

# STUDIO TECNICO

Geom. GIUSEPPE TASCETTO

VIA R. CANCELLIERI 19, Tel/fax 0932/863900 Cell. 339/3695018;  
VITTORIA (RG).

E-Mail: [geom.taschetto@tiscali.it](mailto:geom.taschetto@tiscali.it) Pec: [giuseppe.taschetto@geopec.it](mailto:giuseppe.taschetto@geopec.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI RAGUSA

### ESECUZ. IMMOBILIARE N° 211/2010

(Riunita alla proc. 153/2010 - 217/2010 - 130/2011)

PROMOSSA DA:		CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. G.O. RAPISARDA

Tav. n° 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Geom. TASCETTO GIUSEPPE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO N. 3**

(da superiore elenco cespiti n.8)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ESECUZ. IMMOB. N° 211/2010 RIUNITA ALLA 153/2010 - 217/2010 – 130-2011

PROMOSSA DA:	CONTRO:
<b>GIUDICE ESECUZ.</b>	<b>DR. GILIBERTO ORAZIO RAPISARSA</b>
<b>CUSTODE GIUDIZ.</b>	<b>AVV. LINO RANIOLO – RAGUSA (RG)</b>
<b>ESPERTO PROCEDIM.</b>	<b>GEOM. GIUSEPPE TASCETTO – VITTORIA (RG)</b>

Bene	1/1 piena proprietà superficaria fabbricato sito in Vittoria (RG), distinto al N.C.E.U. al Fg. 118 p.lle 986 sub. 23 (A3) e sub. 47 (C6);
Diritto	<u>1/1 di piena proprietà superficaria</u>
Quota pignorata	<u>1/1</u>
Riferimento Pignoramento	<u>Precisazioni:</u> (* ) Si riscontra incongruenza nel pignoramento e precisamente il Comune di appartenenza per l'immobile pignorato, caricato Acate anziché Vittoria <b><u>pertanto occorre rettifica</u></b>
Ubicazione	Comune di Vittoria (RG) Via Massimo Troisi n. 3, in Catasto al Fg. 118 mapp. 986 sub.23- 47 Coord. Geografiche: Lat: 36°56'38.50" N - Long: 14°30'37.10" E
Titolarità	- propr. superficario per 1/1, pervenuto mediante: • Atto di assegnazione socio di cooperativa edilizia del 23/06/2010, ricevuto dal notaio Giuseppe Angelo Traina in Vittoria rep. 39594, reg. a Vittoria il 02/07/2010 al n. 1800 serie 1T, <u>Contro:</u> Cooperativa Edilizia Mista Soc. Coop.



	a.r.l., <u>a favore:</u> diritto superficario per la durata di 99 anni, proprietario dell'area Comune di Vittoria cf. 00804320885;																												
Provenienza ventennale	<p>Si è proceduto alla verifica delle continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità in cui il primo titolo dopo il ventennio risale al:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia, per Diritto di proprietà Superficaria, Notaio Giuseppe Angelo Traina in Vittoria, del 23/06/2010 rep. 39592 racc. 10453, trascritto il 05/07/2010 ai nn.13082/8080, <u>Contro:</u> Cooperativa Edilizia Mista Soc. Coop. a.r.l. con sede in Vittoria C.F. 0077520883, <u>a favore di:</u> ;</li> <li>• Per venne la proprietà superficaria del bene di cui sopra al sig. per atto di Assegnazione a socio di cooperativa edilizia, del 23/06/2010, ricevuto dal notaio Giuseppe Angelo Traina in Vittoria rep. 39592 racc. 10453, da parte della Cooperativa Edilizia Mista Soc. Coop. a.r.l. con sede in Vittoria;</li> <li>• Per la part.lla 822 (ex 169/b) di mq. 1734 (oggi unificata insieme ad altre in unica part.lla 986) "Atto di Espropriazione per Pubblica Utilità " Atto Pubblico Amministrativo, del 24/01/2003 rep. 1/2, trascritto il 15/01/2004 ai nn.671/489, <u>Contro :</u> <u>a favore:</u> Comune di Vittoria C.F.: 00804320885 Per le part.lle 817- 820-841-844 mq. 1.856 (oggi unificate insieme ad altre in unica part.lla 986) Atto di Compra-Vendita, Notaio Giovanni Guglielmino in Vittoria, del 03/10/2003 rep. 39172 racc. 8828, trascritto il 22/10/2003 ai nn.12706/16496, <u>a favore di:</u> Comune di Vittoria C.F. 00804320885, <u>Contro:</u></li> <li>• Per la part.lla 810 (ex 106) di mq. 697 (oggi unif. insieme ad altre in unica part.lla 986) "Atto di Espropriazione per Pubblica Utilità" Atto Pubblico Amministrativo, del 24/01/2003 rep. 1/1, trascritto il 15/01/2004 ai nn.669/487, <u>Contro :</u> <u>a favore:</u> Comune di Vittoria C.F.: 00804320885;</li> <li>• Atto di Convenzione per "cessione di aree diritto di superficie" Notaio Giovanni Guglielmino in Vittoria, del 18/10/2001 rep. 35837 racc. 7985, trascritto il 27/10/2001 ai nn.17111/14159, <u>a favore di:</u> Cooperativa Edilizia Mista Soc. Coop. a.r.l. con sede in Vittoria C.F. 0077520883 , <u>Contro:</u>, Comune di Vittoria C.F. 00658360888, per il diritto di Proprietà superficaria (Fig. 118 particelle originarie 810-817-820-822-841-844 tot. mq. 4.287 oggi unica part.lla 986);</li> </ul>																												
Dati Catastali	<p>L'immobile risulta ubicato nel Comune di Vittoria in Via Massimo Troisi n. 3 in Catasto al Foglio di mappa 118, mapp.:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7"><i>Fabbricati:</i></th> </tr> <tr> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Categ.</th> <th>Ubicaz.</th> <th>Cl.</th> <th>Consist.</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>986</td> <td>23</td> <td>A/3</td> <td>Via Massimo Troisi n.3, P.T.-1°-2°</td> <td>3<sup>a</sup></td> <td>7,5 vani</td> <td>€ 406,71</td> </tr> <tr> <td>986</td> <td>47</td> <td>C/6</td> <td>Via Massimo Troisi n.3, P.T.</td> <td>3<sup>a</sup></td> <td>24 mq.</td> <td>€ 63,21</td> </tr> </tbody> </table>	<i>Fabbricati:</i>							Part.	Sub.	Categ.	Ubicaz.	Cl.	Consist.	Rendita	986	23	A/3	Via Massimo Troisi n.3, P.T.-1°-2°	3 <sup>a</sup>	7,5 vani	€ 406,71	986	47	C/6	Via Massimo Troisi n.3, P.T.	3 <sup>a</sup>	24 mq.	€ 63,21
<i>Fabbricati:</i>																													
Part.	Sub.	Categ.	Ubicaz.	Cl.	Consist.	Rendita																							
986	23	A/3	Via Massimo Troisi n.3, P.T.-1°-2°	3 <sup>a</sup>	7,5 vani	€ 406,71																							
986	47	C/6	Via Massimo Troisi n.3, P.T.	3 <sup>a</sup>	24 mq.	€ 63,21																							



Lotto	<b>Lotto n.3:</b> Piena proprietà superficaria di alloggio residenziale tipologia in villetta, costruita in cooperativa, adibita ad abitazione ed annesso locale garage, sita in Vittoria Via Massimo Troisi n.3, Piano T-1°-2°, censita al N.C.E.U. al Foglio 118 mapp. 986 sub.23 (cat. A/3 cons. 7,5 vani, rendita €406,71),e sub. 47 (cat. C/6 cons. 24 mq., rendita €63,21);
Occupazione	occupato
Completezza documentazione e ex art. 567, c.2.	si riscontra l'attendibilità con le Certificazioni Ipo-Catastali allegati ai fascicoli delle proced. di esec. Immob.
Irregolarità ed abusi	NO
Immobile insanabile	NO
Titolarità Urbanistica	L'immobile è costituito da unità immobiliari facenti parte di un complesso di n 24 alloggi disposti a schiera, ciascuno su due piani fuori terra, con annessi garage, parcheggio e soprastante sottotetto. Giusta concessione edilizia n. 234 rilasciata dal Comune di Vittoria in data 14/05/2002, e successiva variante n. 382 del 05/08/2003, nonché DIA del 7/08/2006 prot. 38244. I lavori sono stati ultimati in data 10/11/2006 come da comunicazione prot. 9747/2006. <b><u>pertanto in regola.</u></b>
Agibilità/ Abitabilità	Tramite recenti contatti con la DD.LL. nonché Concessionario delle Opere (Coop. Edilizia Mista), si è potuto reperire il certificato di Abitabilità il quale risulta unico per tutti gli alloggi edificati con lo stesso titolo autorizzativo, pertanto <u>l'immobile risulta munito di Abitabilità;</u> (Allegato in copia)
Divisibilità	Il lotto risulta pignorato in piena quota, ad ogni modo il lotto non si ritiene comodamente divisibile.
Valore di Mercato	<b>€ 211.784,00</b>
Valore Commerc.	<b>€ 211.284,00</b>
Valore Finale (Valore Vendita Forzata)	<b>€ 179.500,00</b>
Vendibilità e motivo	L'immobile adibito a villetta per civile abitazione sita in Vittoria nella via Massimo Troisi n.3 risulta dislocata su tre elevazione fuori terra, piano terra, piano primo e piano secondo, collegati fra loro mediante scala interna, composta di soggiorno-pranzo, cucina, lavanderia e bagno a piano terra, tre camere da letto e bagno al piano primo, sottotetto non abitabile al piano secondo; con annesso garage avente ingresso indipendente. Risulta ubicata in zona periferica situata a Sud-Ovest rispetto al tessuto urbano del comune di Vittoria, in un agglomerato di immobili residenziali, inserito in una tipologia di case a schiera ed in area di edilizia economica e popolare in diritto di superficie, poco distante dall'importante mercato ortofrutticolo.



	La villetta risulta comoda per la residenza unifamiliare e riporta discrete finiture, dotata dei confort abitativi di uso civile. Inoltre risulta regolarmente allacciata alle condotte civiche sia idriche che fongarie. <b>Vendibile</b>
Vincoli	non esistono vincoli di nessuna natura, ed in particolare non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, l'unico vincolo è la durata del diritto superficario a termine con durata 99 anni, giusto Atto pubblico del 18/10/2001 rep. 35837, rogato dal Dott. G.Guglielmino, Notaio in Vittoria, e che il suolo risulta di proprietà del Comune di Vittoria. Si precisa che tale diritto alla scadenza potrà essere rinnovato dal Concessionario o suoi aventi causa, così come riportato nell'art. 2 del predetto Atto.
Edilizia agevolata	<b>SI</b> (trattasi Edilizia Convenzionata-Agevolata) Si allega Atto Convenzione edilizia Agevolata / Convenzionata
Oneri	non risultano pesi o limitazioni d'uso dovuti ad oneri reali, servitù, diritti d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, oneri condominiali etc...
APE	Secondo la nuova Circolare emessa dal Tribunale di Ragusa il 18/11/2021, in merito alla redazione dell'A.P.E., per quest'ultima occorrerà redigerla solamente dopo l'aggiudicazione con i costi a carico dell'aggiudicatario che verranno detratti dal valore di stima, qui di seguito riportati solo a scopo informativo per l'aggiudicatario che ammontano ad € 500,00 Si precisa che è stata eseguita interrogazione al Catasto energetico Reg.le, per eventuale precedente deposito, risposta con esito negativo.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b> (Formalità a carico della procedura)
	
	<b>Trascrizioni</b> (Formalità a carico della procedura)
	

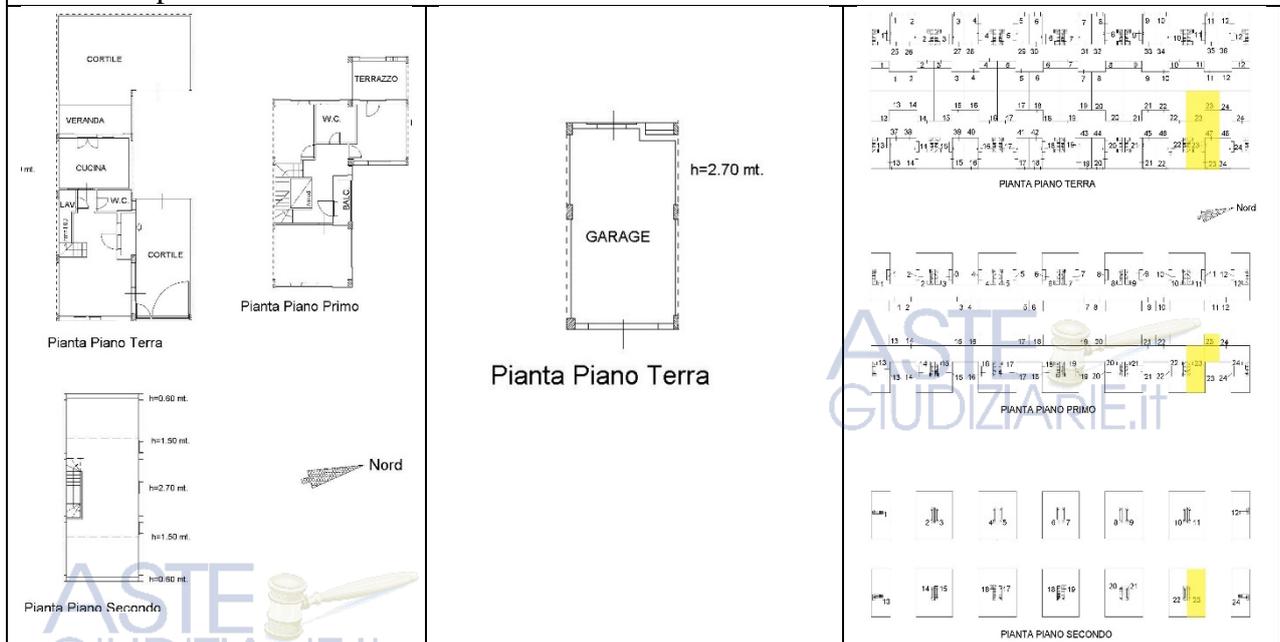


CARATTERIST.	Acronimo	Sup. (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerc. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	105,75	1,00	105,75
Superficie Balconi	SUB	2,70	0,25	0,68
Superficie Terrazzo	SUT	21,75	0,50	10,88
Superficie Sottot. non abitabile	SSN	51,00	0,35	17,85
Superf. Verande	SUV	21,80	0,60	13,08
Superf. vano scala	SUS	7,90	0,50	3,95
Superf. Corte e cortile	SUC	30,40	0,10	3,04
Superf. Giardino	SUG	33,20	0,15	4,98
Superficie commerciale (SUP)				m <sup>2</sup> 160,21
Valore di Mercato				<b>€ 211.784,00</b>
Valore di stima di VENDITA FORZATA				<b>€ 179.500,00</b>
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				<b>€/mese 450,00</b>

Foto interni:



Miniature planimetriche:



## Geolocalizzazione Google



GIUDIZIARIE.IT

### ➤ AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA:

#### PREMESSA:

Per la determinazione del valore di mercato ( $V^m$ ), nella precedente stima degli immobili, è stato adottato, il Criterio di Stima Sintetico, o meglio con riferimento agli attuali prezzi di mercato, ove è stato individuato l'aspetto economico più confacente, cioè quello del più probabile valore di mercato (tale, infatti è l'aspetto economico da considerare nei casi di compravendita). La procedura sintetica, adottata, si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto distima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, trasformazione, ristrutturazione etc..), dunque si definisce una vera e propria stima comparativa con altri beni immobili della zona in cui si conoscono recenti valori di compravendita, inoltre è stato anche preso in considerazione o per meglio dire raffrontato all'andamento delle quotazioni registrate nell'ultimo decennio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Per la valutazione determinata precedentemente, il P.E. ha fatto un raffronto col mercato immobiliare del comprensorio del Comune ove ricadono gli immobili, e più

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



precisamente nella zona di circoscrizione in cui è ubicato il bene oggetto di valutazione, tenendo conto comunque dei seguenti fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile:

- la destinazione urbanistica della zona in cui ricade l'immobile oggetto della valutazione;
- lo stato d'uso dell'immobile;
- la vetustà dei fabbricati;
- eventuali e recenti ristrutturazioni;
- eventuale urbanizzazione sia primaria che secondaria, della zona;
- eventuali accessori e pertinenze;
- eventuali diritti di servitù attive e passive;
- la comodità residenziale (per i fabbricati abitativi) nel suo complesso;
- l'accessibilità e l'esposizione del fondo;
- Strade di collegamento;
- la disponibilità idrica dell'azienda, cioè se dotata di pozzi, vasche di raccolta acque, impianti di irrigazione ecc...;
- stima sintetica di mercato, riferendosi alle offerte di vendita di immobili comparse recentemente nelle agenzie immobiliari.
- Comparazione banca dati dell'andamento quotazioni immobiliari dell'O.M.I.

Pertanto per poter aggiornare il valore di stima con i prezzi attuali di mercato, come metodo di stima, si ritiene utile partire dal valore di stima iniziale del 2012, (valore attendibile), e raffrontarlo all'andamento del mercato immobiliare fino ai valori attuali, quest'ultimi si potranno attingere nelle agenzie immobiliari del comprensorio, per poi comunque raffrontarli con i valori registrati in banca dati dell'OMI (Agenzia delle Entrate).

Così come da mandato formulatomi di seguito si riporta l'aggiornamento dei valori di stima, per i lotti in trattazione già determinati:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### 3) Lotto n.3:

*Piena proprietà superficaria di villetta costruita in cooperativa, adibita ad abitazione ed annesso locale garage, sita in Vittoria Via Massimo Troisi n.3, Piano T-1°-2°, censita al N.C.E.U. al Foglio 118 mapp. 986 sub.23 (cat. A/3 cons. 7,5 vani, rendita €.406,71), e sub. 47 (cat. C/6 cons. 24 mq., rendita €.63,21);*

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si adotterà il Criterio di Stima Sintetico, o meglio con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

Per cui si rende necessario individuare l'aspetto economico sotto il quale devono essere valutati i beni in oggetto. L'aspetto economico secondo il parere del sottoscritto, più confacente nel nostro caso, è quello del più probabile valore di mercato (tale, infatti è l'aspetto economico da considerare nei casi di compravendita).

La procedura sintetica si basa sul confronto con immobili simili a quello oggetto di stima e di cui si conoscono recenti valori (di compravendita, di costruzione, trasformazione, ristrutturazione etc..), dunque si definisce una vera e propria stima comparativa con altri beni immobili della zona in cui si conoscono recenti valori di compravendita, inoltre è stato anche preso in considerazione o per meglio dire raffrontato in linea generale all'ultima quotazioni pubblicata, registrata al II° semestre del 2021 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. zona R.1 Extraurbana Comune di Vittoria).

---

Considerando il fatto che soprattutto nell'ultimo decennio a Vittoria su fabbricati non di nuova edificazione, ha fatto registrare una leggera depressione del mercato immobiliare con un



incidenza del all'incirca del 7,7% circa (riscontro pure da valore OMI per zona R.1 Extraurbana Comune di Vittoria, raffrontato in linea generale all'ultima quotazioni pubblicata, registrata al II° semestre del 2021), pertanto sulla scorta del valore già determinato in precedenza nella stima originaria (anno 2012) nella relazione proc. 211/2010 unificata alla 217/2010 (redatta dal Geom. Aneli Vincenzo), si andrà a decurtare il 7,7%, oltre allo 0,3% (applicato un indice basso poiché l'immobile è in ottime condizioni in quanto di moderna edificazione, così come si evince nelle recenti foto effettuate dal PD in fase d'accesso), per un totale complessivo del 8%, riferito sia alla vetustà del fabbricato, sia al valore di deprezzamento causa depressione immobiliare.

Considerando il criterio di valutazione iniziale già ricavato, nella precedente relazione (211/2010 unif. 217/2010), il nuovo valore di mercato  $V^m$  dell'immobile sarà così determinato:

- Piena proprietà superficaria di alloggio residenziale tipologia in villetta, adibita ad abitazione ed annesso locale garage, sita in Vittoria Via Massimo Troisi n.3, Piano T-1°-2°, censita al N.C.E.U. al Foglio 118 mapp. 986 sub.23 e sub.47
- $V^m = € 230.200,00$  (stima 2012)  $- 8\% =$  **€ 211.784,00** = **Valore di mercato.**

Per poter ricavare invece il Valore Commerciale ( $V_c$ ) da porre a base d'asta, dovranno essere detratte dal valore di mercato ( $V^m$ ) le spese ( $S$ ) occorrenti per:

- Per la redazione APE, come regolamentato dalla nuova Circolare emessa dal Tribunale di Ragusa il 18/11/2021, che ammontano ad **€ 500,00**;

Per cui avremo

$$V_c = V^m - S = €211.784,00 - € 500,00 = \mathbf{€ 211.284,00}$$

Dove:

$V_c$  = Valore Commerciale;

$V^m$  = Valore di Mercato;

$S$  = Spese per redaz. APE;

Abbattimento Forfettario del lotto:

Così come da quesito assegnato dal G.E. nello schema in adozione, si applica al valore commerciale **Vc** precedentemente calcolato un abbattimento forfettario del 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal P.E.

Valore finale del bene :

per poter dunque determinare il valore finale (**Vf**), secondo le indicazioni uniformate al nuovo schema di relazione adottato da codesto Tribunale per le procedure di Esec. Immobiliari, occorrerà dunque applicare al valore commerciale (**Vc**), precedentemente calcolato, l'abbattimento forfettario (**Af**) del 15%, pertanto avremo:

$$\mathbf{Vf} = \mathbf{Vc} - \mathbf{Af} = \text{€ } 211.284,00 - 15\% = \text{€ } 179.591,40 \quad \textbf{che si arrotonda a € 179.500,00}$$

(Valore Finale aggiornato)

Dove:

**Vf** = valore finale;

**Vc** = valore commerciale precedentemente determinato;

**Af** = abbattimento forfettario

➤ **APPROFONDITO CONTROLLO STORIA DEL VENTENNIO:**



**Lotto n.3:**

*Piena proprietà superficiaria di alloggio residenziale tipologia in villetta, costruita in cooperativa, adibita ad abitazione ed annesso locale garage, sita in Vittoria Via Massimo Troisi n.3, Piano T-1°-2°, censita al N.C.E.U. al Foglio 118 mapp. 986 sub.23 e sub. 47;*

✓ **Provenienza dei titoli di proprietà nel ventennio:**

- 1) Atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia, per Diritto di proprietà Superficiaria, Notaio Giuseppe Angelo Traina in Vittoria, del 23/06/2010 rep. 39592 racc. 10453, trascritto il 05/07/2010 ai nn.13082/8080, Contro: Cooperativa Edilizia Mista Soc. Coop. a.r.l. con sede in Vittoria C.F. 0077520883, a favore di:
- 2) Atto di Convenzione per “cessione di aree diritto di superficie” Notaio Giovanni Guglielmino in Vittoria, del 18/10/2001 rep. 35837 racc. 7985, trascritto il 27/10/2001 ai nn.17111/14159, a favore di: Cooperativa Edilizia Mista Soc. Coop. a.r.l. con sede in Vittoria C.F. 0077520883 , Contro:, Comune di Vittoria C.F. 00658360888, per il diritto di Proprietà superficiaria (Fg. 118 particelle originarie 810-817-820-822-841-844 tot. Mq. 4.287 oggi unica part.lla 986) ;
- 3) Per le part.lle 817– 820-841-844 mq. 1.856 (oggi unificate insieme ad altre in unica

part.lla 986)

Atto di Compra-Vendita, Notaio Giovanni Guglielmino in Vittoria, del 03/10/2003 rep. 39172 racc. 8828, trascritto il 22/10/2003 ai nn.12706/16496, a favore di: Comune di Vittoria C.F. 00804320885, Contro:

A pervennero tramite:



- 4) Successione per causa di morte, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 17/07/1987 al n. 9777 Reg. Gen. e n. 8183 Reg. Part., ,  
Contro: , che lascia in eredità , a favore:
- 5) Successione per causa di morte, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 20/01/1997 al n. 953 Reg. Gen. e n. 855 Reg. Part., , Contro:  
che lascia in eredità , a favore:
- 6) Per la part.lla 810 (ex 106) di mq. 697 (oggi unif. insieme ad altre in unica part.lla 986) “Atto di Espropriazione per Pubblica Utilità” Atto Pubblico Amministrativo, del 24/01/2003 rep. 1/1, trascritto il 15/01/2004 ai nn.669/487, Contro :  
a favore: Comune di Vittoria C.F.: 00804320885;  
Agli espropriati pervenne tramite:
- 7) Atto di Donazione, Notaio Giovanni Longobardo in Vittoria, del 16/10/1996 rep. 96681, trascritto il 30/10/1996 ai nn.12948/10569, Contro : a favore:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pervenire tramite

- 8) Successione per causa di morte, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 18/02/1985 al n. 2515 Reg. Gen. e n. 2199 Reg. Part., ,  
Contro: che lascia in eredità , a favore:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



(figli del de cuius per il resto indivisamente ed in parti uguali)



- 9) Per la part.IIa 822 (ex 169/b) di mq. 1734 (oggi unificata insieme ad altre in unica part.IIa 986)

“Atto di Espropriazione per Pubblica Utilita’ ” Atto Pubblico Amministrativo, del 24/01/2003 rep. 1/2, trascritto il 15/01/2004 ai nn.671/489, Contro :



a favore: Comune di Vittoria C.F.: 00804320885;

Pervenne tramite

- 10) Successione per causa di morte, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa il 06/08/1974 al n. 7661 Reg. Gen. e n. 7102 Reg. Part., ,

- 11) Contro: che lascia in eredità, a favore:

(figli del de cuius per il resto indivisamente ed in parti uguali)

- 12) Provenienza dati catastali nel ventennio:

- 1) Dal 09/11/2015 fino alla data odierna l'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Fg. 118 di Vittoria mapp. 986 sub. 23 (A/3) e sub.47 (C/6), con variazione per inserimento in visura dei dati di superficie , così intestato:
  - 2) propr. superficiario per 1/1 in regime di separaz. beni;
  - 3) Comune di Vittoria C.F. 00840320885, proprietario per l'intera l'area; indirizzo: Via Massimo Troisi n.3 P.T-1°-2° (A/3) e P.T. (C/6)
- 2) Dal 03/07/2014 al 09/11/2015 l'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Fg. 118 di Vittoria mapp. 986 sub. 23 (A/3) e sub.47 (C/6), variato per variazione toponomastica del 03/07/2014 prat. n. RG0071639, così intestato :
- 3) , propr. superficiario per 1/1 in regime di separaz. beni;



- Comune di Vittoria C.F. 00840320885, proprietario per l'intera l'area;  
indirizzo: Via Massimo Troisi n.3 P.T-1°-2° (A/3) e P.T. (C/6)
- 3) Dal 19/09/2006 al 03/07/2014 l'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Fg. 118 di Vittoria mapp. 986 sub. 23 (A/3) e sub.47 (C/6), variato per Costituzione del 19/09/2006 pratica RG0092011, così intestato :
  - propr. superficario per 1/1 in regime di separaz. beni;
  - Comune di Vittoria C.F. 00840320885, proprietario per l'intera l'area; indirizzo: C.da Cicchitto s.n. P.T-1°-2° (A/3) e P.T. (C/6)
- 4) Dal 30/03/2006 al 19/09/2006 l'immobile risulta censito al N.C.T. al Fg. 118 di Vittoria part.lla 986, variato per Tipo Mappale del 30/06/2006 prat. RG0033665, Classe da Mandorleto di 2ª ad Ente Urbano sup. Ha 00.42.87 , così intestato :
  - Cooperativa Edilizia Mista Sc. Coop. A.R.L. con sede in Vittoria C.F. 00777520883, propr. superficaria per 1000/1000;
  - Comune di Vittoria C.F. 00840320885, proprietario per l'intera l'area;  
comprende le part.lla 820-844-817-841-810,
- 5) Dal 05/01/2001 al 30/03/2006 l'immobile risulta censito al N.C.T. al Fg. 118 di Vittoria part.lla 822, Mandorleto di 2ª sup. Ha 00.17.34 variato per Frazionamento del 05/01/2001 prat. RG135168, intestato a :
  - Comune di Vittoria C.F. 00840320885, proprietario per l'intera l'area (fino al 24/1/2003);  
sopresse le part.lla: 33,34,36,37,38,39,54,60,61,103,106,112,157,169,170,173,174, 177,181,228,229,398,399,400,401,402,405,408,409,414,415,416,422,424,468,563,574,702,705,708,709,711,712; variati le part.lla: 23, e part.lla da 754 a 927
- 6) Dalla data di impianto meccanografico 29/10/1985 al 05/01/2001 l'immobile risulta censito al N.C.T. al Fg. 118 di Vittoria part.lla 169, Mandorleto di 2ª sup. Ha 01.59.40, in testa a :



➤ **ALLEGATI:**

Per completezza di indagine e per rendere agevole eventuale ricerca documentale (considerato il fatto che trattasi di n.4 procedure riunite) si allegano gli allegati utilizzati per la nuova indagine documentale, nonché ulteriori allegati trascinati nelle procedure precedenti, elencati per singolo lotto in trattazione:

<b>N. Lotto Rif.</b>	<b>Riferimento al Fabbricato</b>	<b>Allegati</b>	<b>Tav. 5 Allegato N.</b>
1°	Fondo agricolo con annessi fabbricati e strutture serricole, sito ad Acate in C.da Dirillo Fg. 40 part.lle 507, e 508 sub. 1 e 2 , ed ½ indiviso di particelle 254-255-256	Elab. Planimetrico Fabbricati p.lla 508 su.1-2	“1”
“	“ “ “ “ “	Planimetria Catastale Immob. P.la 508 sub.1	“2”
“	“ “ “ “ “	Planimetria Catastale Immob. P.la 508 sub.2	“3”
“	“ “ “ “ “	Elab. Grafici immobile p.la 508 sub.1-2	“4”
“	“ “ “ “ “	Elab. Grafici Planimetria Aziendale	“5”
“	“ “ “ “ “	Estratto del Contratto d’affitto Azienda Agric. (non opponib.)	“6”
2°	Fabbricato adibito ad abitazione, sita in Vittoria Via Vicenza n. 10/c, Piano Terra, in Catasto al Fg. 208 mapp. 9121 sub.1;	Planimetria Catastale Immob. P.la 9121 sub. 1	“7”
“	“ “ “ “ “	Elab. Grafici immobile p.la 9121 sub.1	“8”
“	“ “ “ “ “	Certif. di Residenza Floriddia Giovanna	“9”
3°	Propr. superf. alloggio residenziale tipologia in villetta, con annesso garage, sita in Vittoria Via M.Troisi n.3, in Catasto al Fg. 118 mapp. 986 sub.23 -47	Elab. Planimetrico immobile p.la 986 sub. 23-47	“10”
“	“ “ “ “ “	Planimetria Catastale Immob. P.la 986 sub. 23	“11”
“	“ “ “ “ “	Planimetria Catastale Immob. P.la 986 sub. 47	“12”
“	“ “ “ “ “	Concessione Edilizia	“13”



“	“	“	“	“	Certificato di Abitabilità	“14”		
“	“	“	“	“	Elab. Grafici	“15”		
“	“	“	“	“	Atto di Convenzione Edilizia Agevolata / Convenzionata	“16”		
“	“	“	“	“	Atto Espr. Comunale Fg. 118 p.lle 810-822	“17”		
“	“	“	“	“	Atto di Compra/Vendita restanti particelle Fg. 118 p.lle 817-820-841-844	“18”		
“	“	“	“	“	Certif. Residenza Busacca Vincenzo	“19”		
“	“	“	“	“	Estratto Matrimonio Busacca Vincenzo	“20”		
1°-2°	1)	Immob. sito ad Acate in C.da Dirillo Fg. 40 part.lle 507, e 508 sub. 1 e 2, ed ½ indiviso part.lle 254-255- 256;	2)	Fabbr., in Vittoria Via Vicenza n. 10/c, Fg. 208 mapp. 9121 sub.1;	Pignoramento Agrisud Proc. 153/2010	“21”		
“	“	“	“	“	Trascrizione Pignoramento Agrisud Proc. 153/2010	“22”		
“	“	“	“	“	Pignoramento B.A.P.R. Proc. 130/2011	“23”		
“	“	“	“	“	Trascrizione Pignoramento B.A.P.R. Proc. 130/2010	“24”		
1°- 2° 3°	1)	Immob. sito ad Acate in C.da Dirillo Fg. 40 part.lle 507, e 508 sub. 1 e 2, ed ½ indiviso part.lle 254-255- 256;	2)	Fabbr., in Vittoria Via Vicenza n. 10/c, Fg. 208 mapp. 9121 sub.1;	3)	Propr. superf. Immobile, in Vittoria Via M.Troisi n.3, al Fg. 118 mapp. 986 sub.23 -47	Pignoramento Agrisud Proc. 217/2010	“25”
“	“	“	“	“	Trascrizione Pignoramento Agrisud Proc. 217/2010	“26”		
3°	1)	Propr. superf. Immobile, in Vittoria Via M.Troisi n.3, al Fg. 118 mapp. 986 sub.23 -47			Pignoramento Proc. 211/2010	“27”		
“	“	“	“	“	Trascriz. Pignoramento 211/2010	“28”		
-----		-----			Ispezioni Ipotec. per ricostruz. ventennio	“29”		
-----		-----			Visure Catastali per ricostruz. ventennio	“30”		



## ➤ CONCLUSIONI :

In merito alla risposta ai requisiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie deduzioni per la stesura della relazione di perizia, nel modo seguente:

- È stata redatta la relazione di perizia riepilogativa finale secondo lo schema sintetico riepilogativo (Scheda sintetica e Scheda immobile), assegnando una numerazione unitaria e progressiva dei lotti, ricavabili dalle precedenti procedure riunite;
- È stato aggiornato il valore di stima, per singolo lotto, secondo le quotazioni attuali di mercato;
- È stato effettuato un più approfondito controllo della storia del ventennio, sia per la continuità dei titoli di provenienza sia per continuità catastale;
- Sono stati reperiti, ulteriori informazioni e/o documentazioni a riguardo la regolarità di alcuni fabbricati, e delle indagini demandate per la presente procedura;
- Sono stati calcolati, e successivamente detratti dal valore di stima, i costi per la redazione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.);

Sperando di avere risposto con sufficiente chiarezza ai quesiti che mi sono stati proposti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto il C.T.U. doveva.

**Vittoria li 22 Luglio 2022**

**IL C.T.U.**  
(Geom. Taschetto Giuseppe)

