

- o Part. 61 di Ha 60.80; Seminativo/3 Agrumeto
- o Part. 72 di Ha 1.17.70; Seminativo/2 Agrumeto
- o Part. 36 di Ha 54.80. Seminativo/3 Agrumeto

Il fondo rustico si trova all'interno di un triangolo formato dall'intersezione tra la Provinciale Pozzallo/Ispica, la strada Ed il torrente Salvia.

Dall'esame degli atti catastali, e dai sopralluoghi effettuati si è evinta l'effettiva corrispondenza tra le aree di proprietà della Ditta Esecutata ed il relativo Estratto di Mappa, e la difformità tra l'effettivo uso del fondo e le specifiche desunte dalle Visure Catastali, difatti l'intero fondo è adibito ad uso Agrumeto, tal specifica è presente solo nella Part. 54 di Ha 36.80.

- b) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, Foglio 16 Part. 209 Sub. 2, 4, 5 proprietà esclusiva dell'Esecutato in regime di separazione dei beni.
- b) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5°, Foglio 134 Part. 481 Sub. 26 proprietà esclusiva dell'Esecutato in regime di separazione dei beni.
- b) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcara con entrostante fabbricato rurale, Foglio 35 Part. 36 proprietà esclusiva dell'Esecutato in regime di separazione dei beni e gravato da diritti del concedente all'Amministrazione del fondo per il Culto, Part. 24,34,35,41,52,54,61,72 proprietà esclusiva dell'Esecutato in regime di separazione dei beni.
- c) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, pervenne all'esecutato per atto del 20.12.1991 ricevuto dal Notaio Luca Laciura di Rosolini, trascritto il 08.01.0992 ai n.ri 341/318 da potere di [REDACTED] nati ad Ispica rispettivamente [REDACTED].
- c) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5°, pervenne all'esecutato per atto del 17.12.1991 ricevuto dal Notaio Luca La Ciura da Rosolini, trascritto il 08.01.1992 ai n.ri 340/317 da potere di [REDACTED], nati a Ispica rispettivamente il [REDACTED].
- c) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcara con entrostante fabbricato rurale, pervenne all'Esecutato in maggiore estensione per atto

del 16.505.1989 ricevuto da Notaio Luca La Ciura da Rosolini rep. 107139, trascritto il 01.06.1989 al n.ri 8580/7198 da podere [redacted] [redacted] ati rispettivamente a Ispica [redacted] ad [redacted]

- d) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, documentazione sufficiente all'espletamento dell'incarico di stima.
- d) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, documentazione sufficiente all'espletamento dell'incarico di stima.
- d) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcara con entrostante fabbricato rurale, documentazione sufficiente all'espletamento dell'incarico di stima.
- e) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, dai sopralluoghi effettuati e dai carteggi depositati presso gli uffici competenti si è verificata la conformità all'attuale documentazione catastale, tranne che per la Part. 209 Sub. 2, che risulta riportare esattamente in visura i dati relativi alla consistenza e proprietà del fabbricato, ma che è mancante nel planimetrico di detto Sub. del disegno del Piano Sottostrada. La mancanza di tale planimetria non inficia la veridicità delle rendite o della consistenza del fabbricato stesso visto che come citato in precedenza la visura catastale riporta gli esatti vani e l'esatta consistenza dello steso. Si fa presente che il sottoscritto perito per un più corretto riscontro dei dati catastali, e per l'espletamento delle operazioni di stima ha provveduto al rilievo dello stato dei luoghi, allegando alla perizia rilievo planimetrico del Piano Sottostrada.
- e) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, dai sopralluoghi effettuati e dai carteggi depositati presso gli uffici competenti, si è verificata la conformità all'attuale documentazione catastale.
- e) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcara con entrostante fabbricato rurale, dai sopralluoghi effettuati e dai carteggi depositati presso gli uffici competenti si è verificata la conformità all'attuale documentazione catastale.

f) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, a tutto il 11.08.2006 il fabbricato risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso la C. RR. II. di Ragusa:

- Iscrizione n. 5327/552 del 27.04.1996, Ipoteca Volontaria derivante da Contratto di Mutuo del 22.04.1996 ricevuto dal Notaio Rosario Morello da Ragusa rep. 133901, per la complessiva somma di L. 1.200.000.000 di cui L. 600.000.000 sorte capitale, durata ammortamento anni 10, in favore della banca Agricola Popolare di Ragusa e contro L'Esecutato;
- Iscrizione n. 8335/3609 del 11.04.2005, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modica del 03.03.2005 rep. 148, per la complessiva somma di €. 115.220,00 di cui €. 100.220,00 sorte capitale, in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro L'Esecutato. (L'iscrizione riguarda anche i beni oggetto di stima alla lettera C.);
- Iscrizione n. 9694/4322 del 23.04.2005, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ragusa del 19.04.2005 rep. 750, per la complessiva somma di €. 329.594,00 di cui €. 249.594,00 sorte capitale, in favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma e contro L'Esecutato. (L'iscrizione riguarda anche i beni oggetto di stima alla lettera B e C.);
- Trascrizione n. 21239/10393 del 19.09.2005 Verbale di Pignoramento Immobili del 09.09.2005 del Tribunale di Modica rep. 26, in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro l'Esecutato. (La Trascrizione riguarda anche i beni oggetto di stima alla lettera B e C.);

f) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, a tutto il 11.08.2006 il fabbricato risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso la C. RR. II. di Ragusa:

- Iscrizione n. 18822/2450 del 24.12.2002, Ipoteca Volontaria derivante da Contratto di Mutuo del 20.12.2002 ricevuto dal Notaio Rosario Morello da Ragusa rep. 151254, per la complessiva somma di L. 600.000.000 di cui L. 300.000.000 sorte capitale, durata ammortamento anni 20, in favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA con sede in

Roma e contro L'Esecutato. (L'iscrizione riguarda anche beni non oggetto di stima);

- Iscrizione n. 9694/4322 del 23.04.2005, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ragusa del 19.04.2005 rep. 750, per la complessiva somma di €. 329.594,00 di cui €. 249.594,00 sorte capitale, in favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma e contro L'Esecutato. (L'iscrizione riguarda anche i beni oggetto di stima alla lettera A e C.);
- Trascrizione n. 21239/10393 del 19.09.2005 Verbale di Pignoramento Immobili del 09.09.2005 del Tribunale di Modica rep. 26, in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro l'Esecutato. (La Trascrizione riguarda anche i beni oggetto di stima alla lettera A e C.);

f) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcaro con entrostante fabbricato rurale, a tutto il 11.08.2006 il fabbricato risulta gravato dalle seguenti formalità, pubblicate presso la C. RR. II. di Ragusa:

- Iscrizione n. 5576/585 del 29.04.1193, Ipoteca Volontaria derivante da Contratto di Mutuo del 27.04.1993 ricevuto dal Notaio G. Demostene da Comiso rep. 85777, per la complessiva somma di L. 400.000.000 di cui L. 199.095.875 sorte capitale, durata ammortamento anni 7, in favore della Banco di Sicilia SpA Credito Agrario e Peschereccio con sede in Palermo e contro L'Esecutato;
- Iscrizione n. 1899/177 del 03.02.2001, Ipoteca Volontaria derivante da Contratto di Mutuo del 01.02.2001 ricevuto dal Notaio G. Ferro da Scicli rep. 24988, per la complessiva somma di L. 965.000.000 di cui L. 634.977.366 sorte capitale, durata ammortamento anni ..., in favore della Banca nazionale del Lavoro SpA con sede in Roma e contro L'Esecutato;
- Iscrizione n. 8335/3609 del 11.04.2005, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modica del 03.03.2005 rep. 148, per la complessiva somma di €. 115.220,00 di cui €. 100.220,00 sorte capitale, in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro L'Esecutato. (L'iscrizione riguarda anche i beni oggetto di stima alla lettera A.);

- Iscrizione n. 9694/4322 del 23.04.2005, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ragusa del 19.04.2005 rep. 750, per la complessiva somma di €. 329.594,00 di cui €. 249.594,00 sorte capitale, in favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma e contro L'Esecutato. (L'iscrizione riguarda anche i beni oggetto di stima alla lettera A e B.);
- Trascrizione n. 21239/10393 del 19.09.2005 Verbale di Pignoramento Immobili del 09.09.2005 del Tribunale di Modica rep. 26, in favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa e contro l'Esecutato. (La Trascrizione riguarda anche i beni oggetto di stima alla lettera A e B.);
- Trascrizione n. 1719/3330 del 06.02.2006 Verbale di Pignoramento Immobili del 13.12.2005 del Tribunale di Modica rep. 1571, in favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma e contro l'Esecutato. (La Trascrizione riguarda anche i beni oggetto di stima alla lettera A e C.);

- g) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, dall'esame del PRG vigente risulta che l'immobile ricade in Zona B3.
- g) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, dall'esame del PRG vigente risulta che l'immobile ricade in Zona B1.
- g) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcuro con entrostante fabbricato rurale, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio competente del comune di Ispica in data 17/08/2006 risulta che la disciplina urbanistica da applicare sulle particelle facenti parte del fondo (Foglio 35, Part. 24, 34, 35, 41, 52, 54, 61, 72) dovrà rispettare le previsioni dello strumento urbanistico vigente (D.A. 135/79) che dette particelle ricadono in Zona E, Sottozona E1 (usi agricoli indifferenziati), che sono permesse costruzioni necessarie alla conduzione agricola, che la massima densità fondiaria ad uso residenziale è di 0,03 mc/mq con un'altezza che non superi i 7,50 m., che previa autorizzazione del Sindaco su aree maggiori di Ha 30 si potranno insediare agglomerati a destinazione turistica.

Inoltre il fondo per la Part. 61 per la sua intera estensione e per le Part. 35, 24, 34, 35, 41, 52, 54, 72 in parte, ricade nella fascia di rispetto delle aree

soggette a vincoli paesaggistici Art. 142 e 146 del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42.

h) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, detto fabbricato è conforme alle norme urbanistico/edilizie ed igienico sanitarie del comune d'appartenenza.

h) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, detto fabbricato è conforme alle norme urbanistico/edilizie ed igienico sanitarie del comune d'appartenenza.

h) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcuro con entrostante fabbricato rurale, detto fabbricato è conforme alle norme urbanistico/edilizie del comune d'appartenenza.

i) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, il fabbricato (assieme ad altro fabbricato ubicato a confine e nel retro del dell'edificio in esame) è attualmente concesso in affitto al Comune di Ispica, come "sede provvisoria della delegazione Comunale", con contratto di locazione del 12.03.2003, registrato a Modica il 28.03.2003, in repertorio al Comune di Ispica al n. 1088 del 12.03.2003, la durata della locazione è di anni 4 con decorrenza 03.02.2003, l'ente ha facoltà di richiedere proroga per anni 1. L'importo del Contratto di Locazione, che comprende oltre all'immobile oggetto di stima l'immobile retrostante (sempre di proprietà della Ditta Esecutata) è di €. 61.974,84 annuo, rivalutabili secondo le tabelle ISTAT, di tale canone quello di competenza dell'immobile oggetto di stima (la parte più significativa anche se di minore estensione) può ritenersi pari ad €. 22.000,00 (rivalutato alla data della presente relazione).

i) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, l'immobile è attualmente locato alla [REDACTED], con contratto di locazione registrato all'Ufficio Registro di Modica il 19.05.2001 al N. 1198 Serie 3°, la durata della locazione è di anni 4 con decorrenza 01.05.2001 e rinnovabile per eguale durata a richiesta della conduttrice.

Il corrispettivo per la locazione è di L. 1.000.000 (€ 516,46) con pagamento bimestrale a mensilità anticipata, rivalutabile annualmente secondo le tabelle ISTAT.

- i) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcuro con entrostante fabbricato rurale, i beni pignorati sono attualmente occupati dall'Esecutato.
- j) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, ad uso "residence per anziani" in "immobili ad uso residenziale", attualmente sede della delegazione Comunale. Il fabbricato si trova ai fianchi del tessuto storico del centro di Ispica ha prospetto principale sul Corso Umberto I, ed è altresì collocato nei margini della S.S. 115, la particolare posizione urbanistica lo colloca in un contesto architettonico di indiscutibile pregio tra il Liberty di Basile che qui ha pregevoli testimonianze, e la connettività ed accessibilità date dai limitrofi assi viari. È angolo dominante di un isolato prospiciente per la sua maggiore estensione sul Corso Umberto l'arteria pedonale che tagliando il centro storico per quasi tutta la sua estensione lo connette alla piazza principale ed al centro della città, pur rapportandosi volumetricamente con edifici di fattura recente, bilancia con lo splendore ed i ritmi compositivi della facciata l'intrinseca inadeguatezza stilistica delle costruzioni anni 80 che ad esso si accostano.

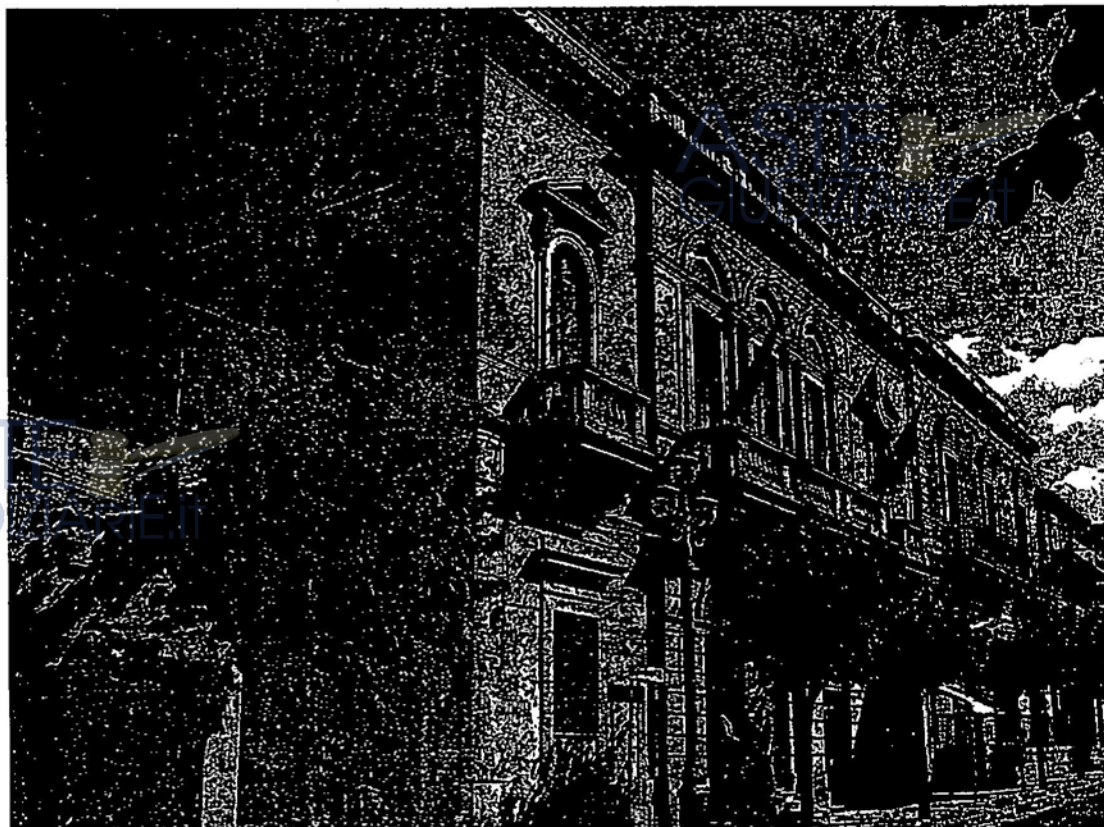


Fig. 01 – Scorcio dal Corso Umberto I – Ingresso Principale

L'edificio dei primi del 900 in stile tardo Liberty in origine prospettava sul lato posteriore su quello che doveva essere il giardino privato del palazzo, l'insistenza dello stesso su zona edificabile, l'inadeguatezza dello strumento urbanistico e la mancanza di vincoli di tutela, hanno permesso l'edificazione di un imponente edificio in aderenza al Palazzo che ha ridotto così i fronti liberi a due, uno appunto sul succitato Corso e l'altro su strada privata.

L'immobile di forma quadrangolare si sviluppa su due livelli fuori terra con sovrastanti sottotetti ed uno interrato, ed ha struttura portante in muratura e copertura con tetto a falde inclinate in struttura non spingente, finito con coppi alla siciliana per la parte anteriore dell'edificio, mentre per la parte posteriore ha copertura piana presumibilmente con struttura in putrelle e voltine.

L'organismo architettonico stilisticamente ed architettonicamente integro delinea i tratti salienti dell'architettura tardo Liberty, al basamento coriaceo scandito dall'orizzontalità dei tagli della pietra sulla porzione di facciata che delimita gli ingressi, si contrappone la leggerezza della fascia vetrata principale e delle molteplici aperture che seguendo le morbide linee degli

architravi sembrano danzare, il tutto trova un compimento al merletto di colonne che facendo da ideale parapetto staccano l'edificio dal cielo.



Fig. 02 – Scorcio dalla Via Privata – Ingresso Interrato

Il piano interrato che ha accesso dalla strada privata perpendicolare il Corso Umberto I, è composto da tre vani con altezza utile di ml. 4,00, e da un ambiente che disimpegna un piccolo servizio ed un vano accessorio, attualmente adibito a deposito/cantina, ha subito recentemente interventi di ripristino dei paramenti, infatti sia gli intonaci che le coloriture sono in ottimo stato di conservazione, gli infissi esterni tranne che per quello principale composto da saracinesca in elementi di lamiera orizzontali, sono in ferro, non vi è presenza di infissi interni né di impianti, fatta eccezione per quello idrico. Su gli ambienti 05/06 insistono dei soppalchi di egual metratura, l'ambiente 05 inoltre ospita la scala di servizio che dall'attuale porta murata portava agli accessi verticali dell'edificio.

Al piano terra solo la parte d'angolo sulla strada laterale è proprietà della ditta Esecutata, gli altri ingressi portano ad uno studio professionale, ed a un locale commerciale adibito a Bar Panineria, l'accesso principale porta ad un androne che disimpegna l'accesso verticale agli appartamenti (Scala) dalla zona al momento adibita a protocollo, composta da 3 ambienti in linea, le prime due stanze ospitano il protocollo ed un ufficio annesso, il terzo da cui si ha accesso al servizio igienico di piano è adibito a zona tecnica. Gli ambienti con altezza di circa m. 4,00 hanno pavimentazione in granigliato di cemento ad eccezione del bagno che ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, gli intonaci e le coloriture sono in buono stato di conservazione, gli infissi esterni sono in legno ed appartengono presumibilmente all'epoca di costruzione dell'edificio non sono quindi dotati di vetro camera, ed hanno sistema di oscuramento a scuri, è presente l'impianto termico di fattura recente con elementi radianti in alluminio, l'impianto elettrico è in parte incassato ed in parte esterno su canali a norma di legge.

Gli accessi verticali sono garantiti da una scala in marmo delle dimensioni di m. 1,00 circa con balaustra in ferro sagomato e legno, che corre intorno ad un vano quadrangolare limitrofo all'ingresso. Al piano primo la scala approda su di un pianerottolo che disimpegna i due appartamenti sempre di proprietà della ditta Esecutata.

Gli appartamenti al piano primo al momento interconnessi per ovvie ragioni fruibili si compongono catastalmente nel seguente modo, Sub 4 formato da un disimpegno/corridoio su cui hanno accesso tutti gli ambienti dell'immobile, che in senso orario partendo dal fronte principale sono, il soggiorno/pranzo che attualmente ospita la stanza del Sindaco con pavimenti a decoro in graniglia di marmo o Pietra Pece e mattoni antichi decorati a mano, e volte decorate con stucchi di tipo floreale, un ambiente letto adibito, a segreteria del sindaco, un altro ambiente letto adibito ad assessorato, un servizio igienico finito con pavimento in graniglia e rivestimento in ceramica in pessimo stato di conservazione e manutenzione, ed un'altra stanza da letto adibita ad ufficio, fa parte catastalmente di questo sub ma ha accesso diretto dall'appartamento limitrofo un ambiente adibito a locale tecnico un tempo collegato al Sub di

pertinenza da una porta murata adibita ad armadio a muro, il tutto è pavimentato con graniglia di marmo di varie tonalità e pezzature, gli infissi della totalità degli ambienti sono in legno tranne per il bagno che presenta infisso in alluminio, non presentano vetro a doppia camera, ed hanno sistema di oscuramento a scuri interni. La climatizzazione degli ambienti è garantita da un sistema indipendente di condizionatori presenti in ognuno degli ambienti dell'appartamento e di termosifoni in alluminio, le coloriture e gli intonaci dei paramenti interni sono in buono stato di conservazione. Gli infissi interni sono il legno non tamburato lisci o modanati si presentano strutturalmente integri ma carenti dal punto di vista delle coloriture. L'impianto elettrico è nella maggioranza degli ambienti esterno con canalette e scatole a norma di legge.

Sub 5 formato da un disimpegno/corridoio da cui hanno accesso tutti gli ambienti dell'immobile, che in senso antiorario partendo dal fronte principale si compongono, da tre camere da letto attualmente adibite ad uffici, dalla stanza prospiciente il fronte principale si ha accesso ad un piccolo ambiente adibito a ripostiglio, da un servizio igienico finito con pavimento in graniglia e rivestimento in ceramica in pessimo stato di conservazione e manutenzione, ed da un'altra stanza disimpegno che attualmente collega lo stabile oggetto di perizia alla terrazza del nuovo stabile costruito in aderenza allo stesso e sempre di proprietà della ditta Esecutata, il tutto è pavimentato con ceramica 20*20 posta a tappeto in tutto l'appartamento, gli infissi della totalità degli ambienti sono in legno tranne che per la stanza sul retro del fabbricato che presenta infisso esterno in alluminio, non presentano vetro a doppia camera, ed hanno sistema di oscuramento a scuri interni. La climatizzazione degli ambienti è garantita da un sistema indipendente di condizionatori presenti in ognuno degli ambienti dell'appartamento e di termosifoni in alluminio, le coloriture e gli intonaci dei paramenti interni sono in buono stato di conservazione. Gli infissi interni sono il legno non tamburato lisci o modanati si presentano strutturalmente integri ma carenti dal punto di vista delle coloriture. L'impianto elettrico è nella maggioranza degli ambienti esterno con canalette e scatole a norma di legge. Gli ambienti sul fronte principale hanno volte a crociera a sesto ribassato con stucchi angolari e struttura in

canne e gesso, mentre gli ambienti retrostanti presentano copertura piana eccetto la stanza da letto prospiciente la terrazza dell'edificio posteriore che presenta volta in canne e gesso a crociera con sesto ribassato.

Dal corridoio disimpegno in asse con l'ingresso dell'appartamento, si accede ad un piccolo ambiente che ospita una scala di servizio in legno che da accesso a tutti i sottotetti dell'immobile, gli ambienti calpestabili coincidenti planimetricamente con le zone adibite a disimpegno dei due appartamenti, danno la possibilità di verificare ed eventualmente manutenzionare le coperture voltate degli ambienti sottostanti, e danno l'accesso al terrazzo retrostante l'edificio che accoglie la riserva idrica dello stesso.

Superfici Utili

Descrizione Ambienti	Superficie [m²]
Sub 2 – Piano Terra / Piano Sottostrada	
P.I. Stanza 01	12.49
P.I. Stanza 05	16.10
P.I. Stanza 06	12.97
Superficie Utile [m²]	41,56
P.I. Stanza 02	5.44
P.I. Stanza 03	2.20
P.I. Stanza 04	18.45
Superficie Permanenze/Accessori [m²]	26,09
Ingresso	14.00
Ambiente 01	17.20
Ambiente 02	21.50
Ambiente 03	9.60
Superficie Utile [m²]	62,3
Scala	14.00
Superficie Permanenze/Accessori [m²]	20,57
Sub 4 – Piano Primo	
Ambiente 01	35.55
Ambiente 02	13.80
Ambiente 03	18.86
Ambiente 04	17.60
Ambiente 05	8.58
Disimpegno	10.32
W.C. 01	4.70
Superficie Utile [m²]	109,29
Balcone A.01	5.20
Balcone A.02	2.20
Balcone A.03	2.20
Balcone A.04	4.70
Superficie Permanenze/Accessori [m²]	14,30
Sub 5 – Piano Primo	
Ambiente 01	26.95

Ambiente 02	19.36
Ambiente 03	16.46
Ambiente 04	16.12
Ambiente 05	1.92
Disimpegno	15.6
W.C. 01	3.74
Superficie Utile [m²]	100.15
Balcone A. 01	4.9
Balcone A. 02	2.3
Balcone A. 04	2.1
Scala Sottotetto	2.88
Superficie Pertinenze Accessori [m²]	12.18
Sub 5 – Piano Primo	
Ambiente 01	20.90
Ambiente 02	13.30
Superficie Utile [m²]	34.2
Terrazza	47.02
Superficie Pertinenze Accessori [m²]	47.02
Superficie Utile Totale [m²]	
Superficie Pertinenze Accessori Totale [m²]	

- j) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, ad uso residenziale. Il fabbricato limitrofo al comparto commerciale del Quartiere Sorda sulla ex S.S. 115, fa parte di un complesso di edifici tra la Via Sacro Cuore e la Via Fosso Tantillo, ed ha prospetto ed accesso principale da quest'ultima. La particolare estensione del complesso di edifici di cui fa parte ha fatto sì che ampie aree adibite a parcheggio siano limitrofe allo stesso, ottenendo così un intorno architettonico di ampio respiro. Il particolare impianto planimetrico e la moltitudine di servizi limitrofi lo collocano in una delle migliori zone residenziali del Quartiere Sorda. Inoltre i progetti di ampliamento e sistemazione in itinere sulla Via Sacro Cuore e sulla stessa Via Fosso Tantillo, ne implementeranno la fruibilità e l'appetibilità commerciale, che ad oggi è ostata solo dallo stato di finitura dello stesso.

L'appartamento fa parte di uno stabile di 6 piani fuori terra, ospitante 4 abitazioni per piano per un numero complessivo di 20 residenze, il piano terra è adibito a locali commerciali, l'accesso è sul fronte corto dell'edificio, con ingresso da una bretella di collegamento tra la Via Sacro Cuore e la Via Fosso Tantillo. L'androne di modeste dimensioni e finiture mediocri ospita gli accessi verticali (scala, ascensore), dato l'anno di costruzione

dell'edificio 1985 e dallo stato dei luoghi si evince la non conformità all'accessibilità per i diversamente abili.

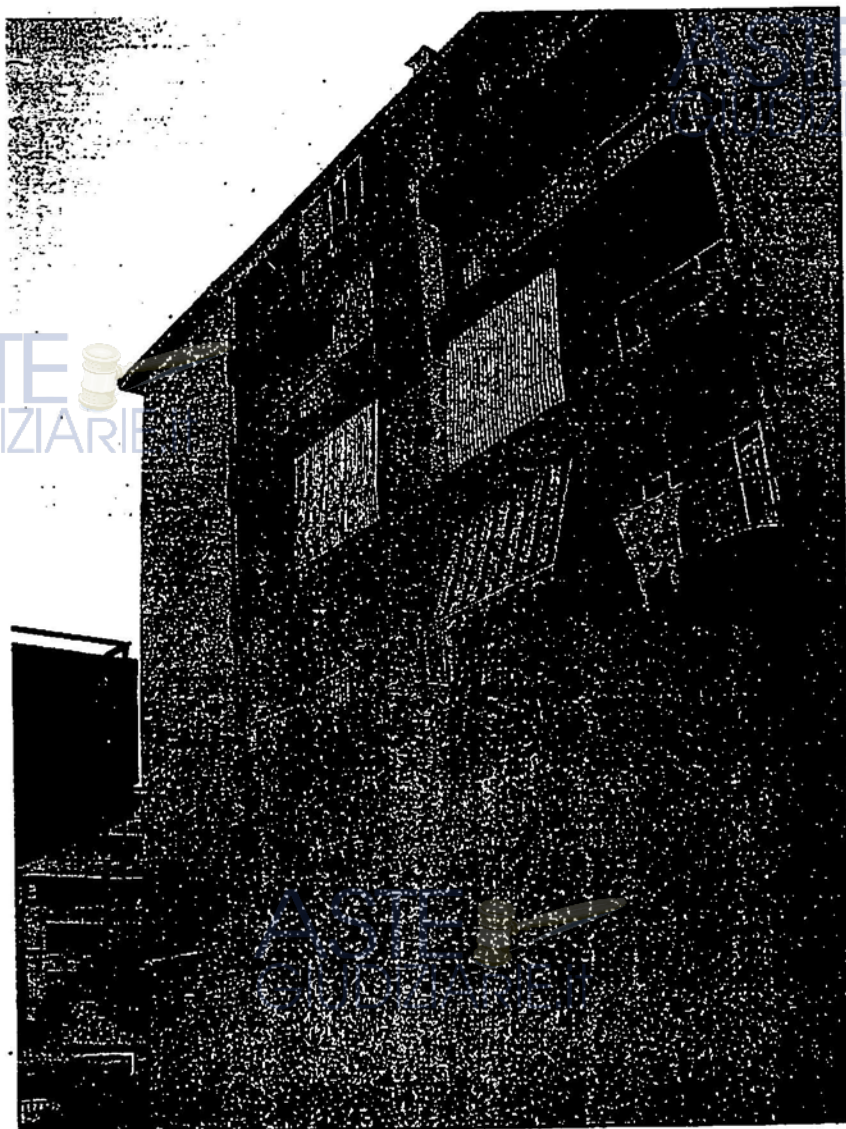


Fig. 03 – Scorcio dalla bretella di collegamento tra la Via Fosso Tantillo e la Via Sacro Cuore

L'appartamento posto al 5° piano ha il lato maggiore su cui prospettano soggiorno e cucina prospiciente proprietà condominiali ed il lato minore su cui prospettano le camere da letto antistante ad un'area di proprietà pubblica adibita a parcheggio. Di forma quadrangolare, si compone di un ingresso che disimpegna la zona giorno composta da cucina, ripostiglio, lavanderia e da un ampio soggiorno, dalla zona notte che ospita il servizio principale, due stanze da letto singole ed una matrimoniale, gli ambienti sono disimpegnati da un ampio corridoio ad L delle dimensioni di circa m. 1,20.

Le finiture interne sono di bassa qualità, nella zona d'ingresso e nella quasi totalità del soggiorno per problemi connessi all'impianto idrico ed all'errata

posa dei pavimenti, la pavimentazione è saltata ed è stata ripristinata con semplice cemento fino a colmare la differenza di spessore con le altre zone, gli infissi esterni sono in alluminio naturale sprovvisti di vetro camera, con sistema di oscuramento a serrande, le porte interne sono in legno tamburato, i rivestimenti orizzontali e verticali sono in ceramica ed appartengono stilisticamente al periodo di costruzione dell'edificio. L'impianto idrico non presenta revisioni recenti ed è in mediocre stato d'uso e manutenzione, l'appartamento è termoautonomo con caldaia a gas esterna in buone condizioni, che gestisce l'impianto idrico e i termosifoni in ghisa. Le coloriture e lo stato degli intonaci dei paramenti sono in buono stato di conservazione.

Superfici Utili Appartamento

Descrizione Ambienti	Superficie [m²]
Letto 01	17.01
Letto 02	8.70
Letto 03	11.05
Soggiorno	24.6
Cucina	18.11
Ripostiglio	3.28
Disimpegno	18.76
W.C. 01	6.05
W.C. 02	3.20
Superficie Utile [m²]	110.76
Balcone 10	11.53
Balcone 11	9.04
Superficie Pertinenze [m²]	20.57

- j) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcuro con entrostante fabbricato rurale, composto da 8 appezzamenti di terreno facenti parte della C.da Giamporcuro chiusi all'interno del triangolo di terre formato dall'incrocio tra la Provinciale Pozzallo-Ispica, dal torrente Salvia e dalla Strada Comunale Zappulla-Scorrione, presenta giacitura pianeggiante con altitudine media di m. 45 s.l.m. e da un punto di vista pedologico è alluvionale di medio impasto tendenzialmente calcareo, le precipitazioni si attestano intorno ai 350 mm annui, mentre le temperature minime invernali non scendono, se non in casi eccezionali, al di sotto dei 4 - 5° C.

Il Fondo che per la sua totale espansione è adibito ad Agrumeto, così distinto: Part. 35, 36, 54, 52, 61, 72 di HA. 5.65.10 piantumate con Mandarino Satsuma con sesto d'impianto 4 x 3; Part. 41 e 24 di HA

2.68.00 piantumate con Arancio dolce varietà Navelina con sesto d'impianto 4 x 3.

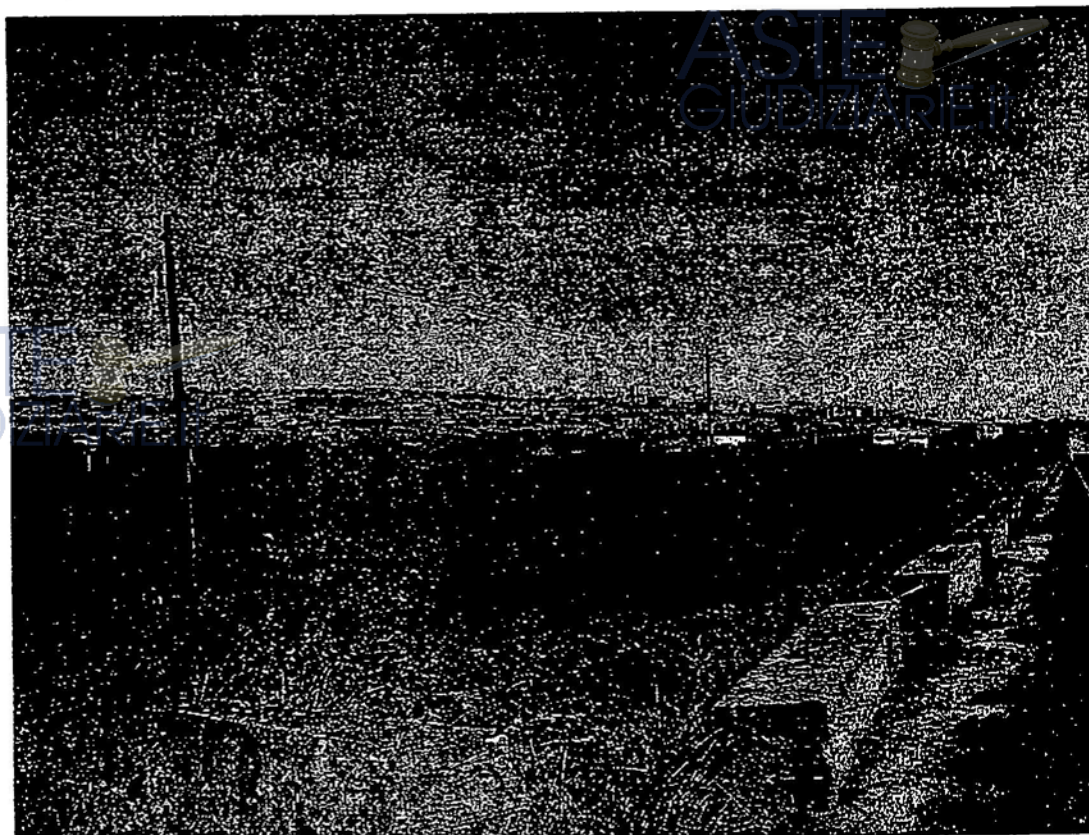


Fig. 04 – Scorcio dal Provinciale Pozzallo-Ispica

Dati catastali - N.C.T. di Ispica

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup. [m²]		R. Domenicale		Rendita		
35	36	Seminativo	2		54	80	Euro	16.98	Euro	11.32
35	24	Vigneto	2	1	53	40	Euro	174.29	Euro	51.50
35	34	Fab. Rurale			0	50	Euro		Euro	
35	35	Seminativo	3	1	42	60	Euro	44.19	Euro	29.46
35	41	Seminativo	3	1	14	60	Euro	35.51	Euro	23.67
35	52	Seminativo	2	1	52	40	Euro	66.90	Euro	39.35
35	54	Agrumeto	2		36	80	Euro	96.93	Euro	41.81
35	61	Seminativo	3		60	80	Euro	18.84	Euro	12.56
35	72	Seminativo	2	1	17	70	Euro	100.45	Euro	30.39

k) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82.

Il Valore di Mercato sarà la media tra la Valutazione analitica e la Valutazione "per comparazione" $[(V.a + V.c)/2 = V.M.]$

Valutazione analitica

Sulla base del reddito prodotto (quota parte del canone di locazione dell'immobile al Comune di Ispica) il più provabile valore di mercato

dell'immobile (calcolato ad un tasso di capitalizzazione del 3,55%) è di €. 663.098,59;

Valutazione "per comparazione"

Sulla base della Consistenza dell'immobile e del Metodo per Comparazione con beni con caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) simili, il Valore medio al metro quadro dell'immobile può essere pari a €. 1.539,00 da ciò si ottiene un valore complessivo dell'immobile di Mq.

$$435.05 * \text{€}. 1.539,00 = \text{€}. 669.541,95$$

Valore di Mercato Immobili A

$$(\text{€}. 663.098,59 + \text{€}. 669.541,95)/2 = \text{€}. 666.320,27$$

Tale valore ottenuto si approssima per fiffetto a €. 665.000,00;

- k) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5.

Il Valore di Mercato sarà la media tra la Valutazione analitica e la Valutazione "per comparazione" $[(V.a + V.c)/2 = V.M.]$

Valutazione analitica

Sulla base del reddito prodotto (derivato dal canone di locazione dell'immobile) il più provabile valore di mercato dell'immobile (calcolato ad un tasso di capitalizzazione del 2,50%) è di €. 112.000,00;

Valutazione "per comparazione"

Sulla base della Consistenza dell'immobile e del Metodo per Comparazione con beni con caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) simili, il Valore medio al metro quadro dell'immobile può essere pari a €. 832,08 da ciò si ottiene un valore complessivo dell'immobile di $131.96 * \text{€}. 832,08 = \text{€}. 109.801,28$;

Valore di Mercato Immobile

$$(\text{€}. 112.000,00 + \text{€}. 109.801,28)/2 = \text{€}. 110.900,64$$

Il valore ottenuto si approssima per difetto a €. 110.000,00;

- k) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcuro con entrostante fabbricato rurale, sulla base delle superiori considerazioni espresse al punto 3.C il sottoscritto ritiene di procedere alla stima dei terreni con procedure e metodologie differenziate che tengano conto:

- delle vocazione edificatoria della parte dei terreni (part. 52, 41 e 24) che prospettano sulle strade Provinciale e Comunale per Ispica utilizzando la Valutazione "per comparazione";
- dei vincoli gravanti (paesaggistico) sul resto del fondo (part. 34, 36, 61, 72 e 54) non direttamente accessibile dalle strade citate, utilizzando la Valutazione "per comparazione".

Valutazione "per comparazione" Part. 52, 41 e 24

Sulla base della consistenza del fondo e del Metodo per Comparazione con beni con caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) simili, il Valore medio al metro quadro può essere pari a €. 20,00, a cui verrà applicata una riduzione cautelativa del 25% per la Part. 52 e 24 ($€. 20,00 \times 0,75 = €. 15,00$), e per la Part. 41 del 10% ($€. 20,00 \times 0,90 = €. 18,00$), ottenendo i seguenti valori:

Part. 52	mq. 15.240 x €/mq. 15 =	€. 228.600,00
Part. 24	mq. 15.340 x €/mq. 15 =	€. 230.100,00
Part. 41	mq. 11.460 x €/mq. 18 =	<u>€. 206.280,00</u>
Sommano		€. 664.980,00

Valutazione "per comparazione" Part. 34, 35, 36, 61, 72 e 54

Sulla base della consistenza del fondo e del Metodo per Comparazione con beni con caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) simili, il Valore medio al metro quadro può essere pari a €/HA. 30.000,00, ottenendo i seguenti valori:

Part. 34	HA. 0.50	
Part. 35	HA. 1.42.60	
Part. 36	HA. 54.80	
Part. 54	HA. 36.80	
Part. 61	HA. 60.80	
Part. 72	<u>HA. 1.17.70</u>	
Sommano	HA. 4.13.20 x €/ HA. 35.000,00 x 1,10=	€. 159.082,00

Valore di Mercato del Fondo

(€. 664.980,00 + €. 159.082,00) = €. 824.062,00

l) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, la vendita pur riguardando porzioni di fabbricato distinguibili in differenti Sub. (2/4/5), ed apparentemente vendibili in lotti separati, avverrà in un unico lotto, perché detti immobili appartengono ad un unico organismo edilizio di particolare pregio storico, architettonico ed artistico.

l) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, la vendita trattandosi di un unico immobile avverrà in unico lotto.

l) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcara con entrostante fabbricato rurale, si ritiene che il valore desunto dalla stima sarà più più facilmente raggiungibile procedendo a vendita del fondo in più lotti, così di seguito organizzati:

❖ Lotto C. 1 Part. 52	€. 228.600,00
❖ Lotto C. 2 Part. 24	€. 230.100,00
❖ Lotto C. 3 Part. 41	€. 206.280,00
❖ Lotto C. 4 Part. 34, 36, 61, 72 e 54	€. 159.082,00

m) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, documentazione fotografica con Indice A (A001, A002, A0..) Allegato supporto digitale.

m) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, documentazione fotografica con Indice B (B001, B002, B0..) Allegato supporto digitale.

m) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcara con entrostante fabbricato rurale, documentazione fotografica con Indice C (C001, C002, C0..) Allegato supporto digitale.

n) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, il bene non è indiviso.

n) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, il bene non è indiviso.

n) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcara con entrostante fabbricato rurale, il bene non è indiviso.

o) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, il beni non hanno le caratteristiche di cui all'Art. 13 L. 408/49 e la vendita degli stessi non è soggetta al pagamento dell'IVA.

- o) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, il bene non ha le caratteristiche di cui all'Art. 13 L. 408/49 e la vendita dello stesso non è soggetta al pagamento dell'IVA.
- o) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcara con entrostante fabbricato rurale, il bene non hanno le caratteristiche di cui all'Art. 13 L. 408/49 e la vendita degli stessi non è soggetta al pagamento dell'IVA.
- p) A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82, il bene elencati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della nota di trascrizione.
- p) B. Appartamento sito in Modica alla Via Fosso Tantillo n. 19, Piano 5, , il bene elencati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della nota di trascrizione.
- p) C. Fondo rustico sito in Ispica nella contrada Giamporcara con entrostante fabbricato rurale, , il bene elencati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli della nota di trascrizione, tranne che per la Part. 38 di cui l'Esecutato non è proprietario.

6. Documentazione Fotografica

A. Immobile sito in Ispica al Corso Umberto n. 82.



Tutto si doveva ad espletamento dell'incarico conferitomi, rimanendo tuttavia a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Allegati (1 Copia):

- Allegato A Supporto digitale contenente la perizia e la documentazione fotografica esterna ed interna come al punto m) dei quesiti sottoposti dal Giudice;
- Allegato B Documenti ,Certificati ed Elaborati grafici a supporto della perizia rilasciati dagli enti competenti.

Modica, li

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Giovanni Piccitto

TRIBUNALE DI MODICA

VERBALE DI DEPOSITO CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'anno duemilasei il giorno del mese di Settembre , nella sede del Tribunale di Modica , avanti il sottoscritto Cancelliere è comparso l'Arch. Giovanni Piccitto, nato a Modica il 31 Luglio 1973 ed ivi residente in Via Resistenza Partigiana n. 27/H, il quale in esecuzione dell'incarico conferitogli con Ordinanza del 18.04.06 pronunciata da G. E. Dott. F. Circolo, nel procedimento promosso dalla B.A.P.R. contro l'Esecutato (procedimento n. 65/2005 R. G. Es. Imm.), deposita la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio espletata.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL TECNICO

Arch. Giovanni Piccitto