

IPOTESI DI LOTTO UNICO (ACCORPATI LOTTI19-20-21)



LOTTO N.19 UNIFICATO (19-20-21)	
ESECUZ. IMMOB. N° 61/2015 RIUNITA ALLA 220/2017 - 324/2017 - 328/2019	
PROMOSSA DA: UNICREDIT s.p.a. COMMERFIDI soc. coop BANCA M.P.S. s.p.a.	CONTRO: C.F.: [REDACTED] C.F.: [REDACTED] C.F.: [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
GIUDICE ESECUZ.	DR. [REDACTED]
CUSTODE GIUDIZ.	AVV. GIOVANNA SCHEMBRI – VITTORIA (RG)
ESPERTO PROCEDIM.	GEOM. [REDACTED] – VITTORIA (RG)
Diritto	Piena proprietà 1/1
Quota Pignorata	Piena proprietà 1/1 [REDACTED]
Bene	Compendio Immobiliare composto da: - intero stabile con n.2 Appartamenti siti in Vittoria (Ragusa), Via Circonvallazione n. 11, al P.T. e 1°, rispettivamente di 6 vani e 7,5, in catasto al Fg. 90, part.lla 256 sub 1 e 2 con annessa quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno della particella pertinenziale in catasto al Fg.90 p.lla 187; - Fabbricato commerciale adibito a deposito attrezzature e veicoli industriali, di mq. 609 circa, con annesso corpo uffici di mq. 75 circa (quest'ultimo con abusi edilizi non sanabili), e area di pertinenza (piazzale) di mq. 1700 circa, sito in Vittoria (Ragusa), Strada Circonvallazione n. 11, in catasto al foglio 90, particella 257 sub 4, nonché ampio piazzale contiguo costituito dalle particelle 383, 384, 310 e 80, di mq. 6.325 circa.
Ubicazione	Via Circonvallazione n. 11 – Vittoria (RG) Coord. Geografiche: Lat: 36°57'33"- Long: 14°32'51"
Titolarità	(*) [REDACTED] (esecutato) proprietario per l'intero; Pervenuto con Atto di Compra-vendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn [REDACTED] (* De Cuius (occorre successione)
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica delle continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità in cui il primo atto dopo il ventennio risale: - Atto di Compra-vendita Notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto il [REDACTED] ai nn [REDACTED] (Per il piazzale)



	<p>- Atto di Compra-vendita Notaio [redacted] di Vittoria del [redacted] rep. [redacted] trascritto il [redacted] ai nn [redacted]</p> <p>Atto di Compra-vendita Notaio [redacted] di Vittoria del [redacted] rep. [redacted] trascritto il [redacted] ai nn [redacted]</p>
Dati Catastali	<p>Appartamenti al piano Terra e primo siti in Vittoria Via Circonvallazione n. 11 censiti al N.C.E.U. al Fg. 90, part.lla 256 sub 1 (cat. A/2, sup. cat. mq.147, rendita €.402,84), sub. 2 (categ. A/2, sup. cat. mq. 143, rendita €. 503,55) con annesso ½ ciascuno di part.lla pertinenziale 187 (sem.irr., 2ª cl, r.d.57,89, r.a. 21,69).</p> <p>Fabbricato commerciale di mq. 609 circa (compreso accessori) con annesso corpo uffici, e area di pertinenza (piazzale) di mq. 1700 circa, sito in Vittoria (Ragusa), Strada Circonvallazione n. 11, in catasto al foglio 90, particella 257 sub 4, (categ. D/8, rendita €. 2.530,64) nonché ampio piazzale contiguo costituito dalle particelle 383, 384, 310 e 80, della superficie di mq. 6.325 circa.</p> <p>In coerenza sia col pignoramento del 03.05.2017 rep. 1688/2017, sia catastalmente, ma non riporta coerenza con le planimetrie catastali.</p>
Lotto	<p>Lotto n.19 (unificato al 19-20-21): Piena proprietà del compendio immobiliare composto da:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) intero stabile con n. 2 appartamenti sito in Vittoria (Ragusa), Via Circonvallazione n. 11, al P.T. e 1°, con accesso indipendente al dall'esterno, rispettivamente di vani 6 e 7,5, in catasto al Fg. 90, part.lla 256 sub 1 (categ. A/2, sup. cat. mq. 147, rendita €. 402,84), <u>con abusi edilizi non sanabili</u>, e sub. 2, (categ. A/2, sup. cat. mq. 143, rendita €. 503,55), <u>con abusi edilizi non sanabili anche nel piano sovrastante di copertura</u>, ed annessa quota indivisa pari a ½ ciascuno della particella pertinenziale in catasto al Fg.90 p.lla 187 avente una superficie catastale di mq. 4.000; 2) Fabbricato commerciale adibito a deposito attrezzature e veicoli industriali, avente una superficie utile di mq. 609 circa (compreso accessori) con annesso corpo uffici di mq. 75 circa (<u>quest'ultimo con abusi edilizi non sanabili</u>), e area di pertinenza (piazzale) di mq. 1700 circa, sito in Vittoria (Ragusa), Strada Circonvallazione n. 11, riportato in catasto al foglio 90, particella 257 sub 4, (categ. D/8, rendita €. 2.530,64) nonché ampio piazzale contiguo costituito dalle particelle 383, 384, 310 e 80, della superficie di mq. 6.325 circa.
Occupazione	<p>Gli appartamenti occupati dai familiari, <u>senza titolo e senza residenza</u>: Il Fabbr. Commerciale con annesso piazzale risulta libero cioè privo di conduzione o occupazione, ma come accennato nella precedente relazione depositata (proced. 220/2017 riunita alla 61/2015), poiché grava un “Decreto di Sequestro preventivo di urgenza” emesso dalla Direzione Distrettuale Antimafia di Reggio Calabria ai sensi dell'ex art. 321 c.p.p., in capo alla Società “[redacted]” che deteneva e/o conduceva l'immobile per uso imprenditoriale alla propria attività</p>
Completezza documentazione ex art. 567, c.2.	<p>Per il cespite in questione si ritiene soddisfatta l'attendibilità con la Certificazione Notarile Ipotecaria del Dott. [redacted] Notaio in Palermo, allegata al fascicolo della presente procedura di Esec. Immob..</p>
Irregolarità ed abusi	<p>Le difformità sono:</p>

	<p>1) <u>Per l'appartamento al piano terra sub.1</u>, graficamente indicate nella Tav. 3/C (rif. Proced. 220/2017 riunita 61/2015), in breve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento locale cucina delle dimensioni di mq. 30,14; - Realizzazione di una tettoia chiusa, adibita a Barbecue di mq. 19,28; - Realizzazione di un piccolo locale tecnico di mq. 3,10; <p>Inoltre, la particella 187 è utilizzata come pertinenza alla part.lla 256, ove sono ubicati gli appartamenti, (poiché presidiano gli impianti tecnologici, quali acqua, luce, fognario ecc.), nella predetta particella ricadono ulteriori abusi quali il casotto motore del pozzo trivellato, ed il vano tecnico di supporto al fabbricato, e graficamente rappresentati nella Tav. 3/L – <i>Fabbricati e/o manufatti Abusivi</i> (rif. Proced. 220/2017 riunita 61/2015).</p> <p>2) <u>Appartamento al piano 1° sub.2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Porzione del vano adibito a lettino delle dimensioni di ml.1,00x2,70= mq. 2,70; - Vano sgombero delle dimensioni utili pari a ml. 4,20x3,07= mq. 12,89; - Ripostiglio di mq. 1,36; - Veranda parzialmente coperta con annesso balcone per un totale di mq. 33,87; - Inoltre sulla copertura del predetto appartamento, cioè al Piano 2°, che prima era adibito a lastrico solare (terrazzo non praticabile), vi è stata realizzata abusivamente una mansarda (ancora allo stato rustico); corpo scala esterno in c.a., per il collegamento dal piano terra al 2°; <p>3) <u>Per il fabbricato commerciale Sub. 4:</u></p> <p>Le difformità sono quelle graficamente nella Tav. 3/I (rif. Proced. 220/2017 riunita 61/2015), e cioè limitatamente al corpo uffici, in breve:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento del corpo ufficio, consistente in n.1 vano adibito ad ufficio avente una superficie utile di mq. 34,20, disimpegno di mq.1,55, e ripostiglio di mq. 1,42; <p>4) <u>Per il terreno di pertinenza:</u></p> <p>Tali abusi sono quelle riportate graficamente nella Tav. 3/L – <i>Fabbricati e/o manufatti Abusivi</i> – (rif. Proced. 220/2017 riunita alla 61/2015), in via esemplificativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Una tettoia chiusa, adibita a box auto o mezzi, con struttura portante interamente con profilati scatolari metallici e manto di copertura e tamponature laterali con pannelli di coibentato, di mq. 69,90; - Capanno amovibile, per deposito attrezzi realizzato interamente con struttura in metallo di mq. 13,62; - Ampia tensostruttura (tipo binata) utilizzata per ricovero mezzi di lavoro e/o industriali, con struttura portante verticale realizzata in profilati scatolari metallici ancorati su muretti perimetrali in c.a., e struttura di copertura costituita da archi metallici tubolari e sovrastante telo di copertura in Pvc pesante, di mq. 527,61; - Manufatto chiuso da tre lati, per stoccaggio attrezzatura lavaggio mezzi, realizzato in c.a. e copertura in latero-cemento della superficie di mq. 5,00; - Box amovibile, per deposito cisterna carburanti realizzato interamente con struttura in metallo di mq. 6,76; <p>Impianto lavaggio mezzi costituito da due ampie rampe di rialzo in calcestruzzo delle dimensioni cadauna di ml. circa 15 x 1,20 ed un'altezza fuori terra di ml.0,90 comprensivo di impianto di raccolta acque interrato;</p>
Immobile insanabile	Tutti gli abusi sopra elencati <u>risultano insanabili</u> , pertanto occorre demolizione con costi quantificati nella relazione e decurtati dal valore finale di vendita

Titolarità Urbanistica	Realizzato abusivamente e sanato successivamente ai sensi della L.47/85 (giusta istanza di Condono Edilizio del 30/09/1986 prot. 46334), con C.E. n. 22 del 02/02/1991 ma, non risulta in coerenza sia per le planimetrie catastali e sia per gli elaborati autorizzati.
Agibilità / Abitabilità	Dotato di certificato di abitabilità rilasciato in data 26/06/1991 prot.1209/I.P (antecedente agli abusi)
Divisibilità	Non divisibile per i motivi riportati nella relazione della proced. 61/2015 riunita alla 220/17 e 324/17)
Valore di Mercato	€. 1.791.385,50
Valore di Vendita Forzata	€. 1.717.330,00
Valore del canone di Mercato	€. _____
Vendibilità e motivo	<p>Gli appartamenti per civile abitazione anzidetti, posti al P.T. e 1°, trattasi di unità complementare ad un intero edificio composto da tre piani fuori terra, piano terra, primo e secondo, se pur catastalmente la particella contigua 187 del foglio di mappa 90, risulta particella indipendente (deriva dalla fusione dell'ex part.lle 187-189-190), nello stato di fatto viene utilizzata come particella pertinenziale all'intero fabbricato, ove sono ubicati i presidi e/o impianti (pozzo, contatore Enel, approvvigionamento idrico, fossa imhoff, vialetti di collegamento ecc..), essa ha una superficie di complessiva pari a mq. 4.000, oltre ai suddetti presidi, risulta adibita totalmente a verde con diverse specie arboree, principalmente alberi a basso fusto quali uliveto, frutteto, abete, e qualche palma washingtonia. Mentre il corpo di fabbrica del capannone risulta interamente realizzato con struttura portante in elementi prefabbricati in c.a.p. assemblati e posti in opera. I pilastri prefabbricati, poggianti su plinti collegati da travi totalmente interrati, in elevazione sono collegati da travi in c.a. di adeguata sezione, che formano l'impalcato di sostegno della struttura. Il solaio di copertura è costituito da travi a "π" (pi greco) in c.a.p. e copponi interposti in Eternit. I pannelli di tamponatura del capannone sono interamente in c.a. precompresso, invece per la sola porzione del locale destinato a deposito e locale servizi, le tamponature perimetrali sono costituite da blocchi squadrati d'arenaria. Il capannone, risulta privo di tramezzature, eccezione fatta per il divisorio con il deposito, il quale è costituito da blocchi in arenaria. Annesso al capannone vi è un ampio piazzale della superficie di mq. 6.325 circa, utilizzato come area di stoccaggio e/o manovra mezzi.</p> <p>L'intero compendio immobiliare Urbanisticamente, ricade in zona D/7 rispetto al P.R.G. adottato dal Comune di Vittoria.</p> <p>Vendibile (gravato da sequestro preventivo d'urgenza Antimafia di RC solo il Sub.4 con annesso e terreno di pertinenza)</p>
Vincoli	Non esistono vincoli di nessuna natura, ed in particolare non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata

Oneri	Oltre a quelli predetti non risultano pesi o limitazioni d'uso dovuti ad oneri reali, servitù, diritti d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, oneri condominiali etc...			
APE	Si è redatto l'Ape: <u>Appartam. P.T (sub.1):</u> con Classe Energetica "F" 199,4680 Kwh/m ² <u>Appartam. P.1° (sub.2):</u> Classe Energetica "F" 225,4200 Kwh/m ² <u>Fabbr. Commerciale (sub.4):</u> Classe Energetica "D" 274,6530 Kwh/m ²			
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni (Formalità a carico della procedura)			
	<u>Ipoteca legale:</u> del 29/06/2015 Reg.Gen. 8261 e Reg.Part. 1238, iscritta per la somma di €.290.172,30 a garanzia di un capitale di €. 145.086,15 (Atto pubblico Amministrativo Rep. n.501/2015 del 22/06/2015), a favore di: RISCOSSIONE SICILIA S.P.A., con sede in Ragusa, C.F.: 00833920150, contro: [redacted] nato a Vittoria (RG) [redacted] C.F. [redacted] Per la propria quota e/o diritto di appartenenza;	<u>Ipoteca volontaria:</u> del 18/01/2007 Reg.Gen. 1823 e Reg.Part. 311, iscritta per la somma di €.1.875.000,00 (Atto notarile pubblico Rep. n.110349 del 04/01/2007 Notaio G. Longobardo -Vittoria (RG), a favore di: BANCO DI SICILIA S.P.A., con sede a Palermo, C.F.: 05102070827, contro: [redacted] nato a Vittoria (RG) [redacted] C.F. [redacted]	<u>Ipoteca Giudiziale:</u> del 14/05/2013 Reg.Gen. 6757 e Reg.Part. 1091, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vittoria rep. 186 del 24/04/2013, per la somma di €.1.000.000,00 a garanzia di un capitale di €. 1.539,907,46, a favore di: UNICREDIT S.p.A., con sede in Roma, C.F.: 00348170101, contro: [redacted] nato a Vittoria (RG) [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] nato a Vittoria (RG) [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] Ciascuno per le proprie quote e/o diritti di appartenenza	
	<u>Ipoteca volontaria:</u> del 20/09/2007 Reg.Gen. 21209 e Reg.Part. 5396, iscritta per la somma di €.1.875.000,00 a garanzia di un capitale di €. 1.250.000,00 (Atto notarile pubblico Rep. n.111112/26807 del 14/09/2007 Notaio G. Longobardo -Vittoria (RG)), a favore di: BANCO DI SICILIA S.P.A., con sede a Palermo, C.F.: 05102070827, contro: [redacted] nato a Vittoria (RG) [redacted] C.F. [redacted]			
Trascrizioni (Formalità a carico della procedura)				
<u>Verbale di pignoramento Immobili:</u> del 25/05/2017 Reg.Gen. 7437 e Reg.Part. 5197, derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ragusa n. rep. 1688/2017 del 03/05/2017, a favore di: UNICREDIT S.P.A., con sede a Roma (RM), C.F.: 00348170101, contro: [redacted] nato a Vittoria (RG) [redacted] C.F. [redacted] Per la propria quota e/o diritto di appartenenza; (Proc.220/2017)				
CARATTERIST.	Acroni	Sup. (m ²)	Indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	165,67+ 135,94+ 608,69	1,00	910,30


Loc. Tecnico		22,38	0,15	3,36	
Superficie Balconi/verande	SUB	62,90	0,60	37,74	
Garage /Box auto					
Superficie Terrazzo	SUT				
Sup. Pertinenze (Appartamenti)		4.000,00	0,10	40,00	
Piazzale		6.326,00	0,30	1.897,80	
Superficie commerciale (SUP)				m ² 2.889,20	
Valore di Mercato				€. 1.791.385,50	
Valore di stima di VENDITA FORZATA				€. 1.717.330,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				€/mese _____	

Foto appartam. P.T. (sub.1):



Foto appartam. P.1° (sub.2):



Foto fabbr. Commerciale (sub.4):



Miniature planimetrie:

ASTE GIUDIZIARIE.it