

TRIBUNALE DI RAGUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO SIG. G.E. Dott. Carlo Di Cataldo

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

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

PROMOSSA da:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]



LOTTO UNICO
Bene n° 1 – Studio Fotografico
Bene n° 2 - Deposito

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

1

SCHEDA SINTETICA	
Lotto Unico	
Bene n° 1 – Studio Fotografico	
Esecuzione n° 96/2024 contro: [REDACTED]	
Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode Giudiziario: Avv. Silvia Distefano	
Esperto del procedimento: Geom. Christian Scribano	
Diritto	L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al sig. [REDACTED] ed ivi residente in via Generale [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.
Bene	Garage a piano terra, adibito a studio fotografico , facente parte di un immobile a cinque piani, identificato al catasto come "C2", deposito, di circa 79,85 mq. La zona, nella quale sorge l'immobile, si trova nel centro urbano di Vittoria, a prevalente destinazione residenziale, commerciale e uffici privati. Ricadente nella zona "B3" del vigente PRG del Comune di Vittoria.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Generale Cascino n° 4, Piano Terra. (Coord. Geografiche: 36° 95' 05.15" N; 14° 52' 89.34" E)
Titolarietà	Proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, la p.lla 11809 sub. 1, foglio 206 del Comune di Vittoria pervenuto al signor [REDACTED] per atto di compravendita del 31/01/2007 (Notaio [REDACTED] – Repertorio n.110437 Raccolta n.26445 – Registrato a Ragusa il 01/03/2007).
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, giusto Atto di Donazione del 16/12/1994, Repertorio n°93676 – Raccolta n°20001, in cui ricevono per donazione da [REDACTED] e giusto Atto di Compravendita del 31/01/2007 Repertorio n°110437 – Raccolta n°26445, in cui [REDACTED]
Dati catastali	Comune di Vittoria, Foglio 206 P.lla 11809 Sub. 1 zona cens. 1 - categ. C/2, - classe 3, deposito, consistenza mq 64,00 – superficie catastale mq 74,00, rendita € 188,40. Intestatario: [REDACTED] – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Sussiste corrispondenza e continuità catastale, tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	Lotto Unico – Bene n°1_Studio fotografico (Urbanisticamente, come da progetto approvato, Garage).
Occupazione	Il Bene n°1 è attualmente occupato dal sig. [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Completezza documentazione	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Il Bene n°1 è costituito da uno Studio Fotografico al piano terra, censito come C2 – deposito, Urbanisticamente, come da progetto approvato, "Garage", con altezze interne diverse tra loro e difformi rispetto al progetto approvato, dovute alla realizzazione di controsoffitti e soppalchi, senza titoli abilitativi; inoltre, sono stati realizzati abusivamente, dei tramezzi e un vano ripostiglio, difformi pure al catasto. Dal sopralluogo effettuato, inoltre, è stato verificato che lo studio fotografico risulta collegato abusivamente con l'appartamento del Bene n° 2, tramite un corridoio ricavato nel sotto scala dell'immobile.
Immobile insanabile	Il fabbricato descritto, presenta difformità interne inerenti i soppalchi e altezza corridoio nel sottoscala NON sanabili, invece, per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso da Garage a Studio Fotografico, SANABILE.

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

2

Firmato Da: SCRIBANO CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 1011aa13ceeb451ab5b22123b1a0e297

Titolarità urbanistica	Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, per l'immobile descritto in catasto al foglio 206 p.lla 11809 sub. 1, attualmente censito come "C2 – Deposito", è stato rilasciato dal comune di Vittoria un Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori n° 171 del 27/06/1967 per ricostruire il P.T. e sopraelevare il P.1°; successivamente, il 16/11/1967, è stata fatta una Variante in cui veniva approvata la sopraelevazione dei Piani 2° e 3°, rappresentando il piano terra in modo conforme allo stato dei luoghi.
Agibilità/Abitabilità	Il fabbricato è privo di Agibilità.
Divisibilità	L'immobile è pignorato per intero.
Valore di mercato	€ 53.699,13.
Valore di vendita forzata	€ 38.879,00
Valore del canone di mercato	€/anno 1.200,00
Vendibilità e motivo	L'immobile staggito è costituito da un piano terra di 79,85 mq, in zona "B3" del vigente PRG del Comune di Vittoria, nel pieno centro abitato di Vittoria, ben servito da tutti i servizi. E' vendibile sia come Locale commerciale, sia come ufficio.
Vincoli	L'immobile non ricade in zona vincolata. Insiste una servitù per la cisterna idrica interrata nello studio fotografico per i piani superiori.
Oneri	- Costi per regolarizzazione urbanistica e catastale: € 5.915,00; - Costi per demolizione parti abusive: € 850,00.
APE	Per la vendita di un C/2 – Deposito, non occorre la redazione dell'Ape.
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	<p>■ Ipoteca giudiziale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 26/02/2016, ai nn. 2115/426, per un importo totale di euro 90.000,00, a favore di ■</p> <p>■ Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 18/08/2017, ai nn. 12222/2042, per un importo totale di euro 99.261,26, a favore di ■</p> <p>■ Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 03/08/2018, ai nn. 11874/1855, per un importo totale di euro 50.769,78, a favore di ■</p> <p>■ Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 08/04/2024 ai nn. 5987/4214, a favore di C ■</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tutte le ipoteche legali contro ■ citate nella relazione notarile della dott.ssa Maria Di Matte, notaio in Vittoria, NON sono Rinnovate e sono Cartolarizzate.

SCHEDA IMMOBILE

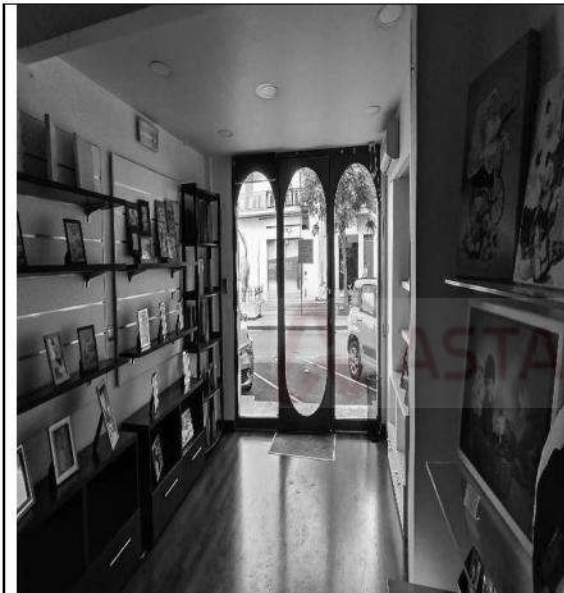
Lotto Unico
Bene n° 1 – Studio Fotografico

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

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

3

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

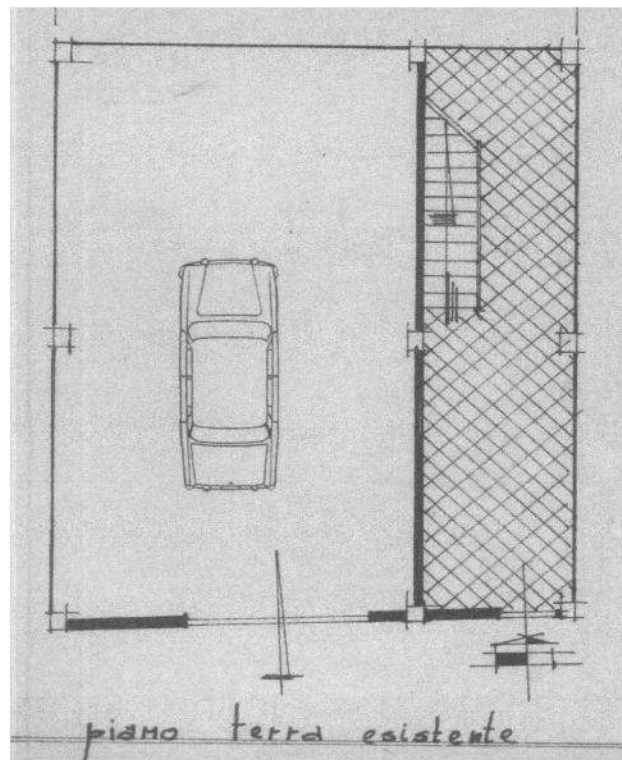
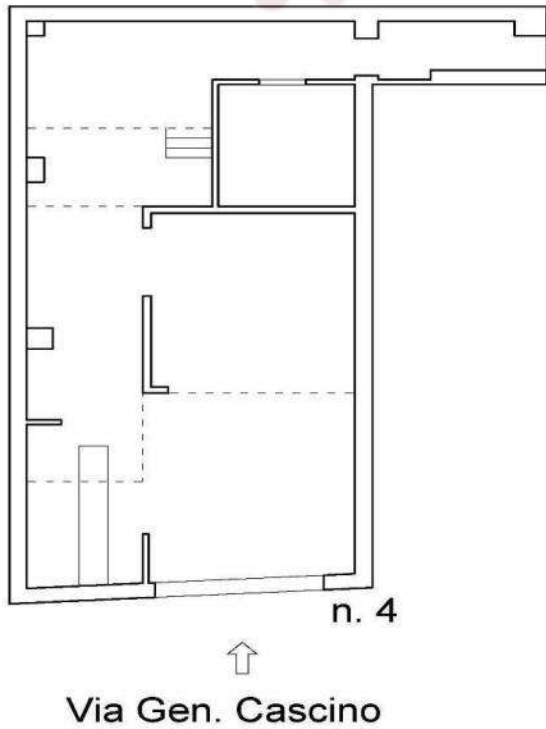


Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031
E_mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it



Stato di Fatto

PROGETTO APPROVATO DEL 1967



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

5



SCHEDA SINTETICA

Lotto Unico
Bene n° 2 – Deposito

Esecuzione n° 96/2024 contro: [REDACTED]

Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Avv. Silvia Distefano

Esperto del procedimento: Geom. Christian Scribano

Diritto	L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al sig. [REDACTED] ed ivi residente in via Generale [REDACTED] per la quota di 1000/1000.
Bene	Abitazione a piano terra, adibito a Deposito , facente parte di un immobile a tre piani, identificato al catasto come "A/3", abitazione di tipo economico, di circa 162,68 mq. La zona, nella quale sorge l'immobile, si trova nel centro urbano di Vittoria, a prevalente destinazione residenziale, commerciale e uffici privati. Ricadente nella zona "B3" del vigente PRG del Comune di Vittoria.
Ubicazione	Comune di Vittoria, Via Generale Cascino n° 6/B, Piano Terra. (Coord. Geografiche: 36° 95' 51.88" N; 14° 52' 88.70" E)
Titolarietà	Proprietà [REDACTED] per la quota di 1000/1000, la p.lla 10174 sub. 3, foglio 206 del Comune di Vittoria pervenuto al signor [REDACTED] per atto di compravendita del 29/01/1998 (Notaio [REDACTED] Repertorio n.27443 Raccolta n.6167 – Registrato a Ragusa il 04/02/1998).
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, giusto Atto di Compravendita del 29/01/1998 (Notaio [REDACTED] – Repertorio n.27443 Raccolta n.6167, in cui [REDACTED])

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

7

Dati catastali	Comune di Vittoria, Foglio 206 P.lla 10174 Sub. 3 zona cens. 1 - categ. A/3, - classe 3, abitazione di tipo economico, superficie catastale totale mq 131,00, escluso aree scoperte mq 129,00, rendita € 325,37. - Intestatario: ██████████ – Proprietà 1000/1000. Sussiste corrispondenza e continuità catastale, tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	Lotto Unico – Bene n°2_Deposito (Urbanisticamente, come da progetto approvato, Appartamento).
Occupazione	Il Bene n°2 è attualmente occupato dal sig. ██████████ proprietario per 1000/1000.
Completezza documentazione	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Il Bene n°2 è costituito da un Deposito al piano terra, censito come A/3 – Abitazione di tipo economico, Urbanisticamente, come da progetto approvato, “Abitazione”. Dal sopralluogo effettuato, è stato verificato che il Deposito, non possiede i requisiti igienico sanitari per essere un’abitazione; inoltre, è stato realizzato, un soppalco abusivo, una porta-finestra, una chiusura di un cavedio, ed una finestra è stata trasformata a saracinesca.
Immobile insanabile	Il fabbricato descritto, presenta difformità interne inerenti un soppalco NON sanabile; invece, per quanto concerne il cambio di utilizzo da abitazione a deposito e la realizzazione di una saracinesca, sono SANABILI.
Titolarietà urbanistica	Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, per l'immobile descritto in catasto al foglio 206 p.lla 10174 sub. 3, attualmente censito come “A/3 – Abitazione”, è stato rilasciato dal comune di Vittoria un Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori n° 11581 del 04/04/1963 per la sopraelevazione della casa, dando come esistente il piano terra in questione.
Agibilità/Abitabilità	Il fabbricato è privo di Agibilità.
Divisibilità	L'immobile è pignorato per intero.
Valore di mercato	€ 61.005,00
Valore di vendita forzata	€ 48.336,00
Valore del canone di mercato	€/anno 850,00
Vendibilità e motivo	L'immobile staggito è costituito da un piano terra di 162,68 mq, in zona “B3” del vigente PRG del Comune di Vittoria nel pieno centro abitato di Vittoria, ben servito da tutti i servizi. E' vendibile sia come Locale deposito, sia come garage.
Vincoli	L'immobile non ricade in zona vincolata.
Oneri	- Costi per regolarizzazione catastale e Genio Civile: € 1.000,00; (Urbanisticamente, unico progetto con il Bene n° 1) - Costi per demolizione parti abusive: € 2.518,74.
APE	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a € 250,00 + IVA. + € 200,00 libretto condizionatori
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca giudiziale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 26/02/2016, ai nn. 2115/426, per un importo totale di euro 90.000,00, a favore di Malignaggi Concettina. • Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 18/08/2017, ai nn. 12222/2042, per un importo totale di euro 99.261,26, a favore di Riscossione Sicilia Spa. • Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 03/08/2018, ai nn. 11874/1855, per un importo totale di euro 50.769,78, a favore di Riscossione Sicilia Spa. • Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 08/04/2024 ai nn. 5987/4214, a favore di CRIAS Cassa Regionale per il Credito alle Imprese. • Tutte le ipoteche legali contro Malignaggi Giuseppe citate nella relazione notarile della dott.ssa Maria Di Matteo notaio in Vittoria, NON sono Rinnovate e sono Cartolarizzate.

SCHEDA IMMOBILE

Lotto Unico
Bene n° 2 – Deposito

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

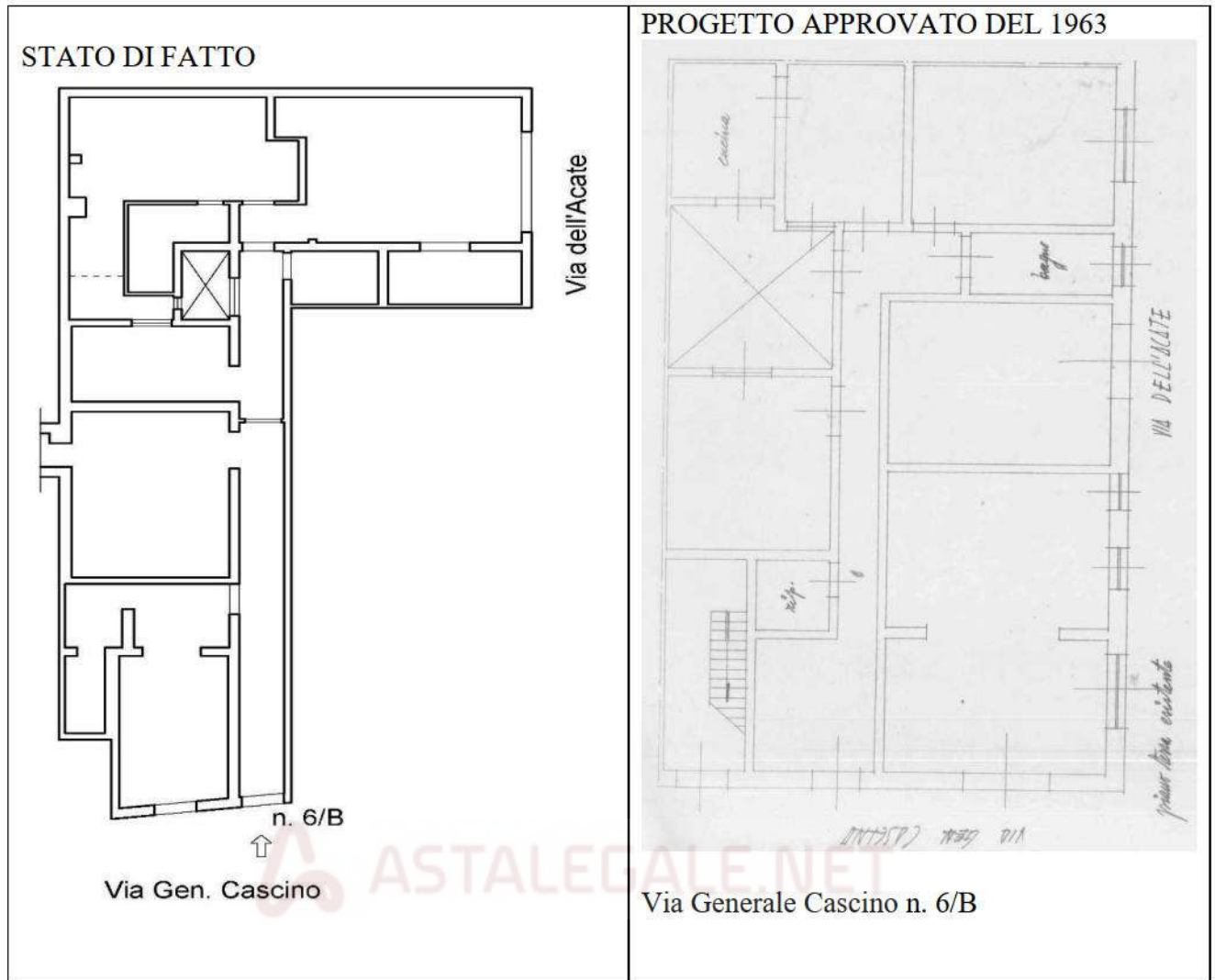


Geom. Christian Scribano Via R. Livatino n. 1 - 97100 Ragusa cell. 328.0882031
E_mail: christianscribano@gmail.com - Pec: christian.scribano@geopec.it



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

10





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

RELAZIONE DI STIMA

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

PREMESSA

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

L'incarico ha per oggetto la predisposizione di una relazione di stima (redatta secondo il modello allegato al provvedimento di nomina) dei beni immobili di cui [REDACTED]
[REDACTED] del Tribunale di Ragusa, repertorio n. [REDACTED]
[REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED]).

I beni immobili oggetto del pignoramento sono i seguenti:

- **Bene n° 1** – Garage adibito a Studio Fotografico sito in via Generale Cascino n° 4, riportato al Catasto fabbricati del comune di Vittoria al foglio 206, p.lla 11809, subalterno 1, zona cens. 1, categ. C/2, di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Bene n° 2** – Abitazione adibito a Deposito, sprovvisto dei requisiti igienico sanitari, sito in via Generale Cascino n° 6/B, riportato al Catasto fabbricati del Comune di Vittoria al

foglio 206, p.lla 10174, subalterno 3, zona cens. 1, categ. A/3, di proprietà [REDACTED]

per la quota di 1000/1000;

A) – INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

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

B) – VERIFICA ATTO DI PIGNORAMENTO E RELAZIONE NOTARILE

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

a. Completezza / Idoneità dei documenti in atti

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

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

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

b. Corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della procedura

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

c. Dati catastali

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

Comune	Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Vittoria	206	11809	1	1	C/2	3	64 mq	74 mq	€ 188,40
- [REDACTED]							Proprietà 1/1 regime di separazione dei beni.		
Vittoria	206	10174	3	1	A/3	3	6 vani	131 mq	€ 325,37
- [REDACTED]							Proprietà 1000/1000.		

d. Note di trascrizione e titoli di trasferimento

L'immobile descritto al catasto fabbricati al foglio 206 p.lla 11809 sub. 1 è pervenuto al Signor [REDACTED] (Notaio Giovanni Longobardo – Repertorio n.110437 Raccolta n.26445 [REDACTED] [REDACTED]).

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

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

Firmato Da: SCRIBANO CHRISTIAN Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1101ea13ceeb451eb5b22123b1d0e297

e. Diritti di comproprietà

Per gli immobili pignorati non sussistono diritti di comproprietà. Il debitore è proprietario, per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni della p.lla 11809 sub. 1 e proprietario, per la quota di 1/1 della p.lla 10174 sub. 3, del foglio 206, del comune di Vittoria.

f. Continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio

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

signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

C) – VERIFICHE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI

Per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati sono state effettuate delle ricerche presso l'Ufficio Edilizia pubblica e privata del Comune di Vittoria, che hanno permesso di accertare la presenza di fabbricati con delle difformità da un punto vista urbanistico. Presso gli stessi uffici sono state svolte indagini sulla agibilità dei fabbricati e assunte informazioni sul calcolo degli oneri di regolarizzazione.

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

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

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

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

D) – VERIFICHE SULLA PRESENZA DI VINCOLI

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

E) – ACCESSO AI LUOGHI

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

F) – CONTROLLI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

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

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



Gli immobili risultano attualmente occupati dal signor [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni e per la quota di 1000/1000 degli immobili oggetto di pignoramento.

H) – VERIFICHE PRESSO LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE

Dal confronto con l'ispezione ipotecaria n. T14420 del 06/12/2025 e la relazione di visura ipocatastale certificata dalla [REDACTED] il 10/04/2024, non risultano domande trascritte che possano generare cause pendenti.

I) – RELAZIONE DI STIMA

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

LOTTO UNICO

Bene n° 1 – Studio Fotografico

Fabbricato a piano terra C/2 – Deposito (Urbanisticamente Garage), adibito a Studio

Fotografico, sito a Vittoria in Via Generale Cascino n° 4,

Foglio 206, P.lla 11809 Sub. 1,

1 – Identificazione del bene pignorato

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

1.1 – Dati catastali

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

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

1.2 - Confini

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

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

2 – Sommara descrizione del Bene n° 1

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

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

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

3 – Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta occupata dal proprietario esecutato.

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

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

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

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

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

- Ipoteca giudiziale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 26/02/2016, ai nn. 2115/426, per un importo totale di euro 90.000,00, a favore di [REDACTED]
- Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 18/08/2017, ai nn. 12222/2042, per un importo totale di euro 99.261,26, a favore di [REDACTED]
- [REDACTED] Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 03/08/2018, ai nn. 11874/1855, per un importo totale di euro 50.769,78, a favore di [REDACTED]
- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 08/04/2024 ai nn. 5987/4214, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

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

6 – Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

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

6.1 – Calcolo oneri di sanatoria

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

Il costo dell'intervento può essere così compilato:

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

7 – Attestazione di prestazione energetica

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

8 – Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa

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

- Bene n° 1 – Studio Fotografico.

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

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

8.1 - Determinazione del valore dell'immobile

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

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

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

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

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

- Superficie.

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

dell'Agenzia del Territorio.

Precisamente:

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

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

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

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

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

9 – Valore finale dei beni

Al valore sopra determinato di 53.699,13 occorre sottrarre:

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

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

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

LOTTO UNICO

Bene n° 2 – Deposito

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

Foglio 206, P.lla 10174 Sub. 3,

1 – Identificazione del bene pignorato

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

1.1 – Dati catastali

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

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

- [REDACTED] Proprietà 1000/1000.

1.3 - Confini

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

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

25

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

2 – Sommara descrizione del Bene n° 2

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

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

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

3 – Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta occupata dal proprietario esecutato.

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

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

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

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

- Ipoteca giudiziale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 26/02/2016, ai nn. 2115/426, per un importo totale di euro 90.000,00, a favore di [REDACTED]
- Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 18/08/2017, ai nn. 12222/2042, per un importo totale di euro 99.261,26, a favore di [REDACTED]
- [REDACTED] Ipoteca Legale, iscritta ai RR.II. di Ragusa in data 03/08/2018, ai nn. 11874/1855, per un importo totale di euro 50.769,78, a favore di [REDACTED]
- Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Ragusa in data 08/04/2024 ai nn. 5987/4214, a favore di [REDACTED]
- Tutte le ipoteche legali contro [REDACTED] citate nella relazione notarile della [REDACTED] in Vittoria, NON sono Rinnovate e sono Cartolarizzate.

6 – Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica

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

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

6.1 – Calcolo oneri di sanatoria

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

Il costo dell'intervento può essere così compitato:

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

7 – Attestazione di prestazione energetica

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

8 – Descrizione analitica dei beni e valutazione estimativa

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

- Bene n° 2 – Deposito.

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

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

8.1 - Determinazione del valore dell'immobile

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

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

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

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

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

- Superficie.

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

Precisamente:

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

29

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

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

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

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

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

9 – Valore finale dei beni

Al valore sopra determinato di 61.005,00 occorre sottrarre:

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

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

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

L – PIANO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono stati unificati in un unico lotto.

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

Tanto il sottoscritto doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

M – ALLEGATI

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

IL PERITO ESTIMATORE

Geom. Christian Scribano

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

Ragusa, 07/12/2025

ALLEGATO FOTOGRAFICO:

BENE n° 1-Studio Fotografico:



Foto n° 1 - Corridoio sottoscala

Foto n° 2 - Ripostiglio

 ASTALEGALE.NET



Foto n° 3 - Soppalco 1



Foto n° 4 - Soppalco 1-Stanza secondaria Foto n° 5 - Scale Soppalco 2



 ASTALEGALE.NET

Foto n° 6- Studio Fotografico



Foto n° 7- Studio Fotografico

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

34



 ASTALEGALE.NET

Foto n° 8- Studio Fotografico



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

35

BENE n° 2 - Deposito:



Foto n° 1- Saracinesca



Foto n° 2- Deposito

Foto n° 3



Foto n° 4

ASTALEGALE.NET



Foto n° 5

Foto n° 6

7100 Ragusa cell. 328.0882031
ec: christian.scribano@geopec.it



Foto n° 7



Foto n° 8

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

38



Foto n° 9



Foto n° 11

Foto n° 10



Foto n° 12

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



Foto n° 13

ASTALEGALE.NET



Foto n° 14

Foto n° 15

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

40



Foto n° 16



Foto n° 17



Foto n° 18



 ASTALEGALE.NET