditori con Atto di Compra-vendita [redacted] rep. 8142, reg. al n.659, trascritto il 30/12/1929 ai nn. 23631/19057; <p><u>Per le sole particelle</u> 192-193-397-617-619-622-624;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pervenuto con Atto di vendita [redacted] di Vittoria del 28/07/1999 rep. 32764, trascritto il 28/07/1999 ai nn.11558/8959 - Provenienza dei venditori con Atto di vendita [redacted], del 15/01/1973 rep. 3065, trascritto il 10/02/1973 ai nn. 8015/7315;
Dati Catastali	<p>Ampio appezzamento di terreno, della superficie catastale complessiva di Ha. 06.86.38 costituito da due corpi aziendali con entro stanti fabbricati, sito in C.da Boscopiano nel territorio di Vittoria (RG) al Fg. 68, p.lle : 184-302-722-152-724-450-147-148-195-143-144, (r.d.549,56 r.a.192,88) con fabbricato adibito ad abitazione censito con mapp. 450 sub.1 (categ. A/4, vani 5, sup. cat. mq. 92, rendita €. 185,92), con annesso garage al sub.3 (categ. C/6, sup. cat. mq. 31, rendita €. 68,84), e terrazzo praticabile al P.1°, sub. 2 di mq.92,42; e locale deposito censito al mapp. 724 sub.1, (categ. C/2, sup. cat. mq. 51, rendita €. 103,76); e particelle 610-609-189-304-266-397-193-192-619-624-617-622-265 (r.d.329,30 r.a.93,05);</p> <p>In coerenza sia col pignoramento del 03.05.2017 rep. 1688/2017, sia catastalmente, (a parte la part.lla 308 che risulta inclusa nella 152 per modifiche apportate).</p>
Lotto	<p>Lotto n.23: Ampio appezzamento di terreno, “adibito a centro di raccolta, recupero e stoccaggio rifiuti urbani non pericolosi” della superficie catastale complessiva di Ha. 06.86.38 costituito da due corpi aziendali quasi contigui l’uno all’altro, con entro stanti fabbricati, sito in C.da Boscopiano nel territorio di Vittoria (RG) al Fg. 68, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il 1° corpo esteso per Ha. 03.34.95 (al netto dei fabbricati), con accesso da Via Del Cerasuolo di Vittoria, costituito dalle particelle 184-302-722-152-724-450-147-148-195-143-144, con fabbricato adibito ad abitazione censito con mapp. 450 sub.1 (categ. A/4, vani 5, sup. cat. mq. 92, rendita €. 185,92), con annesso garage al sub.3 (categ. C/6, sup. cat. mq. 31, rendita €. 68,84), e terrazzo praticabile al P.1°, sub. 2 di mq.92,42; e locale deposito censito al mapp. 724 sub.1 con piccoli abusi edilizi sanabili, (categ. C/2, sup. cat. mq. 51, rendita €. 103,76); - il 2° corpo esteso per Ha. 03.51.43, con accesso da Via Vittorio Gassman, costituito dalle particelle 610-609-189-304-266-397-193-192-619-624-617-622-265; <p>Note: Si precisa che per il presente lotto, si è optato per l'accorpamento dei cespiti sopraelencati, in quanto il 2° corpo singolarmente sarà difficilmente vendibile poiché su una buona parte di superficie risulta adibita a cava inattiva;</p>

Occupazione	<p>Occupato dalla Società [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] legale rappresentante pro-tempore ed amministratore unico [REDACTED], giusto contratto di Locazione regolarmente registrato All'Agenzia delle Entrate di Vittoria al n. 252 Mod. 3I in data 02/02/2017 (antecedente la data di Pignoramento 03/05/2017). Tale contratto risulta in essere <u>per la durata di anni 15</u> a decorrere dal 01/02/2017 fino al 31/01/2032, il canone concordato tra le parti ([REDACTED]) risulta pari ad €. 2.400,00 annui, (si ritiene congruo per le compensazione alle migliorie apportate, vedi contratto di affitto)</p>
Completezza documentazione ex art. 567, c.2.	<p>Per il cespite in questione si ritiene soddisfatta l'attendibilità con la Certificazione Notarile Ipotecaria del [REDACTED] in Palermo, allegata al fascicolo della presente procedura di Esec. Immob..</p>
Irregolarità ed abusi	<p>nel 1° corpo ubicato a Nord, ricadono i seguenti abusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato, identificato col mapp. 450“ <u>parziale cambio di destinazione d'uso in sanatoria</u>” da locale deposito (accessorio) a garage; - Sempre nello stesso fabbricato, gli scarichi, i quali dovevano essere adeguati ai sensi della L.R. 27/86 art.40 (secondo le prescrizioni del Settore Ecologia del Comune di Vittoria), tale adeguamento non risulta autorizzato; - Fabbricato adibito a deposito mapp.724 sub.1, è stato realizzato un divisorio abusivamente ove in esso sono stati ricavati n.2 servizi, w.c. e lavanderia, (vedi Tav. 3/O rif. Proced. 220/2017 riunita alla 61/2015), inoltre per gli stessi motivi del fabbricato ubicato nella p.lla 450 sub.1-2-3, riguardante gli scarichi, i quali dovevano essere adeguati ai sensi della L.R. 27/86 art.40, (secondo le prescrizioni del Settore Ecologia del Comune di Vittoria), occorrerebbe presentare una pratica per regolarizzare la Fossa Imhoff; - Tettoia in tensostruttura per stoccaggio di olii vegetali esausti, risulta realizzata con superficie maggiore di quella autorizzata (mq. 82,48 anziche 29,94); - Per tali abusi occorrerà una spesa complessiva rispettivamente di €. 1.600+2.500+2.600+2.500= €.9.2000,00 ed €. 1500,00 per la demolizione della tensostruttura (somme già decurtate dal valore finale di vendita).
Immobile insanabile	<p>Insanabile solamente l'abuso della tensostruttura (occorre demolizione)</p>
Titolarità Urbanistica	<p>1)Per quanto riguarda il fabbricato adibito a civile abitazione con annesso garage e lastrico solare identificato con la particella 450 sub.1-2-3, esso è stato realizzato abusivamente e sanato successivamente ai sensi della L.47/85 con Concessione Edilizia rilasciata al n. 399/SA del 03/11/2010, ma viene meno la coerenza per i motivi sopra elencati;</p> <p>2)Per quanto riguarda il fabbricato adibito a deposito mapp. 724 sub.1, è stato realizzato abusivamente e sanato successivamente ai sensi della L.47/85 con Concessione Edilizia rilasciata al n. 399/SA del 03/11/2010 non in coerenza sia per le planimetrie catastali e sia per gli</p>

	<p>elaborati autorizzati, per i motivi sopra elencati;</p> <p>3) Per l'attività esercitata nel fondo, e principalmente per i presidi iscritti, risulta autorizzata con Autorizzazione e Unica ambientale AUA n.31/2016, la quale si sviluppa su una superficie totale di Ha. 03.34.95+03.51.43= Ha. 06.86.38 (oltre la superficie dei fabbricati).</p> <p>4) Ed Autorizzazione Unica Ambientale n° 24/2015 rilasciata dal SUAP di Vittoria con provvedimento n° 2812 S.S.E. del 11/06/2015, impianto costituito di un dissabbiatore;</p> <p>5) Per la cava è stata presentata al Comune di Vittoria (prot. n.5450 del 22/06/2016) nonché agli enti preposti (Assess. Reg.le Territorio e Ambiente, Distretto Minerario di Catania ecc..) un progetto relativo al "Rimodellamento morfologico e recupero dell'area di scavo", inizialmente presentato a nome della [REDACTED] con nota del 06/12/2016 prot. n. 8871/Urb. Esprimeva parere favorevole, ad oggi si attendono ancora ulteriori pareri da altri Enti di competenza, per poter formalizzare i lavori "de quo" (si allega alla presente copia istanze e/o autorizzazioni ottenute, vedi Tav. 5 Allegato 6).</p>
Agibilità / Abitabilità	No
Divisibilità	Non divisibile per i motivi riportati nella relazione della proced. 61/2015 riunita alla 220/17 e 324/17)
Valore di Mercato	€. 2.608.244,00
Valore di Vendita Forzata	€. 2.207.800,00
Valore del canone di Mercato	€. _____
Vendibilità e motivo	<p>Terreni e fabbricati siti in C.da Boscopiano nel territorio di Vittoria (RG), composti da due corpi quasi contigui l'uno all'altro, in catasto al Fg.68, rispettivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il 1° corpo, esteso per Ha. 03.34.95 (al netto dei fabbricati), con accesso da Via Del Cerasuolo di Vittoria, costituito dalle particelle 184-302-722-152-724-450-147-148-195-143-144, con fabbricato adibito ad abitazione censito con mapp. 450 sub.1 (categ. A/4, vani 5, sup. cat. mq. 92, rendita €. 185,92), con annesso garage al sub.3 (categ. C/6, sup. cat. mq. 31, rendita €. 68,84), e terrazzo praticabile al P.1°, sub. 2 di mq.92,42, e locale deposito censito al mapp. 724 sub.1 con piccoli abusi edilizi sanabili, (categ. C/2, sup. cat. mq. 51, rendita €. 103,76); - il 2° corpo, esteso per Ha. 03.51.43, con accesso da Via Vittorio Gassman, costituito dalle particelle 610-609-189-304-266-397-193-192-619-624-617-622-265; <p>Il fondo, dista dall'abitato di Vittoria circa 2,1 Km, ricade nell'estrema periferia di Vittoria, e precisamente in zona "E" rispetto al P.R.G. adottato dal Comune di Vittoria. Vendibile</p>
Vincoli	Per il 2° corpo nello specifico per le particelle 397-193-192-619-624-617-622, nella nota di trascrizione ai nn.11558/8959 del 28/07/1999 (rogito di provenienza), il quale si evince nel quadro "D", che "la parte venditrice, per addursi al terreno rimasto in sua proprietà (foglio 68,

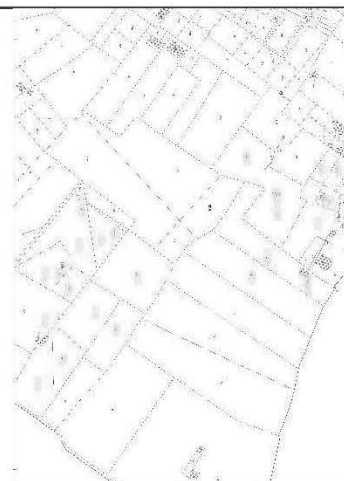
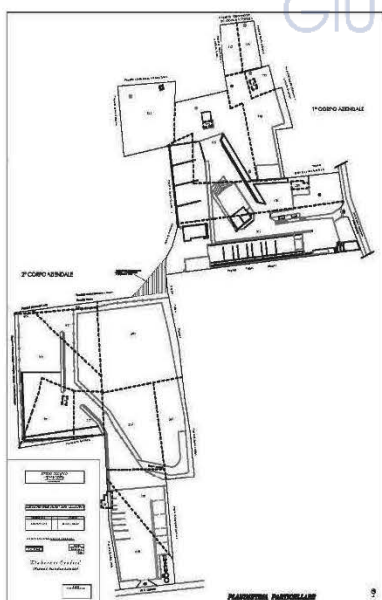
	<p>particelle 621 e 623), si riserva per se, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di transito su una striscia di terra della larghezza tale da consentire il passaggio anche con mezzi meccanici, che si sviluppa sul terreno rappresentato dalle particelle 192, 622 e 624 lungo il confine con terre [REDACTED]; la parte acquirente avrà il diritto di eseguire scavi, a qualunque profondità, lungo il confine con terre rimaste alla venditrice (foglio 68, particelle 621 e 623)".</p> <p>Per il resto non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.</p>			
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata			
Oneri	Oltre a quelli predetti non risultano pesi o limitazioni d'uso dovuti ad oneri reali, servitù, diritti d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, oneri condominiali etc...			
APE	Redatto per il Fabbricato mapp. 450/1, Classe Energetica "G" 290,6330 Kwh/m ²			
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni (Formalità a carico della procedura)			
	<p>Ipoteca legale: del 29/06/2015 Reg.Gen. 8261 e Reg.Part. 1238, iscritta per la somma di €.290.172,30 a garanzia di un capitale di €. 145.086,15 (Atto pubblico Amministrativo Rep. n.501/2015 del 22/06/2015), a favore di: RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., con sede in Ragusa, C.F.: 00833920150, contro: [REDACTED]; Per la propria quota e/o diritto di appartenenza;</p>		<p>Ipoteca Giudiziale: del 14/05/2013 Reg.Gen. 6757 e Reg.Part. 1091, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vittoria rep. 186 del 24/04/2013, per la somma di €.1.000.000,00 a garanzia di un capitale di €. 1.539,907,46, a favore di: UNICREDIT S.p.A., con sede in Roma, C.F.: 00348170101, contro: [REDACTED]; Ciascuno per le proprie quote e/o diritti di appartenenza</p>	
	Trascrizioni (Formalità a carico della procedura)			
<p>Verbale di pignoramento Immobili: del 25/05/2017 Reg.Gen. 7437 e Reg.Part. 5197, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ragusa n. rep. 1688/2017 del 03/05/2017, a favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede a Roma (RM), C.F.: 00348170101, contro: [REDACTED]; Per la propria quota e/o diritto di appartenenza; (Proc.220/2017)</p>				
CARATTERIST.	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Comm. (m ²)
Superficie principale	S1	68.638,00	1,00	68.638,00
Superficie Balconi/verande	SUB			
Garage /Box auto				
Superficie Terrazzo	SUT			

Superficie Pertinenze				
Superficie commerciale (SUP)	m ² 68.638,00			
Valore di Mercato	€. 2.608.244,00			
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€. 2.207.800,00			
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese _____			

Foto interni:



Miniature planimetriche:



Geolocalizzazione Google

ASTE
GIUDIZIARIE.it

