



## TRIBUNALE DI RAGUSA

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ILL.MO SIG. G.E. Dott. Carlo Di Cataldo



**Esecuzione Immobiliare n. 96/2024 R.G.E.**

Oggetto: Relazione di Stima ai sensi dell'art. 173-bis delle disposiz. attuative del c.p.c..



PROMOSSA da:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]



\*\*\*\*\*



### LOTTO UNICO

**Bene n° 1 – Studio Fotografico**

**Bene n° 2 - Deposito**



SCHEDA SINTETICA	
Lotto Unico Bene n° 1 – Studio Fotografico	
Esecuzione n° 96/2024 contro: [REDACTED] Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: Avv. Silvia Distefano Esperto del procedimento: Geom. Christian Scribano	
Diritto	L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al sig. [REDACTED] ed ivi residente in via Generale [REDACTED] per la quota di [REDACTED] dei beni.
Bene	Garage a piano terra, <b>adibito a studio fotografico</b> , facente parte di un immobile a cinque piani, identificato al catasto come "C2", deposito, di circa 79,85 mq. La zona, nella quale sorge l'immobile, si trova nel centro urbano di Vittoria, a prevalente destinazione residenziale, commerciale e uffici privati. Ricadente nella zona "B3" del vigente PRG del Comune di Vittoria.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Generale Cascino n° 4, Piano Terra. (Coord. Geografiche: 36° 95' 05.15" N; 14° 52' 89.34" E)
Titolarità	Proprietà [REDACTED] per la quota [REDACTED] di separazione dei beni, la p.lla 11809 sub. 1, foglio 206 del Comune di Vittoria pervenuto al signor [REDACTED] per atto di compravendita del 31/01/2007 ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] il 01/03/2007).
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, giusto Atto di [REDACTED], Repertorio [REDACTED] - Raccolta [REDACTED] in cui ricevono per donazione da [REDACTED], e giusto Atto di Compravendita del 31/01/2007, [REDACTED], in cui [REDACTED]
Dati catastali	Comune di Vittoria, Foglio 206 P.lla 11809 Sub. 1 zona cens. 1 - categ. C/2, - classe 3, deposito, consistenza mq 64,00 - superficie catastale mq 74,00, rendita € 188,40. Intestatario: [REDACTED] - Proprietà [REDACTED] Sussiste corrispondenza e continuità catastale, tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	Lotto Unico - Bene n°1_Studio fotografico (Urbanisticamente, come da progetto approvato, Garage).
Occupazione	Il Bene n°1 è attualmente occupato dal [REDACTED], proprietario per [REDACTED]
Completezza documentazione	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Il Bene n°1 è costituito da uno Studio Fotografico al piano terra, censito come C2 - deposito, Urbanisticamente, come da progetto approvato, "Garage", con altezze interne diverse tra loro e difformi rispetto al progetto approvato, dovute alla realizzazione di controsoffitti e soppalchi, senza titoli abilitativi; inoltre, sono stati realizzati abusivamente, dei tramezzi e un vano ripostiglio, difformi pure al catasto. Dal sopralluogo effettuato, inoltre, è stato verificato che lo studio fotografico risulta collegato abusivamente con l'appartamento del Bene n° 2, tramite un corridoio ricavato nel sotto scala dell'immobile.
Immobile insanabile	Il fabbricato descritto, presenta difformità interne inerenti i soppalchi e altezza corridoio nel sottoscala NON sanabili; invece, per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso da Garage a Studio Fotografico, SANABILE.

Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E\_mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it

2

<b>Titolarità urbanistica</b>	Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, per l'immobile descritto in catasto al foglio 206 p.la 11809 sub. 1, attualmente censito come "C2 - Deposito", è stato rilasciato dal comune di Vittoria un Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori n° 171 del 27/06/1967 per ricostruire il P.T. e sopraelevare il P.1°; successivamente, il 16/11/1967, è stata fatta una Variante in cui veniva approvata la sopraelevazione dei Piani 2° e 3°, rappresentando il piano terra in modo conforme allo stato dei luoghi.
<b>Agibilità/Abitabilità</b>	Il fabbricato è privo di Agibilità.
<b>Divisibilità</b>	L'immobile è pignorato per intero.
<b>Valore di mercato</b>	€ 53.699,13.
<b>Valore di vendita forzata</b>	€ 38.879,00
<b>Valore del canone di mercato</b>	€/anno 1.200,00
<b>Vendibilità e motivo</b>	L'immobile staggito è costituito da un piano terra di 79,85 mq, in zona "B3" del vigente PRG del Comune di Vittoria, nel pieno centro abitato di Vittoria, ben servito da tutti i servizi. E' vendibile sia come Locale commerciale, sia come ufficio.
<b>Vincoli</b>	L'immobile non ricade in zona vincolata. Insiste una servitù per la cisterna idrica interrata nello studio fotografico per i piani superiori.
<b>Oneri</b>	- Costi per regolarizzazione urbanistica e catastale: € 5.915,00; - Costi per demolizione parti abusive: € 850,00.
<b>APE</b>	Per la vendita di un C/2 - Deposito, non occorre la redazione dell'Ape.
<b>Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli</b>	<p>██████ Ipoteca giudiziale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 26/02/2016, ai ██████ per un importo totale di euro 90.000,00, a ██████ ██████</p> <p>██████ Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 18/08/2017, ai ██████ per un importo totale di euro 99.261,26, a favore di ██████</p> <p>██████ Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 03/08/2018, ai ██████, per un importo totale di euro 50.769,78, a ██████ ██████</p> <p>██████ Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'████████████████████ in data 08/04/2024 ████████████████████ a favore di ████████████████████</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tutte le ipoteche legali ████████████████████ citate nella relazione notarile della ████████████████████, NON sono Rinnovate e sono Cartolarizzate.</li> </ul>

**SCHEDA IMMOBILE**

Lotto Unico

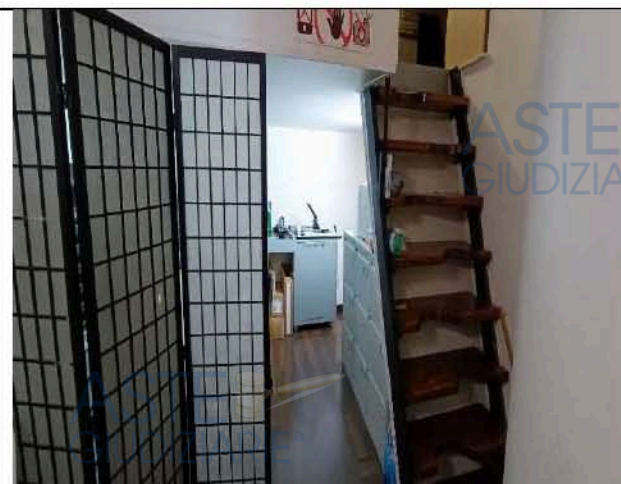
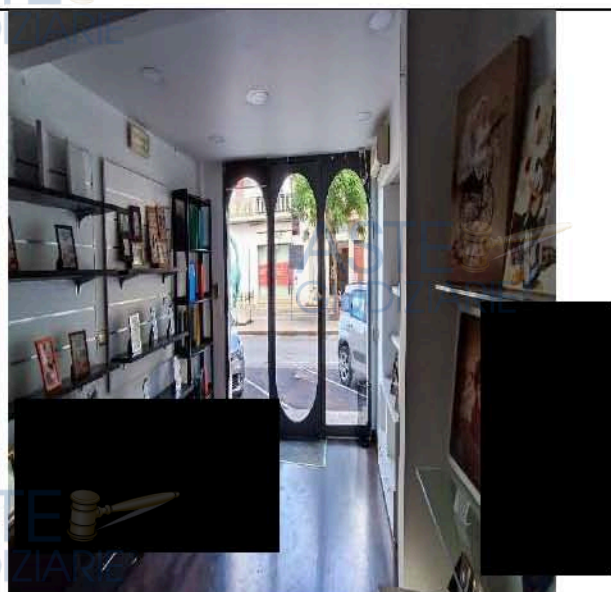
Bene n° 1 - Studio Fotografico

<b>Descrizione</b>	Immobile al piano terra con affaccio su via principale adibito a studio fotografico.			
<b>Caratteristiche</b>	Acro- nimo	Sup. (mq)	Indi- ce	Sup. comm
<b>Superficie fabbricati</b>		79,85		79,85

Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E\_mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it

3

Valore di mercato	€			
	53.699,13			
Valore di stima di vendita forzata	€			
	38.879,00			
Valore del canone di mercato	€ 1.200,00			



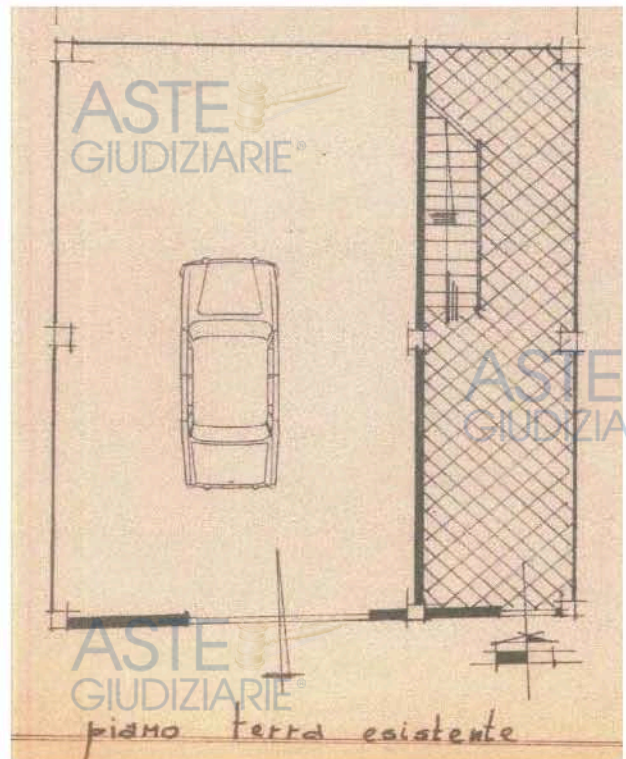
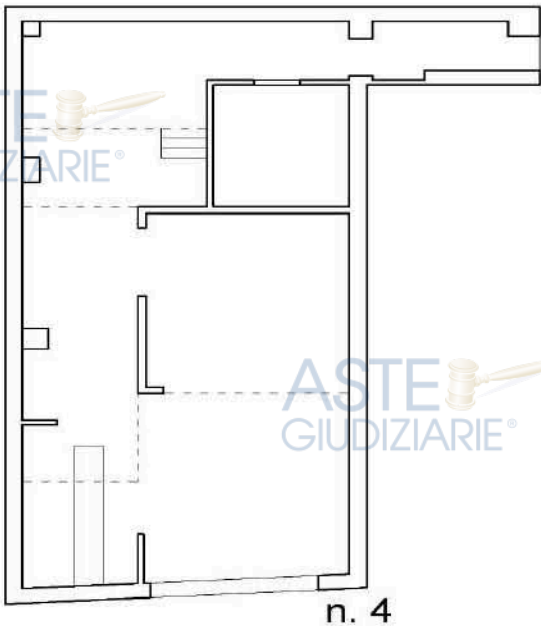
Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E mail: christianscribano@gmail.com Pec: christian.scribano@geopec.it

4



Stato di Fatto

PROGETTO APPROVATO DEL 1967



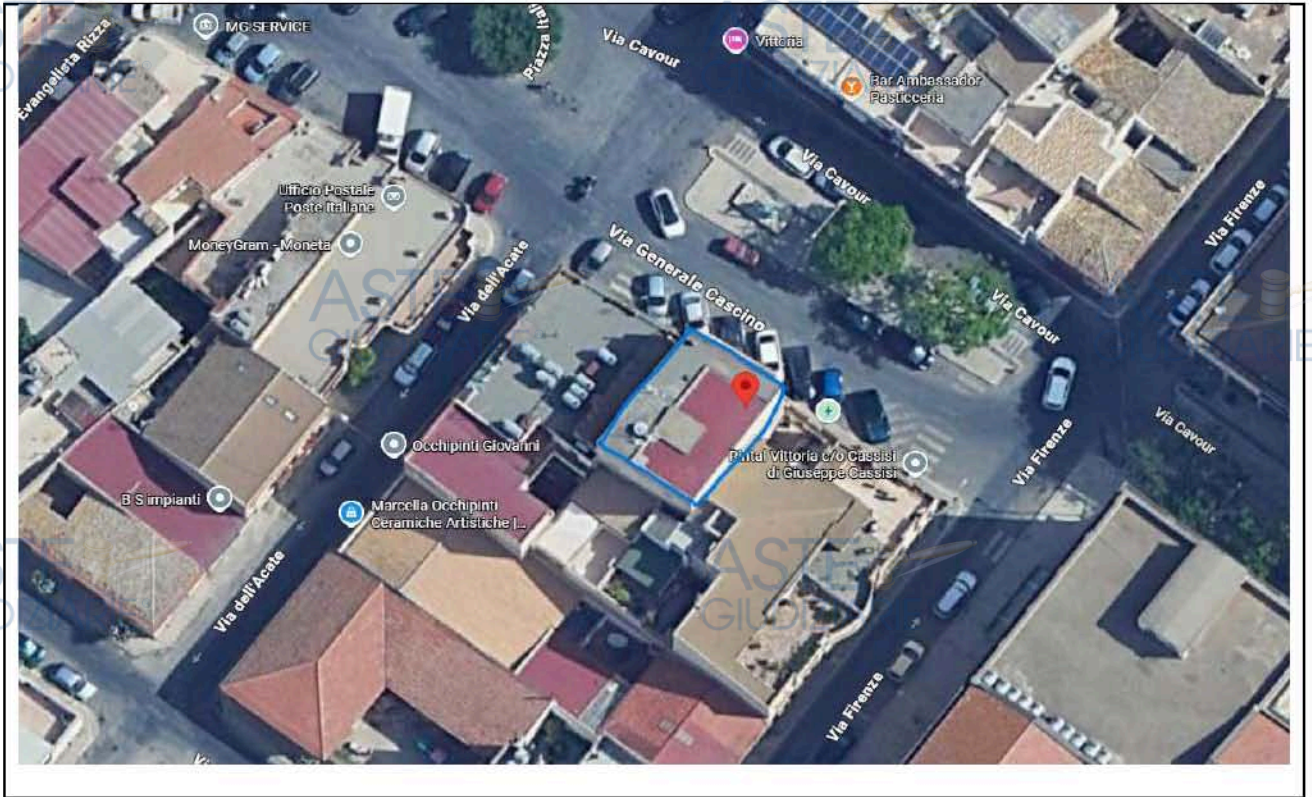
PLANIETRIA CATASTALE



PIANO TERRA



Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E mail: christianscribano@gmail.com Pec: christian.scribano@geopec.it



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**SCHEDA SINTETICA**

Lotto Unico  
Bene n° 2 – Deposito

Esecuzione n° 96/2024 contro: [REDACTED]

Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Avv. Silvia Distefano

Esperto del procedimento: Geom. Christian Scribano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>Diritto</b>	L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al [REDACTED] ed ivi residente in [REDACTED] per la quota di [REDACTED].
<b>Bene</b>	Abitazione a piano terra, adibito a Deposito, facente parte di un immobile a tre piani, identificato al catasto come "A/3", abitazione di tipo economico, di circa 162,68 mq. La zona, nella quale sorge l'immobile, si trova nel centro urbano di Vittoria, a prevalente destinazione residenziale, commerciale e uffici privati. Ricadente nella zona "B3" del vigente PRG del Comune di Vittoria.
<b>Ubicazione</b>	Comune di Vittoria, Via Generale Cascino n° 6/B, Piano Terra. (Coord. Geografiche: 36° 95' 51.88" N; 14° 52' 88.70" E)
<b>Titolarità</b>	[REDACTED] per la quota di [REDACTED], la p.lla 10174 sub. 3, foglio 206 del Comune di Vittoria pervenuto al [REDACTED] per atto di compravendita del [REDACTED] ( [REDACTED] - Repertorio n. [REDACTED] a Ragusa il [REDACTED]).
<b>Provenienza ventennale</b>	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, giusto Atto di [REDACTED] - [REDACTED] in cui [REDACTED].

Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it

7

ASTE  
GIUDIZIARIE®

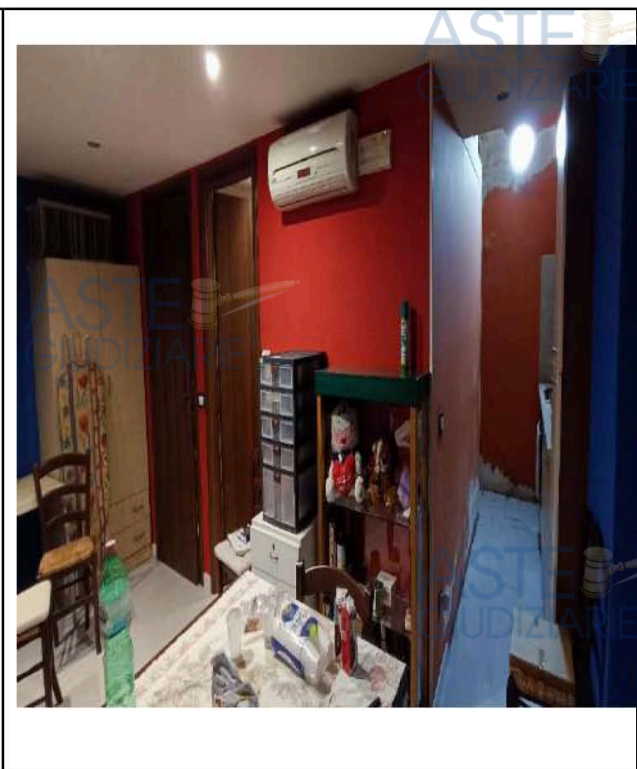
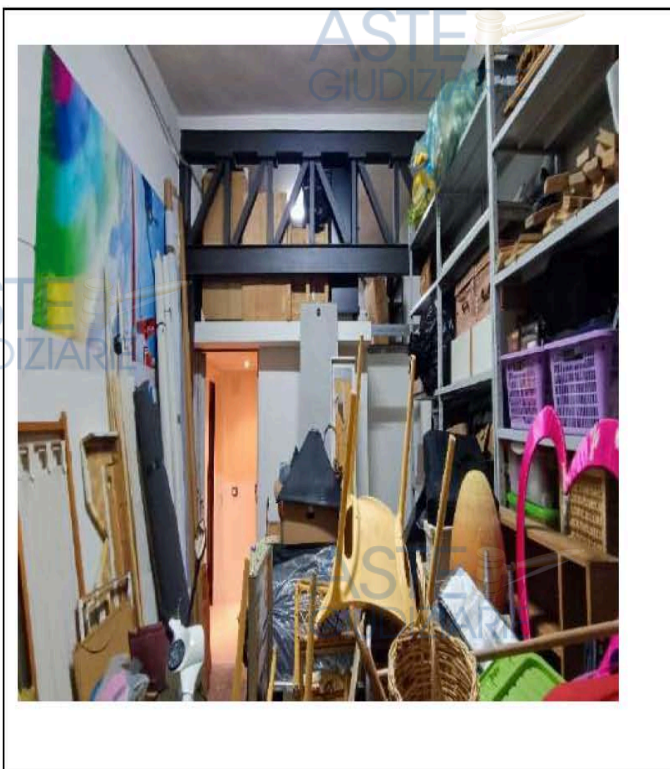
ASTE  
GIUDIZIARIE®

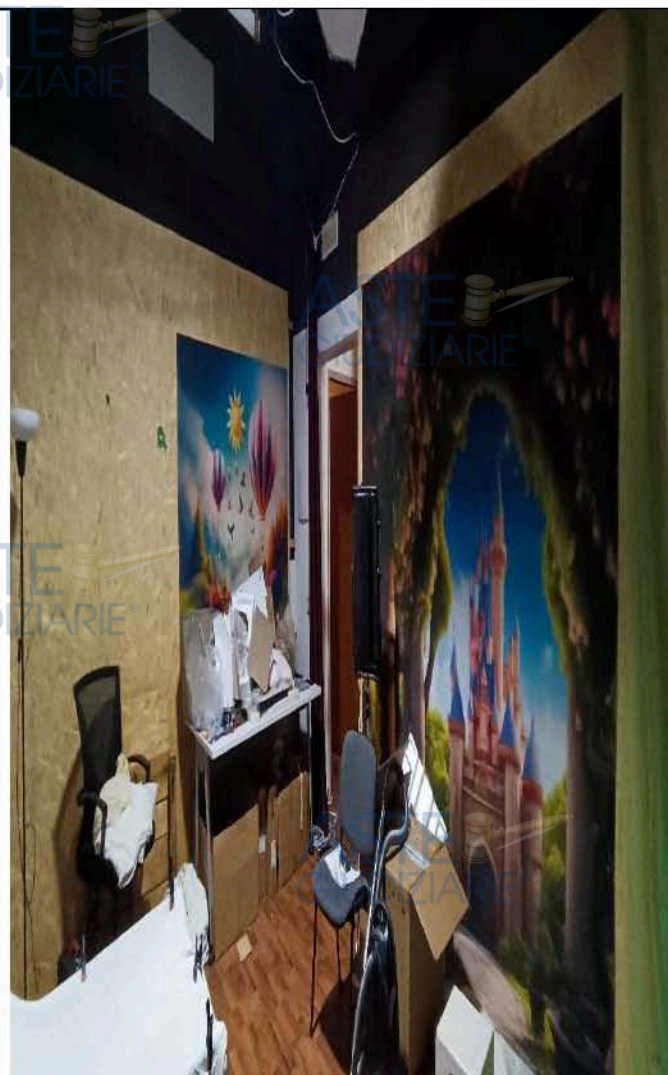
<b>Dati catastali</b>	Comune di Vittoria, Foglio 206 P.lla 10174 Sub. 3 zona cens. 1 - categ. A/3, - classe 3, abitazione di tipo economico, superficie catastale totale mq 131,00, escluso aree scoperte mq 129,00, rendita € 325,37. - Intestatario: [REDACTED] - Proprietà [REDACTED]. Sussiste corrispondenza e continuità catastale, tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli aggiornati.
<b>Lotto</b>	Lotto Unico – Bene n°2_Deposito (Urbanisticamente, come da progetto approvato, Appartamento).
<b>Occupazione</b>	Il Bene n°2 è attualmente occupato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
<b>Completezza documentazione</b>	La documentazione risulta completa e corretta.
<b>Irregolarità e abusi</b>	Il Bene n°2 è costituito da un Deposito al piano terra, censito come A/3 – Abitazione di tipo economico, Urbanisticamente, come da progetto approvato, “Abitazione”. Dal sopralluogo effettuato, è stato verificato che il Deposito, non possiede i requisiti igienico sanitari per essere un’abitazione; inoltre, è stato realizzato, un soppalco abusivo, una porta-finestra, una chiusura di un cavedio, ed una finestra è stata trasformata a saracinesca.
<b>Immobile insanabile</b>	Il fabbricato descritto, presenta difformità interne inerenti un soppalco NON sanabile; invece, per quanto concerne il cambio di utilizzo da abitazione a deposito e la realizzazione di una saracinesca, sono SANABILI.
<b>Titolarità urbanistica</b>	Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, per l'immobile descritto in catasto al foglio 206 p.la 10174 sub. 3, attualmente censito come “A/3 – Abitazione”, è stato rilasciato dal comune di Vittoria un Nulla Osta per Esecuzione [REDACTED] per la sopraelevazione della casa, dando come esistente il piano terra in questione.
<b>Agibilità/Abitabilità</b>	Il fabbricato è privo di Agibilità.
<b>Divisibilità</b>	L'immobile è pignorato per intero.
<b>Valore di mercato</b>	€ 61.005,00
<b>Valore di vendita forzata</b>	€ 48.336,00
<b>Valore del canone di mercato</b>	€/anno 850,00
<b>Vendibilità e motivo</b>	L'immobile staggito è costituito da un piano terra di 162,68 mq, in zona “B3” del vigente PRG del Comune di Vittoria, nel pieno centro abitato di Vittoria, ben servito da tutti i servizi. E' vendibile sia come Locale deposito, sia come garage.
<b>Vincoli</b>	L'immobile non ricade in zona vincolata.
<b>Oneri</b>	- Costi per regolarizzazione catastale e Genio Civile: € 1.000,00; (Urbanisticamente, unico progetto con il Bene n° 1) - Costi per demolizione parti abusive: € 2.518,74.
<b>APE</b>	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a € 250,00 + IVA. + € 200,00 libretto condizionatori
<b>Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ipoteca giudiziale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 26/02/2016, [REDACTED] per un importo totale di euro 90.000,00, a [REDACTED]</li> <li>• Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 18/08/2017, [REDACTED] per un importo totale di euro 99.261,26, a [REDACTED]</li> <li>• Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 03/08/2018, ai [REDACTED], per un importo totale di euro 50.769,78, a [REDACTED]</li> <li>• Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso [REDACTED] [REDACTED] in data 08/04/2024 ai [REDACTED]</li> <li>• Tutte le ipoteche legali [REDACTED] citate nella relazione notarile della [REDACTED], [REDACTED] NON sono Rinnovate e sono Cartolarizzate.</li> </ul>

SCHEDA IMMOBILE

Lotto Unico  
Bene n° 2 – Deposito

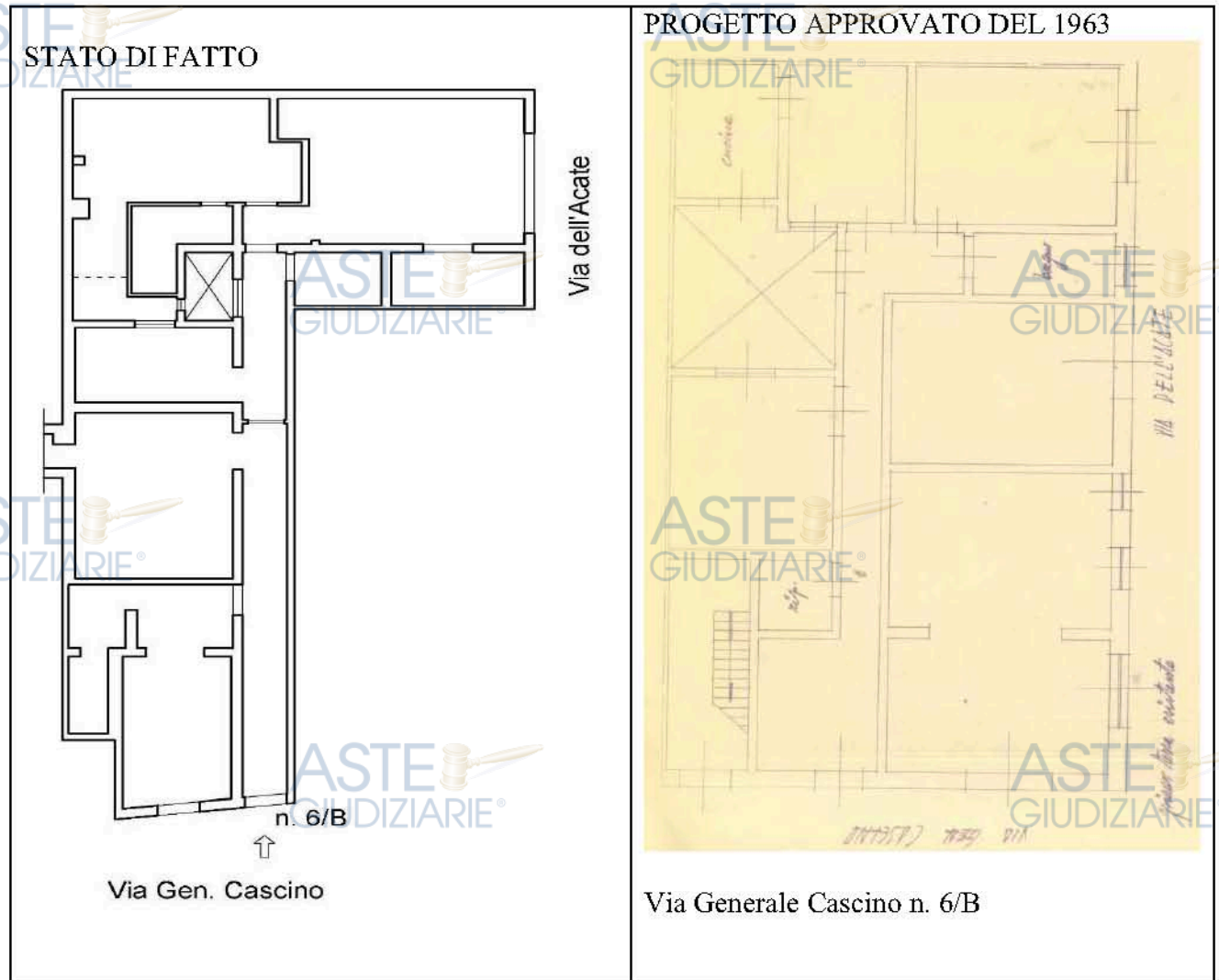
Descrizione	Immobile a piano terra ad angolo con due strade adibito a deposito.			
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (mq)	Indice	Sup. comm
Superficie fabbricati		162,68		162,68
Valore di mercato	€ 60.025,00			
Valore di stima di vendita forzata	€ 47.505,51			
Valore del canone di mercato	€ 850,00			





Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E mail: [christianscribano@gmail.com](mailto:christianscribano@gmail.com) Pec: [christian.scribano@geopec.it](mailto:christian.scribano@geopec.it)

10



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

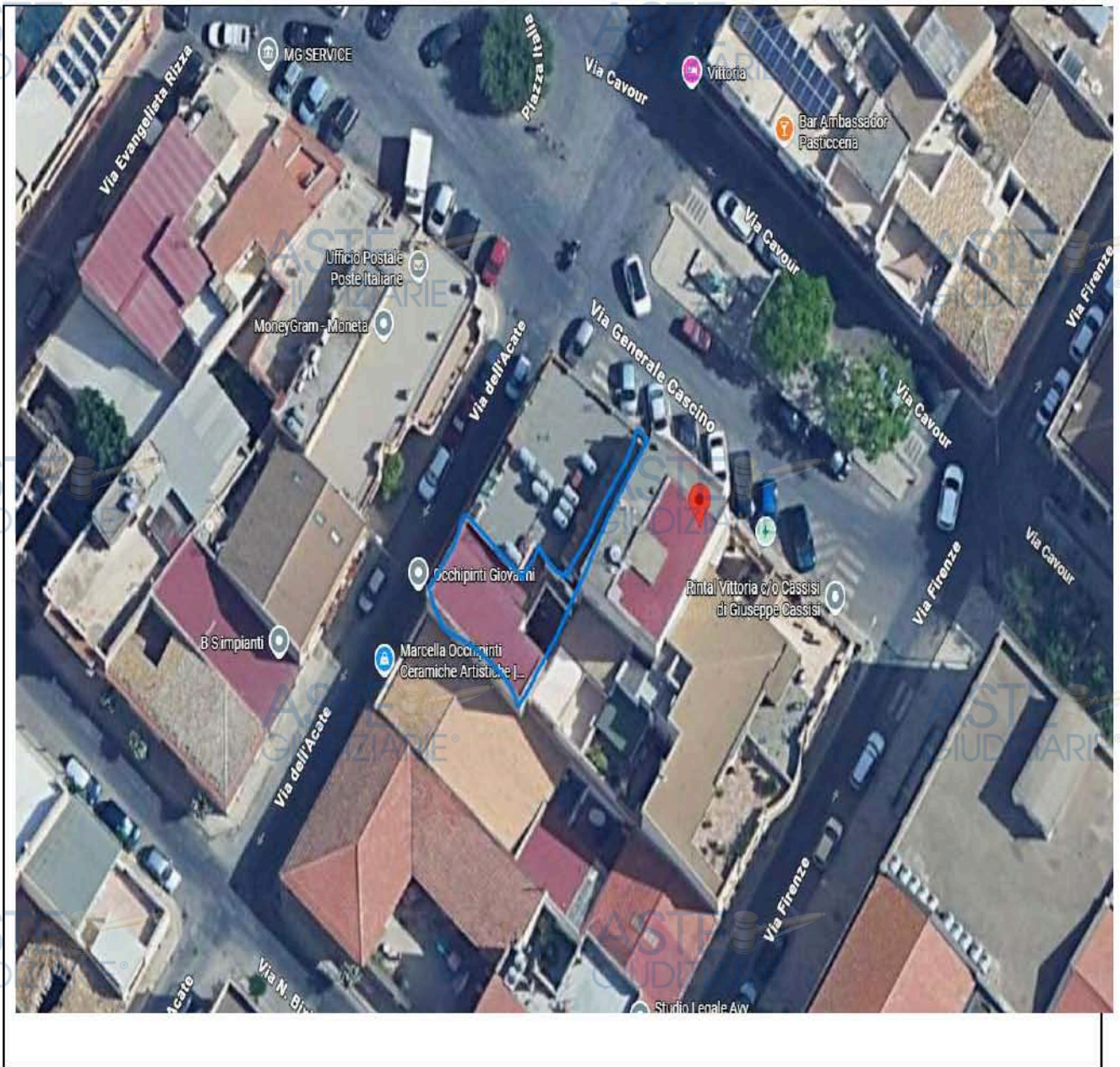
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E mail: christianscribano@gmail.com Pec: christian.scribano@geopec.it



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E\_mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it

13

## RELAZIONE DI STIMA

**Oggetto:** Esecuzione immobiliare n.96/2024 R.G. Es. del Tribunale di Ragusa, [REDACTED]  
da [REDACTED]  
[REDACTED]  
Giudice dell'esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo.

### PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Christian Scribano, nato a Ragusa il 22/04/1983, residente in Ragusa in via R. Livatino n° 1, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ragusa al n. 1498 ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Ragusa, nominato esperto nel procedimento iscritto al n° 96/2024 del Ruolo Generale Es. del Tribunale di Ragusa dall'Illustrissimo G.E. dott. Carlo Di Cataldo, il giorno 27/04/2024 accettava l'incarico ricevuto e prestava giuramento.

L'incarico ha per oggetto la predisposizione di una relazione di stima (redatta secondo il modello allegato al provvedimento di nomina) dei beni immobili di cui [REDACTED]

[REDACTED] del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED]  
[REDACTED] e, a [REDACTED] di [REDACTED]  
[REDACTED]).

I beni immobili oggetto del pignoramento sono i seguenti:

- **Bene n° 1** – Garage adibito a Studio Fotografico sito in via Generale Cascino n° 4, riportato al Catasto fabbricati del comune di Vittoria al foglio 206, p.lla 11809, subalterno 1, zona cens. 1, categ. C/2, di [REDACTED] [REDACTED] per [REDACTED]  
[REDACTED];

- **Bene n° 2** – Abitazione adibito a Deposito, sprovvisto dei requisiti igienico sanitari, sito in via Generale Cascino n° 6/B, riportato al Catasto fabbricati del Comune di Vittoria al

foglio 206, p.lla 10174, subalterno 3, zona cens. 1, categ. A/3, d

### **A) – INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Come notificato a mezzo lettera raccomandata R.R. alle parti, il sottoscritto Esperto Estimatore e il Custode Giudiziario Avvocato Silvia Distefano, in data 31/05/2024 alle ore 09:00, hanno dato inizio alle operazioni peritali con accesso agli immobili pignorati, siti nel comune di Vittoria in Via Generale Cascino n° 4 e n° 6/B.

Dello svolgimento delle indagini compiute in sede di sopralluogo è fornito resoconto verbale già depositato.

### **B) – VERIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO E RELAZIONE NOTARILE**

Il sottoscritto, confrontandosi con il custode nominato, ha esaminato l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale in atti ed ha effettuato le seguenti verifiche.

#### **a. Completezza / Idoneità dei documenti in atti**

I documenti in atti sono risultati idonei ma non sufficienti allo svolgimento dell'incarico affidato.

Pertanto, si è reso necessario effettuare delle verifiche e dei controlli presso le seguenti amministrazioni pubbliche:

- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ragusa – Territorio – Servizi catastali al fine di acquisire visure catastali aggiornate, visure catastali storiche, planimetrie catastali dei fabbricati;
- Ufficio urbanistica del comune di Vittoria per verificare la regolarità urbanistica dei fabbricati;

#### **b. Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della procedura**

Tutti i beni oggetto della procedura sono stati esattamente e correttamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

**c. Dati catastali**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa – Servizi Catastali, è stato verificato che i dati catastali sono corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Vittoria	206	11809	1	1	C/2	3	64 mq	74 mq	€ 188,40
-									
Vittoria	206	10174	3	1	A/3	3	6 vani	131 mq	€ 325,37
-									

**d. Note di trascrizione e titoli di trasferimento**

L'immobile descritto al catasto fabbricati al foglio 206 p.lla 11809 sub. 1 è pervenuto

[REDACTED]

[REDACTED] – Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile descritto al catasto terreni al foglio 206 p.lla 10174 sub. 3, è p

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Non si rilevano servitù o altri vincoli trascritti o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. **Diritti di comproprietà**

Per gli immobili pignorati non sussistono diritti di comproprietà. Il debitore

\_\_\_\_\_ della p.lla 11809 sub. 1 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ della p.lla 10174 sub. 3, del foglio 206, del comune di Vittoria.

f. **Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio**

- L'immobile descritto del **Bene n° 1**, in catasto al foglio 206 p.lla 11809 sub. 1 è \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- L'immobile descritto del **Bene n° 2**, in catasto al foglio 206 p.lla 10174 sub. 3 è \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**C) – VERIFICHE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI**

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio Edilizia pubblica e privata del Comune di Vittoria, che hanno permesso di accertare la presenza di fabbricati con delle difformità da un punto vista urbanistico.

Presso gli stessi uffici sono state svolte indagini sulla agibilità dei fabbricati e assunte informazioni sul calcolo degli oneri di regolarizzazione.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- **Il Bene n° 1** è adibito a Studio fotografico (urbanisticamente Garage) e al suo interno sono stati realizzati dei soppalchi senza alcun titolo abilitativo. Il cambio di destinazione d'uso da garage a Studio Fotografico è regolarizzabile; invece, i soppalchi realizzati dopo il 1981, anno dell'entrata

in vigore della sismicità, non sono regolarizzabili, in quanto, l'immobile staticamente, potrebbe essere non idoneo a tale modifica strutturale.

- **Il Bene n° 2** è adibito in parte a Deposito e in parte ad abitazione (urbanisticamente Abitazione) usata dal debitore; al suo interno sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione, un soppalco, la chiusura di un cavedio, la trasformazione di una finestra a saracinesca e la realizzazione di una porta-finestra. Si vuole precisare che ad oggi, l'abitazione non può essere usata come tale, perché sprovvista dei requisiti igienico sanitari, in quanto i vani abitativi non godono di luce propria naturale. La chiusura del cavedio e il soppalco, non sono regolarizzabili, perché realizzati dopo il 1981, anno dell'entrata in vigore della sismicità; invece, la saracinesca e la porta-finestra, già rappresentati nella planimetria catastale del 1976, sono stati realizzati prima del 1981, ragion per cui, non occorre nessun adeguamento sismico.

#### **D) – VERIFICHE SULLA PRESENZA DI VINCOLI**

Dal controllo effettuato sul Piano Regolatore Generale del comune di Vittoria si è potuto accertare che l'immobile ricade in zona “B3 – Zona Territoriale Omogenea Residenziale” e NON ricade in aree Vincolate.

#### **E) – ACCESSO AI LUOGHI**

In occasione degli accessi ai luoghi del 31/05/2024, il sottoscritto e il custode giudiziario hanno adempiuto a quanto previsto ai punti a, b, c, d, e, f della lettera E) del provvedimento di nomina.

#### **F) – CONTROLLI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE**

L'immobile pignorato non fa parte di condomini, ma insiste una servitù della cisterna idrica nello studio fotografico per i piani superiori.

#### **G) – VERIFICHE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DEL TITOLO DEI TERZI OCCUPANTI**

Gli immobili risultano attualmente occupati [REDACTED] dei beni e per la [REDACTED] degli immobili oggetto di pignoramento.

#### **H) – VERIFICHE PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE**

Dal confronto con l'ispezione ipotecaria n. [REDACTED] del 06/12/2025 e la relazione di visura ipotecaria catastale certificata dalla [REDACTED] il 10/04/2024, non risultano domande trascritte che possano generare cause pendenti.

#### **I) – RELAZIONE DI STIMA**

Gli immobili pignorati sono rappresentati da due fabbricati a piano terra censiti: come C/2 – Deposito, il BENE n° 1, di circa 79,85 mq; come A/3 – Abitazione, il BENE n° 2, di circa 162,68 mq. Gli immobili pignorati sono stati inseriti in un unico lotto, in quanto, per il cambio di destinazione d'uso del Garage a Studio Fotografico (BENE n° 1), il Comune potrebbe richiedere il parcheggio di Legge, così come specificato nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG del Comune di Vittoria. In Tal caso, si sfrutterebbe il vano deposito in cui insiste la saracinesca (BENE n° 2).

#### **LOTTO UNICO**

##### **Bene n° 1 – Studio Fotografico**

**Fabbricato a piano terra C/2 – Deposito (Urbanisticamente Garage), adibito a Studio Fotografico, sito a Vittoria in Via Generale Cascino n° 4,**

**Foglio 206, P.lla 11809 Sub. 1,**

#### **1 – Identificazione del bene pignorato**

Il **Bene n° 1 – Studio Fotografico** è costituito da un fabbricato attualmente censito come Deposito, di circa 74 mq, sito in Via Generale Cascino n° 4, nel Comune di Vittoria.

#### **1.1 – Dati catastali**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa – Servizi Catastali, è stato verificato che la particella costituente il Bene n° 1 – Studio Fotografico è così identificato:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Vittoria	206	11809	1	1	C/2	3	64 mq	74 mq	€ 188,40
- [REDACTED] Proprietà [REDACTED] regime di separazione dei beni.									

## 1.2 - Confini

Il Bene n° 1 – Studio Fotografico, costituito dalla p.lla 11809 sub 1 del foglio 206, confina:

- a nord-est con Via Generale Cascino;
- a nord-ovest con il sub. 6, scala condominiale dello stesso palazzo;
- a sud-ovest con la p.lla 11810, scala condominiale del palazzo al civico 2/B e la p.lla 10174, altra ditta;
- a sud-est con la p.lla 11810, scala condominiale del palazzo al civico 2/B..

## 2 – Sommara descrizione del Bene n° 1

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dello Studio Fotografico costituente il Bene n° 1.

Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Generale Cascino n° 4.
Tipologia	Il fabbricato a piano terra è attualmente censito come C/2 - deposito, urbanisticamente Garage e attualmente adibito a Studio Fotografico. Presenta due soppalchi ricavati all'interno dello stesso volume realizzati abusivamente. Consistenza mq 64,00, Superficie catastale mq 74,00.
Superficie fabbricato	79,85 mq
Composizione e Caratteristiche interne	Lo Studio Fotografico è costituito da un'unica stanza, con qualche parete in cartongesso, creando una sorta di separè tra la stanza principale e la stanza secondaria. Arredamento da studio fotografico. Le pareti sono rifinite con intonaco di gesso e tinteggiate. Pavimento in laminato. Soppalchi realizzati con struttura in ferro e pareti in cartongesso.
Condizioni di manutenzione	Il Bene n° 1, risulta in linea di massima, in buone condizioni di manutenzione per l'uso cui è destinato.

Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E\_mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it

20

Caratteristiche strutturali	Dal sopralluogo effettuato, il piano terra, presenta una struttura portante mista, muratura e pilastri, con pavimento del piano primo, come solaio di copertura, parete esterna rivestita in pietra, con grande porta d'ingresso in ferro e grandi vetrate.
Impianti	Impianto idrico: presente Impianto fognario: presente Impianto elettrico: presente Impianto riscaldamento/climatizzazione con pompe di calore.
Barriere architettoniche	Non sono presenti barriere architettoniche.

### 3 – Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta occupata dal proprietario esecutato.

### 4 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile ricade in zona "B3 – Zona Territoriale Omogenea Residenziale" del Comune di Vittoria e sullo stesso non gravano vincoli paesistici/storici.

Sul Bene n° 1, grava una servitù riguardante una cisterna idrica per i piani superiori.

### 5 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Sull'unità immobiliare sopra descritta, risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 26/02/2016, ai [REDACTED], per un importo totale di euro 90.000,00, a [REDACTED] [REDACTED]
- Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 18/08/2017, ai [REDACTED] per un importo totale di euro 99.261,26, a [REDACTED] [REDACTED]
- Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 03/08/2018, ai [REDACTED] per un importo totale di euro 50.769,78, a [REDACTED] [REDACTED]
- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso [REDACTED] in data 08/04/2024 ai [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

- Tutte le ipoteche legali contro [REDACTED] citate nella relazione notarile della [REDACTED], [REDACTED], NON sono Rinnovate e sono Cartolarizzate.

## 6 – Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, per il Bene n° 1, descritto in catasto al foglio 206 p.lla 11809 sub. 1, attualmente censito come "C2 – Deposito", è stato rilasciato dal comune di Vittoria un Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori n° 171 del 27/06/1967 per ricostruire il P.T. e sopraelevare il P.1°; successivamente, il 16/11/1967, è stata fatta una Variante in cui veniva approvata la sopraelevazione dei Piani 2° e 3°, rappresentando il piano terra in modo conforme allo stato dei luoghi. Il Bene n° 1, adibito a Studio Fotografico, presenta delle irregolarità edilizie rispetto al progetto approvato riguardanti: altezze inferiori per aver realizzato controsoffitti e soppalchi, per aver realizzato pareti in cartongesso e un vano ripostiglio, per aver reso comunicante tramite un corridoio ricavato nel sottoscala, il bene n° 1 con il bene n° 2.

### 6.1 – Calcolo oneri di sanatoria

Gli abusi concernenti la realizzazione dei soppalchi e del corridoio nel sottoscala, non possono essere sanati perché realizzati dopo il 1981, anno dell'entrata in vigore della sismicità, in quanto, l'immobile staticamente, potrebbe essere non idoneo a tale modifica strutturale; per il corridoio, invece, perché di altezza inferiore agli standard di legge. Il cambio di destinazione d'uso da garage a Studio Fotografico è regolarizzabile mediante la presentazione di una S.C.I.A. in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 recepito con L.R. n. 16/2016 della Regione Sicilia, riportando nel progetto tutte le modifiche riscontrate e pagando gli oneri di legge richiesti.

Il costo dell'intervento può essere così computato:

- € 850,00 per ripristino dei luoghi, tramite demolizione dei soppalchi e trasporto a discarica;
- € 5.915,00 di onorari tecnici per il progetto in S.C.I.A. al Comune per gli accertamenti di Conformità, variazione catastale, conformità impianti e Segnalazione Certificata Agibilità.

## 7 – Attestazione di prestazione energetica

Come da circolare del 18/11/2021 – Provvedimento generale in tema di redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) - il sottoscritto non ha redatto l'APE e rimane a disposizione per produrla a seguito dell'aggiudicazione.

## 8 – Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa

**Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:**

### - Bene n° 1 – Studio Fotografico.

Il bene pignorato è costituito da uno Studio Fotografico al piano terra, facente parte di un immobile a cinque elevazioni, ubicato a Vittoria in Via Generale Cascino n° 4. Si compone di una unica stanza di circa mq 79,85, con qualche parete in cartongesso, creando una sorta di separè tra la stanza principale e la stanza secondaria e di un piccolo vano ripostiglio. La zona nella quale sorge l'immobile si trova nel centro urbano di Vittoria (non vincolato), a prevalente destinazione residenziale, commerciale e uffici privati. Ricadente nella zona "B3" del vigente PRG del Comune di Vittoria. L'immobile, Urbanisticamente, come da progetto approvato, ha una destinazione d'uso a Garage, catastalmente, invece, è censito come C/2 – Deposito.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al Foglio 206 P.lla 11809 Sub. 1.

### 8.1 - Determinazione del valore dell'immobile

Il lotto ricade in zona "B3" del vigente PRG del Comune di Vittoria.

Trattandosi di un fabbricato al piano terra con affaccio sulla via principale.

Pertanto, il sottoscritto dopo aver effettuato delle indagini al fine di conoscere:

- i prezzi recentemente pagati per beni situati nella zona in esame, aventi caratteristiche costruttive e di utilizzo simili a quello oggetto di stima;
- i valori medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

ritiene che esistano le condizioni perché sia possibile effettuare la stima del valore di mercato del bene sopra descritto con procedimento diretto sintetico sulla base del parametro fisico:

- Superficie.

Il calcolo della superficie dell'intera unità immobiliare, riportato nella sottostante tabella, è stato effettuato secondo i criteri previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"

dell'Agenzia del Territorio.

Precisamente:

le superfici dei vani principali sono state determinate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o altra unità immobiliare, fino ad uno spessore massimo di 50 cm);

Unità immobiliare	Tipologia	Superficie (mq)	Coeff. di omogeneizz.ne	Superficie commerciale (mq)
Studio Fotografico:	Superficie lorda	79,85	100%	79,85
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>79,85</b>

Il valore medio di mercato rilevato, sia con indagini nella zona in esame, sia con consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, è stato corretto con un coefficiente di adeguamento che, in questo caso, tiene conto dell'incompletezza dei lavori di finitura dell'unità immobiliare in esame.

In base alle considerazioni sopra riportate il valore di stima risulta pari a:

Descrizione	Sup. commerciale (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coeff. di adeguamento	Valore di stima (€)
unità immobiliare				
Studio Fotografico	79,85	672,50	100%	0
<b>TOTALE</b>				<b>53.699,13</b>

## 9 – Valore finale dei beni

Al valore sopra determinato di 53.699,13 occorre sottrarre:

- abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene: € 8.054,87;
- gli oneri di demolizione e smaltimento in discarica autorizzata € 850,00;
- Costi per regolarizzazione urbanistica e catastale € 5.915,00

ottenendo un **valore finale** di: € 53.699,13 - € 8.054,87 - € 850,00 - € 5.915,00 = € 38.879,26

che arrotondato a **€ 38.879,00** può considerarsi il valore finale del bene.

## LOTTO UNICO Bene n° 2 – Deposito

Fabbricato a piano terra A/3 – Abitazione (Urbanisticamente Abitazione), adibito a  
Deposito, sito a Vittoria in Via Generale Cascino n° 6/B,

Foglio 206, P.lla 10174 Sub. 3,

### 1 – Identificazione del bene pignorato

Il **Bene n° 2 – Deposito** è costituito da un fabbricato attualmente censito come Abitazione, di  
circa mq 162,68, sito in Via Generale Cascino n° 6/B, nel Comune di Vittoria.

### 1.1 – Dati catastali

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Ragusa –  
Servizi Catastali, è stato verificato che la particella costituente il Bene n° 2 – Deposito è così  
identificato:

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Vittoria	206	10174	3	1	A/3	3	6 vani	131 mq	€ 325,37
-									

### 1.3 - Confini

Il **Bene n° 2 – Deposito**, costituito dalla p.lla 10174 sub. 3 del foglio 206, confina:

Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E\_mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it

25

ASTE GIUDIZIARIE® a nord-est con Via Generale Cascino,;

- a nord-ovest con sub. 1 e sub. 2, di altra proprietà;
- a sud-ovest con la p.lla 12744, Locale di altra proprietà;
- a sud-est con la scala condominiale del palazzo al civico 6/A..

## 2 – Sommara descrizione del Bene n° 2

Di seguito si riporta una descrizione sintetica del Deposito costituente il Bene n° 2.

Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Generale Cascino n° 6/B.
Tipologia	Il fabbricato a piano terra è attualmente censito come A/3 - Abitazione, urbanisticamente Abitazione e attualmente adibito a Deposito. Presenta un soppalco ricavato all'interno dello stesso volume e una chiusura di un cavedio, realizzati abusivamente. Consistenza mq 129,00, Superficie catastale mq 131,00.
Superficie fabbricato	162,68 mq (maggiore superficie ricavata dalla chiusura del cavedio e da superficie ricavata nel sottoscala).
Composizione e Caratteristiche interne	Il Locale Deposito, in parte, adibito anche come abitazione, è costituito da n° cinque stanze adibite a deposito, da n° due bagni e da una stanza adibita a letto e cucina/pranzo. Arredamento da deposito, con letto e cucina. I bagni presentano un rivestimento in ceramica per un'altezza di 1,50 ml dal piano di calpestio. Le porte interne sono di semplice manifattura alcune, di legno tamburato altre. Le pareti sono rifinite con intonaco di gesso e tinteggiate, con evidenti parti sfaldate e macchie di umidità di risalita, che necessitano di una tinteggiatura. Pavimento in laminato e piastrelle in ceramica. Soppalco realizzato con struttura in ferro. Le due porte esterne, sono in profilato di alluminio preverniciato di color legno.
Condizioni di manutenzione	Il Bene n° 2, risulta in linea di massima, in buone condizioni di manutenzione per l'uso cui è destinato, tranne che per l'abitazione.
Caratteristiche strutturali	Dal sopralluogo effettuato, il piano terra, presenta una struttura portante mista, muratura e pilastri, con pavimento del piano primo, come solaio di copertura, parete esterna rifinita con intonaco civile e finitura con rasante cementizio di colore giallo.
Impianti	Impianto idrico: presente Impianto fognario: presente Impianto elettrico: presente

Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E\_mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it

26

	Impianto riscaldamento/climatizzazione con pompe di calore.
Barriere architettoniche	Non sono presenti barriere architettoniche.

### 3 – Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta occupata dal proprietario esecutato.

### 4 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

L'immobile ricade in zona "B3 – Zona Territoriale Omogenea Residenziale" del Comune di Vittoria e sullo stesso non gravano vincoli paesistici/storici.

### 5 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Sull'unità immobiliare sopra descritta, risultano le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 26/02/2016, ai [REDACTED] per un importo totale di euro 90.000,00, [REDACTED] [REDACTED]
- Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 18/08/2017, ai [REDACTED], per un importo totale di euro 99.261,26, [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 03/08/2018, [REDACTED], per un importo totale di euro 50.769,78, [REDACTED] [REDACTED]
- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso [REDACTED] in data 08/04/2024 ai [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
- Tutte le ipoteche legali [REDACTED] [REDACTED] citate nella relazione notarile della [REDACTED] in [REDACTED], NON sono Rinnovate e sono Cartolarizzate.

### 6 – Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, per il Bene n° 2, descritto in catasto al foglio 206 p.lla 10174 sub. 3, attualmente censito come "A/3 – Abitazione", è stato rilasciato dal comune di Vittoria un Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori 11581 del 04/04/1963 per la sopraelevazione della casa, dando come esistente il piano terra in questione. Il Bene n° 2, adibito

Il Deposito, presenta delle irregolarità edilizie rispetto al progetto approvato riguardanti: totale mancanza di requisiti igienico sanitari per essere una abitazione, chiusura di un cavedio, realizzazione di un soppalco in ferro, realizzazione di una porta-finestra e trasformazione di una finestra grande a saracinesca.

#### 6.1 – Calcolo oneri di sanatoria

Gli abusi concernenti la realizzazione del soppalco e la chiusura del cavedio, non possono essere regolarizzati perché realizzati dopo il 1981, anno dell'entrata in vigore della sismicità, in quanto, l'immobile staticamente, potrebbe essere non idoneo a tale modifica strutturale; Il cambio di destinazione d'uso da abitazione a Deposito/Garage, la saracinesca e la porta-finestra, già rappresentati nella planimetria catastale del 1976, sono stati realizzati prima del 1981, ragion per cui, non occorre nessun adeguamento sismico, quindi, sono regolarizzabili mediante la presentazione di una S.C.I.A. in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 recepito con L.R. n. 16/2016 della Regione Sicilia e una mancanza di pregiudizio statico al Genio Civile, , riportando nel progetto tutte le modifiche riscontrate e pagando gli oneri di legge richiesti.

Il costo dell'intervento può essere così computato:

- € 2.518,74 per ripristino dei luoghi, tramite demolizione del soppalco e solaio cavedio chiuso;
- € 1.000,00 di onorari tecnici per il progetto al Genio Civile e variazione catastale.

#### 7 – Attestazione di prestazione energetica

Come da circolare del 18/11/2021 – Provvedimento generale in tema di redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE) - il sottoscritto non ha redatto l'APE e rimane a disposizione per produrla a seguito dell'aggiudicazione.

#### 8 – Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E\_mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it

## - Bene n° 2 – Deposito.

Il bene pignorato è costituito da uno Deposito al piano terra, facente parte di un immobile a tre elevazioni, ubicato a Vittoria in Via Generale Cascino n° 6/B. Si compone di n° cinque stanze adibite a deposito, da n° due bagni e da una stanza adibita a letto e cucina/pranzo di circa mq 162,68 e di un soppalco in ferro. La zona nella quale sorge l'immobile si trova nel centro urbano di Vittoria (non vincolato), a prevalente destinazione residenziale, commerciale e uffici privati. Ricadente nella zona "B3" del vigente PRG del Comune di Vittoria. L'immobile, Urbanisticamente, come da progetto approvato, ha una destinazione d'uso Residenziale e catastalmente censito come A/3 – Abitazione di Tipo Economico.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vittoria al Foglio 206 P.la 10174 Sub. 3.

### 8.1 - Determinazione del valore dell'immobile

Il lotto ricade in zona "B3" del vigente PRG del Comune di Vittoria.

Trattandosi di un fabbricato al piano terra con affaccio sulla via principale e sulla via laterale.

Pertanto, il sottoscritto dopo aver effettuato delle indagini al fine di conoscere:

- i prezzi recentemente pagati per beni situati nella zona in esame, aventi caratteristiche costruttive e di utilizzo simili a quello oggetto di stima;
- i valori medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

ritiene che esistano le condizioni perché sia possibile effettuare la stima del valore di mercato del

bene sopra descritto con procedimento diretto sintetico sulla base del parametro fisico:

- Superficie.

Il calcolo della superficie dell'intera unità immobiliare, riportato nella sottostante tabella, è stato effettuato secondo i criteri previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"

dell'Agenzia del Territorio.

Precisamente:

---

Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031  
E\_mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it

29

le superfici dei vani principali sono state determinate al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o altra unità immobiliare, fino ad uno spessore massimo di 50 cm);

Unità immobiliare	Tipologia	Superficie (mq)	Coeff. di omogeneizz.ne	Superficie commerciale (mq)
Deposito:	Superficie lorda	162,68	100%	162,68
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>162,68</b>

Il valore medio di mercato rilevato, sia con indagini nella zona in esame, sia con consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, è stato corretto con un coefficiente di adeguamento che, in questo caso, tiene conto dell'incompletezza dei lavori di finitura dell'unità immobiliare in esame.

In base alle considerazioni sopra riportate il valore di stima risulta pari a:

Descrizione unità immobiliare	Sup. commerciale (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Coeff. di adeguamento	Valore di stima (€)
Deposito	162,68	375,00	100%	0
<b>TOTALE</b>				<b>61.005,00</b>

## 9 – Valore finale dei beni

Al valore sopra determinato di 61.005,00 occorre sottrarre:

- abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene: € 9.150,75;
- gli oneri di demolizione e smaltimento in discarica autorizzata € 2.518,74;
- Costi per regolarizzazione, strutturale e catastale € 1.000,00

ottenendo un **valore finale** di: € 61.005,00 - € 9.150,75 - € 2.518,74 - € 1.000,00 = € 48.335,51

che arrotondato a **€ 48.336,00** può considerarsi il valore finale del bene.



## L – PIANO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono stati unificati in un unico lotto.

Poiché i beni oggetto di esecuzione non sono di proprietà di una impresa costruttrice il trasferimento non comporta il pagamento dell'IVA.

Tanto il sottoscritto doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

## M – ALLEGATI

- 01. Visura e planimetria catastale foglio 206 p.lla 11809 sub. 1;
- 02. Visura e planimetria catastale foglio 206 p.lla 10174 sub. 3;
- 03. Planimetria dello stato di fatto del lotto (Bene n° 1 e n° 2);
- 04. Nulla Osta Esecuzione Lavori n. 171/1967 e planimetria;
- 05. Nulla Osta Esecuzione Lavori n. 11581/1963 e planimetria;
- 06. Ispezione ipotecaria;
- 07. Relazione di stima con omissis.



## IL PERITO ESTIMATORE

Geom. Christian Scribano



Con la presente relazione, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



Ragusa, 07/12/2025



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Ragusa  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>VITTORIA</b> (Codice: M088)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>RAGUSA</b> Foglio: 206 Particella: 11809 Sub.: 1

**INTESTATO**

1

Unità immobiliare dal 21/12/2018												
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	11809	1	1		C/2	3	64 m <sup>2</sup>	Totale: 74 m <sup>2</sup>	Euro 188,40	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2018 Pratica n. RG0080428 in atti dal 21/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13295.1/2018)
Indirizzo										Mod.58		
VIALE GENERALE CASCINO n. 4 Piano I										Partita		
Specifica										-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		
Manofazioni												

Unità immobiliare dal 21/12/2017												
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	11809	1	1		C/2	3	64 m <sup>2</sup>	Totale: 74 m <sup>2</sup>	Euro 188,40	VARIAZIONE del 21/12/2017 Pratica n. RG0117500 in atti dal 21/12/2017 PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 12690.1/2017)
Indirizzo										VIALE GENERALE CASCINO n. 4 Piano I		

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Ragusa  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Notifica	Partita	Mod.58	
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		206	11809	1	1		C/2	3	67 m <sup>2</sup>		Euro 197,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2014 Pratica n. RG0072157 in atti dal 04/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 25751.1/2014)
Indirizzo: VIALE GENERALE CASCINO n. 4 Piano T												
Notifica: Mod.58												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		206	11809	1	1		C/2	3	67 m <sup>2</sup>		Euro 197,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2013 Pratica n. RG0102263 in atti dal 27/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21872.1/2013)
Indirizzo: VIA GENERALE CASCINO n. 4 Piano T												
Notifica: Mod.58												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		206	11809	1	1		C/2	3	67 m <sup>2</sup>		Euro 197,23	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/09/2006 Pratica n. RG0096353 in atti dal 28/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 11518.1/2006)
Indirizzo: VIA GENERALE CASCINO n. 4 Piano T												

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Ragusa  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Partita		Mod.58	
---------	--	--------	--

**Situazione all'atto della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 31/01/2007**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
[REDACTED]			
<b>Situazione degli intestati dal 28/09/2006</b>			
[REDACTED]			
<b>DATI ANAGRAFICI</b>			
[REDACTED]			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
[REDACTED]			

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/10/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	447	3	1		C/2	3	67 m <sup>2</sup>		Euro 197,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2004 Pratica n. RG0141839 in atti dal 13/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28688.1/2004)
[REDACTED]												
[REDACTED]												
<b>Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2004</b>												
[REDACTED]												
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>												
[REDACTED]												
<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>												
[REDACTED]												
<b>DATI DERIVANTI DA</b>												
[REDACTED]												

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2004 Pratica n. RG0085224 in atti dal 28/05/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14051.1/2004)

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Ragusa  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Indirizzo	VIA CASCINO GENERALE n. 4 Piano I	
Notifica	Partita	Mod.58 -

### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	447	3	1		C/2	3	67 m <sup>2</sup>	Euro 197,23	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2003 Pratica n. RG0166059 - in atti dal 24/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17718.1/2003)
Indirizzo											
VIA GENERALE CASCINO n. 4 Piano I											
Notifica											
Partita											
Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	447	3	1		C/2	3	67 m <sup>2</sup>	Euro 197,23 L. 381,900	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo											
VIA CASCINO ANTONIO n. 4 Piano I											
Notifica											
Partita											
Mod.58 -											

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	447	3	1		C/2	3	67 m <sup>2</sup>	Euro 0,25 L. 489	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo											
VIA CASCINO ANTONIO n. 4 Piano I											
Notifica											
Partita											
Mod.58 -											

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025



Direzione Provinciale di Ragusa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Situazione degli intestati dal 16/12/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Impianto meccanografico del 30/06/1987

DATI DERIVANTI DA

visura telematica

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Ragusa**

Dichiarazione protocollata n. RG0117500 del 21/12/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vittoria

Via Generale Cascino

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 206

Particella: 11809

Subalterno: 1

Compilata da:

Inscritto all'albo:

Prov. Ragusa

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

p.la 11810

p.la 10174

p.la 11810

9 qms

Magazzino  
h=4,20

via Gen. Cascino

PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima planimetria in atti

NORD

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>VITTORIA (Codice:M088)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>RAGUSA</b> Foglio: 206 Particella: 10174 Sub.: 3

**INTESTATO**

[Redacted]

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	10174	3	1		A/3	3	6 vani	Totale: 131 m² Totale: escluse aree scoperte**: 129 m²	Euro 325,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo										VIALE GENERALE CASCINO n. 6/B Piano I		
Cofinica										Partita		Mod.58

**Stappali Terreni Correlati**  
 Codice Comune M088 - Sezione A - Foglio 206 - Particella 10174

**Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2014**

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	10174	3	1		A/3	3	6 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2014 Pratica n. RG0072153 in atti dal 04/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 25747.1/2014)
Indirizzo										VIALE GENERALE CASCINO n. 6/B Piano I		

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Ragusa  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Notifica	Partita	Mod.58
----------	---------	--------

**Appalti Terreni Correlati**  
 Codice Comune M088 - Sezione A - Foglio 206 - Particella 10174

**Situazione dell'unità immobiliare dal 27/09/2013**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		206	10174	3	1		A/3	3	6 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2013 Pratica n. RG0102259 in atti dal 27/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21868.1/2013)
Indirizzo: VIA GENERALE CASCINO n. 6/B Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/2006**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		206	10174	3	1		A/3	3	6 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 28/09/2006 Pratica n. RG0096318 in atti dal 28/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 11498.1/2006)
Indirizzo: VIA GENERALE CASCINO n. 6/B Piano T												
Notifica: Partita Mod.58												

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 28/09/2006**

P.N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	1					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		206	443	9	1		A/3	3	6 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2004 Pratica n. RG0141834 in atti dal 13/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28683.1/2004)
Indirizzo												
VIA GENERALE CASCINO n. 6/B Piano T												
Partita												
Mod.58												
30744												

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		206	443	9	1		A/3	3	6 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/05/2004 Pratica n. RG0085219 in atti dal 28/05/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 14046.1/2004)
Indirizzo												
VIA CASCINO GENERALE n. 6/B Piano T												
Partita												
Mod.58												
30744												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		206	443	9	1		A/3	3	6 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2003 Pratica n. RG0166054 in atti dal 24/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17713.1/2003)
Indirizzo												
VIA GENERALE CASCINO n. 6/B Piano T												
Partita												
Mod.58												
30744												

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025



Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/1997

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		206	443	9	1		A/3	3	6 vani		Euro 325,37 L. 630.000	SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 28/05/1997 in atti dal 30/04/1998 (n. 316.1/1997)
Indirizzo											Mod.58	30744
Partita											1015556	
Note											VIA CASCINO ANTONIO n. 6/B Piano T	

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/01/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 28/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2025

**genzia entrate**  
 Direzione Provinciale di Ragusa  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		206	444 445 443	1 1 3	1		A/3	3	6 vani		L. 630.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
VIA CASCINO ANTONIO n. 6/B Piano T												
Partita												
Mod.58												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		206	443 444 445	3 1 1	1		A/3	3	6 vani		L. 750.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
VIA CASCINO ANTONIO n. 6/B Piano T												
Partita												
Mod.58												

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		206	445 444 443	1 1 3	1		A/3	3	6 vani		L. 1.506	Impianto meccanografico del 30/06/1987
VIA CASCINO ANTONIO n. 6/B Piano T												
Partita												
Mod.58												

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Pratica N. 171 *number*

ASTE GIUDIZIARIE  
Marca  
da bollo

COMUNE DI VITTORIA  
PROVINCIA DI RAGUSA

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]  
per essere autorizzato a ~~costruire~~ ricostruire e sopraelevare la casa  
in questo Comune al mapp. N.        =        in Via G.Cascino n°4

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa ;  
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 3/4/1967 ;  
Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data " " " ;  
Visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario in data " " " ;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle strade comunali ;  
Visto il Capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, N. 1150 ;  
Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato ;

Vista la legge Comunale e Provinciale ;  
Visto il c.c. libro terzo, proprietà edilizia ;  
Visto il regolamento generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530 ;

Concede il proprio

**NULLA OSTA**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ristampa o riproduzione - Giustizia PDG 21/07/2009

al Signor a [redacted]  
per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edi-

quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate :

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi ;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere ;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici ;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo ;

5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso ;

6) Gli assistiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata ;

7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico ;

8) L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

9) E' autorizzata la occupazione del suolo pubblico nella quanti-

tà di mq. 10,00.

Con l'obbligo di depositare in Prefettura i calcoli di struttura in cemento armato in applicazione del D. L. 16. 11. 1939 N. 2229

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

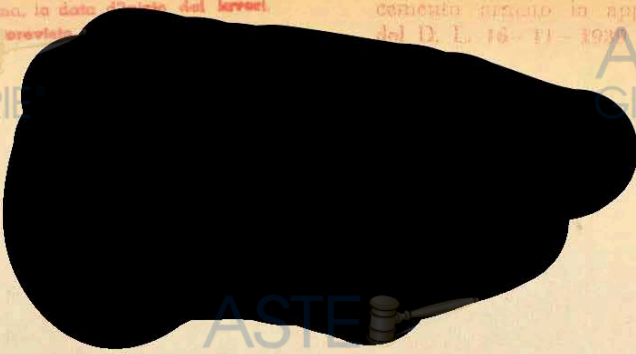
Alla presente si allegano in restituzione, o un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 27 GIUG 1967 19

IL

Autorizzazione l'esecuzione il 7 MAR. 1968  
Brevemente un anno dalla data, senza che siano  
terminati i lavori l'autorizzazione decadrà. Al fine del  
P.L. n. 10/68, che autorizza l'Ufficio Tecnico, de-  
stina, per le opere prima, la data di inizio dei lavori  
e secondo dalle condizioni previste.

Con l'obbligo di depositare in Pre-  
fettura i verbali delle sopralluoni ac-  
compiuti prima in applicazione  
del D. L. 16-11-1967 n. 2224



Progetto di sopraelevazione della casa sita  
nella Via G. Cascino n. 4, il cui progetto è stato  
approvato dalla C. E. nella seduta del 3-4-67  
fino al 1° piano.

Ditta:

Vittoria, li 16-11-67

Eseguite le opere denunziar-  
le all'Ufficio Tecnico.  
Non abitare la casa senza  
licenza di abitabilità.

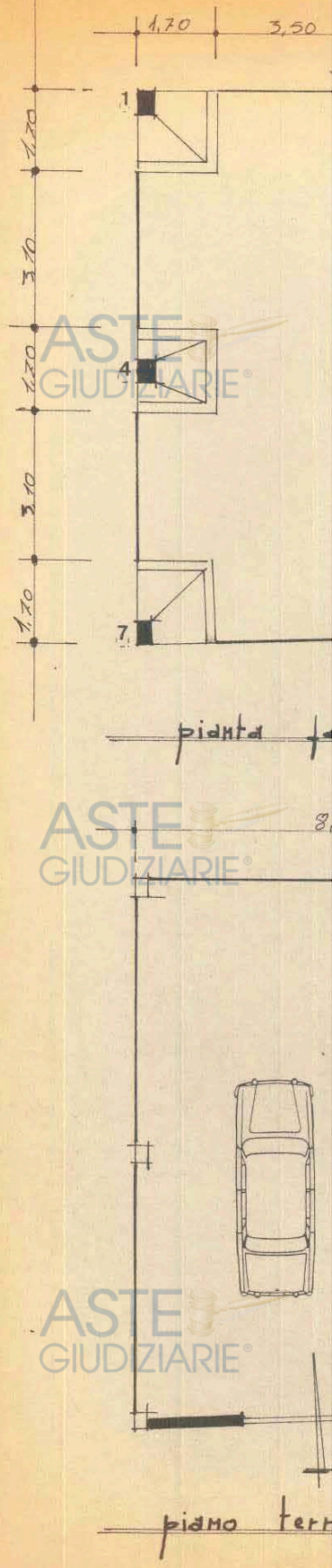
Il proprietario

il disegnatore  
Antonio De...



Stralcio planimetrico  
della zona  
# 1:5000

COMUNE DI VITTORIA  
COMMISSIONE EDILIZIA  
Seduta del 22 NOV 1967  
PARERE FAVOREVOLI  
AUTORE IL PR...  
SEGRE...







Comune di

VITTORIA


Provincia di

Ragusa

# NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI



## IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. 

per essere autorizzato a ~~costruire~~ **sopraelevare una casa**

in questo Comune al mapp. N. \_\_\_\_\_ in Via **Gen. Cascino 6 ang. Dell'Acate**

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data **22.8.1963** ;

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data " " "

Visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario in data " " "

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali :

Visto il Capo IV. del titolo II. della legge 17 agosto 1942, n. 1150 ;

Vista la denuncia relativa alle Imposte di Consumo sul materiale da costruzione edilizio che verrà impiegato;

Vista la legge Comunale e Provinciale;

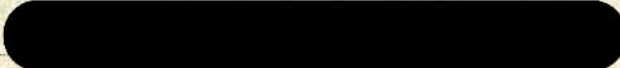
Visto il c.c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'Igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

**Con l'obbligo di depositare in Prefettura i calcoli delle strutture in cemento armato prima dell'inizio dei lavori autorizzati da questo Ufficio.**

Concede il proprio

## NULLA OSTA

al Signor 

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di pubblica sicurezza. **Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**  
l'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati

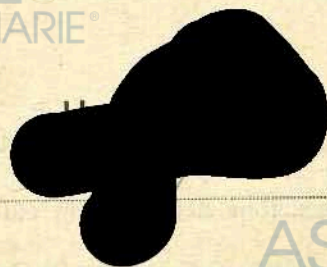
quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1.) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2.) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rinnovare ogni pericolo di danno a persona e a cosa ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
- 3.) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
- 4.) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.  
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5.) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
- 6.) Gli assistiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;
- 7.) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 8.) L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi o di regolamenti comunali come dalle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano si restituzione, o un esemplare ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati.

Dalla Residenza Municipale, li 4 APR. 1963 196



ASTE GIUDIZIARIE  
Città di Vittoria

progetto per la sopraelevazione della casa sita  
nella via Gen. Cossino n° 6 angolo via dell'Acate

[Redacted]

ASTE GIUDIZIARIE



VIA GEN. COSSINO

ASTE GIUDIZIARIE

Vittoria, li 30-1-1963  
proprietario

[Redacted]

Eseguite le opere denunziar-  
le all'Ufficio Tecnico.  
Non abitar in casa senza  
licenza di abitabilità.

scapp. 1:100  
progettista

[Redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

più terra esistente

A dispes. dell'Ammpie

Autorizzata l'esecuzione il \_\_\_\_\_  
Trascorso un anno dalla data, senza che siano  
iniziati i lavori, l'autorizzazione decadrà. Al fine del  
l'adempimento, che dovrà dare l'Ufficio Tecnico, denun-  
ciare, cinque giorni prima, la data d'inizio dei lavori,  
e scanso delle sanzioni previste nel Regolamento.

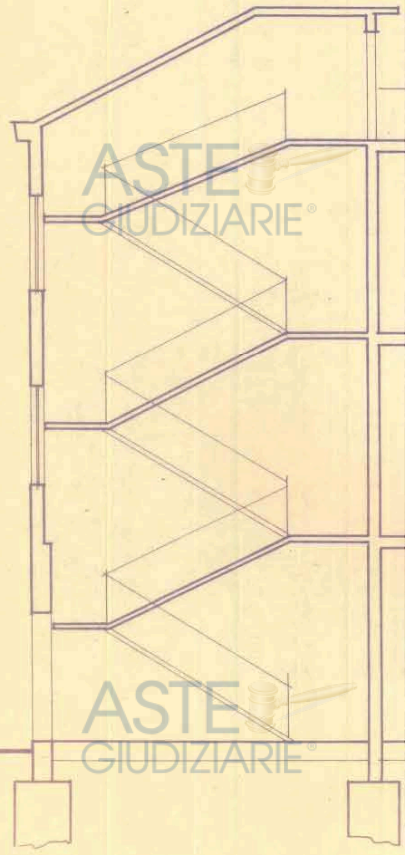
parere della C.E.

CORRONE DI VITTORIA  
COMMISSIONE EDILIZIA  
Seduta - 22 FEB. 1963 - Parere  
**PARERE FAVOREVOLE**

[Redacted]

[Redacted]

Con l'obbligo di depositare in Prefettura i calcoli delle strutture  
in cemento armato prima dell'inizio dei lavori autorizzati da  
questo Ufficio.



ASTE GIUDIZIARIE

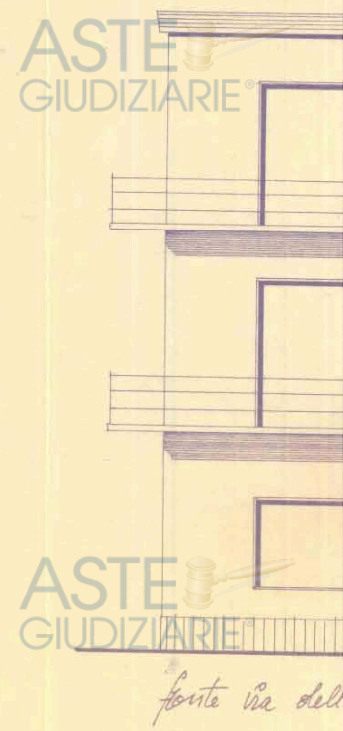
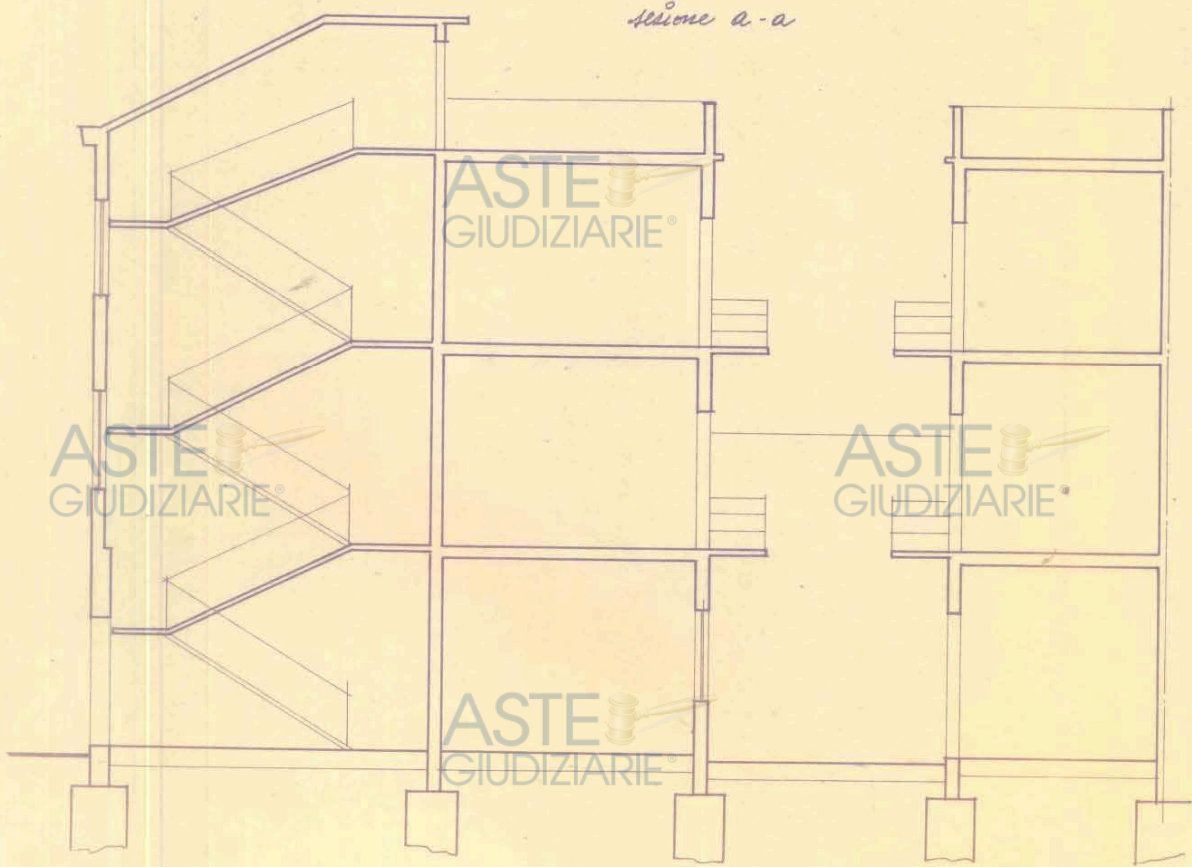
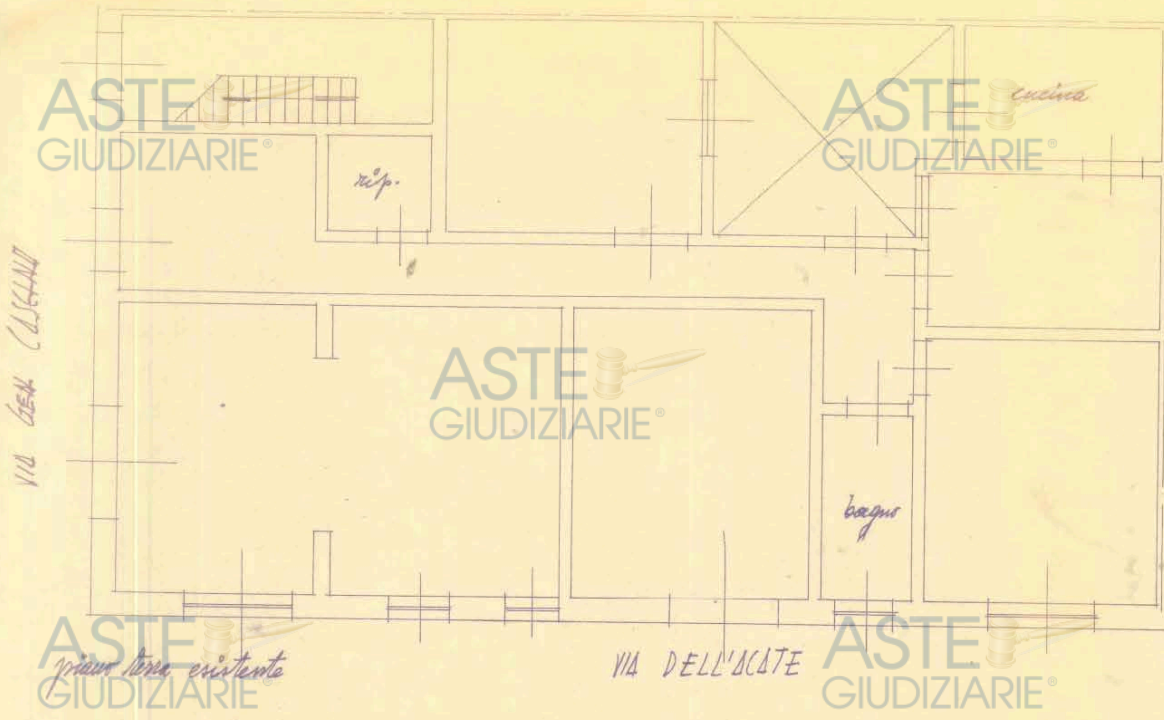
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Direzione Provinciale di RAGUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/12/2025 Ora 13:41:05  
Pag. 1 - Segue

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T14420 del 06/12/2025

per dati anagrafici

Richiedente

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Tutte

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

06/12/1989 al

05/12/2025

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1974 al

05/12/1989

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Elenco omonimi**

2.

Luogo di nascita

Data di nascita

Codice fiscale

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/02/1998 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale

ATTO TRA VIVI

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/1998 - Registro Particolare - Registro Generale

Pubblico ufficiale

Repertorio

IPOTECA derivante da

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/09/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/12/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 30/06/1987	[REDACTED]	[REDACTED]

visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T14420 del 06/12/2025

per dati anagrafici

Richiedente [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 22/02/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 2005 del 18/11/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 26/05/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 31/01/2007

ATTO TRA VIVI - [REDACTED]

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 30/01/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [REDACTED]

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. [REDACTED] del 31/03/2016

6. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 30/01/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da [REDACTED]

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2016

7. ISCRIZIONE CONTRO del 18/08/2017 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 2016 del 10/08/2017

IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73

Immobili siti in VITTORIA(RG)

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T14420 del 06/12/2025

per dati anagrafici

Richiedente [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2018 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] /2018 del 01/08/2018  
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRIZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73  
Immobili siti in VITTORIA (RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2018 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 04/10/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - [REDACTED]  
Immobili siti in VITTORIA (RG)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. [REDACTED] del 27/09/2022 (CANCELLAZIONE)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2024 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] /2024 del 19/03/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - [REDACTED]  
Immobili siti in VITTORIA (RG)  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di RAGUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 06/12/2025 Ora 13:52:06  
Pag. 1 - Segue

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T14684 del 06/12/2025

per dati anagrafici

Richiedente [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

06/12/1989 al

05/12/2025

Periodo recuperato e validato dal

-/-/1974 al

05/12/1989

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Elenco omonimi**

1. [REDACTED]

Luogo di nascita [REDACTED]

Data di nascita [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

2. [REDACTED]

Luogo di nascita [REDACTED]

Data di nascita [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]\*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non esistono volumi repertori

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/1993 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 206 del 23/10/1992  
Immobili siti in VITTORIA (RG)  
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/1995 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 16/12/1994  
ATTO TRA VIVI - [REDACTED]  
Immobili siti in VITTORIA (RG)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T14684 del 06/12/2025

per dati anagrafici

Richiedente [REDACTED]

[REDACTED]  
Nota disponibile in formato immagine

3. ISCRIZIONE CONTRO del 17/02/1995 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 14/02/1995  
IPOTECA [REDACTED] derivante da [REDACTED]  
Immobili siti in VITTORIA (RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine

4. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/1999 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 02/12/1999  
[REDACTED] derivante da [REDACTED]  
Immobili siti in VITTORIA (RG)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 13 del 02/01/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/12/2018.  
Cancellazione totale eseguita in data 24/01/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/03/2003 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 17/03/2003  
ATTO TRA VIVI - [REDACTED]  
Immobili siti in VITTORIA (RG)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2004 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 2003 del 30/03/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73  
Immobili siti in VITTORIA (RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

7. ISCRIZIONE CONTRO del 15/04/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 2005 del 18/03/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73  
Immobili siti in VITTORIA (RG)

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T14684 del 06/12/2025

per dati anagrafici

Richiedente [REDACTED]

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 2005 del 13/09/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/03/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] 26445 del 31/01/2007  
ATTO [REDACTED]  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2013 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 01/07/2013  
[REDACTED]  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/11/2018 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 04/10/2018  
ATTO [REDACTED]  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. [REDACTED] 27/09/2022 (CANCELLAZIONE)