
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. Licitra Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2021 del R.G.E.

promossa da

CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI

Codice fiscale: 04226470823

Partita IVA: 04226470823

VIA SCLAFANI 40/B (direzione generale di Acireale)

95024 - Acireale (CT)

ARAGORN NPL 2018 SRL

Codice fiscale: 14731771003

Partita IVA: 14731771003

VIA PIEMONTE, 38

00187 - ROMA (RM)

contro

Codice fiscale: ▼

C.da Bosco Rotondo

97019 - Vittoria (RG)

Nato a il



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	5
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 – BENE N° 2 – BENE N° 3	6
Titolarità.....	7
Bene N° 1 – BENE N° 2 – BENE N° 3	7
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	7
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	8
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	9
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	10
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	13
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	14
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	14
Bene N° 1 – BENE N° 2 – BENE N° 3	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	14
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	17



Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto.....	18
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 – BENE N° 2 – BENE N° 3	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 1 – BENE N° 2	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto.....	22
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto.....	24
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2021 del R.G.E.....	31
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 72.965,85	31
SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEDE SINTETICA E SCHEDE IMMOBILE)	33
SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 1 – SCHEDE SINTETICA	33
SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 1 – SCHEDE IMMOBILE	35
SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 2 – SCHEDE SINTETICA	38
SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 2 – SCHEDE IMMOBILE	40
SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 3 – SCHEDE SINTETICA	44
SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 3 – SCHEDE IMMOBILE	45



INCARICO

All'udienza del 26/10/2021, il sottoscritto Dott. Agr. Licitra Salvatore, con studio in Via Ferriero, 68 - 97012 - Chiaramonte Gulfi (RG), email agr.licitra@gmail.com, PEC s.licitra@pecagrotecnici.it, Tel. 338 6104254, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto (Coord. Geografiche: 36°58'55.4"N 14°34'51.7"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto (Coord. Geografiche: 36°58'55.0"N 14°34'52.0"E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto (Coord. Geografiche: 36°58'56.6"N 14°34'50.7"E)



DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

L'edificio è ubicato in località eccentrica del comune di Vittoria, anche se del tipo popolare, inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzato da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, incompletezza di impianti tecnologici e dotazione di un solo servizio igienico. Il fabbricato di civile abitazione è posto al piano terra, senza numero civico di via Argentina (l'area de quo è anche individuata come C.da Bosco Rotondo o Deserto), composto da un primo ingresso con cancelletto in legno che da su un balcone/veranda posto perimetralmente sui lati NE e SE. Da qui si accede all'ingresso principale, soggiorno/cucina (open space), corridoio, due camere, un ripostiglio, una camera da letto, un wc/bagno.

Il tutto per mq.120,00 ca. lordi vendibili (calcolo eseguito in base al DPR 138/1998).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

E' annesso a detto immobile un altro fabbricato, non censito al catasto e privo di titoli autorizzativi, posto al piano seminterrato e sito sul terreno p.lla 877 di proprietà dello stesso debitore (cfr. Allegato 1 e Allegato 3).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Il bene 2 ricade anch'esso all'interno del territorio comunale di Vittoria, ubicato di fronte al Bene 1 già precedentemente descritto.

Inquadrato nella categoria catastale A/4 e realizzata tra gli anni 1980/1993 senza nulla osta edilizio, come risulta da atto sostitutivo di notorietà rilasciato dalla Sig. (cfr. Allegato 2), la costruzione è costituita da due piani fuori terra con copertura inclinata, struttura portante in muratura, fondazioni costituite da travi in calcestruzzo armato della sezione di cm.50 in altezza e basi variabili da c.,50 a cm. 60; le strutture in elevazione sono state realizzate con muratura in arenaria di cm.25 e il solaio gettato in opera con altezza di cm.20/21; la copertura realizzata in legno con travi parallele, sormontato da tavolame e tegole (v. Allegato 3).

Il fabbricato nel suo complesso occupa una superficie di mq.30,00 ca lordi con forma regolare a rettangolo ed un volume complessivo di mc.170,00 ca..

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Si precisa che, tramite accesso agli atti effettuato presso il comune di Vittoria in data 28/12/2021 (v. Allegato 4) e in data 17/02/2022 (v. Allegato 5), è stata rinvenuta per tale immobile una "richiesta di concessione edilizia in sanatoria D.L.269/03 e s.m.i." giusto prot. 10122 del 16/12/2004 per la realizzazione di ampliamento (elevazione) su immobile esistente con parere negativo da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Ragusa che, con prot. 39181 del 27.08.2008, stabilisce che le "opere non sono suscettibili di sanatoria" (cfr. Allegato 6).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Trattasi di terreno di complessivi ha.00.15.22, di pertinenza del Bene 1, individuato in catasto al foglio 58 p.lla 877, la porzione di terreno è facilmente individuabile su tre lati trattandosi di terreno delimitato a NE e SO da



recinzione realizzata in paletti di c.a. da mm 50x50 e rete e maglia larga mentre a N la delimitazione è data da un canneto ove passava un torrente ed anche su tale lato insiste la medesima recinzione. Il terreno al momento di accesso ai luoghi risultava incolto (v. Allegato 7).

Sulla porzione di terreno vicino al canneto vi è un locale con una piccola apertura di entrata, realizzato in blocchi di tufo e copertura con lastra ondulata in amianto, precedentemente destinato a deposito attrezzi, attualmente in stato di abbandono.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

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

Il sottoscritto CTU, di concerto col custode, dando seguito al proprio mandato, in relazione ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. Dott. Gilberto Orazio Rapisarda ed in base alle regole di ingaggio contenute nel provvedimento del 26.10.2021, esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma del c.p.c. di seguito relaziona:

- a) la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b) la continuità delle trascrizioni nel ventennio: il creditore precedente, in data 20.10.2021, ha depositato in modalità p.c.t. la Relazione Notarile relativa ai beni oggetto di pignoramento immobiliare attestante le risultanze delle Visure catastali e di quelle Ipotecarie.

La Relazione Notarile, redatta il 20.10.2021 da Notaio Elio Bergamo di Roma, in riferimento alla "provenienza dei beni" risale sino al titolo di possesso trascritto in epoca antecedente ai venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (27.07.2021) nello specifico atto di compravendita per Notaio Giovanni Demostene di Comiso del 03.03.1992 - Rep. n. 79880 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 04.03.1992 ai nn. 3209 Rep. e 3877 rg. con il quale la proprietà dei beni oggetto di pignoramento passa dai Sigg. _____ nato a _____ (per 1/1 di piena proprietà del bene 1 e del bene 3) e _____ nata _____ (per 1/1 di piena proprietà del bene 2) alla Sig.ra _____ Quest'ultima, dante causa dell'attuale proprietario esecutato Sig. _____ in regime di separazione dei beni vende i tre beni con Atto di Compravendita per Notar Giovanni Lombardo di Vittoria del 09.02.2006 Rep. 109012/25846 trascritto il 16.02.2006 ai nn. 2189 e 4092 dei Registri Particolare e Generale. Quanto predetto è stato accertato con ispezione ipotecaria telematica n. T40456 del 09/03/2022 effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Ragusa (cfr. Allegato 8).

- c) la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- d) i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento;
- e) le eventuali regolarizzazioni occorrenti (v. cap. Riserve e particolarità da segnalare);
- f) le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza richiesto presso la Conservatoria di Ragusa in data 25.03.2022, v. Allegato 9) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- g) la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari;
- h) la Relazione Notarile sulla scorta delle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, per il periodo temporale previsto dall'art. 567, comma I del c.p.c. ricomprende tutte le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) relative all'unità negoziale oggetto di pignoramento immobiliare sino all'iscrizione dell'Ipoteca



Volontaria per complessive €.100.000,00, di cui €.50.000,00 da restituire in 15 anni, gravante sui beni staggiti derivanti dalla Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Ragusa a favore di Credito Siciliano S.p.A. c.f. 04226470823, in virtù di atto di Mutuo redatto dal Notaio Giovanni Longobardo di Vittoria del 16.02.2006 (rep n. 109013 racc. n. 25847) e verbale di pignoramento immobiliare notificato il 16.08.2021 Unep c/o Tribunale di Ragusa Rep. 1957/2021 registrato il 23.08.2021 ai nn. 09799/14280 a favore di Aragorn NPL 2018 srl di Roma avente c.f. 14731771003 e gravante sui medesimi immobili oggetto della presente.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:
C.da Bosco Rotondo
97019 - Vittoria (RG)
Nato a Vittoria il

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

La struttura oggetto di stima ha i seguenti confini:

- * SE - via Argentina;
- * SO - stradella in calcestruzzo (scivola) che porta all'ingresso secondario composto da cancello in ferro battuto di proprietà di ;
- * NO - terreno p.lla 877 di proprietà dello stesso debitore esecutato e fabbricato non censito al catasto;
- * NE - unità immobiliare identificata al NCEU dal foglio di mappa 58 p.lla 1124 catastalmente intestato a

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

La struttura oggetto di stima ha i seguenti confini:

- * SE - fabbricato diruto identificato al NCT dal foglio di mappa 58 p.lla 372 catastalmente intestato a



- * SO - unità immobiliare identificata al NCEU dal foglio di mappa 58 p.la 1156 catastalmente intestato a
- * NO - via Argentina;
- * NE - unità immobiliare identificata al NCEU dal foglio di mappa 58 p.la 500 catastalmente intestato a

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Il terreno oggetto di stima ha i seguenti confini:

- * SE - unità immobiliare p.la 1154 dello stesso debitore esecutato;
- * SO - terreno identificato al NCT dal foglio di mappa 58 p.la 1348 catastalmente intestato a
- * NO - Torrente Cava del Bosco;
- * NE - terreno identificato al NCT dal foglio di mappa 58 p.la 749 catastalmente intestato a

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene staggito non appare comodamente divisibile in natura ovvero, l'immobile pignorato non risulta agevolmente divisibile in porzioni autonome e funzionali di valore simile tra loro. Tuttavia essendo la quota in titolarità dell'esecutato pari all'intero ossia essendo il Sig. _____ unico proprietario del bene pignorato e non essendoci di conseguenza comproprietari indivisi il bene sarà posto in vendita nella sua interezza non sussistendo pertanto alcun problema in merito alla sua divisibilità in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Abitazione	30,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,75 m	T
Abitazione	30,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

Il bene staggito non appare comodamente divisibile in natura ovvero, l'immobile pignorato non risulta agevolmente divisibile in porzioni autonome e funzionali di valore simile tra loro. Tuttavia essendo la quota in titolarità dell'esecutato pari all'intero ossia essendo il Sig. _____ unico proprietario del bene pignorato e non essendoci di conseguenza comproprietari indivisi il bene sarà posto in vendita nella sua interezza non sussistendo pertanto alcun problema in merito alla sua divisibilità in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1522,00 mq	1522,00 mq	1,00	1522,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1522,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1522,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 29/06/2010	---	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 363 (ex F.R.)
Dal 02/07/2010 al data attuale	---	Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 1154, Sub. 1 Categoria A3

A seguito di dichiarazione di Tipo Mappale presentata il 29/06/2010, è stata soppressa la p.lla 363 e costituita la p.lla 1154.

I dati su riportati possono essere consultati nell'Allegato 2.

Attualmente, per l'immobile di cui trattasi, il titolare catastale corrisponde con quello reale ovvero il debitore esecutato.



**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO
ROTONDO O DESERTO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 03/03/1992		Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 371 Categoria R Superficie catastale 29 mq
Dal 27/12/1994 al 09/02/2006		Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 964 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 111,55
Dal 09/02/2006 al data attuale		Catasto Fabbricati Fg. 58, Part. 964 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 Superficie catastale 60 mq

L'immobile, censito al NCEU di Ragusa per come meglio descritto al par. "dati catastali", risulta edificato sulla particella 964 (E.U.), soppressa giusta tipo mappale del 29.11.1994 (n. 2503.1/1994), già distinto al catasto terreni con il foglio 58, particella 371.

Attualmente, per l'immobile di cui trattasi, il titolare catastale corrisponde con quello reale ovvero il debitore esecutato.



BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 23/10/1986	--	Catasto Terreni Fg. 58, Part. 329 Qualità Canneto
Dal 23/10/1986 al 03/03/1992		Catasto Terreni Fg. 58, Part. 877 Qualità Canneto
Dal 03/03/1992 al 09/02/2006		Catasto Terreni Fg. 58, Part. 877 Qualità Canneto
Dal 09/02/2006 al data attuale		Catasto Terreni Fg. 58, Part. 877 Qualità Canneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.15.22 Reddito dominicale € 15,72 Reddito agrario € 5,50

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO
ROTONDO O DESERTO**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	1154	1	1	A3	2	5,5	120 mq	253,66 €	T	

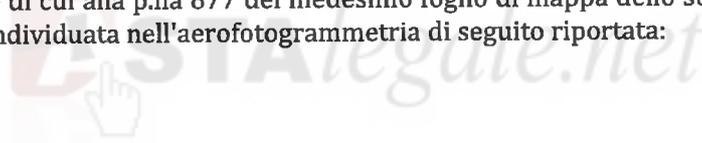
Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nelle tabelle su riportate fanno riferimento alla situazione degli atti informatizzati al 17/12/2021 giusto "visura attuale per soggetto" num. T301550/2021 richiesta presso la Direzione Provinciale di Ragusa "Servizi Catastali" (v. All.11).

All'epoca del primo accesso sui luoghi in data 07.02.2022 è stato visionato solo il Bene 1 ove sono state riscontrate le seguenti difformità:

nell'estratto di mappa e nella planimetria relativa viene riportato solo l'immobile principale di mq.120,00 circa della consistenza di 5,5 vani (cfr. All.1). Nello stato di fatto, annessa all'immobile principale, esiste una struttura in muratura con tetto in legno di ulteriori mq.60,00 circa adibita anch'essa ad abitazione ma di tipo rudimentale che si affaccia sul terreno di cui alla p.lla 877 del medesimo foglio di mappa dello stesso proprietario debitore. Tale costruzione è stata individuata nell'aerofotogrammetria di seguito riportata:





BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	964		1	A4	2	3	60 mq	111,55 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati riportati nelle tabelle su riportate fanno riferimento alla situazione degli atti informatizzati al 17/12/2021 giusto "visura attuale per soggetto" num. T301550/2021 richiesta presso la Direzione Provinciale



di Ragusa "Servizi Catastali".

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	877		NO		Canneto	2	00.15.22 mq	15,72 €	5,5 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati riportati nelle tabelle su riportate fanno riferimento alla situazione degli atti informatizzati al 17/12/2021 giusto "visura attuale per soggetto" num. T301550/2021 richiesta presso la Direzione Provinciale di Ragusa "Servizi Catastali".

Trattasi dell'appezzamento di terreno adiacente il fabbricato 1 che, catastalmente, ha qualità "canneto" di classe 2. In realtà, tale qualità la mantiene per ha.00.03.52, mentre per ha.00.04.40 risulta a seminativo/incolto e la rimanente superficie è destinata a tare, incolti e fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si è tenuto conto degli elementi propri della unità immobiliare già dettagliatamente descritti nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" e di seguito riportati:

- pavimenti
- pareti e soffitte
- infissi interni ed esterni
- impianto elettrico
- impianto idrico e servizi igienico sanitari
- impianto di riscaldamento e altri impianti

Sulla base della considerazione di tali elementi, lo stato di conservazione complessivo risulta **NORMALE**.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si è tenuto conto degli elementi propri della unità immobiliare già dettagliatamente descritti nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" e di seguito riportati:

- pavimenti
- pareti e soffitte
- infissi interni ed esterni
- impianto elettrico
- impianto idrico e servizi igienico sanitari
- impianto di riscaldamento e altri impianti

Sulla base della considerazione di tali elementi, lo stato di conservazione complessivo risulta **SCADENTE**.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Il terreno, all'epoca di accesso sui luoghi, si presentava in condizioni **BUONE**.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Nella vendita è compreso il diritto alla corte comune n. 383 e il pozzo di acqua ivi ubicato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Il fabbricato è costituito da un corpo di forma rettangolare comprendente un unico piano costruito su fondazioni esistenti che fanno risultare il prospetto principale - esposto a SE - a piano terra di via Argentina mentre il prospetto opposto - esposto a NW - come se fosse al piano primo sottostrada. Adiacente a quest'ultimo prospetto è stato costruito un fabbricato di natura abusiva: i diversi livelli, dal piano terra del Bene 1 al piano terra del fabbricato abusivo, sono collegati internamente tramite una scala in legno.

Ubicato in un contesto ambientale e panoramico discreto, il fabbricato si presenta esteticamente poco gradevole con una veranda di accesso della larghezza di mt.1,00 circa che percorre i lati SE e NE rivestita con mattoni in ceramica di colore marrone scuro, pareti esterne con intonaco bianco e anch'esse rivestite, per un'altezza di mt.0,40 circa, con i medesimi mattoni della pavimentazione.

Il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive di seguito riportate.

Fondazioni



Esposizione: l'unità immobiliare ha esposizione prevalente a SE; infatti, su questo lato sono presenti le aperture/affacci dell'abitazione che sporgono sulla pubblica strada .

Altezza interna utile: dalla planimetria catastale risulta un'altezza di interpiano pari a mt.3,50 che è stata misurata e verificata dallo scrivente in corrispondenza di tutti i vani interni che presentano valore di altezza media di circa mt.3,50. Tale altezza si estenda fino a mt.4,50 circa al colmo della copertura in legno nel soggiorno/cucina.

Str. verticali: colonne e travi portanti in cemento armato, tamponamenti in muratura ordinaria, strutturalmente in buone condizioni.

Copertura: tetto a lastrico solare e parte a spiovente in legno su quattro lati. Strutturalmente non si rilevano problemi.

Manto di copertura: Tegole in cotto non coibentato.

Pareti interne - nel bagno: piastrelle in ceramica di aspetto moderno di colore chiaro fino a circa mt.2,5. in buono stato; oltre in intonaco verniciato bianco.

Pareti interne - in cucina: si rilevano piastrelle fino ad altezza di circa mt.1,5, in ceramica di colore grigio di tipo corrente in buone condizioni. Oltre si rileva intonaco bianco in buone condizioni.

Pareti interne - nel soggiorno: intonaco di colore bianco in buone condizioni.

Pareti interne - nelle altre stanze: le pareti sono in intonaco verniciato bianco, in discrete condizioni.

Soffitto - soggiorno/cucina: legno

Soffitto - nelle altre stanze: sono in intonaco verniciato con colori traspiranti lavabili bianchi, in discrete condizioni. Alcuni zone presentano principi di muffe.

Pavimentazione interna: In gres porcellanato tipo Pietra di Verona, colore rosa Lessinia, in buone condizioni. Uniforme in tutte le stanze eccetto che nel bagno ove sono in piastrelle di ceramica bianca con striature, in discrete condizioni.

Pavimentazione esterna: piastrelle in bicottura con finitura opaca e liscia, di colore marrone con fuga di colore chiaro.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in alluminio di tipo tradizionale ad ante apribili dotate a taglio termico con vetrocamera; l'oscuramento degli ambienti che affacciano sulla pubblica via è assicurato da persiane esterne in alluminio. Le porte interne sono del tipo tamburato con impiallacciatura in legno e verniciatura in lucido bianco. La porta di ingresso è del tipo blindato.

Scale: Non sono presenti scale all'interno del fabbricato, se non quelle che collegano quest'ultimo al fabbricato di natura abusiva.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V, con filo di terra e dotato di magnetotermico differenziale (salvavita)

Impianto idrico: sottotraccia e servito da pozzo trivellato ubicato nella p.lla 877 di proprietà dello stesso Moscato. Zona non servita dalla rete comunale.

Impianto riscaldamento: acqua sanitaria con scaldabagno elettrico.



Impianto termico: presente, impianto autonomo costituito da n. 1 caldaia a pellet posizionato nella stanza principale (soggiorno/cucina) e n. 1 unità per la climatizzazione del tipo condizionatore d'aria split caldo/freddo da 9000BTU dotato di motore esterno posizionato nella camera da letto matrimoniale.

Impianto citofonico: non presente.

Impianto gas: non presente.

Impianto telefonico: non presente.

Fognatura: collegata alla fognatura comunale NDR

Terreno esclusivo: si. v. p.lla 877 fg. 58.

Posto auto: possibilità di posteggiare una o più auto tramite accesso dal cancello che porta nella corte in c.a. alla p.lla 877.

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

Dall'ingresso si accede tramite un portone in metallo verniciato scuro (colore simile della pavimentazione esterna della veranda) in buone condizioni

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Il fabbricato è costituito da un corpo di forma regolare rettangolare comprendente n. 2 piani con prospetto principale - esposto a NO - a piano terra di via Argentina.

Ubicato in un contesto ambientale e panoramico discreto, essendo posto di fronte al Bene 1, il fabbricato si presenta esteticamente poco gradevole con una corte di accesso mattonata di circa 10 mq.

Il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive di seguito riportate.

Fondazioni: travi in calcestruzzo armato della sezione di m.0,50 in altezza e basi variabili da m.0,50 a m.0,60; le strutture in elevazione sono state realizzate con muratura in arenaria di m.0,25 e il solaio gettato in opera con altezza di m.0,20 circa.

Esposizione: l'unità immobiliare ha esposizione prevalente a NO; infatti, su questo lato sono presenti le aperture/affacci dell'abitazione che sporgono sulla pubblica strada.

Altezza interna utile: dalla planimetria catastale risulta un'altezza di interpiano pari a mt.2,75 che è stata misurata e verificata dallo scrivente.

Str. verticali: colonne e travi portanti in cemento armato, tamponamenti in muratura ordinaria, strutturalmente in buone condizioni.

Copertura: realizzata in legno con travi parallele, sormontate da tavolame e tegole.

Manto di copertura: tavolame e tegole.



Pareti interne - piano terra: rivestite con perline da interno in legno di basso spessore.

Pareti interne - piano primo: intonaco bianco in discrete condizioni.

Soffitto - piano terra: perline da interno in legno di basso spessore.

Soffitto - piano primo: travi in legno.

Pavimentazione interna: In gres porcellanato, in discrete condizioni. Uniforme in tutte le stanze.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in ferro di tipo tradizionale ad ante apribili dotate di vetro singolo.

Scale: in ferro e legno, per accedere al piano primo.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V, con filo di terra e dotato di magnetotermico differenziale (salvavita)

Impianto idrico: sottotraccia e servito da pozzo trivellato ubicato nella p.lla 877 di proprietà dello stesso Moscato. Zona non servita dalla rete comunale.

Impianto riscaldamento: acqua sanitaria con scaldabagno elettrico.

Impianto termico: non presente.

Impianto citofonico: non presente.

Impianto gas: non presente.

Impianto telefonico: non presente.

Fognatura: collegata alla fognatura comunale NDR.

Terreno esclusivo: no.

Posto auto: no. Tuttavia le auto, come notato in sede di sopralluogo, vengono posteggiate sulla strada principale.

Soffitta, cantina o simili: non presenti.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Trattasi di terreno dell'estensione complessiva catastale di ha.00.15.22, situate in zona periferica rispetto al centro abitato di Vittoria, a pochi km dal Borgo Orchidea vicino l'aeroporto di Comiso. Presenta su tre lati una recinzione in paletti di c.a. e rete. Sul lato corto del terreno vi è un canneto, la rimanente parte è incolto e, all'epoca del sopralluogo su tale area si trovava posizionata una piscina fuori terra con telo in plastica durevole e struttura in acciaio, un piccolo locale in blocchi di tufo e copertura con ondulina in eternit di circa mq.10,00. L'area più vicina all'immobile (bene 1) è stata cementificata e, difatti, presentava una tettoia precaria con telo e pali in ferro. Inoltre, sempre su tale area insiste un fabbricato di natura abusiva contiguo e comunicante con il bene 1 da cui si può accedere tramite una scala in legno. Tale fabbricato, alle condizioni attuali risulta non



sanabile sentito i pareri dei tecnici del comune competente e sarà soggetto a demolizione da parte dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

L'immobile, alla data di accesso sui luoghi, risulta occupato dalla moglie del Sig. [] e dai figli minori [] ed []. Sig. [] riferisce, in sede di sopralluogo, che fra i due coniugi vi è in corso la pratica di divorzio con assegnazione prevista dei figli minori a carico della predetta. Pertanto, alla data di stesura della presente perizia l'abitazione risulta occupata ma senza titolo opponibile alla procedura.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

L'immobile risulta libero.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1992 al 16/02/2006	nata a [] (RG) il [] proprietaria per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni Codice Fiscale []	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[]	03/03/1992	79880	[]
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[]	04/03/1992	3877	3209
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2006	a (RG) il proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/2006	109012	25846
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/02/2006	4092	2189
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni oggetto di pignoramento non provengono da successione, per cui non è dovuta la verifica della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1992 al 16/02/2006	omiso (RG). proprietaria per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANFILIPPO MARIA ANTONELLA	03/03/1992	79880	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/03/1992	3877	3209
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni oggetto di pignoramento non provengono da successione, per cui non è dovuta la verifica della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1992 al 16/02/2006	(RG) proprietaria per 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SANFILIPPO MARIA ANTONELLA	03/03/1992	79880	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			04/03/1992	3877	3209
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 09/02/2006	a il proprietario per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/2006	109012	25846
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/02/2006	4092	2189
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I beni oggetto di pignoramento non provengono da successione, per cui non è dovuta la verifica della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RAGUSA aggiornate al 09/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Vittoria il 16/02/2006
Reg. gen. 4093 - Reg. part. 1411
Importo: € 100.000,00
A favore di CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI
Contro
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 10.000,00
Interessi: € 40.000,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: LONGOBARDO GIOVANNI
Data: 09/02/2006
N° repertorio: 109013
N° raccolta: 25847

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobile**
Trascritto a Ragusa il 23/08/2021
Reg. gen. 14280 - Reg. part. 9799
A favore di ARAGORN NPL 2018 SRL
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Le unità negoziali riguardano i tre immobili oggetto di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - BENE N° 2

Rispetto alla cartografia del PRG approvato con D.D.G. della Regione Siciliana n. 194/2017 del 16/11/2017, il fabbricato di cui l'immobile esecutato fa parte è ricompreso in Zona E4 (cfr. Allegato 12). Le norme tecniche di attuazione riportano gli interventi ammessi che si citano di seguito.



La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli.

Nella zona "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione:

a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00.

Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggio dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.;

b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti;

c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495;
- parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
- rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15;

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

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

- nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300;
- per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc.
- per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Per come dettagliato nella Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 10.01.2022 estratta dal Comune di Vittoria con richiesta assunta la prot. Generale n. 29 del 03.01.2022 (V. Allegato 14), e nelle previsioni del PRG dello stesso comune approvato con Decreto Dirigenziale n. 1151 del 16.10.2003, si evince che il terreno di cui trattasi ha la seguente destinazione urbanistica "Zona E" (cfr. All. 15).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

In data 28 dicembre 2021 e in data 17 febbraio 2022 il sottoscritto C.T.U. ha presentato, presso il protocollo del Comune di Vittoria, richiesta di accesso agli atti per il rilascio in copia di tutta la documentazione urbanistica riferibile alle unità immobiliari oggetto di esecuzione (All.ti 4 e 5) con risposta negativa da parte dell'Ufficio Tecnico in quanto nell'archivio delle pratiche edilizie non risultava alcun fascicolo e, pertanto, impossibilitati di rilasciare atti o certificare alcunchè in merito a quanto richiesto.

Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'U.T.C. e alla luce delle dichiarazioni effettuate in seno di sottoscrizione dell'atto di compravendita è possibile affermare che l'immobile è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo in una zona ed epoca in cui non vi era obbligo di titolo autorizzativo ai sensi della L. 765/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Secondo quanto disposto dal GE, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica - APE, redatta in data 16.05.2022, inviata al sistema di certificazione, con codice identificativo 20220516-088012-93769, classe energetica totale B, EPgl,nren 83,81 kWh/m2 anno, ponendolo in allegato alla presente perizia (cfr. Allegato 16).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

In data 28 dicembre 2021 e in data 17 febbraio 2022 il sottoscritto C.T.U. ha presentato, presso il protocollo del Comune di Vittoria, richiesta di accesso agli atti per il rilascio in copia di tutta la documentazione urbanistica riferibile alle unità immobiliari oggetto di esecuzione (All.ti 4 e 5).

In riferimento al Bene 2 è stata rilasciata, dal comune di Vittoria, la documentazione agli atti e, precisamente, domanda di Concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni il 16 dicembre 2004 protocollo n. 10122.

Inoltre, alla luce della succitata comunicazione il perito si è recato presso gli uffici della Conservatoria al fine di prendere visione ed ottenere copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di stima. La visione dell'atto ha rilevato che *"...pervenne detto immobile alla venditrice per costruzione effettuata sul terreno acquistato con atto notaio Demostene da Comiso il 03 marzo 1992 Repertorio n. 79880"* e, inoltre, che *"...il fabbricato in oggetto è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967, e che per la sopra elevazione è stata presentata domanda di Concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successive modifiche e integrazioni il 16 dicembre 2004 protocollo n. 10122..."*.

Tale domanda ha avuto **parere negativo** da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali con le seguenti osservazioni così fedelmente riportate: *"si potrà prendere in considerazione, un progetto di ristrutturazione dell'immobile in oggetto, che preveda la rimessa in pristino dello stato dei luoghi della parte realizzata abusivamente..."* (v. All. 6).



La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Secondo quanto disposto dal GE, ho predisposto la certificazione di Attestazione Prestazione Energetica - APE, redatta in data 16.05.2022, inviata al sistema di certificazione, con codice identificativo 20220516-088012-93813, classe energetica totale E, EPgl,nren 556,12 kWh/m2 anno, ponendolo in allegato alla presente perizia (cfr. Allegato 17).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - C.DA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Con richiesta inviata al comune di Vittoria a mezzo PEC in data 31.12.2021 e assunta al prot. generale n. 29 in data 03.01.2022 ho verificato che, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Vittoria, il bene sito in C.da Bosco Rotondo o Deserto ricade nella zona di perimetrazione del Piano Regolatore Generale vigente PRG "ZONA E" la quale "comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli". In detto suolo, l'attività urbanistica edilizia, è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, in particolare dall'art. 44 (cfr. ALL. 15).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità non pertinenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA BOSCO ROTONDO O DESERTO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Ho redatto la presente relazione raggruppando i beni oggetto di pignoramento in un unico lotto composto dai sottoelencati beni immobili e così definito:

LOTTO UNICO - piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione e altro fabbricato urbano, appezzamento di terreno; sito in C.da Bosco Rotondo o Deserto dell'agro di Vittoria; distinto in catasto foglio 58, al NCEU particelle 1154 sub. 1 e 964, al NCT particella 877 con superficie catastale di 1.552,00 mq..

Il lotto de quo è raggiungibile percorrendo la SP 129 da Chiaramonte Gulfi in direzione Comiso fino all'incrocio sulla sinistra con la SP 5. Percorsa quest'ultima, in direzione sud-ovest Vittoria per 3,400 km, si svolta a destra prendendo via Lima e dopo 0,220 km di nuovo a destra per imboccare via Argentina ove è situato un gruppo di case tra cui gli immobili oggetto della presente.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto
L'edificio è ubicato in località eccentrica del comune di Vittoria, anche se del tipo popolare, inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzato da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, incompletezza di impianti tecnologici e dotazione di un solo servizio igienico. Il fabbricato di civile abitazione è posto al piano terra, senza numero civico di via Argentina (l'area de quo è anche individuata come C.da Bosco Rotondo o Deserto), composto da un primo ingresso con cancelletto in legno che da su un balcone/veranda posto perimetralmente sui lati NE e SE. Da qui si accede all'ingresso principale, soggiorno/cucina (open space), corridoio, due camere, un ripostiglio, una camera da letto, un wc/bagno. Il tutto per mq. ca lordi vendibili (calcolo eseguito in base al DPR 138/1998).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 1154, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.800,00
Annesso a tale bene insiste un fabbricato non censito al catasto e privo di titoli autorizzativi di cui è necessaria la regolarizzazione.



- Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto**
 Il bene 2 ricade anch'esso all'interno del territorio comunale di Vittoria, posto dirimpetto al Bene 1 già precedentemente descritto. Trattasi di un fabbricato di categoria A4 individuato in catasto alla particella 964 del foglio 58 del Comune di Vittoria.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 964, Zc. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 28.296,00
 Bene 2 non sanabile, pertanto si riporta di seguito il prezzo considerando i costi della rimessa in pristino dello stato dei luoghi della parte realizzata abusivamente.
- Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto**
 Trattasi di terreno di complessivi ha.00.15.22
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 877, Porz. NO, Qualità Canneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.378,84

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	120,00 mq	590,00 €/mq	€ 70.800,00	100,00%	€ 70.800,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto	72,00 mq	393,00 €/mq	€ 28.296,00	100,00%	€ 28.296,00
Bene N° 3 - Terreno Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto	1522,00 mq	2,50 €/mq	€ 3.378,84	100,00%	€ 3.805,00
Valore di stima:					€ 102.901,00

Valore di stima: € 102.901,00 (diconsi euro centoduemilanovecentouno virgola zero zero).

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - abbattimento forfettario	15,00	%
Altro - regolarizzazione abusi	14.500,00	€

Valore finale di stima: € 72.965,85 (diconsi euro settanduemilanovecentosessantacinque virgola ottantacinque).

Per la valutazione di un bene esistono diversi criteri, i più adatti sono quello sintetico e quello analitico. Nel caso de quo l'aspetto economico da considerare è esplicito e si tratta del più probabile valore di mercato.

La procedura sintetica si basa sul confronto di immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, ecc.).

Nel nostro caso sarà effettuata la stima sintetica, cioè quella stima che, partendo da valori noti di compravendita, opera per confronto previa discriminazione dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dei beni da valutare.

Per la valutazione che segue, il sottoscritto CTU ha fatto riferimento al mercato immobiliare di Vittoria, con particolare riferimento a quello edilizio e riportando quanto considerato dai valori espressi dall'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" OMI. Ne segue che i beni oggetto di stima rientrano nella zona R1/Extraurbana/ZONE AGRICOLE a destinazione residenziale che per l'anno 2021/2022 è stato ritenuto



congruo per le abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore di mercato riferito alla superficie lorda edificata con parametri congrui da minimo €/mq.420,00 fino a max €/mq.620,00.

Per il mercato immobiliare di compravendita i valori dei terreni ad uso agricolo o similare, avente caratteristiche simili a quello oggetto di stima, varia da €/mq.2,00 fino a €/mq.4,50.

Il valore di costruzione a nuovo delle abitazioni singole, compresi gli impianti presenti, varia da €/mq.500,00 fino a €/mq.650,00. Considerato lo stato di manutenzione normale e la vetustà, per il Bene 1 ritengo congruo il valore di €/mq.590,00 mentre ritengo congruo per il Bene 2 il valore di €/mq.390,00. Per il Bene 3 (terreno) ritengo congruo il valore di €/mq.2,50.

Si precisa che al valore finale di €.102.901,00 viene assegnato un abbattimento forfettario nella misura del 15% oltre la decurtazione di complessivi €.14.500,00 per la regolarizzazione urbanistica e l'esecuzione delle opere atte a riportare l'immobile alle condizioni originarie e, pertanto, si ha un valore finale di stima pari ad €.72.965,85.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A seguito di quanto periziato, circa la regolarità degli immobili, è necessario che l'aggiudicatario provveda alle regolarizzazioni precedentemente descritte.

A tale scopo, lo scrivente ha previsto un progetto che prevede un intervento articolato - in generale - su n. 2 zone dell'intero lotto, come di seguito specificato:

zona A): regolarizzazione dell'immobile adiacente e comunicante al Bene 1 secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia;

zona B): ristrutturazione del Bene 2 che preveda la rimessa in pristino dello stato dei luoghi della parte realizzata abusivamente per come specificato nel parere di competenza prot. n. 2820 del 31.07.2008 del Dipartimento BCA ed E.P. di Ragusa.

I costi di tale intervento sono stati computati per complessivi €.14.500,00.

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

Chiaromonte Gulfi, li 18/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. Licitra Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica e raffronto con planimetria catastale - bene 1
- ✓ N° 1-bis Foto - conformità catastale/stato di fatto
- ✓ N° 2 Altri allegati - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà Sanfilippo
- ✓ N° 3 Foto - documentazione fotografica e raffronto con planimetria catastale - bene 2
- ✓ N° 4 Altri allegati - richiesta accesso agli atti 28/12/2021



- ✓ N° 5 Altri allegati - richiesta di accesso agli atti 17/02/2022
 - ✓ N° 6 Altri allegati - parere di competenza ai sensi dell'art. 23 L.R. 37/85 - Soprintendenza di Ragusa
 - ✓ N° 7 Foto - documentazione fotografica e raffronto con planimetria catastale - bene 3
 - ✓ N° 8 Altri allegati - ispezione ipotecaria telematica n. T40456 del 09/03/2022
 - ✓ N° 9 Altri allegati - richiesta ispezione ipotecaria - conservatoria di Ragusa
 - ✓ N° 10 Visure e schede catastali - visure catastali storiche degli immobili oggetto di stima
 - ✓ N° 11 Visure e schede catastali - visura catastale per soggetto degli immobili oggetto di stima
 - ✓ N° 12 Altri allegati - stralcio PRG 1:10000 - LOTTO UNICO
 - ✓ N° 13 Atto di provenienza degli immobili oggetto di stima
 - ✓ N° 14 richiesta CDU prot. 29 del 03.01.2022
 - ✓ N° 15 Certificazione Destinazione Urbanistica rilasciata il 10.01.2022
 - ✓ N° 16 Attestazione di Prestazione Energetica APE – Bene 1
-
- ✓ N° 17 Attestazione di Prestazione Energetica APE – Bene 2



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto
L'edificio è ubicato in località eccentrica del comune di Vittoria, anche se del tipo popolare, inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzato da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, incompletezza di impianti tecnologici e dotazione di un solo servizio igienico. Il fabbricato di civile abitazione è posto al piano terra, senza numero civico di via Argentina (l'area de quo è anche individuata come C.da Bosco Rotondo o Deserto), composto da un primo ingresso con cancelletto in legno che da su un balcone/veranda posto perimetralmente sui lati NE e SE. Da qui si accede all'ingresso principale, soggiorno/cucina (open space), corridoio, due camere, un ripostiglio, una camera da letto, un wc/bagno. Il tutto per mq. ca lordi vendibili (calcolo eseguito in base al DPR 138/1998). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 1154, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG approvato con D.D.G. della Regione Siciliana n. 194/2017 del 16/11/2017, il fabbricato di cui l'immobile esecutato fa parte è ricompreso in Zona E4 (cfr. Allegato 12). Le norme tecniche di attuazione riportano gli interventi ammessi che si citano di seguito. La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli. Nella zone "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione: a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggi dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.; b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti; c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni: - rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; - distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00; - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495; - parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; - rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15; d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità. Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi; - nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300; - per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc. - per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano



ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

- **Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto**

Il bene 2 ricade anch'esso all'interno del territorio comunale di Vittoria, ubicato di fronte al Bene 1 già precedentemente descritto. Inquadrato nella categoria catastale A/4, Trattasi di un fabbricato di categoria A4 individuato in catasto alla particella 964 del foglio 58 del Comune di Vittoria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 964, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PRG approvato con D.D.G. della Regione Siciliana n. 194/2017 del 16/11/2017, il fabbricato di cui l'immobile esecutato fa parte è ricompreso in Zona E4 (cfr. Allegato 12). Le norme tecniche di attuazione riportano gli interventi ammessi che si citano di seguito. La zona territoriale omogenea "E" comprende le parti del territorio suburbane ed extraurbane prevalentemente destinate agli usi agricoli. Nella zona "E" sono ammessi, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi di nuova edificazione: a) l'edificazione di abitazioni senza vincoli tipologici precostituiti, con densità fondiaria massima pari mc/mq 0,03; altezza massima ml 8,00 e non più di due piani fuori terra e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. LL.PP. 16.01.'96; i distacchi minimi degli edifici dai confini saranno pari a ml 6,00. Gli edifici di norma avranno il piano di calpestio del piano terreno sopraelevato rispetto al piano di campagna o rispetto al marciapiede di almeno cm 50; il volume edificato corrispondente a detto zoccolo di sopraelevazione può essere escluso dal conteggio dei volumi edificati ai fini del calcolo della relativa cubatura. Nel volume edificabile non sono al pari comprese le parti corrispondenti a spazi coperti ma lasciati aperti, quali portici, logge, etc.; b) la costruzione di edifici rurali quali stalle, impianti per gli allevamenti intensivi, fienili, silos, magazzini, depositi ed altri complessi tecnici connessi alla conduzione del fondo, con vincolo permanente della destinazione d'uso dei singoli fabbricati e degli impianti; c) la costruzione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale delle risorse naturali presenti nella zona secondo le seguenti prescrizioni: - rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; - distacchi tra fabbricati o impianti non inferiore a ml 20,00; - distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art.26 del D.P.R. 16 dicembre 1992. n° 495; - parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata; - rispetto dalle distanze stabilite dall'art.15 della L.R. 12/06/1976, n°78, come interpretato dall'art.2 della L.R. 30/04/1991 n° 15; d) la costruzione di insediamenti industriali nel rispetto di quanto prescritto al punto c) del presente articolo e solo nel caso in cui siano destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici e diretti ad utilizzare risorse naturali, e in ogni caso con un numero di addetti non superiore a venti unità. Per gli edifici esistenti e dispersi nell'ambito della zona "E" sono consentiti, previo rilascio di singola concessione edilizia, i seguenti interventi; - nell'ambito delle aziende agricole i relativi imprenditori a titolo principale possono destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale; a tale fine detti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque non più di mc 300; - per gli edifici costruiti prima del 1925 sono ammesse opere di restauro, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e riedificazione nel rispetto delle prescrizioni di cui alla 5° comma dell'art. 26 relativo alle zone Bnc. - per gli edifici costruiti in data posteriore al 1925, destinati ad abitazioni rurali nonché ad impianti ad uso agricolo e zootecnico e per gli edifici residenziali che abbiano ottenuto concessione in sanatoria in applicazione della legislazione vigente è ammessa la demolizione e la riedificazione mantenendo il volume preesistente.

- **Bene N° 3 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto**

Trattasi di terreno di complessivi ha.00.15.22
Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 877, Porz. NO, Qualità Canneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti.

Prezzo base d'asta: €.72.965,85



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.965,85

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 1154, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si è tenuto conto degli elementi propri della unità immobiliare già dettagliatamente descritti nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" e di seguito riportati: - pavimenti - pareti e soffitte - infissi interni ed esterni - impianto elettrico - impianto idrico e servizi igienico sanitari - impianto di riscaldamento e altri impianti Sulla base della considerazione di tali elementi, lo stato di conservazione complessivo risulta NORMALE .		
Descrizione:	L'edificio è ubicato in località eccentrica del comune di Vittoria, anche se del tipo popolare, inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzato da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, incompletezza di impianti tecnologici e dotazione di un solo servizio igienico. Il fabbricato di civile abitazione è posto al piano terra, senza numero civico di via Argentina (l'area de quo è anche individuata come C.da Bosco Rotondo o Deserto), composto da un primo ingresso con cancelletto in legno che da su un balcone/veranda posto perimetralmente sui lati NE e SE. Da qui si accede all'ingresso principale, soggiorno/cucina (open space), corridoio, due camere, un ripostiglio, una camera da letto, un wc/bagno. Il tutto per mq. ca lordi vendibili (calcolo eseguito in base al DPR 138/1998).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile alla data di accesso sui luoghi, risulta occupato dall'..... del dai figli minori ed (anni 10). La Sig. riferisce, in sede di sopralluogo, che fra i due coniugi vi è in corso la pratica di divorzio con assegnazione prevista dei figli minori a carico della predetta. Pertanto, alla data di stesura della presente perizia l'abitazione risulta occupata ma senza titolo opponibile alla procedura.		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Contrada Bosco Rotondo o Deserto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 964, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si è tenuto conto degli elementi propri della unità immobiliare già dettagliatamente descritti nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" e di seguito riportati: - pavimenti - pareti e soffitte - infissi interni ed esterni - impianto elettrico - impianto idrico e servizi igienico sanitari - impianto di riscaldamento e altri impianti Sulla base della considerazione di tali elementi, lo stato di conservazione complessivo risulta DISCRETO .		
Descrizione:	Il bene 2 ricade anch'esso all'interno del territorio comunale di Vittoria, ubicato di fronte al Bene 1 già precedentemente descritto. Inquadrato nella categoria catastale A/4, Trattasi di un fabbricato di categoria		



	A4 individuato in catasto alla particella 964 del foglio 58 del Comune di Vittoria. Il fabbricato, a seguito domanda di concessione in sanatoria, ha avuto parere negativo in quanto trattasi di "opera non suscettibile di sanatoria" e, pertanto, si può prendere in considerazione un Progetto di ristrutturazione che preveda la rimessa in pristino dello stato dei luoghi della parte realizzata abusivamente.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - C.da Bosco Rotondo o Deserto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 58, Part. 877, Porz. NO, Qualità Canneto	Superficie	1522,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno dell'estensione complessiva catastale di ha.00.15.22, situate in zona periferica rispetto al centro abitato di Vittoria. Presenta su tre lati una recinzione in paletti di c.a. e rete. Sul lato corto del terreno vi è un canneto, la rimanente parte è incolto e, all'epoca del sopralluogo su tale area si trovava posizionata una piscina fuori terra con telo in plastica durevole e struttura in acciaio. L'area più vicina all'immobile (bene 1) è stata cementificata e, difatti, presentava una tettoia precaria con telo e pali in ferro. Inoltre, sempre su tale area insiste un fabbricato non censito in catasto e privo di titolo autorizzativo contiguo e comunicante con il bene 1 da cui si può accedere tramite una scala in legno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

Per come specificato nell'allegato 4 al Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 569 C.P.C. e nomina dell'Esperto Estimatore e del Custode Giudiziario viene redatto, per ogni bene staggito, lo schema riepilogativo comprendente la "scheda sintetica" e la "scheda immobile".

SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 1 – SCHEDA SINTETICA

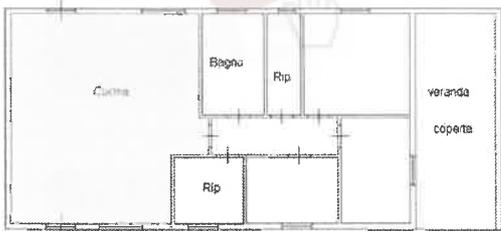
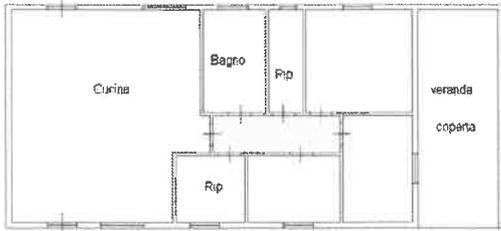
SCHEDA SINTETICA				
Lotto unico				
Esec. 183/2021				
contro: Giudice: DOTT. GILBERTO ORAZIO MARIGARDA Custode Giudiziario: DOTT. ANGELO BASILE Esperto del procedimento: DOTT. AGR. SALVATORE LICITRA				
Diritto	Proprietà 1000/1000 derivante dall'atto n. 109012 di Repertorio e n. 25846 di Raccolta a firma del Notaio Giovanni Longobardo registrato a Ragusa il 09.02.2006.			
Bene	Bene n. 1 del lotto unico, inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzato da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, incompletezza di impianti tecnologici e dotazione di un solo servizio igienico. Il fabbricato di civile abitazione è posto al piano terra, senza numero civico di via Argentina (l'area de quo è anche individuata come C.da Bosco Rotondo o Deserto), composto da un primo ingresso con cancelletto in legno che da su un balcone/veranda posto perimetralmente sui lati NE e SE. Da qui si accede all'ingresso principale, soggiorno/cucina (open space), corridoio, due camere, un ripostiglio, una camera da letto, un wc/bagno.			
Ubicazione	C.da Bosco Rotondo o Deserto, Vittoria (RG)			
Titolarità	Proprietà 1000/1000 (debitore)			
Provenienza ventennale	Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.			
Dati catastali	Comune	Foglio	Particella	Sub
	Vittoria	58	1154	1
Lotto	Unico			
Occupazione	Immobile occupato dalla moglie e n. 2 (due) figli minorenni. Si precisa che è in corso, con la moglie, pratica di divorzio.			
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	CONFORME Con riferimento alla normativa vigente, si rileva la presenza del certificato notarile del 23.08.2021 a firma del Notaio Dott. Elio Bergamo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.			
Irregolarità e abusi	SI Occorre precisare che l'abuso riguarda l'immobile di mq.60,00 circa non accatastato e privo di titoli autorizzativi comunicante con il Bene in questione.			
Immobile insanabile				
Titolarità urbanistica	NO		ANTE '67	
Agibilità/abitabilità	NO			
Vincoli di edilizia residenziale pubblica				



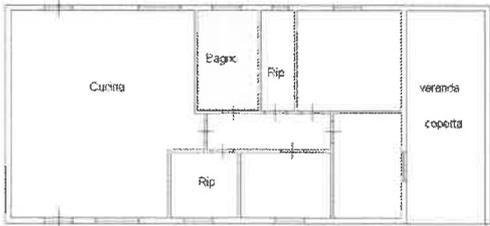
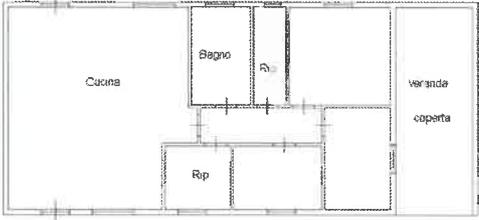
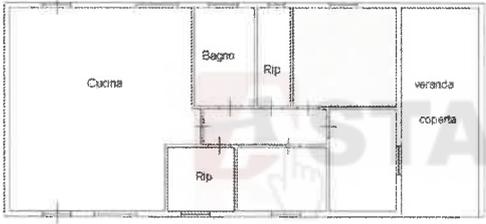
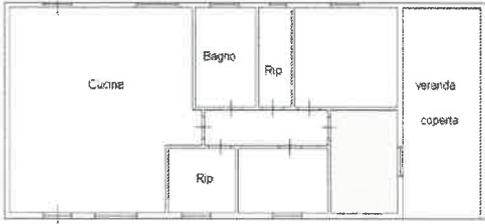
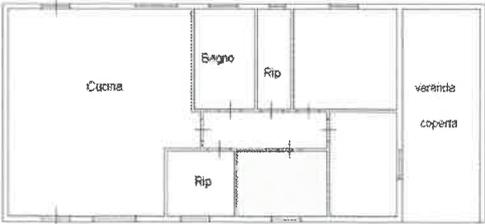
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica					
Divisibilità	NON CONFORME		È stata accertata l'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile o, nel caso di realizzabilità, si avrà un notevole deprezzamento.		
Valore di Mercato	€/mq.590,00				
Valore di Vendita Forzata	€.70.800,00				
Valore del Canone di Mercato					
Vendibilità e motivo					
Vincoli	Idrogeologico	Paesistico	Forestale	Storico-artistici	di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004
	NO	SI Art.142, lett. m, D.lgs. 42/04	NO	NO	NO
Edilizia agevolata					
Oneri					
APE	NO		Redatta dal sottoscritto APE avente codice identificativo 20220516-088012-93769, classe energetica totale B (cfr. Allegato n. 16).		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni				
	Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Vittoria il 16/02/2006 Reg. gen. 4093 - Reg. part. 1411 Importo: € 100.000,00 A favore di CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI Contro . Formalità a carico dell'acquirente Capitale: € 50.000,00 Spese: € 10.000,00 Interessi: € 40.000,00 Percentuale interessi: 3,00 % Rogante: LONGOBARDO GIOVANNI Data: 09/02/2006 N° repertorio: 109013 N° raccolta: 25847				
	Trascrizioni				
Verbale Pignoramento Immobile Trascritto a Ragusa il 23/08/2021 Reg. gen. 14280 - Reg. part. 9799 A favore di ARAGORN NPL 2018 SRL Contro :) Formalità a carico della procedura Note: Le unità negoziali riguardano i tre immobili oggetto di stima.					



SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 1 – SCHEDA IMMOBILE

SCHEDA IMMOBILE				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	120	1,00	****
Superficie balconi	SUB	****		
Superficie terrazzo	SUT			
Superficie pertinenze	SUP			
Superficie commerciale (SUP)				
Valore di mercato		€.590,00/mq.		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€.70.800,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI SINTESI				
Miniatura planimetria dell'immobile		Foto degli interni		
 <p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p>				
 <p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p>				



 <p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p>	
 <p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p>	
 <p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p>	
 <p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p>	
 <p style="text-align: center;">PIANO TERRA</p>	



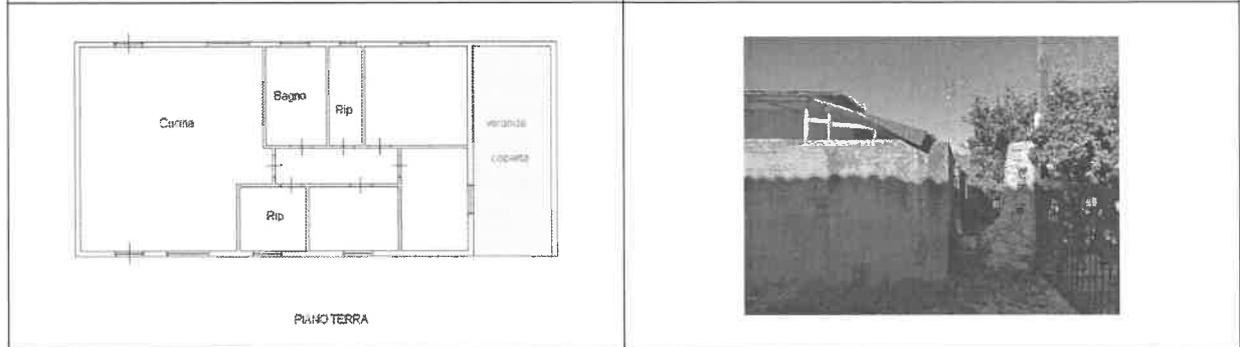
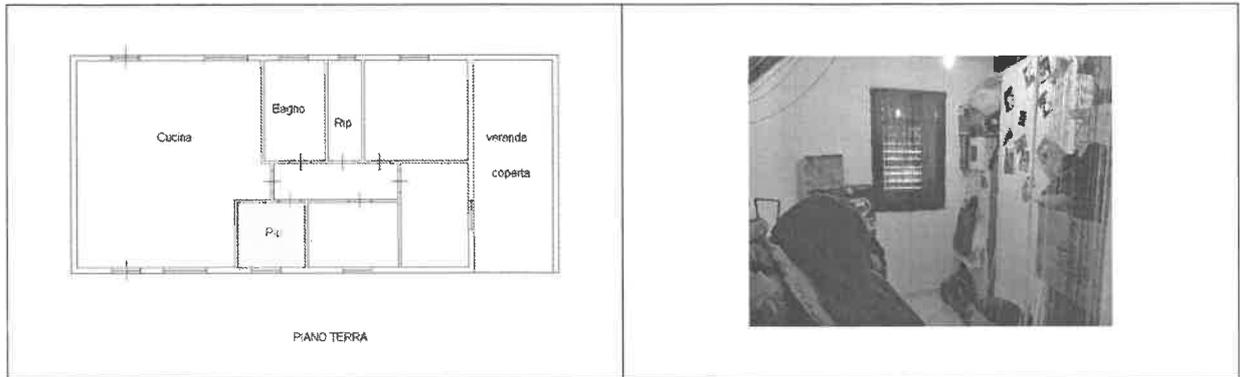


Foto Google di massima dell'intero lotto

Foto Google di massima dell'intero lotto con indicazione ubicazione Bene 1 (in giallo)

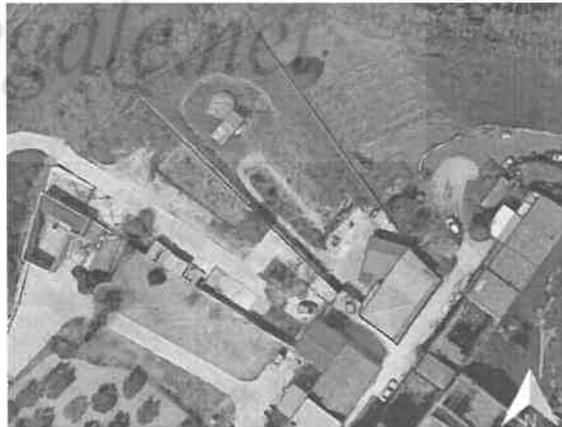


Foto Google ravvicinata del Bene 1

Foto Google 3D ravvicinata del Bene 1



SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 2 – SCHEDA SINTETICA

SCHEDA SINTETICA				
Lotto unico				
Esec. 183/2021				
Giudice: DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA Custode Giudiziario: DOTT. ANGELO BASILE Esperto del procedimento: DOTT. AGR. SALVATORE LICITRA				
Diritto	Proprietà 1000/1000 derivante dall'atto n. 109012 di Repertorio e n. 25846 di Raccolta a firma del Notaio Giovanni Longobardo registrato a Ragusa il 09.02.2006.			
Bene	Bene n. 2 del lotto unico, inquadrato nella categoria catastale A/4, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) posto dirimpetto al Bene 1, grado di rifinitura tra mediocri, ampiezza dei vani piccola, incompletezza di impianti tecnologici e dotazione di un solo servizio igienico. Il fabbricato è composto dal piano terra e piano primo (quest'ultimo oggetto di parere negativo della Soprintendenza a seguito domanda di concessione in sanatoria presentato dalla precedente proprietaria), senza numero civico di via Argentina (l'area de quo è anche individuata come C.da Bosco Rotondo o Deserto), composto da un ingresso con porta in ferro a due ante da cui si accede ad un vano (attualmente adibito a deposito) da cui si accede mediante scala in ferro e legno al piano sovrastante dotato di un piccolo WC e una stanza con balcone che da sulla strada principale via Argentina.			
Ubicazione	C.da Bosco Rotondo o Deserto, Vittoria (RG)			
Titolarità	Proprietà 1000/1000			
Provenienza ventennale	Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.			
Dati catastali	Comune	Foglio	Particella	Sub
	Vittoria	58	964	
Lotto	Unico			
Occupazione	Libero			
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	CONFORME	Con riferimento alla normativa vigente, si rileva la presenza del certificato notarile del 23.08.2021 a firma del Notaio Dott. Elio Bergamo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.		
Irregolarità e abusi	SI	Parere negativo della Soprintendenza a seguito domanda di concessione in sanatoria presentato dalla precedente proprietaria a causa sopraelevazione.		
Immobile insanabile	SI	rimessa in pristino dello stato dei luoghi della parte realizzata abusivamente		
Titolarità urbanistica	NO	ANTE '67		
Agibilità/abitabilità	NO			
Vincoli di edilizia residenziale pubblica				
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica				
Divisibilità	NON CONFORME	È stata accertata l'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile.		



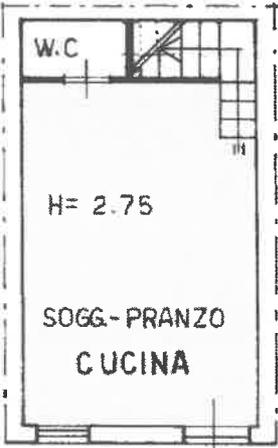
Valore di Mercato	€/mq.393,00				
Valore di Vendita Forzata	€28.296,00				
Valore del Canone di Mercato					
Vendibilità e motivo					
Vincoli	Idrogeologico	Paesistico	Forestale	Storico-artistici	di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004
	NO	SI Art.142, lett. m, D.lgs. 42/04	NO	NO	NO
Edilizia agevolata					
Oneri					
APE	NO	Redatta dal sottoscritto APE avente codice identificativo 20220516-088012-93813, classe energetica totale B (cfr. Allegato n. 17).			
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni				
	Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Vittoria il 16/02/2006 Reg. gen. 4093 - Reg. part. 1411 Importo: € 100.000,00 A favore di CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI Contro Formalità a carico dell'acquirente Capitale: € 50.000,00 Spese: € 10.000,00 Interessi: € 40.000,00 Percentuale interessi: 3,00 % Rogante: LONGOBARDO GIOVANNI Data: 09/02/2006 N° repertorio: 109013 N° raccolta: 25847				
	Trascrizioni				
Verbale Pignoramento Immobile Trascritto a Ragusa il 23/08/2021 Reg. gen. 14280 - Reg. part. 9799 A favore di ARAGORN NPL 2018 SRL Contro Formalità a carico della procedura Note: Le unità negoziali riguardano i tre immobili oggetto di stima.					



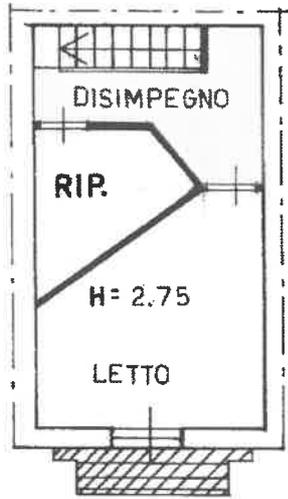
SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 2 – SCHEDA IMMOBILE

SCHEDA IMMOBILE				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	60	1,00	****
Superficie balconi	SUB	****		
Superficie terrazzo	SUT			
Superficie pertinenze	SUP			
Superficie commerciale (SUP)				
Valore di mercato		€.393,00/mq.		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€.28.296,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				

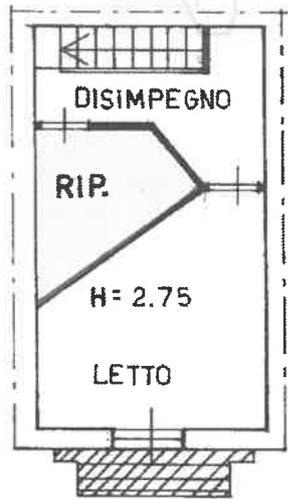
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI SINTESI

Miniatura planimetria dell'immobile	Foto degli interni
	





Wc non presente in planimetria



ASTAlegale.net



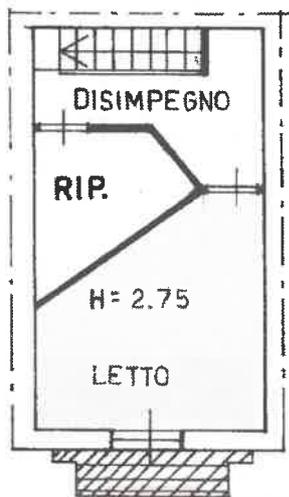


Foto Google di massima dell'intero lotto



Foto Google di massima dell'intero lotto con indicazione ubicazione Bene 2 (in giallo)



Foto Google ravvicinata del Bene 2



Foto Google 3D ravvicinata del Bene 2



SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 3 – SCHEDA SINTETICA

SCHEDA SINTETICA				
Lotto unico				
Esec. 183/2021				
contro: Giudice: DO TT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA Custode Giudiziario: DO TT. ANGELO BASILE Esperto del procedimento: DO TT. AGR. SALVATORE LICITRA				
Diritto	Proprietà 1000/1000 derivante dall'atto n. 109012 di Repertorio e n. 25846 di Raccolta a firma del Notaio Giovanni Longobardo registrato a Ragusa il 09.02.2006.			
Bene	Bene n. 3 del lotto unico, Trattasi di terreno di complessivi ha.00.15.22, di pertinenza del Bene 1, individuato in catasto al foglio 58 p.la 877, la porzione di terreno è facilmente individuabile su tre lati trattandosi di terreno delimitato a NE e SO da recinzione realizzata in paletti di c.a. da mm 50x50 e rete e maglia larga mentre a N la delimitazione è data da un canneto ove passava un torrente ed anche su tale lato insiste la medesima recinzione. Sulla porzione di terreno vicino al canneto vi è un locale con una piccola apertura di entrata, realizzato in blocchi di tufo e copertura con lastra ondulata in amianto, precedentemente destinato a deposito attrezzi, attualmente in stato di abbandono			
Ubicazione	C.da Bosco Rotondo o Deserto, Vittoria (RG)			
Titolarità	Proprietà 1000/1000 (debitore)			
Provenienza ventennale	Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c. per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.			
Dati catastali	Comune	Foglio	Particella	Sub
	Vittoria	58	877	
Lotto	Unico			
Occupazione	Libero			
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	CONFORME	Con riferimento alla normativa vigente, si rileva la presenza del certificato notarile del 23.08.2021 a firma del Notaio Dott. Elio Bergamo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.		
Irregolarità e abusi	NO			
Immobile insanabile				
Titolarità urbanistica	CDU		ZONA E	
Agibilità/abitabilità				
Vincoli di edilizia residenziale pubblica				
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica				
Divisibilità	NON CONFORME	È stata accertata l'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile.		
Valore di Mercato	€/mq.2,50			
Valore di Vendita Forzata	€3.805,00			
Vendibilità e motivo				



Vincoli	Idrogeologico	Paesistico	Forestale	Storico-artistici	di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004
	NO	SI Art.142, lett. m, D.lgs. 42/04	NO	NO	NO
Edilizia agevolata					
Oneri					
APE	NO	Non pertinente			
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni				
	Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Iscritto a Vittoria il 16/02/2006 Reg. gen. 4093 - Reg. part. 1411 Importo: € 100.000,00 A favore di CREDITO SICILIANO SOCIETA' PER AZIONI Contro Formalità a carico dell'acquirente Capitale: € 50.000,00 Spese: € 10.000,00 Interessi: € 40.000,00 Percentuale interessi: 3,00 % Rogante: LONGOBARDO GIOVANNI Data: 09/02/2006 N° repertorio: 109013 N° raccolta: 25847				
	Trascrizioni				
Verbale Pignoramento Immobile Trascritto a Ragusa il 23/08/2021 Reg. gen. 14280 - Reg. part. 9799 A favore di ARAGORN NPL 2018 SRL Contro Formalità a carico della procedura Note: Le unità negoziali riguardano i tre immobili oggetto di stima.					

SCHEMA RIEPILOGATIVO BENE N° 3 - SCHEDA IMMOBILE

SCHEDA IMMOBILE				
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m ²)	Indice	Sup. commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	1522		****
Superficie balconi	SUB	****		
Superficie terrazzo	SUT			
Superficie pertinenze	SUP			
Superficie commerciale (SUP)				
Valore di mercato		€2,50/mq.		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€3.805,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI SINTESI				



Miniatura planimetria dell'immobile	Foto degli interni
<p data-bbox="300 1070 703 1099">Foto Google di massima dell'intero lotto</p>	<p data-bbox="887 1070 1342 1137">Foto Google di massima dell'intero lotto con indicazione ubicazione Bene 2 (in giallo)</p>

