



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.
Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa



Procedura esecutiva immobiliare N.R.G.82/2023 riunita alla 310/2024

Giudice

XXXXXXXXXX

Parti nel procedimento:

Creditore Procedente

XXXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Debitore

XXXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

C.F.: XXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Custode Giudiziario

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

Il tecnico relatore -C.T.U.-

XXXXXXXXXX





INDICE

1. Premessa

2. Risposta ai quesiti

- LOTTO 1 – Abitazione civile_bilocale PT e posto auto Via dei venti;
- LOTTO 2 – Abitazione civile_bilocale PT e posto auto Via dei venti
- LOTTO 3 – Abitazione civile PT/P1_ e n°2 posti auto Via dei venti
- LOTTO 4 – Abitazione civile_bilocale P1 e posto auto Via dei venti
- LOTTO 5 – Abitazione civile_bilocale P1 e posto auto Via dei venti
- LOTTO 6 – stacco di terreno in Marina di Marza;
- LOTTO 7 – Fabbricato commercializzazione prodotti ortofrutticoli e alloggio custode in C.da Porrello Strada comunale Ispica Santa Maria del Focallo;

3. Conclusioni

4. Allegati 1-2-3-4-5-6-7 per singolo LOTTO di vendita

- ✚ Referti fotografici,
- ✚ Visura storica per immobile, Estratto di Mappa;
- ✚ Rilievo planimetrico ed Elaborati grafici;
- ✚ Accesso a documenti amministrativi e documentazione estratta(titoli concessori, ecc.);

5. ALLEGATO 8 – Titoli di provenienza e dettagli ad" ulteriori informazioni" note di trascrizione.



RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto XXXXXXXXXX, registrato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al XXXXXXXXXX, con studio tecnico sito a XXXXXXXXXX, ha ricevuto incarico di C.T.U. nella procedura di cui al N.R.G. 310/2024 delle esecuzioni immobiliari riunita alla proc. es. imm. R.G.N. 82/2023. Pertanto dopo avere effettuato mirate ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ispica ecc., unitamente al Custode Giudiziario si è recato sui luoghi per acquisire dei referti fotografici attestanti lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima e dare inizio alle operazioni peritali. Successivamente ha provveduto a redigere la perizia tecnica.

In premessa si precisa che la documentazione prodotta dalla Creditrice in seno alla procedura, con chiaro riferimento alla relazione notarile sostitutiva, risulta incompleta per tutte le U.I. pignorate (eccetto per una particella terreni). La relazione notarile sostitutiva non ricostruisce la proprietà nel ventennio anteriore all'avvio della proc. es. immobiliare e non riporta pesi, limitazioni e mancate accettazioni di eredità.

2. RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 1

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 1 consta in abitazione civile e rispettivo posto auto censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 95 P.Ile 516 sub 7 e 12 Via dei Venti n°20 pignorati per la quota di proprietà di 1/1. Nello specifico:

- F.95 P.Ila 516 sub 7: CAT. A/3, PT, VANI 3,5;
- F.95 P.Ila 516 sub 12: CAT C/6, PT, 12 m².

L'abitazione in sub 7 confina con:

-**lato nord/est:** subalterno 19 che rappresenta il vialetto di accesso per l'u.i. esaminata in sub. 7 e per le u.i. in subalterni 2 (P1_A/3), 3 (PT_A/3), 4(PT_A/3), 5(PT_A/3) in P.Ila 516 Foglio 95 ;

-**lato nord/ovest:** subalterno 21 che rappresenta il vialetto ai posti auto per l'u.i. esaminata in sub. 12 e per le u.i. costituenti l'intero fabbricato in P.Ila 516 Foglio 95;

-**lato sud/ovest:** P.Ile 516 sub. 6 (accesso alla Particella 516 sub 6 allocata a P1) in testa alla stessa Ditta.

-**lato sud/est:** P.Ile 516 sub. 3 e 8 entrambe in testa alla stessa Ditta.

Il posto auto in sub 12 confina con:

-**lato nord/est:** Part. 516 subalterno 13_posto auto C/3 in testa alla stessa Ditta

-**lato sud/ovest:** Part. 516 subalterno 11_posto auto C/3 in testa alla stessa Ditta

Tutti i posti auto confinano a sud est con il vialetto di accesso in subalterno 21 (bene comune non censibile).

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, rappresenta una abitazione civile a carattere continuativo (bilocale) allocata in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA. L'intera struttura è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwich di forati e finiture esterne in malata oltre coloritura. L'abitazione, allocata a piano terra, internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione ceramica di prima scelta, finiture realizzate in malta di gesso oltre coloritura. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate. Il posto auto in esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Alla data del sopralluogo l'abitazione risulta essere la residenza dell'esecutato XXXXXXXXXX.

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso: lo scrivente ha avanzato richiesta di dati inerenti i costi di gestione di BORGO RIO FAVARA (inerenti per esempio raccolta e smaltimento rifiuti solidi urbani, gestione illuminazione, scerbature, ecc.), ai Soggetti XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX i quali non hanno fornito dati utili. Pertanto all'attualità non sono note le spese di gestione. Come da note di trascrizione allegate, fino a completamento delle opere di urbanizzazione da parte del costruttore, i costi di gestione saranno a carico delle singole Proprietà (si veda dettaglio NEI PASSAGGI DI PROPRIETA'). Il costruttore potrà recintare le aree a verde, ecc escludendone l'uso pubblico. Ad ultimazione di tali opere dovrà seguire cessione al Comune di Ispica.

L'accesso all'intero immobile di cui il subalterno 7 fa parte, avviene per mezzo dei subalterni 19, 20 e 21 (vialetti di accesso esclusi dal pignoramento) che rappresentano beni comuni non censibili per l'intero fabbricato. Non volendo essere ridondante, si esplicita che il solaio di copertura dell'intero fabbricato è censito al subalterno 18, anch'esso escluso dal pignoramento, che rappresenta ulteriore bene comune non censibile.

Inoltre sussistono:

- Trascrizione del 12/06/2008 nn. 7598/12116 Convenzione Edilizia redatta dal Notaio XXXXXXXXXX di Modica (RG) il 23/05/2008 Rep. 22814/3462. Unità negoziale n. 1 Immobili siti nel comune di Ispica al NCT al F. 95 P.Ila 338 - 462 - 463 - 464 - 465 - 467 - 468 - 469 - 470 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 478 - 479 - 480. A favore di XXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore del Comune di Ispica (81000670885) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, XXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore del Comune di Ispica (81000670885) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: sono specificati tutti i dettagli della convenzione tra la ed il Comune di Ispica. **Vedi Allegato _trascrizione di convenzione edilizia.**
- Trascrizione del 13/06/2007 nn. 14369/8547 Atto di compravendita redatto dal

Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica del 07/06/2007 Rep. 21796/2972 Reg. al n. 2763 Serie 1T. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCU costituito dalle ex P.lle: 338, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479 e 480 al F. 95 per un'estensione di mq. 74.827. Soggetto a Favore XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale. Ulteriori informazioni: "L'immobile oggetto della vendita che si trascrive viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi (in particolare con quella di passaggio sulla stradella posta ad ovest del terreno e che si diparte dalla strada in bonifica) e con gli oneri, obblighi e diritti di cui alla concessione di lottizzazione dallo stato di fatto della zona comportanti anche specifiche servitù (acquedotto, rete fognante, rete elettrica e quant'altro elencato in seno alla concessione edilizia e/o promanante dallo stato dei luoghi e dalla destinazione dei proprietari), dai vincoli urbanistici, idrogeologici, minerari, paesaggistici, culturali ed ambientali. La parte acquirente è altresì obbligata a: - realizzare entro 90gg da oggi, a tutte sue cure e spese irripetibili ai venditori, lungo il confine ovest una stradella percorribile con ogni mezzo, della larghezza costante di mt 5 che si dipartirà dalla strada di bonifica esistente percorrendo l'intera linea di confine della residua proprietà XXXXXXXXXXXX, seguendo il tracciato della viabilità di piano regolatore evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata all'atto che si trascrive e ciò al fine di consentire al fondo XXXXXXXXXXXX che diversamente rimarrebbe intercluso; - costituire sul fondo acquistato una servitù di passaggio carrabile della larghezza costante di mt 5 in favore della residua proprietà XXXXXXXXXXXX situata a ridosso del confine Nord del terreno in oggetto; il sito della detta servitù evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria sub B; la stradella a servizio dovrà culminare nell'ingresso di detto fondo XXXXXXXXXXXX situato a Nord-Est del terreno in oggetto, ingresso che dovrà essere dotato a cura e spese della parte acquirente, irripetibili ai venditori, di un cancello in ferro ancorato a congrui pilastri, dell'altezza di mt 2 e della larghezza di mt 4; la realizzazione della stradella è del cancello dovrà essere eseguita entro 90gg da oggi; - recintare, entro 90 gg da oggi, a tutte sue cure e spese, irripetibili ai venditori, con un muretto dotato di opportune fondazioni e di altezza non inferiore a cm 60 e rete metallica della complessiva altezza di mt 2, salvo diverse prescrizioni urbanistiche, il perimetro del terreno in oggetto lungo tutti i confini con la residua proprietà XXXXXXXXXXXX e precisamente: confini con la proprietà Sud-Ovest (P.la 477) e a Nord-Est (P.la 466 e 471) del terreno in oggetto così come evidenziati in colore arancione nell'allegata planimetria Sub B; - nominare un nuovo direttore dei Lavori nelle persone dell'Ing. XXXXXXXXXXXX e dell'Arch. XXXXXXXXXXXX, che subentreranno all'Ing. XXXXXXXXXXXX, attuale direttore, il quale si dimetterà nella medesima occasione. Sono comprese nella vendita tutte le aree da cedere gratuitamente al comune sia quelle comportanti interventi d'urbanizzazione ad opera dei lottizzati".

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti,

che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- ✓ Trascrizione del 15/11/2024 nn. 13904/18554 Verbale di pignoramento immobili redatto da Unep c/o Tribunale di Ragusa rep. 3051/2024 del 25/10/2024. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Illa 4317 Sub 7, identificativo precedente F. 90 P.Illa 707 Sub. 2; F. 95 P.Illa 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Illa 779 sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Illa 2128. Soggetti a favore: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: "Ai fini e per gli effetti della presente trascrizione, si precisa che **XXXXXXXXXX** agisce non in proprio ma quale procuratrice speciale della **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX**, Via **XXXXXXXXXX**, C.F. **XXXXXXXXXX**, giusta procura autenticata nelle firme per atto del notaio **XXXXXXXXXX** Rep n. 55546/25800".
- ✓ Trascrizione del 23/05/2023 nn. 6059/8297 Verbale di pignoramento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa rep. 1004 del 19/04/2023. Unità immobiliare n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Illa 281 Sub 1 e F. 26 P.Illa 31 Sub 1. Unità immobiliare n. 2, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Illa 4317 Sub 7. al F. 95 P.Illa 516 Sub. 7, 3, 8, 6, 9, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15. Unità negoziale n. 3, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Illa 779 Sub. 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12.

2. ISCRIZIONI

- ✓ Iscrizione del 25/06/2021 nn. 974/10141 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 925/2021 del 14/06/2021. Capitale 850.000€. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU

al F. 18 P.IIa 281 Sub 1 e F. 26 P.IIa 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub. 7. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 26 P.IIa 613 Sub 1. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 95 P.IIa 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 5 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub. 1 e 2. Unità negoziale n. 6 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 2128. Unità negoziale n. 7 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 92 P.IIa 4226 Sub 1 e F. 8 P.IIa 450 Sub 1 ed iscritti al NCT al F. 104 P.IIa 2179. Unità negoziale n. 8 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 104 P.IIa 3033 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 9 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 8 P.IIe 398, 397, 383. Unità negoziale n. 10 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.IIa 3765 Sub 4 e F. 103 3220 Sub 1 e iscritti al NCT al F. 103 P.IIe 6210 e 6209. Unità negoziale n. 11 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.IIa 3765 Sub 5. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 249,999/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000.

- ✓ Iscrizione del 19/01/2021 nn. 70/784 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 1627 del 05/12/2020. Capitale 443.143,08 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Illa 4317 Sub 7, F. 95 P.Illa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Illa 779 Sub 1 e 2. Unità immobiliare n. 3 immobile sito nel Comune di Ispica ed iscritto al NCT al F. 103 P.Illa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: "è volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 50.000,00. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".
- ✓ Iscrizione del 14/12/2020 nn. 1697/14999 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Reggio Emilia rep. 2023/2019 del 26/09/2019. Capitale 189.297,17 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica e iscritti al NCT al F. 103 P.Illa 2128. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.Illa 4317 Sub 7, F. 95 P.Illa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 14, 2. Unità negoziale n. 3 Immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Illa 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.
- ✓ Iscrizione del 15/04/2020 nn. 571/4801 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 194/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Illa 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.Illa 707 Sub 2), F. 95 P.Illa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Illa 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Illa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente

all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

- ✓ Iscrizione del 02/04/2020 nn. 544/4604 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 195/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Illa 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.Illa 707 Sub 2), F. 95 P.Illa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Illa 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Illa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

- ✓ Iscrizione del 15/11/2019 nn. 2220/16511 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2346 del 25/10/2019. Capitale 761.011,49 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Illa 281 Sub 1 e F. 26 P.Illa 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobile sito nel Comune di Ispica ed indicato al NCT al F. 103 P.Illa 2128. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Illa 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Illa 4317 Sub 7 e F. 95 P.Illa 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la

ASTE
GIUDIZIARIE®

quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3.

- ✓ Iscrizione del 06/11/2019 nn. 2165/16038 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2348/2019 del 25/10/2019. Capitale 41.849,55 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.
- ✓ Iscrizione del 18/07/2018 nn. 1675/10889 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** Rep. 4984/3683 del 10/07/2018. Capitale 230.000,00. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a favore in qualità di Creditore Ipotecario il **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Contro in qualità di debitore ipotecario **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni; contro in qualità di debitore ipotecario **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni; contro in qualità di debitore ipotecario **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni. Ulteriori Informazioni: nella trascrizione sono state inserite le ulteriori informazioni relative alla concessione del Mutuo. Per i dettagli vedasi Nota di Iscrizione R.P. 1675 R.G. del 18/07/2018.
- ✓ Annotazione a Iscrizione del 24/06/2010 nn. 12120/1761 frazionamento del Mutuo Fondiario con atto redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica (RG) del 04/06/2010 Rep. 24628/4397 Reg. al n. 2384 serie1T, frazionamento per € 590.000,00 quota n. 4. Immobili indicati al NCEU del comune di Ispica F. 95 P.Ile 516 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** con sede a Ragusa (**XXXXXXXXXX**). Soggetto Contro **XXXXXXXXXX** con sede a Scicli (RG).
- ✓ Iscrizione del 13/06/2007 nn. 14370/3785 Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo fondiario redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica (RG) con atto del 07/06/2007 Reg. al n. 2764 serie 1T. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 95 P.Ile 338 - 462 - 463 - 464 - 465 - 467 - 468 - 469 - 470 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 478 - 479 - 480. A favore di **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX**

3. proprietà :

- **XXXXXXXXXX** 1/3;
- **XXXXXXXXXX** 1/3;
- **XXXXXXXXXX** 1/3.

4. Passaggi di proprietà :

- ✓ Trascrizione del 20/03/2017 nn. 2925/4229 Decreto di trasferimento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 40014 del 23/02/2017. Immobili siti nel

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





comune di Ispica (RG) ed indicati al NCEU al F. 95 P.Ila 516 Sub 7 – 12. Soggetti a Favore: **XXXXXXXXXX** (1973) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, **XXXXXXXXXX** (1970) per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: “ si precisa che al catasto la particella 516/7 risulta ctg. A/3 mentre la P.Ila 516/12 ctg. C/6”.

- ✓ Trascrizione del 06/05/2011 nn. 4912/7849 atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX**, il 28/04/2011 Rep. 25567/4896. Unità negoziale n. 1, immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.Ile 516 Sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** con sede a Ragusa (**XXXXXXXXXX**) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto Contro **XXXXXXXXXX** con sede a Scicli (RG) (**XXXXXXXXXX**) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori Informazioni: “Descrizione dell'immobile oggetto della vendita che si trascrive: immobile facente parte del complesso residenziale in Ispica contrada Rio Favara e precisamente: - Blocco residenziale n. 27 allo stato rustico, in Ispica costituito da Otto appartamenti bilocali per civile abitazione di mq 41 circa, ciascuno oltre giardinetti, vialetti, posti auto e lastrico solare, confinate: con lotto n. 33, con lotto n. 28, con Viale del Sole e Via dei Venti. Quanto sopra descritto venne trasferito con stato di fatto in cui si trovava, mancante di rifiniture, impianti, servizi e completamenti, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi ed in particolare: - le strutture ed opere poste all'esterno dell'edificio non sono trasferite neppure in quota millesimale; - la società venditrice dovrà ultimare le opere di urbanizzazione nei termini previsti dai provvedimenti amministrativi citati nell'atto in oggetto e trasferirle al Comune di Ispica; sino al trasferimento al Comune dette opere resteranno in possesso della società venditrice **XXXXXXXXXX** che si obbligò a farle usufruire liberamente ai compratori e loro aventi causa, pur potendole recintare e, quindi, escluderne l'uso pubblico, sino al momento del trasferimento al comune di Ispica; - ogni acquirente di immobili facenti parte dell'intero intervento dovrà partecipare, corrispondendone gli oneri, alla struttura associativa/consortile predisposta dal costruttore e costituita con atto a rogito Notaio **XXXXXXXXXX** in data 17/06/2010 Reg. al n. 2881 serie 1T denominata “**XXXXXXXXXX**” che disciplinerà il decoro uniforme dell'intero intervento, predisponendo e favorendo la conclusione di contratti con terzi che potranno fornire l'utilizzo di impianti sportivi e ricreativi, servizi di pulizia, di giardinaggio, custodia e manutenzione a prezzi unitariamente concordati; ogni successivo trasferimento di quanto oggetto dell'atto che si trascrive dovrà contenere l'obbligo per l'acquirente di partecipare a detta struttura, comunicando il proprio domicilio.
- ✓ Trascrizione del 13/06/2007 nn 14369/8547 Atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 07/06/2007 Rep. 21796/2972 Reg. al n. 2763 Serie 1T. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCU costituito dalle ex P.Ile: 338, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479 e 480 al F. 95 per un'estensione di mq. 74.827. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime



di Bene personale. Ulteriori informazioni: "L'immobile oggetto della vendita che si trascrive viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi (in particolare con quella di passaggio sulla stradella posta ad ovest del terreno e che si diparte dalla strada in bonifica) e con gli oneri, obblighi e diritti di cui alla concessione di lottizzazione dallo stato di fatto della zona comportanti anche specifiche servitù (acquedotto, rete fognante, rete elettrica e quant'altro elencato in seno alla concessione edilizia e/o promanante dallo stato dei luoghi e dalla destinazione dei proprietari), dai vincoli urbanistici, idrogeologici, minerari, paesaggistici, culturali ed ambientali. La parte acquirente è altresì obbligata a: - realizzare entro 90gg da oggi, a tutte sue cure e spese irripetibili ai venditori, lungo il confine ovest una stradella percorribile con ogni mezzo, della larghezza costante di mt 5 che si dipartirà dalla strada di bonifica esistente percorrendo l'intera linea di confine della residua proprietà **XXXXXXXXXX**, seguendo il tracciato della viabilità di piano regolatore evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata all'atto che si trascrive e ciò al fine di consentire al fondo **XXXXXXXXXX** che diversamente rimarrebbe intercluso; - costituire sul fondo acquistato una servitù di passaggio carrabile della larghezza costante di mt 5 in favore della residua proprietà **XXXXXXXXXX** situata a ridosso del confine Nord del terreno in oggetto; il sito della detta servitù evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria sub B; la stradella a servizio dovrà culminare nell'ingresso di detto fondo **XXXXXXXXXX** situato a Nord-Est del terreno in oggetto, ingresso che dovrà essere dotato a cura e spese della parte acquirente, irripetibili ai venditori, di un cancello in ferro ancorato a congrui pilastri, dell'altezza di mt 2 e della larghezza di mt 4; la realizzazione della stradella e del cancello dovrà essere eseguita entro 90gg da oggi; - recintare, entro 90 gg da oggi, a tutte sue cure e spese, irripetibili ai venditori, con un muretto dotato di opportune fondazioni e di altezza non inferiore a cm 60 e rete metallica della complessiva altezza di mt 2, salvo diverse prescrizioni urbanistiche, il perimetro del terreno in oggetto lungo tutti i confini con la residua proprietà **XXXXXXXXXX** e precisamente: confini con la proprietà Sud-Ovest (P.Ila 477) e a Nord-Est (P.Ila 466 e 471) del terreno in oggetto così come evidenziati in colore arancione nell'allegata planimetria Sub B; - nominare un nuovo direttore dei Lavori nelle persone dell'Ing. **XXXXXXXXXX** e dell'Arch. **XXXXXXXXXX**, che subentreranno all'Ing. **XXXXXXXXXX**, attuale direttore, il quale si dimetterà nella medesima occasione. Sono comprese nella vendita tutte le aree da cedere gratuitamente al comune sia quelle comportanti interventi d'urbanizzazione ad opera dei lottizzati".

- ✓ Donazione e Permuta a rogito Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 06/08/1968 Repertorio 69698 Raccolta 7278. Trascritto a Siracusa il 03/09/1968 reg. generale n.21837_n.21840 e n.18743_n.18746 del reg. d'ordine. Registrato a Modica il 26/08/1968 al n.1621;
- ✓ Donazione a rogito del Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 25/09/1958 Repertorio 16975 Raccolta 4213 Trascritto a Siracusa ai n.22111_n.22113 reg. generale e n.19668_n.19670 del registro d'ordine. Registrato a Modica al n.472.

REGOLARITA' EDILIZIA. A seguito di accertamento effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Ispica è emerso che, dal punto di vista urbanistico, le u.i. in oggetto fanno parte di unico

fabbricato realizzato giuste DIA N. 0044939/CE 366 del 30/12/2008 e DIA N. 0040507/CE 360 del 01/12/2009_BLOCCO RESIDENZIALE 27 BORGO RIO FAVARA. Ciò non di meno l'u.i. in P.Illa 516 subalterno 7 presenta delle difformità considerevoli. Invero la parete facente parte del fronte di accesso è stata traslata di circa m 2,60, implementando abusivamente il volume concesso. Ergo il certificato di abitabilità rilasciato per l'u.i. esaminata è da considerarsi non valido.

Dal punto di vista catastale entrambi i subalterni 7 e 12 in P.Illa 516 Foglio 95, risultano correttamente censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica con rendite congrue, benché la planimetria catastale dell'abitazione non descrive lo stato di fatto.

g) **APE:** dal punto di vista energetico l'u.i. censita in N.C.E.U. al Foglio 95 P.Illa 516 sub 7 risulta sprovvista di certificazione energetica e di idoneo libretto di impianto termico redatto in applicazione del D.P.R. 74/13. Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, rappresenta una abitazione civile a carattere continuativo allocata in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA. L'intera struttura (corpo di fabbrica 27) è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwichs di forati e finiture esterne in malata oltre coloritura. L'abitazione gode di buoni rapporti aeroilluminanti, è allocata a piano terra, internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione ceramica di prima scelta, finiture realizzate in malta di gesso oltre coloritura. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate. Il sistema di produzione dell'acs è demandato ad un boiler/accumulo elettrico posto nel ripostiglio, mentre l'impianto termico è gestito da una pompa di calore dual split aria-aria. L'impianto elettrico risulta ben sezionato e l'impianto di illuminazione presenta corpi illuminanti prevalentemente a led. Il serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso potabile è stato posto in opera durante le fasi di costruzione ed è posto in interno. L'abitazione gode altresì di una piccola area a verde lungo i lati nord est e nord ovest.

Il posto auto in esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

Si riporta altresì che il bene risulta ben collegato alle vie di comunicazione extraurbane ed allocato nelle immediatezze della spiaggia. Di contro l'area in esame non è servita da ospedali, da luoghi di culto e da attività commerciali e sportive.

In ultimo si evidenzia che il bene in oggetto è inidoneo alla fruizione da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche a causa delle geometrie interne e dell'inadeguatezza degli impianti a servizio.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- verifica dello stato dell'immobile;



- conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone simili;
- valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - stato manutentivo;
 - grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - presenza di impianti e loro conformità
 - prestazioni energetiche;
 - la posizione rispetto alla viabilità;
 - l'accessibilità;
 - la presenza di servizi.



In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 2.200,00 di superficie catastale per l'abitazione ed €/m² 300,00 per il posto auto, pertanto

- abitazione	m ² 57	X €/m ² 2.200,00	= € 125.400,00
- posto auto	m ² 12	X €/m ² 300,00	= € 3.600,00



Sommano € 129.000,00



Al fine di regolarizzare l'abitazione lo scrivente stima un costo pari ad € 20.000, costi inerenti pratiche edilizie, opere edili e spese tecniche e di istruttoria per la messa in pristino dei luoghi. **In ultimo** il valore di stima viene ulteriormente abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti. Pertanto:

€ (129.000,00 - 20.000) x 0,85 = € 92.650,00



approssimabile ad € **93.000,00** (dicasi euro novantatremila/00), rispondente alla quota pignorata.



j) L'immobile è non comodamente divisibile..

k) Referti fotografici in allegato.



LOTTO 2

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 2 consta in abitazione civile e rispettivo posto auto censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 95 P.IIe 516 sub 3 e 15 Via dei Venti n°20 pignorati per la quota di proprietà di 1/1. Nello specifico:

- F.95 P.IIa 516 sub 3: CAT. A/3, PT, VANI 3,5;
- F.95 P.IIa 516 sub 15: CAT C/6, PT, 12 m².

L'abitazione in sub 3 confina con:

-**lato nord/est:** subalterno 19 che rappresenta il vialetto di accesso per l'u.i. esaminata in sub. 3 e per le u.i. in subalterni 2 (P1_A/3), 7 (PT_A/3), 4(PT_A/3), 5(PT_A/3) in P.IIa 516 Foglio 95 ;

-**lato nord/ovest:** subalterno 2 e 7 in testa alla stessa Ditta;

-**lato sud/ovest:** P.IIe 516 sub. 7 e 8 in testa alla stessa Ditta.

-**lato sud/est:** P.IIa 516 sub. 4 in testa ad altra Ditta.

Il posto auto in sub 15 confina con:

-**lato nord/est:** Part. 516 subalterno 16_posto auto C/3

-**lato sud/ovest:** Part. 516 subalterno 14_posto auto C/3 in testa alla stessa Ditta

Tutti i posti auto confinano a sud est con il vialetto di accesso in subalterno 21 (bene comune non censibile).

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, rappresenta una abitazione civile a carattere continuativo (bilocale) allocata in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA. L'intera struttura è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwichs di forati e finiture esterne in malata oltre coloritura. L'abitazione, allocata a piano terra, internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione ceramica di prima scelta, finiture realizzate in malta di gesso oltre coloritura. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate. Il posto auto in esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento. Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Alla data del sopralluogo le u.i. in LOTTO 2 risultano nelle disponibilità dell'Esecutata.

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso: lo scrivente ha avanzato richiesta di dati inerenti i costi di gestione di BORGO RIO FAVARA (inerenti per esempio raccolta e smaltimento

rifiuti solidi urbani, gestione illuminazione, scerbature, ecc.), ai Soggetti **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** i quali non hanno fornito dati utili. Pertanto all'attualità non sono note le spese di gestione. Come da note di trascrizione allegate, fino a completamento delle opere di urbanizzazione da parte del costruttore, i costi di gestione saranno a carico delle singole Proprietà (si veda dettaglio NEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ). Il costruttore potrà recintare le aree a verde, ecc escludendone l'uso pubblico. Ad ultimazione di tali opere dovrà seguire cessione al Comune di Ispica.

L'accesso all'intero immobile di cui il subalterno 3 fa parte, avviene per mezzo dei subalterni 19, 20 e 21 (vialetti di accesso esclusi dal pignoramento) che rappresentano beni comuni non censibili per l'intero fabbricato. Non volendo essere ridondante, si esplicita che il solaio di copertura dell'intero fabbricato è censito al subalterno 18, anch'esso escluso dal pignoramento, che rappresenta ulteriore bene comune non censibile.

Inoltre sussistono:

- Trascrizione del 12/06/2008 nn. 7598/12116 Convenzione Edilizia redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica (RG) il 23/05/2008 Rep. 22814/3462. Unità negoziale n. 1 Immobili siti nel comune di Ispica al NCT al F. 95 P.Ila 338 - 462 - 463 - 464 - 465 - 467 - 468 - 469 - 470 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 478 - 479 - 480. A favore di Sud-Est S.r.l. (01358240883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore del Comune di Ispica (81000670885) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, Contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore del Comune di Ispica (81000670885) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: sono specificati tutti i dettagli della convenzione tra la **XXXXXXXXXX** ed il Comune di Ispica. **Vedi Allegato**
- Trascrizione del 13/06/2007 nn. 14369/8547 Atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 07/06/2007 Rep. 21796/2972 Reg. al n. 2763 Serie 1T. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCU costituito dalle ex P.Ile: 338, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479 e 480 al F. 95 per un'estensione di mq. 74.827. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale. Ulteriori informazioni: "L'immobile oggetto della vendita che si trascrive viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi (in particolare con quella di passaggio sulla stradella posta ad ovest del terreno e che si diparte dalla strada in bonifica) e con gli oneri, obblighi e diritti di cui alla concessione di lottizzazione dallo stato di fatto della zona comportanti anche specifiche servitù (acquedotto, rete fognante, rete elettrica e quant'altro elencato in seno alla concessione edilizia e/o promanante dallo stato dei luoghi e dalla destinazione dei proprietari), dai vincoli urbanistici, idrogeologici, minerari, paesaggistici, culturali ed ambientali. La parte acquirente è altresì obbligata a: - realizzare entro 90gg da oggi, a tutte sue cure e spese irripetibili ai venditori, lungo il confine ovest una stradella percorribile con ogni mezzo, della larghezza costante di mt 5 che si dipartirà dalla strada di bonifica esistente percorrendo l'intera linea di confine della residua proprietà **XXXXXXXXXX**, seguendo il tracciato della viabilità di piano regolatore evidenziato in

colore giallo nella planimetria allegata all'atto che si trascrive e ciò al fine di consentire al fondo XXXXXXXXXX che diversamente rimarrebbe intercluso; - costituire sul fondo acquistato una servitù di passaggio carrabile della larghezza costante di mt 5 in favore della residua proprietà XXXXXXXXXX situata a ridosso del confine Nord del terreno in oggetto; il sito della detta servitù evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria sub B; la stradella a servizio dovrà culminare nell'ingresso di detto fondo XXXXXXXXXX situato a Nord-Est del terreno in oggetto, ingresso che dovrà essere dotato a cura e spese della parte acquirente, irripetibili ai venditori, di un cancello in ferro ancorato a congrui pilastri, dell'altezza di mt 2 e della larghezza di mt 4; la realizzazione della stradella è del cancello dovrà essere eseguita entro 90gg da oggi; - recintare, entro 90 gg da oggi, a tutte sue cure e spese, irripetibili ai venditori, con un muretto dotato di opportune fondazioni e di altezza non inferiore a cm 60 e rete metallica della complessiva altezza di mt 2, salvo diverse prescrizioni urbanistiche, il perimetro del terreno in oggetto lungo tutti i confini con la residua proprietà XXXXXXXXXX e precisamente: confini con la proprietà Sud-Ovest (P.Ila 477) e a Nord-Est (P.Ila 466 e 471) del terreno in oggetto così come evidenziati in colore arancione nell'allegata planimetria Sub B; - nominare un nuovo direttore dei Lavori nelle persone dell'Ing. XXXXXXXXXX e dell'Arch. XXXXXXXXXX, che subentreranno all'Ing. XXXXXXXXXX, attuale direttore, il quale si dimetterà nella medesima occasione. Sono comprese nella vendita tutte le aree da cedere gratuitamente al comune sia quelle comportanti interventi d'urbanizzazione ad opera dei lottizzati".

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- ✓ Trascrizione del 15/11/2024 nn. 13904/18554 Verbale di pignoramento immobili redatto da Unep c/o Tribunale di Ragusa rep. 3051/2024 del 25/10/2024. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, identificativo precedente F. 90 P.Ila 707 Sub. 2; F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetti a favore: XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: "Ai fini e per gli effetti della presente trascrizione, si precisa che XXXXXXXXXX agisce non in proprio ma quale procuratrice speciale della XXXXXXXXXX".

ASTE
GIUDIZIARIE®

con sede in XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX n. XX, C.F. XXXXXXXXXXXX, giusta procura autenticata nelle firme per atto del notaio XXXXXXXXXXXX di Milano Rep n. 55546/25800".

- ✓ Trascrizione del 23/05/2023 nn. 6059/8297 Verbale di pignoramento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa rep. 1004 del 19/04/2023. Unità immobiliare n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità immobiliare n. 2, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7. al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 3, 8, 6, 9, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15. Unità negoziale n. 3, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub. 1 e 2. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12.

2. ISCRIZIONI

- ✓ Iscrizione del 25/06/2021 nn. 974/10141 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 925/2021 del 14/06/2021. Capitale 850.000€. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub. 7. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 26 P.Ila 613 Sub 1. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 5 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub. 1 e 2. Unità negoziale n. 6 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 2128. Unità negoziale n. 7 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 92 P.Ila 4226 Sub 1 e F. 8 P.Ila 450 Sub 1 ed iscritti al NCT al F. 104 P.Ila 2179. Unità negoziale n. 8 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 104 P.Ila 3033 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 9 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 8 P.Ile 398, 397, 383. Unità negoziale n. 10 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 4 e F. 103 3220 Sub 1 e iscritti al NCT al F. 103 P.Ile 6210 e 6209. Unità negoziale n. 11 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 5. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 249,999/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000.

- ✓ Iscrizione del 19/01/2021 nn. 70/784 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 1627 del 05/12/2020. Capitale 443.143,08 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Illa 4317 Sub 7, F. 95 P.Illa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Illa 779 Sub 1 e 2. Unità immobiliare n. 3 immobile sito nel Comune di Ispica ed iscritto al NCT al F. 103 P.Illa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: "è volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 50.000,00. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".
- ✓ Iscrizione del 14/12/2020 nn. 1697/14999 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Reggio Emilia rep. 2023/2019 del 26/09/2019. Capitale 189.297,17 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica e

ASTE
GIUDIZIARIE®

iscritti al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 14, 2. Unità negoziale n. 3 Immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Iscrizione del 15/04/2020 nn. 571/4801 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 194/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.Ila 707 Sub 2), F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Iscrizione del 02/04/2020 nn. 544/4604 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 195/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.Ila 707 Sub 2), F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di

ASTE
GIUDIZIARIE®



Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

- ✓ Iscrizione del 15/11/2019 nn. 2220/16511 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2346 del 25/10/2019. Capitale 761.011,49 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobile sito nel Comune di Ispica ed indicato al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a Favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3.



- ✓ Iscrizione del 06/11/2019 nn. 2165/16038 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2348/2019 del 25/10/2019. Capitale 41.849,55 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.



- ✓ Iscrizione del 18/07/2018 nn. 1675/10889 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX Rep. 4984/3683 del 10/07/2018. Capitale 230.000,00. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a favore in qualità di Creditore Ipotecario il XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Contro in qualità di debitore ipotecario XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni; contro in qualità di debitore ipotecario XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni; contro in qualità di debitore ipotecario XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità



negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni. Ulteriori Informazioni: nella trascrizione sono state inserite le ulteriori informazioni relative alla concessione del Mutuo. Per i dettagli vedasi Nota di Iscrizione R.P. 1675 R.G. del 18/07/2018.

- ✓ Annotazione a Iscrizione del 24/06/2010 nn. 12120/1761 frazionamento del Mutuo Fondiario con atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX del 04/06/2010 Rep. 24628/4397 Reg. al n. 2384 serie1T, frazionamento per € 590.000,00 quota n. 4. Immobili indicati al NCEU del comune di Ispica F. 95 P.IIe 516 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX con sede a Ragusa (XXXXXXXXXX). Soggetto Contro XXXXXXXXXXXX con sede a Scicli (RG).
- ✓ Iscrizione del 13/06/2007 nn. 14370/3785 Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo fondiario redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX con atto del 07/06/2007 Reg. al n. 2764 serie 1T. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 95 P.IIe 338 - 462 - 463 - 464 - 465 - 467 - 468 - 469 - 470 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 478 - 479 - 480. A favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.

3. proprietà :

- XXXXXXXXXXXX 1/3;
- XXXXXXXXXXXX 1/3;
- XXXXXXXXXXXX 1/3.

4. Passaggi di proprietà :

- ✓ Trascrizione del 20/03/2017 nn. 2926/4230 Decreto di trasferimento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 40015 del 23/02/2017. Unità negoziale n. 1 Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.IIa 516 Sub 3 - 15. Soggetti a Favore: XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: " si precisa che al catasto la particella 516/3 risulta ctg. A/3 mentre la P.IIa 516/15 ctg. C/6".
- ✓ Trascrizione del 06/05/2011 nn. 4912/7849 atto di compravendita redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica (RG), il 28/04/2011 Rep. 25567/4896. Unità negoziale n. 1, immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.IIe 516 Sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX con sede a Ragusa (XXXXXXXXXX) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto Contro _____ con sede _____ () () per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori Informazioni: "Descrizione dell'immobile oggetto della vendita che si trascrive: immobile facente parte del complesso residenziale in Ispica contrada Rio Favara e precisamente: - Blocco residenziale n. 27 allo stato rustico, in Ispica costituito da Otto appartamenti bilocali per civile abitazione di mq 41 circa, ciascuno oltre giardinetti, vialetti, posti auto e lastrico solare, confinate: con lotto n. 33, con lotto n. 28, con Viale del Sole e Via dei Venti. Quanto sopra descritto venne trasferito con stato di fatto in cui si trovava, mancante di rifiniture, impianti, servizi e complementi, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi ed in particolare: - le strutture ed opere poste all'esterno dell'edificio non sono

trasferite neppure in quota millesimale; - la società venditrice dovrà ultimare le opere di urbanizzazione nei termini previsti dai provvedimenti amministrativi citati nell'atto in oggetto e trasferirle al Comune di Ispica; sino al trasferimento al Comune dette opere resteranno in possesso della società venditrice che si obbligherà a farle usufruire liberamente ai compratori e loro aventi causa, pur potendole recintare e, quindi, escluderne l'uso pubblico, sino al momento del trasferimento al comune di Ispica; - ogni acquirente di immobili facenti parte dell'intero intervento dovrà partecipare, corrispondendone gli oneri, alla struttura associativa/consortile predisposta dal costruttore e costituita con atto a rogito Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica in data 17/06/2010 Reg. al n. 2881 serie 1T denominata "Ente Borgo Rio Favara" che disciplinerà il decoro uniforme dell'intero intervento, predisponendo e favorendo la conclusione di contratti con terzi che potranno fornire l'utilizzo di impianti sportivi e ricreativi, servizi di pulizia, di giardinaggio, custodia e manutenzione a prezzi unitariamente concordati; ogni successivo trasferimento di quanto oggetto dell'atto che si trascrive dovrà contenere l'obbligo per l'acquirente di partecipare a detta struttura, comunicando il proprio domicilio.

- ✓ Trascrizione del 13/06/2007 nn 14369/8547 Atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 07/06/2007 Rep. 21796/2972 Reg. al n. 2763 Serie 1T. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCU costituito dalle ex P.lle: 338, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479 e 480 al F. 95 per un'estensione di mq. 74.827. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale. Ulteriori informazioni: "L'immobile oggetto della vendita che si trascrive viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi (in particolare con quella di passaggio sulla stradella posta ad ovest del terreno e che si diparte dalla strada in bonifica) e con gli oneri, obblighi e diritti di cui alla concessione di lottizzazione dallo stato di fatto della zona comportanti anche specifiche servitù (acquedotto, rete fognante, rete elettrica e quant'altro elencato in seno alla concessione edilizia e/o promanante dallo stato dei luoghi e dalla destinazione dei proprietari), dai vincoli urbanistici, idrogeologici, minerari, paesaggistici, culturali ed ambientali. La parte acquirente è altresì obbligata a: - realizzare entro 90gg da oggi, a tutte sue cure e spese irripetibili ai venditori, lungo il confine ovest una stradella percorribile con ogni mezzo, della larghezza costante di mt 5 che si dipartirà dalla strada di bonifica esistente percorrendo l'intera linea di confine della residua proprietà **XXXXXXXXXX**, seguendo il tracciato della viabilità di piano regolatore evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata all'atto che si trascrive e ciò al fine di consentire al fondo **XXXXXXXXXX** che diversamente rimarrebbe intercluso; - costituire sul fondo acquistato una servitù di passaggio carrabile della larghezza costante di mt 5 in favore della residua proprietà **XXXXXXXXXX** situata a ridosso del confine Nord del terreno in oggetto; il sito della detta servitù evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria sub B; la stradella a servizio dovrà culminare nell'ingresso di detto fondo **XXXXXXXXXX** situato a Nord-Est del terreno in oggetto, ingresso che

dovrà essere dotato a cura e spese della parte acquirente, irripetibili ai venditori, di un cancello in ferro ancorato a congrui pilastri, dell'altezza di mt 2 e della larghezza di mt 4; la realizzazione della stradella è del cancello dovrà essere eseguita entro 90gg da oggi; - recintare, entro 90 gg da oggi, a tutte sue cure e spese, irripetibili ai venditori, con un muretto dotato di opportune fondazioni e di altezza non inferiore a cm 60 e rete metallica della complessiva altezza di mt 2, salvo diverse prescrizioni urbanistiche, il perimetro del terreno in oggetto lungo tutti i confini con la residua proprietà **XXXXXXXXXX** e precisamente: confini con la proprietà Sud-Ovest (P.Ila 477) e a Nord-Est (P.Ila 466 e 471) del terreno in oggetto così come evidenziati in colore arancione nell'allegata planimetria Sub B; - nominare un nuovo direttore dei Lavori nelle persone dell'Ing. **XXXXXXXXXX** e dell'Arch. **XXXXXXXXXX**, che subentreranno all'Ing. **XXXXXXXXXX**, attuale direttore, il quale si dimetterà nella medesima occasione. Sono comprese nella vendita tutte le aree da cedere gratuitamente al comune sia quelle comportanti interventi d'urbanizzazione ad opera dei lottizzati".

- ✓ Donazione e Permuta a rogito Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 06/08/1968 Repertorio 69698 Raccolta 7278. Trascritto a Siracusa il 03/09/1968 reg. generale n.21837_n.21840 e n.18743_n.18746 del reg. d'ordine. Registrato a Modica il 26/08/1968 al n.1621;
- ✓ Donazione a rogito del **XXXXXXXXXX** di Modica del 25/09/1958 Repertorio 16975 Raccolta 4213 Trascritto a Siracusa ai n.22111_n.22113 reg. generale e n.19668_n.19670 del registro d'ordine. Registrato a Modica al n.472.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** A seguito di accertamento effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Ispica è emerso che, dal punto di vista urbanistico, le u.i. in oggetto fanno parte di unico fabbricato realizzato giuste DIA N. 0044939/CE 366 del 30/12/2008 e DIA N. 0040507/CE 360 del 01/12/2009_BLOCCO RESIDENZIALE 27 BORGO RIO FAVARA. Ergo l'u.i. in P.Ila 516 subalterno 3 risulta dotata di idoneo titolo edificatorio e di certificato di abitabilità rilasciato dagli Uffici preposti.

Dal punto di vista catastale entrambi i subalterni 3 e 15 in P.Ila 516 Foglio 95, risultano correttamente censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica con rendite congrue.

g) **APE:** dal punto di vista energetico l'u.i. censita in N.C.E.U. al Foglio 95 P.Ila 516 sub 3 risulta sprovvista di certificazione energetica e di idoneo libretto di impianto termico redatto in applicazione del D.P.R. 74/13. Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, rappresenta una abitazione civile a carattere continuativo allocata in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA. L'intera struttura (corpo di fabbrica 27) è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwiches di forati e finiture esterne in malata oltre coloritura. L'abitazione gode di buoni rapporti aeroilluminanti, è allocata a piano terra, internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione ceramica di prima scelta, finiture realizzate in malta

di gesso oltre coloritura. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate. Il sistema di produzione dell'acs è demandato ad un boiler/accumulo elettrico posto nel ripostiglio, mentre l'impianto termico è gestito da una pompa di calore dual split aria-aria. L'impianto elettrico risulta ben sezionato e l'impianto di illuminazione presenta corpi illuminanti prevalentemente a fluorescenza. Il serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso potabile è stato posto in opera durante le fasi di costruzione ed è posto in interno nel locale tecnico accessibile dall'area esterna. L'abitazione gode altresì di una piccola area a verde lungo il lato nord.

Il posto auto in esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

Si riporta altresì che il bene risulta ben collegato alle vie di comunicazione extraurbane ed allocato nelle immediatezze della spiaggia. Di contro l'area in esame non è servita da ospedali, da luoghi di culto e da attività commerciali e sportive.

In ultimo si evidenzia che il bene in oggetto è inidoneo alla fruizione da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche a causa delle geometrie interne e dell'inadeguatezza degli impianti a servizio.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- verifica dello stato dell'immobile;
- conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone simili;
- valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - stato manutentivo;
 - grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - presenza di impianti e loro conformità
 - prestazioni energetiche;
 - la posizione rispetto alla viabilità;
 - l'accessibilità;
 - la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 2.200,00 di superficie catastale per l'abitazione ed €/m² 300,00 per il posto auto, pertanto

- abitazione	m ² 50	X €/m ² 2.200,00 = € 110.000,00
- posto auto	m ² 12	X €/m ² 300,00 = € 3.600,00

Sommano € 113.600,00

In ultimo il valore di stima viene abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti.
Pertanto:

$$€ (113.600,00) \times 0,85 = € 95.560,00$$

approssimabile ad € **96.000,00** (dicasi euro novantaseimila/00), rispondente alla quota pignorata.

i) L'immobile è non comodamente divisibile.

j) Referti fotografici in allegato.

LOTTO 3

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 3 consta in abitazione civile sviluppata su due livelli e n°2 posti auto censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 95 P.Ile 516 sub 2,8,11 e 14 Via dei Venti n°18/20 pignorati per la quota di proprietà di 1/1. Nello specifico:

- F.95 P.Ila 516 sub 2: CAT. A/3, P1, VANI 3,5;
- F.95 P.Ila 516 sub 8: CAT. A/3, PT, VANI 3,5;
- F.95 P.Ila 516 sub 11: CAT C/6, PT, 12 m²;
- F.95 P.Ila 516 sub 14: CAT C/6, PT, 12 m²

L'abitazione, risultante dall'unificazione abusiva dei due subalterni 2 ed 8, confina con:

-**lato nord/est:** subalterno 3 a piano primo e a piano terra con sub 19 che rappresenta il vialetto di accesso per l'u.i. esaminata in sub. 3 e per le u.i. in subalterni 3 (Pt_A/3), 7 (PT_A/3), 4(PT_A/3), 5(PT_A/3) in P.Ila 516 Foglio 95 ;

-**lato nord/ovest:** subalterno 7 a piano terra e con subalterno 6 a piano primo, in testa alla stessa Ditta;

-**lato sud/ovest:** P.Ile 516 sub. 7 a piano terra e con subalterno 9 a piano primo.

-**lato sud/est:** P.Ila 516 sub. 9 e 4 a piano terra e con subalterno 9 a piano primo, in testa ad altra Ditta.

Il posto auto in sub 11 confina con:

-**lato nord/est:** Part. 516 subalterno 12_posto auto C/3

-**lato sud/ovest:** Part. 516 subalterno 10_posto auto C/3 in testa alla stessa Ditta

Il posto auto in sub 14 confina con:

-**lato nord/est:** Part. 516 subalterno 14_posto auto C/3

-**lato sud/ovest:** Part. 516 subalterno 13_posto auto C/3 in testa alla stessa Ditta

Tutti i posti auto confinano a sud est con il vialetto di accesso in subalterno 21 (bene comune non censibile).

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, rappresenta una abitazione civile a carattere continuativo sviluppata su due livelli (PT e P1) allocata in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA. L'intera struttura è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwiches di forati e finiture esterne in malata oltre coloritura. L'abitazione internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Il piano terra è destinato prevalentemente a zona giorno mentre il piano primo a zona notte. Data dall'unificazione abusiva di due subalterni presenta due accessi principali: dal vialetto in subalterno 19, civico 20, si accede tramite scala esterna al piano primo. Dal vialetto in subalterno 20 si accede alla zona giorno realizzata a piano terra dal civico 18. Mostra pavimentazione di prima scelta, finiture realizzate in malta di gesso oltre coloritura. Il bagni per ogni piano risultano ben rifinito con pareti piastrellate.

Il posto auto in esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Alla data del sopralluogo le u.i. in LOTTO 3 risultano nelle disponibilità del debitore esecutato XXXXXXXXXXXX. Nello specifico il sig. XXXXXXXXXXXX risulta essere residente al subalterno 8, ma avendo unificato il suddetto subalterno con il sub 2, occupa entrambe le u.i.
- d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso: lo scrivente ha avanzato richiesta di dati inerenti i costi di gestione di BORGO RIO FAVARA (inerenti per esempio raccolta e smaltimento rifiuti solidi urbani, gestione illuminazione, scerbature, ecc.), ai Soggetti XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX i quali non hanno fornito dati utili. Pertanto all'attualità non sono note le spese di gestione. Come da note di trascrizione allegate, fino a completamento delle opere di urbanizzazione da parte del costruttore, i costi di gestione saranno a carico delle singole Proprietà (si veda dettaglio NEI PASSAGGI DI PROPRIETA'). Il costruttore potrà recintare le aree a verde, ecc escludendone l'uso pubblico. Ad ultimazione di tali opere dovrà seguire cessione al Comune di Ispica.

L'accesso all'intero immobile di cui i subalterni 2 ed 8 fanno parte, avviene per mezzo dei subalterni 19 , 20 e 21(vialetti di accesso esclusi dal pignoramento) che rappresentano beni comuni non censibili per l'intero fabbricato. Non volendo essere ridondante, si esplicita che il solaio di copertura dell'intero fabbricato è censito al subalterno 18, anch'esso escluso dal pignoramento, che rappresenta ulteriore bene comune non censibile.

Inoltre sussistono:

- Trascrizione del 12/06/2008 nn. 7598/12116 Convenzione Edilizia redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica (RG) il 23/05/2008 Rep. 22814/3462. Unità negoziale n. 1 Immobili siti nel comune di Ispica al NCT al F. 95 P.Ila 338 - 462 - 463 - 464 - 465 - 467 - 468 - 469 - 470 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 478 - 479 - 480. A favore di XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore del Comune di Ispica (81000670885) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore del Comune di Ispica (81000670885) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: sono specificati tutti i dettagli della convenzione tra la ed il Comune di Ispica. **Vedi Allegato**
- Trascrizione del 13/06/2007 nn. 14369/8547 Atto di compravendita redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica del 07/06/2007 Rep. 21796/2972 Reg. al n. 2763 Serie 1T. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCU costituito dalle ex P.Ile: 338, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479 e 480 al F. 95 per un'estensione di mq. 74.827. Soggetto a Favore XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di

Bene personale. Ulteriori informazioni: "L'immobile oggetto della vendita che si trascrive viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi (in particolare con quella di passaggio sulla stradella posta ad ovest del terreno e che si diparte dalla strada in bonifica) e con gli oneri, obblighi e diritti di cui alla concessione di lottizzazione dallo stato di fatto della zona comportanti anche specifiche servitù (acquedotto, rete fognante, rete elettrica e quant'altro elencato in seno alla concessione edilizia e/o promanante dallo stato dei luoghi e dalla destinazione dei proprietari), dai vincoli urbanistici, idrogeologici, minerari, paesaggistici, culturali ed ambientali. La parte acquirente è altresì obbligata a: - realizzare entro 90gg da oggi, a tutte sue cure e spese irripetibili ai venditori, lungo il confine ovest una stradella percorribile con ogni mezzo, della larghezza costante di mt 5 che si dipartirà dalla strada di bonifica esistente percorrendo l'intera linea di confine della residua proprietà XXXXXXXXXXXX, seguendo il tracciato della viabilità di piano regolatore evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata all'atto che si trascrive e ciò al fine di consentire al fondo XXXXXXXXXXXX che diversamente rimarrebbe intercluso; - costituire sul fondo acquistato una servitù di passaggio carrabile della larghezza costante di mt 5 in favore della residua proprietà XXXXXXXXXXXX situata a ridosso del confine Nord del terreno in oggetto; il sito della detta servitù evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria sub B; la stradella a servizio dovrà culminare nell'ingresso di detto fondo XXXXXXXXXXXX situato a Nord-Est del terreno in oggetto, ingresso che dovrà essere dotato a cura e spese della parte acquirente, irripetibili ai venditori, di un cancello in ferro ancorato a congrui pilastri, dell'altezza di mt 2 e della larghezza di mt 4; la realizzazione della stradella e del cancello dovrà essere eseguita entro 90gg da oggi; - recintare, entro 90 gg da oggi, a tutte sue cure e spese, irripetibili ai venditori, con un muretto dotato di opportune fondazioni e di altezza non inferiore a cm 60 e rete metallica della complessiva altezza di mt 2, salvo diverse prescrizioni urbanistiche, il perimetro del terreno in oggetto lungo tutti i confini con la residua proprietà XXXXXXXXXXXX e precisamente: confini con la proprietà Sud-Ovest (P.Ila 477) e a Nord-Est (P.Ila 466 e 471) del terreno in oggetto così come evidenziati in colore arancione nell'allegata planimetria Sub B; - nominare un nuovo direttore dei Lavori nelle persone dell'Ing. XXXXXXXXXXXX e dell'Arch. XXXXXXXXXXXX, che subentreranno all'Ing. XXXXXXXXXXXX, attuale direttore, il quale si dimetterà nella medesima occasione. Sono comprese nella vendita tutte le aree da cedere gratuitamente al comune sia quelle comportanti interventi d'urbanizzazione ad opera dei lottizzati".

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- ✓ Trascrizione del 15/11/2024 nn. 13904/18554 Verbale di pignoramento immobili redatto da Unep c/o Tribunale di Ragusa rep. 3051/2024 del 25/10/2024. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, identificativo precedente F. 90 P.Ila 707 Sub. 2; F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel

comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.IIa 2128. Soggetti a favore: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: "Ai fini e per gli effetti della presente trascrizione, si precisa che la **XXXXXXXXXX** agisce non in proprio ma quale procuratrice speciale della **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX**, Via **XXXXXXXXXX**, C.F. **XXXXXXXXXX**, giusta procura autenticata nelle firme per atto del notaio **XXXXXXXXXX** di Milano Rep n. 55546/25800".

- ✓ Trascrizione del 23/05/2023 nn. 6059/8297 Verbale di pignoramento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa rep. 1004 del 19/04/2023. Unità immobiliare n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.IIa 281 Sub 1 e F. 26 P.IIa 31 Sub 1. Unità immobiliare n. 2, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub 7. al F. 95 P.IIa 516 Sub. 7, 3, 8, 6, 9, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15. Unità negoziale n. 3, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub. 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12.

2. ISCRIZIONI

- ✓ Iscrizione del 25/06/2021 nn. 974/10141 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 925/2021 del 14/06/2021. Capitale 850.000€. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 18 P.IIa 281 Sub 1 e F. 26 P.IIa 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub. 7. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 26 P.IIa 613 Sub 1. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 95 P.IIa 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 5 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub. 1 e 2. Unità negoziale n. 6 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 2128. Unità negoziale n. 7 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 92 P.IIa 4226 Sub 1 e F. 8 P.IIa 450 Sub 1 ed iscritti al NCT al F. 104 P.IIa 2179. Unità negoziale n. 8 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 104 P.IIa 3033 Sub 1 e 2. Unità negoziale

n. 9 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 8 P.Ile 398, 397, 383. Unità negoziale n. 10 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 4 e F. 103 3220 Sub 1 e iscritti al NCT al F. 103 P.Ile 6210 e 6209. Unità negoziale n. 11 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 5. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 249,999/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000.

- ✓ Iscrizione del 19/01/2021 nn. 70/784 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 1627 del 05/12/2020. Capitale 443.143,08 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità immobiliare n. 3 immobile sito nel Comune di Ispica ed iscritto al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti contro

XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: " è volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 50.000,00. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".

- ✓ Iscrizione del 14/12/2020 nn. 1697/14999 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Reggio Emilia rep. 2023/2019 del 26/09/2019. Capitale 189.297,17 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica e iscritti al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 14, 2. Unità negoziale n. 3 Immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.
- ✓ Iscrizione del 15/04/2020 nn. 571/4801 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 194/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.Ila 707 Sub 2), F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.
- ✓ Iscrizione del 02/04/2020 nn. 544/4604 Ipoteca giudiziale derivante da decreto

ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 195/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.Ila 707 Sub 2), F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

- ✓ Iscrizione del 15/11/2019 nn. 2220/16511 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2346 del 25/10/2019. Capitale 761.011,49 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobile sito nel Comune di Ispica ed indicato al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3.

- ✓ Iscrizione del 06/11/2019 nn. 2165/16038 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2348/2019 del 25/10/2019. Capitale 41.849,55 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente

all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

- ✓ Iscrizione del 18/07/2018 nn. 1675/10889 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX Rep. 4984/3683 del 10/07/2018. Capitale 230.000,00. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.IIa 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a favore in qualità di Creditore Ipotecario il XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Contro in qualità di debitore ipotecario XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni; contro in qualità di debitore ipotecario XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni; contro in qualità di debitore ipotecario XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni. Ulteriori Informazioni: nella trascrizione sono state inserite le ulteriori informazioni relative alla concessione del Mutuo. Per i dettagli vedasi Nota di Iscrizione R.P. 1675 R.G. del 18/07/2018.
- ✓ Annotazione a Iscrizione del 24/06/2010 nn. 12120/1761 frazionamento del Mutuo Fondiario con atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica (RG) del 04/06/2010 Rep. 24628/4397 Reg. al n. 2384 serie1T, frazionamento per € 590.000,00 quota n. 4. Immobili indicati al NCEU del comune di Ispica F. 95 P.IIe 516 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX con sede a Ragusa (XXXXXXXXXX). Soggetto Contro XXXXXXXXXXXX con sede a Scicli (RG).
- ✓ Iscrizione del 13/06/2007 nn. 14370/3785 Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo fondiario redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica (RG) con atto del 07/06/2007 Reg. al n. 2764 serie 1T. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 95 P.IIe 338 – 462 – 463 – 464 – 465 – 467 – 468 – 469 – 470 – 472 – 473 – 474 – 475 – 476 – 478 – 479 – 480. A favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX.

3. proprietà :

- ✚ XXXXXXXXXXXX 1/3;
- ✚ XXXXXXXXXXXX 1/3;
- ✚ XXXXXXXXXXXX 1/3.

4. Passaggi di proprietà :

- ✓ Trascrizione del 26/05/2017 nn 5266/7523 Decreto di trasferimento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa il 08/05/2017 Rep. 40037. Unità negoziale n. 1 Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.IIa 516 Sub 2-14. Soggetti a Favore: XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- ✓ Trascrizione del 20/03/2017 nn. 2927/4231 Decreto di trasferimento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 40016 del 23/02/2017. Unità negoziale n. 1 Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.IIa 516 Sub 8 – 11. Soggetti a Favore: XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1. Ulteriori informazioni: " si precisa che al catasto la particella 516/8 risulta ctg. A/3 mentre la P.lla 516/11 ctg. C/6".

- ✓ Trascrizione del 06/05/2011 nn. 4912/7849 atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX**, il 28/04/2011 Rep. 25567/4896. Unità negoziale n. 1, immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.lle 516 Sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** con sede a Ragusa (**XXXXXXXXXX**) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto Contro **XXXXXXXXXX** con sede a Scicli (RG) (**XXXXXXXXXX**) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori Informazioni: "Descrizione dell'immobile oggetto della vendita che si trascrive: immobile facente parte del complesso residenziale in Ispica contrada Rio Favara e precisamente: - Blocco residenziale n. 27 allo stato rustico, in Ispica costituito da Otto appartamenti bilocali per civile abitazione di mq 41 circa, ciascuno oltre giardinetti, vialetti, posti auto e lastrico solare, confinate: con lotto n. 33, con lotto n. 28, con Viale del Sole e Via dei Venti. Quanto sopra descritto venne trasferito con stato di fatto in cui si trovava, mancante di rifiniture, impianti, servizi e completamenti, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi ed in particolare: - le strutture ed opere poste all'esterno dell'edificio non sono trasferite neppure in quota millesimale; - la società venditrice dovrà ultimare le opere di urbanizzazione nei termini previsti dai provvedimenti amministrativi citati nell'atto in oggetto e trasferirle al Comune di Ispica; sino al trasferimento al Comune dette opere resteranno in possesso della società venditrice **XXXXXXXXXX** che si obbligò a farle usufruire liberamente ai compratori e loro aventi causa, pur potendole recintare e, quindi, escluderne l'uso pubblico, sino al momento del trasferimento al comune di Ispica; - ogni acquirente di immobili facenti parte dell'intero intervento dovrà partecipare, corrispondendone gli oneri, alla struttura associativa/consortile predisposta dal costruttore e costituita con atto a rogito Notaio **XXXXXXXXXX** in data 17/06/2010 Reg. al n. 2881 serie 1T denominata "Ente Borgo Rio Favara" che disciplinerà il decoro uniforme dell'intero intervento, predisponendo e favorendo la conclusione di contratti con terzi che potranno fornire l'utilizzo di impianti sportivi e ricreativi, servizi di pulizia, di giardinaggio, custodia e manutenzione a prezzi unitariamente concordati; ogni successivo trasferimento di quanto oggetto dell'atto che si trascrive dovrà contenere l'obbligo per l'acquirente di partecipare a detta struttura, comunicando il proprio domicilio.
- ✓ Trascrizione del 13/06/2007 nn 14369/8547 Atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** del 07/06/2007 Rep. 21796/2972 Reg. al n. 2763 Serie 1T. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCU costituito dalle ex P.lle: 338, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479 e 480 al F. 95 per un'estensione di mq. 74.827. Soggetto a _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale. Ulteriori informazioni: "L'immobile oggetto della vendita che si trascrive viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi (in particolare con quella di passaggio

sulla stradella posta ad ovest del terreno e che si diparte dalla strada in bonifica) e con gli oneri, obblighi e diritti di cui alla concessione di lottizzazione dallo stato di fatto della zona comportanti anche specifiche servitù (acquedotto, rete fognante, rete elettrica e quant'altro elencato in seno alla concessione edilizia e/o promanante dallo stato dei luoghi e dalla destinazione dei proprietari), dai vincoli urbanistici, idrogeologici, minerari, paesaggistici, culturali ed ambientali. La parte acquirente è altresì obbligata a: - realizzare entro 90gg da oggi, a tutte sue cure e spese irripetibili ai venditori, lungo il confine ovest una stradella percorribile con ogni mezzo, della larghezza costante di mt 5 che si dipartirà dalla strada di bonifica esistente percorrendo l'intera linea di confine della residua proprietà **XXXXXXXXXX**, seguendo il tracciato della viabilità di piano regolatore evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata all'atto che si trascrive e ciò al fine di consentire al fondo **XXXXXXXXXX** che diversamente rimarrebbe intercluso; - costituire sul fondo acquistato una servitù di passaggio carrabile della larghezza costante di mt 5 in favore della residua proprietà **XXXXXXXXXX** situata a ridosso del confine Nord del terreno in oggetto; il sito della detta servitù evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria sub B; la stradella a servizio dovrà culminare nell'ingresso di detto fondo **XXXXXXXXXX** situato a Nord-Est del terreno in oggetto, ingresso che dovrà essere dotato a cura e spese della parte acquirente, irripetibili ai venditori, di un cancello in ferro ancorato a congrui pilastri, dell'altezza di mt 2 e della larghezza di mt 4; la realizzazione della stradella e del cancello dovrà essere eseguita entro 90gg da oggi; - recintare, entro 90 gg da oggi, a tutte sue cure e spese, irripetibili ai venditori, con un muretto dotato di opportune fondazioni e di altezza non inferiore a cm 60 e rete metallica della complessiva altezza di mt 2, salvo diverse prescrizioni urbanistiche, il perimetro del terreno in oggetto lungo tutti i confini con la residua proprietà **XXXXXXXXXX** e precisamente: confini con la proprietà Sud-Ovest (P.Ila 477) e a Nord-Est (P.Ila 466 e 471) del terreno in oggetto così come evidenziati in colore arancione nell'allegata planimetria Sub B; - nominare un nuovo direttore dei Lavori nelle persone dell'Ing. **XXXXXXXXXX** e dell'Arch. **XXXXXXXXXX**, che subentreranno all'Ing. **XXXXXXXXXX**, attuale direttore, il quale si dimetterà nella medesima occasione. Sono comprese nella vendita tutte le aree da cedere gratuitamente al comune sia quelle comportanti interventi d'urbanizzazione ad opera dei lottizzati".

- ✓ Donazione e Permuta a rogito Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 06/08/1968 Repertorio 69698 Raccolta 7278. Trascritto a Siracusa il 03/09/1968 reg. generale n.21837_n.21840 e n.18743_n.18746 del reg. d'ordine. Registrato a Modica il 26/08/1968 al n.1621;
- ✓ Donazione a rogito del Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 25/09/1958 Repertorio 16975 Raccolta 4213 Trascritto a Siracusa ai n.22111_n.22113 reg. generale e n.19668_n.19670 del registro d'ordine. Registrato a Modica al n.472.

f) REGOLARITA' EDILIZIA. A seguito di accertamento effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Ispica è emerso che, dal punto di vista urbanistico, le u.i. in oggetto fanno parte di unico fabbricato realizzato giuste DIA N. 0044939/CE 366 del 30/12/2008 e DIA N. 0040507/CE 360 del 01/12/2009_BLOCCO RESIDENZIALE 27 BORGO RIO FAVARA. Benché dotate di idoneo titolo edificatorio e di certificato di abitabilità, l'u.i. in P.Ila 516 subalterni 2 ed 8 abusivamente unificate. Si riporta che oltre all'unificazione dei subalterni, il subalterno 8 è stato ampliato abusivamente occupando una volumetria eccedente a quella concessa. Pertanto i certificati di

abitabilità sono da considerarsi non validi.

Dal punto di vista catastale i subalterni 2, 8, 11 e 14 in P.Illa 516 Foglio 95, risultano correttamente censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica con rendite congrue, benché le planimetrie catastali delle unità abitative non descrivono lo stato di fatto.

g) **APE:** dal punto di vista energetico le u.i. censite in N.C.E.U. al Foglio 95 P.Illa 516 sub 2 ed 8 risultano sprovviste di certificazione energetica e di idonei libretti di impianto termico redatti in applicazione del D.P.R. 74/13. Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, rappresenta una abitazione civile a carattere continuativo allocata in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA. L'intera struttura (corpo di fabbrica 27) è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwiches di forati e finiture esterne in malata oltre coloritura. L'abitazione sviluppata su due livelli con scala di collegamento interna, gode di buoni rapporti aeroilluminanti, internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. L'accesso è consentito entrambi i subalterni 2 ed 8. Mostra pavimentazione di prima scelta, finiture realizzate in malta di gesso oltre coloritura. I bagni risultano ben rifiniti con pareti piastrellate. Il sistema di produzione dell'acs è demandato a due boiler/accumulo elettrici posto nei bagni, mentre l'impianto termico è gestito da due pompe di calore mono split aria-aria. L'impianto elettrico risulta ben sezionato e l'impianto di illuminazione presenta corpi illuminanti prevalentemente a led. Il serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso potabile è stato posto in terrazzo per le u.i. a piano primo. L'abitazione gode altresì di una piccola area a verde lungo il lato sud est.

I posti auto in esterno mostrano pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

Si riporta altresì che il bene risulta ben collegato alle vie di comunicazione extraurbane ed allocato nelle immediatezze della spiaggia. Di contro l'area in esame non è servita da ospedali, da luoghi di culto e da attività commerciali e sportive.

In ultimo si evidenzia che il bene in oggetto è inidoneo alla fruizione da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche a causa delle geometrie interne e dell'inadeguatezza degli impianti a servizio.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- verifica dello stato dell'immobile;
- conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - stato manutentivo;
 - grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - presenza di impianti e loro conformità



- prestazioni energetiche;
- la posizione rispetto alla viabilità;
- l'accessibilità;
- la presenza di servizi.



In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 2.200,00 di superficie catastale per l'abitazione ed €/m² 300,00 per il posto auto, pertanto

- abitazione sub 2	m ² 51	X €/m ² 2.200,00	= € 112.200,00
- abitazione sub 8	m ² 48	X €/m ² 2.200,00	= € 105.600,00
- posto auto	m ² 12	X €/m ² 300,00	= € 3.600,00
- posto auto	m ² 12	X €/m ² 300,00	= € 3.600,00



Sommano € 225.000,00

Al fine del conseguimento del certificato di abitabilità, posteriore alla messa in pristino dei luoghi per le volumetrie eccedenti e alla formale unificazione dei subalterni destinati ad abitazioni civili, lo scrivente stima un costo pari ad € 25.000 (comprensivi delle spese tecniche e di istruttoria).

In ultimo il valore di stima viene ulteriormente abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti. Pertanto:

$$€ (225.000,00 - 25.000,00) \times 0,85 = € 170.000,00$$

approssimabile ad € **170.000,00 (dicasi euro centosettantamila/00)**, rispondente alla quota pignorata.

- j) L'immobile è non comodamente divisibile. Invero la separazione dei due subalterni 2 ed 8 destinati a civili abitazioni comporterebbe dei maggiori costi per la separazione delle dotazioni impiantistiche a corredo, con decremento finale del valore dei beni.
- k) Referti fotografici in allegato.



LOTTO 4

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 4 consta in abitazione civile e rispettivo posto auto censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 95 P.lle 516 sub 9 e 10 Via dei Venti n°18 pignorati per la quota di proprietà di 1/1. Nello specifico:

- F.95 P.lle 516 sub 9: CAT. A/3, P1, VANI 3,5;
- F.95 P.lle 516 sub 10: CAT C/6, PT, 12 m².

L'abitazione in sub 9 a piano primo confina con:

- lato nord/est:** subalterno 5 in testa ad altra Ditta;
- lato nord/ovest:** subalterno 2 alla stessa Ditta;
- lato sud/ovest:** subalterno 2 in testa alla stessa Ditta.
- lato sud/est:** subalterno 5 in testa alla stessa Ditta.

Il posto auto in sub 10 confina con:

- lato nord/est:** Part. 516 subalterno 11_posto auto C/3
- lato sud/ovest:** Part. 516 subalterno 21, bene comune non censibile _ vialetto di accesso ai posti auto.

Tutti i posti auto confinano a sud est con il vialetto di accesso in subalterno 21.

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, rappresenta una abitazione civile a carattere continuativo (bilocale) allocata in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGIO RIO FAVARA. L'intera struttura è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwich di forati e finiture esterne in malata oltre coloritura. L'abitazione, allocata a piano primo è accessibile tramite scala privata su cortile afferente al civico 18. (Il civico n°18 identifica gli accessi alle u.i. ai subalterni 6, 7, 8 e 9). L'abitazione internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione ceramica di prima scelta, finiture realizzate in malta di gesso oltre coloritura. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate. Il posto auto in esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento. Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Alla data del sopralluogo le u.i. in LOTTO 4 a risultano nelle disponibilità dell'Esecutata.

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso: lo scrivente ha avanzato richiesta di dati inerenti i costi di gestione di BORGIO RIO FAVARA (inerenti per esempio raccolta e smaltimento

rifiuti solidi urbani, gestione illuminazione, scerbature, ecc.), ai Soggetti **XXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** i quali non hanno fornito dati utili. Pertanto all'attualità non sono note le spese di gestione. Come da note di trascrizione allegate, fino a completamento delle opere di urbanizzazione da parte del costruttore, i costi di gestione saranno a carico delle singole Proprietà (si veda dettaglio NEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ). Il costruttore potrà recintare le aree a verde, ecc escludendone l'uso pubblico. Ad ultimazione di tali opere dovrà seguire cessione al Comune di Ispica.

L'accesso all'intero immobile di cui il subalterno 3 fa parte, avviene per mezzo dei subalterni 19, 20 e 21 (vialetti di accesso esclusi dal pignoramento) che rappresentano beni comuni non censibili per l'intero fabbricato. Non volendo essere ridondante, si esplicita che il solaio di copertura dell'intero fabbricato è censito al subalterno 18, anch'esso escluso dal pignoramento, che rappresenta ulteriore bene comune non censibile.

Inoltre sussistono:

- Trascrizione del 12/06/2008 nn. 7598/12116 Convenzione Edilizia redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica (RG) il 23/05/2008 Rep. 22814/3462. Unità negoziale n. 1 Immobili siti nel comune di Ispica al NCT al F. 95 P.Illa 338 - 462 - 463 - 464 - 465 - 467 - 468 - 469 - 470 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 478 - 479 - 480. A favore di **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore del Comune di Ispica (81000670885) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, Contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore del Comune di Ispica (81000670885) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: sono specificati tutti i dettagli della convenzione tra la ed il Comune di Ispica. **Vedi Allegato**
- Trascrizione del 13/06/2007 nn. 14369/8547 Atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 07/06/2007 Rep. 21796/2972 Reg. al n. 2763 Serie 1T. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCU costituito dalle ex P.Ile: 338, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479 e 480 al F. 95 per un'estensione di mq. 74.827. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale. Ulteriori informazioni: "L'immobile oggetto della vendita che si trascrive viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi (in particolare con quella di passaggio sulla stradella posta ad ovest del terreno e che si diparte dalla strada in bonifica) e con gli oneri, obblighi e diritti di cui alla concessione di lottizzazione dallo stato di fatto della zona comportanti anche specifiche servitù (acquedotto, rete fognante, rete elettrica e quant'altro elencato in seno alla concessione edilizia e/o promanante dallo stato dei luoghi e dalla destinazione dei proprietari), dai vincoli urbanistici, idrogeologici, minerari, paesaggistici, culturali ed ambientali. La parte acquirente è altresì obbligata a: - realizzare entro 90gg da oggi, a tutte sue cure e spese irripetibili ai venditori, lungo il confine ovest una stradella percorribile con ogni mezzo, della larghezza costante di mt 5 che si dipartirà dalla strada di bonifica esistente percorrendo l'intera linea di confine della residua proprietà **XXXXXXXXXX**, seguendo il tracciato della viabilità di piano regolatore evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata all'atto che si trascrive e ciò al fine di

consentire al fondo XXXXXXXXXX che diversamente rimarrebbe intercluso; - costituire sul fondo acquistato una servitù di passaggio carrabile della larghezza costante di mt 5 in favore della residua proprietà XXXXXXXXXX situata a ridosso del confine Nord del terreno in oggetto; il sito della detta servitù evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria sub B; la stradella a servizio dovrà culminare nell'ingresso di detto fondo XXXXXXXXXX situato a Nord-Est del terreno in oggetto, ingresso che dovrà essere dotato a cura e spese della parte acquirente, irripetibili ai venditori, di un cancello in ferro ancorato a congrui pilastri, dell'altezza di mt 2 e della larghezza di mt 4; la realizzazione della stradella è del cancello dovrà essere eseguita entro 90gg da oggi; - recintare, entro 90 gg da oggi, a tutte sue cure e spese, irripetibili ai venditori, con un muretto dotato di opportune fondazioni e di altezza non inferiore a cm 60 e rete metallica della complessiva altezza di mt 2, salvo diverse prescrizioni urbanistiche, il perimetro del terreno in oggetto lungo tutti i confini con la residua proprietà XXXXXXXXXX e precisamente: confini con la proprietà Sud-Ovest (P.Ila 477) e a Nord-Est (P.Ila 466 e 471) del terreno in oggetto così come evidenziati in colore arancione nell'allegata planimetria Sub B; - nominare un nuovo direttore dei Lavori nelle persone dell'Ing. XXXXXXXXXX e dell'Arch. XXXXXXXXXX, che subentreranno all'Ing. XXXXXXXXXX, attuale direttore, il quale si dimetterà nella medesima occasione. Sono comprese nella vendita tutte le aree da cedere gratuitamente al comune sia quelle comportanti interventi d'urbanizzazione ad opera dei lottizzati”.

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- ✓ Trascrizione del 15/11/2024 nn. 13904/18554 Verbale di pignoramento immobili redatto da Unep c/o Tribunale di Ragusa rep. 3051/2024 del 25/10/2024. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, identificativo precedente F. 90 P.Ila 707 Sub. 2; F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetti a favore: XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: “Ai fini e per gli effetti della presente trascrizione, si precisa che XXXXXXXXXX agisce non in proprio ma quale procuratrice speciale della XXXXXXXXXX”.

ASTE
GIUDIZIARIE®

con sede in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, giusta procura autenticata nelle firme per atto del notaio XXXXXXXXXXXX di Milano Rep n. 55546/25800".

- ✓ Trascrizione del 23/05/2023 nn. 6059/8297 Verbale di pignoramento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa rep. 1004 del 19/04/2023. Unità immobiliare n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità immobiliare n. 2, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7. al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 3, 8, 6, 9, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15. Unità negoziale n. 3, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub. 1 e 2. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12.

2. ISCRIZIONI

- ✓ Iscrizione del 25/06/2021 nn. 974/10141 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 925/2021 del 14/06/2021. Capitale 850.000€. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub. 7. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 26 P.Ila 613 Sub 1. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 5 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub. 1 e 2. Unità negoziale n. 6 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 2128. Unità negoziale n. 7 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 92 P.Ila 4226 Sub 1 e F. 8 P.Ila 450 Sub 1 ed iscritti al NCT al F. 104 P.Ila 2179. Unità negoziale n. 8 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 104 P.Ila 3033 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 9 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 8 P.Ile 398, 397, 383. Unità negoziale n. 10 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 4 e F. 103 3220 Sub 1 e iscritti al NCT al F. 103 P.Ile 6210 e 6209. Unità negoziale n. 11 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 5. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 249,999/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000.

- ✓ Iscrizione del 19/01/2021 nn. 70/784 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 1627 del 05/12/2020. Capitale 443.143,08 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Illa 4317 Sub 7, F. 95 P.Illa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Illa 779 Sub 1 e 2. Unità immobiliare n. 3 immobile sito nel Comune di Ispica ed iscritto al NCT al F. 103 P.Illa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: "è volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 50.000,00. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".
- ✓ Iscrizione del 14/12/2020 nn. 1697/14999 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Reggio Emilia rep. 2023/2019 del 26/09/2019. Capitale 189.297,17 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica e

ASTE
GIUDIZIARIE®

iscritti al NCT al F. 103 P.IIa 2128. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub 7, F. 95 P.IIa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 14, 2. Unità negoziale n. 3 Immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Iscrizione del 15/04/2020 nn. 571/4801 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 194/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.IIa 707 Sub 2), F. 95 P.IIa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.IIa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ Iscrizione del 02/04/2020 nn. 544/4604 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 195/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.IIa 707 Sub 2), F. 95 P.IIa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.IIa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12 **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di

ASTE
GIUDIZIARIE®



Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

- ✓ Iscrizione del 15/11/2019 nn. 2220/16511 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2346 del 25/10/2019. Capitale 761.011,49 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobile sito nel Comune di Ispica ed indicato al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3.
- ✓ Iscrizione del 06/11/2019 nn. 2165/16038 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2348/2019 del 25/10/2019. Capitale 41.849,55 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.
- ✓ Iscrizione del 18/07/2018 nn. 1675/10889 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Rosolini (SR) Rep. 4984/3683 del 10/07/2018. Capitale 230.000,00. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a favore in qualità di Creditore Ipotecario il **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Contro in qualità di debitore ipotecario **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni; contro in qualità di debitore ipotecario **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni; contro in qualità di debitore ipotecario **XXXXXXXXXX**



relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni. Ulteriori Informazioni: nella trascrizione sono state inserite le ulteriori informazioni relative alla concessione del Mutuo. Per i dettagli vedasi Nota di Iscrizione R.P. 1675 R.G. del 18/07/2018.

- ✓ Annotazione a Iscrizione del 24/06/2010 nn. 12120/1761 frazionamento del Mutuo Fondiario con atto redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica (RG) del 04/06/2010 Rep. 24628/4397 Reg. al n. 2384 serie1T, frazionamento per € 590.000,00 quota n. 4. Immobili indicati al NCEU del comune di Ispica F. 95 P.Ile 516 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** con sede a Ragusa (**XXXXXXXXXX**). Soggetto Contro **XXXXXXXXXX** con sede a Scicli (RG).
- ✓ Iscrizione del 13/06/2007 nn. 14370/3785 Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo fondiario redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica (RG) con atto del 07/06/2007 Reg. al n. 2764 serie 1T. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 95 P.Ile 338 - 462 - 463 - 464 - 465 - 467 - 468 - 469 - 470 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 478 - 479 - 480. A favore di **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX**.

3. proprietà :

- ✚ **XXXXXXXXXX** 1/3;
- ✚ **XXXXXXXXXX** 1/3;
- ✚ **XXXXXXXXXX** 1/3.

4. Passaggi di proprietà :

- ✓ Trascrizione del 20/03/2017 nn. 2930/4243 Decreto di trasferimento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 40019 del 23/02/2017. Unità negoziale n. 1 Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.Ila 516 Sub 9 - 10. Soggetti a Favore: **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: " si precisa che al catasto la particella 516/9 risulta ctg. A/3 mentre la P.Ila 516/10 ctg. C/6".
- ✓ Trascrizione del 06/05/2011 nn. 4912/7849 atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica (RG), il 28/04/2011 Rep. 25567/4896. Unità negoziale n. 1, immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.Ile 516 Sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** con sede a Ragusa (**XXXXXXXXXX**) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto Contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori Informazioni: "Descrizione dell'immobile oggetto della vendita che si trascrive: immobile facente parte del complesso residenziale in Ispica contrada Rio Favara e precisamente: - Blocco residenziale n. 27 allo stato rustico, in Ispica costituito da Otto appartamenti bilocali per civile abitazione di mq 41 circa, ciascuno oltre giardinetti, vialetti, posti auto e lastrico solare, confinate: con lotto n. 33, con lotto n. 28, con Viale del Sole e Via dei Venti. Quanto sopra descritto venne trasferito con stato di fatto in cui si trovava, mancante di rifiniture, impianti, servizi e completamenti, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi ed in particolare: - le strutture ed opere poste all'esterno dell'edificio non sono trasferite neppure in quota

millesimale; - la società venditrice dovrà ultimare le opere di urbanizzazione nei termini previsti dai provvedimenti amministrativi citati nell'atto in oggetto e trasferirle al Comune di Ispica; sino al trasferimento al Comune dette opere resteranno in possesso della società venditrice **XXXXXXXXXX** che si obbligò a farle usufruire liberamente ai compratori e loro aventi causa, pur potendole recintare e, quindi, escluderne l'uso pubblico, sino al momento del trasferimento al comune di Ispica; - ogni acquirente di immobili facenti parte dell'intero intervento dovrà partecipare, corrispondendone gli oneri, alla struttura associativa/consortile predisposta dal costruttore e costituita con atto a rogito Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica in data 17/06/2010 Reg. al n. 2881 serie 1T denominata "**XXXXXXXXXX**" che disciplinerà il decoro uniforme dell'intero intervento, predisponendo e favorendo la conclusione di contratti con terzi che potranno fornire l'utilizzo di impianti sportivi e ricreativi, servizi di pulizia, di giardinaggio, custodia e manutenzione a prezzi unitariamente concordati; ogni successivo trasferimento di quanto oggetto dell'atto che si trascrive dovrà contenere l'obbligo per l'acquirente di partecipare a detta struttura, comunicando il proprio domicilio.

- ✓ Trascrizione del 13/06/2007 nn 14369/8547 Atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 07/06/2007 Rep. 21796/2972 Reg. al n. 2763 Serie 1T. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCU costituito dalle ex P.lle: 338, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479 e 480 al F. 95 per un'estensione di mq. 74.827. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale. Ulteriori informazioni: "L'immobile oggetto della vendita che si trascrive viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi (in particolare con quella di passaggio sulla stradella posta ad ovest del terreno e che si diparte dalla strada in bonifica) e con gli oneri, obblighi e diritti di cui alla concessione di lottizzazione dallo stato di fatto della zona comportanti anche specifiche servitù (acquedotto, rete fognante, rete elettrica e quant'altro elencato in seno alla concessione edilizia e/o promanante dallo stato dei luoghi e dalla destinazione dei proprietari), dai vincoli urbanistici, idrogeologici, minerari, paesaggistici, culturali ed ambientali. La parte acquirente è altresì obbligata a: - realizzare entro 90gg da oggi, a tutte sue cure e spese irripetibili ai venditori, lungo il confine ovest una stradella percorribile con ogni mezzo, della larghezza costante di mt 5 che si dipartirà dalla strada di bonifica esistente percorrendo l'intera linea di confine della residua proprietà **XXXXXXXXXX**, seguendo il tracciato della viabilità di piano regolatore evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata all'atto che si trascrive e ciò al fine di consentire al fondo **XXXXXXXXXX** che diversamente rimarrebbe intercluso; - costituire sul fondo acquistato una servitù di passaggio carrabile della larghezza costante di mt 5 in favore della residua proprietà **XXXXXXXXXX** situata a ridosso del confine Nord del terreno in oggetto; il sito della detta servitù evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria sub B; la stradella a servizio dovrà culminare nell'ingresso di detto fondo **XXXXXXXXXX** situato a Nord-Est del terreno in oggetto, ingresso che dovrà essere dotato a cura e spese della parte acquirente, irripetibili ai venditori, di

un cancello in ferro ancorato a congrui pilastri, dell'altezza di mt 2 e della larghezza di mt 4; la realizzazione della stradella è del cancello dovrà essere eseguita entro 90gg da oggi; - recintare, entro 90 gg da oggi, a tutte sue cure e spese, irripetibili ai venditori, con un muretto dotato di opportune fondazioni e di altezza non inferiore a cm 60 e rete metallica della complessiva altezza di mt 2, salvo diverse prescrizioni urbanistiche, il perimetro del terreno in oggetto lungo tutti i confini con la residua proprietà **XXXXXXXXXX** e precisamente: confini con la proprietà Sud-Ovest (P.Illa 477) e a Nord-Est (P.Illa 466 e 471) del terreno in oggetto così come evidenziati in colore arancione nell'allegata planimetria Sub B; - nominare un nuovo direttore dei Lavori nelle persone dell'Ing. **XXXXXXXXXX** e dell'Arch. **XXXXXXXXXX**, che subentreranno all'Ing. **XXXXXXXXXX**, attuale direttore, il quale si dimetterà nella medesima occasione. Sono comprese nella vendita tutte le aree da cedere gratuitamente al comune sia quelle comportanti interventi d'urbanizzazione ad opera dei lottizzati”;

- ✓ Donazione e Permuta a rogito Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 06/08/1968 Repertorio 69698 Raccolta 7278. Trascritto a Siracusa il 03/09/1968 reg. generale n.21837_n.21840 e n.18743_n.18746 del reg. d'ordine. Registrato a Modica il 26/08/1968 al n.1621;
- ✓ Donazione a rogito del Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 25/09/1958 Repertorio 16975 Raccolta 4213 Trascritto a Siracusa ai n.22111_n.22113 reg. generale e n.19668_n.19670 del registro d'ordine. Registrato a Modica al n.472.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** A seguito di accertamento effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Ispica è emerso che, dal punto di vista urbanistico, le u.i. in oggetto fanno parte di unico fabbricato realizzato giuste DIA N. 0044939/CE 366 del 30/12/2008 e DIA N. 0040507/CE 360 del 01/12/2009_BLOCCO RESIDENZIALE 27 BORGO RIO FAVARA. Ergo, l'u.i. in P.Illa 516 subalterno 9, risulta dotata di idoneo titolo edificatorio e del certificato di abitabilità rilasciato dagli Uffici preposti.

Dal punto di vista catastale entrambi i subalterni 9 e 10 in P.Illa 516 Foglio 95, risultano correttamente censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica con rendite congrue.

g) **APE:** dal punto di vista energetico l'u.i. censita in N.C.E.U. al Foglio 95 P.Illa 516 sub 9 risulta sprovvista di certificazione energetica e di idoneo libretto di impianto termico redatto in applicazione del D.P.R. 74/13. Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, rappresenta una abitazione civile a carattere continuativo distribuita su unico livello a piano primo, in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA. L'intera struttura (corpo di fabbrica 27) è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwich di forati e finiture esterne in malata oltre coloritura. L'abitazione gode di buoni rapporti aeroilluminanti, è allocata a piano primo ed è accessibile dal cortile privato tramite una scala scoperta. L'abitazione internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione ceramica di prima scelta, finiture realizzate in malta di gesso oltre coloritura. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate. Il

sistema di produzione dell'acs è demandato ad un boiler/accumulo elettrico posto nel ripostiglio, mentre l'impianto termico è gestito da una pompa di calore dual split aria-aria. L'impianto elettrico risulta ben sezionato e l'impianto di illuminazione presenta corpi illuminanti prevalentemente a fluorescenza. Il serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso potabile è stato posto in opera nel lastrico solare in subalterno 18 (bene comune non censibile).

Il posto auto in esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

Si riporta altresì che il bene risulta ben collegato alle vie di comunicazione extraurbane ed allocato nelle immediatezze della spiaggia. Di contro l'area in esame non è servita da ospedali, da luoghi di culto e da attività commerciali e sportive.

In ultimo si evidenzia che il bene in oggetto è inidoneo alla fruizione da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche a causa delle geometrie interne e dell'inadeguatezza degli impianti a servizio.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- verifica dello stato dell'immobile;
- conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - stato manutentivo;
 - grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - presenza di impianti e loro conformità
 - prestazioni energetiche;
 - la posizione rispetto alla viabilità;
 - l'accessibilità;
 - la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 2.200,00 di superficie catastale per l'abitazione ed €/m² 300,00 per il posto auto, pertanto

- abitazione	m ² 44	X €/m ² 2.200,00	= € 96.800,00
- posto auto	m ² 12	X €/m ² 300,00	= € 3.600,00

Sommano € 100.400,00

In ultimo il valore di stima viene ulteriormente abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti. Pertanto:

$$€ (101.400,00) \times 0,85 = € 85.340,00$$

approssimabile ad € **85.500,00** (dicasi euro ottantacinquemilacinquecento/00), rispondente alla quota pignorata.

j) L'immobile è non comodamente divisibile.

k) Referti fotografici in allegato.

LOTTO 5

a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 5 consta in abitazione civile e rispettivo posto auto censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 95 P.lle 516 sub 6 e 13 Via dei Venti n°18 pignorati per la quota di proprietà di 1/1. Nello specifico:

- F.95 P.lle 516 sub 6: CAT. A/3, P1, VANI 3,5;
- F.95 P.lle 516 sub 13: CAT C/6, PT, 12 m².

L'abitazione in sub 6 a piano primo confina con:

- lato nord/est:** subalterno 2 in testa alla stessa Ditta;
- lato nord/ovest:** affaccio sul vialetto accesso ai posti auto in sub 21 (bene comune non censibile);
- lato sud/ovest:** affaccio sul vialetto accesso ai posti auto in sub 21 (bene comune non censibile) e sul vialetto di accesso ai sub 6, 7, 8 e 9;
- lato sud/est:** subalterno 2 in testa alla stessa Ditta.

Il posto auto in sub 13 confina con:

- lato nord/est:** Part. 516 subalterno 14_posto auto C/3
- lato sud/ovest:** Part. 516 subalterno 12_posto auto C/3 Part. 516

Tutti i posti auto confinano a sud est con il vialetto di accesso in subalterno 21.

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, rappresenta una abitazione civile a carattere continuativo (bilocale) allocata in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGIO RIO FAVARA. L'intera struttura è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwich di forati e finiture esterne in malata oltre coloritura. L'abitazione, allocata a piano primo è accessibile tramite scala privata su cortile afferente al civico 18. (Il civico n°18 identifica gli accessi alle u.i. ai subalterni 6, 7, 8 e 9). L'abitazione internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione ceramica di prima scelta, finiture realizzate in malta di gesso oltre coloritura. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate.

Il posto auto in esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Alla data del sopralluogo le u.i. in LOTTO a risultano nelle disponibilità dell'Esecutata.

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso: lo scrivente ha avanzato richiesta di dati inerenti i costi di gestione di BORGIO RIO FAVARA (inerenti per esempio raccolta e smaltimento rifiuti solidi urbani, gestione illuminazione, scerbature, ecc.), ai Soggetti **XXXXXXXXXX**,

XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX i quali non hanno fornito dati utili. Pertanto all'attualità non sono note le spese di gestione. Come da note di trascrizione allegate, fino a completamento delle opere di urbanizzazione da parte del costruttore, i costi di gestione saranno a carico delle singole Proprietà (si veda dettaglio NEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ). Il costruttore potrà recintare le aree a verde, ecc escludendone l'uso pubblico. Ad ultimazione di tali opere dovrà seguire cessione al Comune di Ispica.

L'accesso all'intero immobile di cui il subalterno 3 fa parte, avviene per mezzo dei subalterni 19, 20 e 21 (vialetti di accesso esclusi dal pignoramento) che rappresentano beni comuni non censibili per l'intero fabbricato. Non volendo essere ridondante, si esplicita che il solaio di copertura dell'intero fabbricato è censito al subalterno 18, anch'esso escluso dal pignoramento, che rappresenta ulteriore bene comune non censibile.

Inoltre sussistono:

- ✓ Trascrizione del 12/06/2008 nn. 7598/12116 Convenzione Edilizia redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica (RG) il 23/05/2008 Rep. 22814/3462. Unità negoziale n. 1 Immobili siti nel comune di Ispica al NCT al F. 95 P.IIIa 338 - 462 - 463 - 464 - 465 - 467 - 468 - 469 - 470 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 478 - 479 - 480. A favore di Sud-Est S.r.l. (01358240883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore del Comune di Ispica (81000670885) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a favore del Comune di Ispica (81000670885) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: sono specificati tutti i dettagli della convenzione tra la XXXXXXXXXXXX ed il Comune di Ispica. **Vedi Allegato**
- ✓ Trascrizione del 13/06/2007 nn. 14369/8547 Atto di compravendita redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica del 07/06/2007 Rep. 21796/2972 Reg. al n. 2763 Serie 1T. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCU costituito dalle ex P.IIIe: 338, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479 e 480 al F. 95 per un'estensione di mq. 74.827. Soggetto a Favore per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale. Ulteriori informazioni: "L'immobile oggetto della vendita che si trascrive viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi (in particolare con quella di passaggio sulla stradella posta ad ovest del terreno e che si diparte dalla strada in bonifica) e con gli oneri, obblighi e diritti di cui alla concessione di lottizzazione dallo stato di fatto della zona comportanti anche specifiche servitù (acquedotto, rete fognante, rete elettrica e quant'altro elencato in seno alla concessione edilizia e/o promanante dallo stato dei luoghi e dalla destinazione dei proprietari), dai vincoli urbanistici, idrogeologici, minerari, paesaggistici, culturali ed ambientali. La parte acquirente è altresì obbligata a: - realizzare entro 90gg da oggi, a tutte sue cure e spese irripetibili ai venditori, lungo il confine ovest una stradella percorribile con ogni mezzo, della larghezza costante di mt 5 che si dipartirà dalla strada di bonifica esistente percorrendo l'intera linea di confine della residua proprietà XXXXXXXXXXXX, seguendo il tracciato della viabilità di piano regolatore evidenziato in colore



giallo nella planimetria allegata all'atto che si trascrive e ciò al fine di consentire al fondo XXXXXXXXXX che diversamente rimarrebbe intercluso; - costituire sul fondo acquistato una servitù di passaggio carrabile della larghezza costante di mt 5 in favore della residua proprietà XXXXXXXXXX situata a ridosso del confine Nord del terreno in oggetto; il sito della detta servitù evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria sub B; la stradella a servizio dovrà culminare nell'ingresso di detto fondo XXXXXXXXXX situato a Nord-Est del terreno in oggetto, ingresso che dovrà essere dotato a cura e spese della parte acquirente, irripetibili ai venditori, di un cancello in ferro ancorato a congrui pilastri, dell'altezza di mt 2 e della larghezza di mt 4; la realizzazione della stradella è del cancello dovrà essere eseguita entro 90gg da oggi; - recintare, entro 90 gg da oggi, a tutte sue cure e spese, irripetibili ai venditori, con un muretto dotato di opportune fondazioni e di altezza non inferiore a cm 60 e rete metallica della complessiva altezza di mt 2, salvo diverse prescrizioni urbanistiche, il perimetro del terreno in oggetto lungo tutti i confini con la residua proprietà XXXXXXXXXX e precisamente: confini con la proprietà Sud-Ovest (P.Ila 477) e a Nord-Est (P.Ila 466 e 471) del terreno in oggetto così come evidenziati in colore arancione nell'allegata planimetria Sub B; - nominare un nuovo direttore dei Lavori nelle persone dell'Ing. XXXXXXXXXX e dell'Arch. XXXXXXXXXX, che subentreranno all'Ing. XXXXXXXXXX, attuale direttore, il quale si dimetterà nella medesima occasione. Sono comprese nella vendita tutte le aree da cedere gratuitamente al comune sia quelle comportanti interventi d'urbanizzazione ad opera dei lottizzati".

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- ✓ Trascrizione del 15/11/2024 nn. 13904/18554 Verbale di pignoramento immobili redatto da Unep c/o Tribunale di Ragusa rep. 3051/2024 del 25/10/2024. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, identificativo precedente F. 90 P.Ila 707 Sub. 2; F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetti a favore: XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;





relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: "Ai fini e per gli effetti della presente trascrizione, si precisa che la XXXXXXXXXXXX agisce non in proprio ma quale procuratrice speciale della XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, giusta procura autenticata nelle firme per atto del notaio XXXXXXXXXXXX di Milano Rep n. 55546/25800".

- ✓ Trascrizione del 23/05/2023 nn. 6059/8297 Verbale di pignoramento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa rep. 1004 del 19/04/2023. Unità immobiliare n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità immobiliare n. 2, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7. al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 3, 8, 6, 9, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15. Unità negoziale n. 3, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub. 1 e 2. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12.

2. ISCRIZIONI

- ✓ Iscrizione del 25/06/2021 nn. 974/10141 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 925/2021 del 14/06/2021. Capitale 850.000€. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub. 7. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 26 P.Ila 613 Sub 1. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 5 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub. 1 e 2. Unità negoziale n. 6 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 2128. Unità negoziale n. 7 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 92 P.Ila 4226 Sub 1 e F. 8 P.Ila 450 Sub 1 ed iscritti al NCT al F. 104 P.Ila 2179. Unità negoziale n. 8 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 104 P.Ila 3033 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 9 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 8 P.Ile 398, 397, 383. Unità negoziale n. 10 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 4 e F. 103 3220 Sub 1 e iscritti al NCT al F. 103 P.Ile 6210 e 6209. Unità negoziale n. 11 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 5. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente





all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 249,999/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000.

- ✓ Iscrizione del 19/01/2021 nn. 70/784 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 1627 del 05/12/2020. Capitale 443.143,08 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Illa 4317 Sub 7, F. 95 P.Illa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Illa 779 Sub 1 e 2. Unità immobiliare n. 3 immobile sito nel Comune di Ispica ed iscritto al NCT al F. 103 P.Illa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto





di Proprietà per la quota di 1/12. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: " è volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 50.000,00. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".

- ✓ Iscrizione del 14/12/2020 nn. 1697/14999 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Reggio Emilia rep. 2023/2019 del 26/09/2019. Capitale 189.297,17 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica e iscritti al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 14, 2. Unità negoziale n. 3 Immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.
- ✓ Iscrizione del 15/04/2020 nn. 571/4801 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 194/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.Ila 707 Sub 2), F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.
- ✓ Iscrizione del 02/04/2020 nn. 544/4604 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 195/2020 del 30/01/2020.





Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.Ila 707 Sub 2), F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetto a favore Banca **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

- ✓ Iscrizione del 15/11/2019 nn. 2220/16511 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2346 del 25/10/2019. Capitale 761.011,49 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobile sito nel Comune di Ispica ed indicato al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3.

- ✓ Iscrizione del 06/11/2019 nn. 2165/16038 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2348/2019 del 25/10/2019. Capitale 41.849,55 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per





la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

- ✓ Iscrizione del 18/07/2018 nn. 1675/10889 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo fondiario redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Rosolini (SR) Rep. 4984/3683 del 10/07/2018. Capitale 230.000,00. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.IIa 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a favore in qualità di Creditore Ipotecario il XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Contro in qualità di debitore ipotecario XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni; contro in qualità di debitore ipotecario XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni; contro in qualità di debitore ipotecario XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3 in regime di Separazione dei beni. Ulteriori Informazioni: nella trascrizione sono state inserite le ulteriori informazioni relative alla concessione del Mutuo. Per i dettagli vedasi Nota di Iscrizione R.P. 1675 R.G. del 18/07/2018.
- ✓ Annotazione a Iscrizione del 24/06/2010 nn. 12120/1761 frazionamento del Mutuo Fondiario con atto redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica (RG) del 04/06/2010 Rep. 24628/4397 Reg. al n. 2384 serie1T, frazionamento per € 590.000,00 quota n. 4. Immobili indicati al NCEU del comune di Ispica F. 95 P.IIe 516 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX con sede a Ragusa (XXXXXXXXXX). Soggetto Contro XXXXXXXXXXXX con sede a Scicli (RG).
- ✓ Iscrizione del 13/06/2007 nn. 14370/3785 Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo fondiario redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica (RG) con atto del 07/06/2007 Reg. al n. 2764 serie 1T. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 95 P.IIe 338 - 462 - 463 - 464 - 465 - 467 - 468 - 469 - 470 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 478 - 479 - 480. A favore di () contro XXXXXXXXXXXX.

3. proprietà :
- ✚ XXXXXXXXXXXX 1/3;
 - ✚ XXXXXXXXXXXX 1/3;
 - ✚ XXXXXXXXXXXX 1/3.

4. Passaggi di proprietà :

- ✓ Trascrizione del 20/03/2017 nn. 2929/4233 Decreto di trasferimento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa Rep. 40018 del 23/02/2017. Unità negoziale n. 1 Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.IIa 516 Sub 6 - 13. Soggetti a Favore: XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: " si precisa che al catasto la particella 516/6 risulta ctg. A/3 mentre la P.IIa 516/13 ctg. C/6".





- ✓ Trascrizione del 06/05/2011 nn. 4912/7849 atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica (RG), il 28/04/2011 Rep. 25567/4896. Unità negoziale n. 1, immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 95 P.lle 516 Sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** con sede a Ragusa (**XXXXXXXXXX**) relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto Contro **XXXXXXXXXX** con sede a Scicli (RG) (**XXXXXXXXXX**) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori Informazioni: "Descrizione dell'immobile oggetto della vendita che si trascrive: immobile facente parte del complesso residenziale in Ispica contrada Rio Favara e precisamente: - Blocco residenziale n. 27 allo stato rustico, in Ispica costituito da Otto appartamenti bilocali per civile abitazione di mq 41 circa, ciascuno oltre giardinetti, vialetti, posti auto e lastrico solare, confinate: con lotto n. 33, con lotto n. 28, con Viale del Sole e Via dei Venti. Quanto sopra descritto venne trasferito con stato di fatto in cui si trovava, mancante di rifiniture, impianti, servizi e completamenti, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi ed in particolare: - le strutture ed opere poste all'esterno dell'edificio non sono trasferite neppure in quota millesimale; - la società venditrice dovrà ultimare le opere di urbanizzazione nei termini previsti dai provvedimenti amministrativi citati nell'atto in oggetto e trasferirle al Comune di Ispica; sino al trasferimento al Comune dette opere resteranno in possesso della società venditrice Sud-Est S.r.l. che si obbligherà a farle usufruire liberamente ai compratori e loro aventi causa, pur potendole recintare e, quindi, escluderne l'uso pubblico, sino al momento del trasferimento al comune di Ispica; - ogni acquirente di immobili facenti parte dell'intero intervento dovrà partecipare, corrispondendone gli oneri, alla struttura associativa/consortile predisposta dal costruttore e costituita con atto a rogito Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica in data 17/06/2010 Reg. al n. 2881 serie 1T denominata "**XXXXXXXXXX**" che disciplinerà il decoro uniforme dell'intero intervento, predisponendo e favorendo la conclusione di contratti con terzi che potranno fornire l'utilizzo di impianti sportivi e ricreativi, servizi di pulizia, di giardinaggio, custodia e manutenzione a prezzi unitariamente concordati; ogni successivo trasferimento di quanto oggetto dell'atto che si trascrive dovrà contenere l'obbligo per l'acquirente di partecipare a detta struttura, comunicando il proprio domicilio.
- ✓ Trascrizione del 13/06/2007 nn 14369/8547 Atto di compravendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica del 07/06/2007 Rep. 21796/2972 Reg. al n. 2763 Serie 1T. Unità negoziale n. 1: Immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCU costituito dalle ex P.lle: 338, 462, 463, 464, 465, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 475, 476, 478, 479 e 480 al F. 95 per un'estensione di mq. 74.827. Soggetto a Favore Sud-Est S.r.l. per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di Bene personale. Ulteriori informazioni: "L'immobile oggetto della vendita che si trascrive viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con ogni diritto, accessione, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive nascenti dallo stato di fatto e dalla situazione dei luoghi (in





particolare con quella di passaggio sulla stradella posta ad ovest del terreno e che si diparte dalla strada in bonifica) e con gli oneri, obblighi e diritti di cui alla concessione di lottizzazione dallo stato di fatto della zona comportanti anche specifiche servitù (acquedotto, rete fognante, rete elettrica e quant'altro elencato in seno alla concessione edilizia e/o promanante dallo stato dei luoghi e dalla destinazione dei proprietari), dai vincoli urbanistici, idrogeologici, minerari, paesaggistici, culturali ed ambientali. La parte acquirente è altresì obbligata a: - realizzare entro 90gg da oggi, a tutte sue cure e spese irripetibili ai venditori, lungo il confine ovest una stradella percorribile con ogni mezzo, della larghezza costante di mt 5 che si dipartirà dalla strada di bonifica esistente percorrendo l'intera linea di confine della residua proprietà XXXXXXXXXXXX, seguendo il tracciato della viabilità di piano regolatore evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata all'atto che si trascrive e ciò al fine di consentire al fondo XXXXXXXXXXXX che diversamente rimarrebbe intercluso; - costituire sul fondo acquistato una servitù di passaggio carrabile della larghezza costante di mt 5 in favore della residua proprietà XXXXXXXXXXXX situata a ridosso del confine Nord del terreno in oggetto; il sito della detta servitù evidenziato in colore azzurro nell'allegata planimetria sub B; la stradella a servizio dovrà culminare nell'ingresso di detto fondo XXXXXXXXXXXX situato a Nord-Est del terreno in oggetto, ingresso che dovrà essere dotato a cura e spese della parte acquirente, irripetibili ai venditori, di un cancello in ferro ancorato a congrui pilastri, dell'altezza di mt 2 e della larghezza di mt 4; la realizzazione della stradella è del cancello dovrà essere eseguita entro 90gg da oggi; - recintare, entro 90 gg da oggi, a tutte sue cure e spese, irripetibili ai venditori, con un muretto dotato di opportune fondazioni e di altezza non inferiore a cm 60 e rete metallica della complessiva altezza di mt 2, salvo diverse prescrizioni urbanistiche, il perimetro del terreno in oggetto lungo tutti i confini con la residua proprietà XXXXXXXXXXXX e precisamente: confini con la proprietà Sud-Ovest (P.Ila 477) e a Nord-Est (P.Ila 466 e 471) del terreno in oggetto così come evidenziati in colore arancione nell'allegata planimetria Sub B; - nominare un nuovo direttore dei Lavori nelle persone dell'Ing. XXXXXXXXXXXX e dell'Arch. XXXXXXXXXXXX, che subentreranno all'Ing. XXXXXXXXXXXX, attuale direttore, il quale si dimetterà nella medesima occasione. Sono comprese nella vendita tutte le aree da cedere gratuitamente al comune sia quelle comportanti interventi d'urbanizzazione ad opera dei lottizzati".

- ✓ Donazione e Permuta a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica del 06/08/1968 Repertorio 69698 Raccolta 7278. Trascritto a Siracusa il 03/09/1968 reg. generale n.21837_n.21840 e n.18743_n.18746 del reg. d'ordine. Registrato a Modica il 26/08/1968 al n.1621;
- ✓ Donazione a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica del 25/09/1958 Repertorio 16975 Raccolta 4213 Trascritto a Siracusa ai n.22111_n.22113 reg. generale e n.19668_n.19670 del registro d'ordine. Registrato a Modica al n.472.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** A seguito di accertamento effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Ispica è emerso che, dal punto di vista urbanistico, le u.i. in oggetto fanno parte di unico fabbricato realizzato giuste DIA N. 0044939/CE 366 del 30/12/2008 e DIA N. 0040507/CE 360 del 01/12/2009_BLOCCO RESIDENZIALE 27 BORGO RIO FAVARA. Ergo, l'u.i. in P.Ila 516

subalterno 6, risulta dotata di idoneo titolo edificatorio e del certificato di abitabilità rilasciato dagli Uffici preposti.

Dal punto di vista catastale entrambi i subalterni 6 e 13 in P.Ila 516 Foglio 95, risultano correttamente censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica con rendite congrue.

g) **APE:** dal punto di vista energetico l'u.i. censita in N.C.E.U. al Foglio 95 P.Ila 516 sub 6 risulta sprovvista di certificazione energetica e di idoneo libretto di impianto termico redatto in applicazione del D.P.R. 74/13. Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero edificio multipiano, rappresenta una abitazione civile a carattere continuativo distribuita su unico livello a piano primo, in un'area a vocazione turistica del Comune di Ispica in C.da Santa Maria Del Focallo_BORGO RIO FAVARA. L'intera struttura (corpo di fabbrica 27) è realizzata in c.a. gettato in opera e solai in latero cemento. I tamponamenti sono realizzati in sandwich di forati e finiture esterne in malata oltre coloritura. L'abitazione gode di buoni rapporti aeroilluminanti, è allocata a piano primo ed è accessibile dal cortile privato tramite una scala scoperta. L'abitazione internamente risulta ben rifinita e dotata di ogni impianto (tv, fonia, elettrico, termoidraulico e di illuminazione) e di infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera e persiane esterne. Mostra pavimentazione ceramica di prima scelta, finiture realizzate in malta di gesso oltre coloritura. Il bagno risulta ben rifinito con pareti piastrellate. Il sistema di produzione dell'acs è demandato ad un boiler/accumulo elettrico posto nel ripostiglio, mentre l'impianto termico è gestito da una pompa di calore split aria-aria. L'impianto elettrico risulta ben sezionato e l'impianto di illuminazione presenta corpi illuminanti prevalentemente a fluorescenza. Il serbatoio di accumulo dell'acqua ad uso potabile è stato posto in opera nel lastrico solare in subalterno 18 (bene comune non censibile).

Il posto auto in esterno mostra pavimentazione in battuto di cemento e pergolato di ombreggiamento.

Complessivamente l'intero immobile risulta in ottimo stato conservativo data la recente epoca di edificazione.

Si riporta altresì che il bene risulta ben collegato alle vie di comunicazione extraurbane ed allocato nelle immediatezze della spiaggia. Di contro l'area in esame non è servita da ospedali, da luoghi di culto e da attività commerciali e sportive.

In ultimo si evidenzia che il bene in oggetto è inidoneo alla fruizione da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche a causa delle geometrie interne e dell'inadeguatezza degli impianti a servizio.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- verifica dello stato dell'immobile;
- conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - stato manutentivo;



- grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
- presenza di impianti e loro conformità
- prestazioni energetiche;
- la posizione rispetto alla viabilità;
- l'accessibilità;
- la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 2.200,00 di superficie catastale per l'abitazione ed €/m² 300,00 per il posto auto, pertanto

- abitazione	m ² 46	X €/m ² 2.200,00 = € 101.200,00
- posto auto	m ² 12	X €/m ² 300,00 = € 3.600,00

Sommano € 104.800,00

In ultimo il valore di stima viene abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti. Pertanto:

$$€ (104.800,00) \times 0,85 = € 89.080,00$$

approssimabile ad € **89.000,00** (dicasi euro ottantanovemila/00), rispondente alla quota pignorata.

j) L'immobile è non comodamente divisibile.

k) Referti fotografici in allegato.



LOTTO 6

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 6 consta in uno stacco di terreno censito in N.C.T. del Comune di Ispica al Foglio 103 P.Ila 2128 pignorata per la quota di proprietà di 1/1. Al fine di proporre una lettura agevole, si riportano schematicamente (descrizione per Foglio, Particella, qualità e classe, superficie catastale):

-Foglio 103 P.Ila 2128, Vigneto Classe 4 esteso m² 1.234.

I confini appurabili della Particella sono:

-**lato ovest:** Particelle terreni 6210 e 6209 allo stesso Foglio di Mappa 103_termini divisori parzialmente presenti;

-**lato sud:** Particella terreni 2111 allo stesso Foglio di Mappa 103_termine divisorio mancante;

-**lato est:** Via Mughetti

- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Lo stacco di terreno al punto a) è allocato in Contrada Marina di Marza, in un'area a vocazione agricola, e nello specifico a margine dell'abitato individuato come Viale Kennedy - Santa Maria del Focallo. Le caratteristiche geopedologiche del sito in considerazione possono essere descritte come terreno pianeggiante, di natura prevalentemente sabbiosa, parzialmente dotata di termini divisori solo in corrispondenza delle Particelle terreni 6210 e 6209.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che l'area si presentava scerbata.

Sommariamente si descrive altresì di un'area allocata nelle immediate vicinanze delle vie di comunicazione extraurbane ma non servita da attività commerciali, ricreative, scuole, luoghi di culto e da ospedali.

- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Alla data del sopralluogo, il terreno descritto ai punti precedenti, si presentava libero e non coltivato.
- d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso: ///

Il lato sud della Particella 2128 confina con la Particella 2111 allo stesso Foglio di Mappa. Il termine divisore non esiste ed il lotto ricade parzialmente in una saia.

Oltre ciò, come appurato dallo scrivente in seno allo studio degli atti di provenienza nel ventennio precedente al pignoramento, il terreno è inficiato da una servitù di passaggio.

In ultimo si riporta che la reale geometria della Particella terreni si discosta lievemente da quanto rilevabile dall'Estratto di Mappa. Infatti il confronto fra l'Estratto di Mappa e le foto satellitari, mostrano una lieve differenza in corrispondenza dell'angolo fra la Via Mughetti e Via dei Gelsomini. Nello specifico è evidente che la Via dei Gelsomini non è rettilinea e non

corrisponde alla demarcazione/separazione fra la P.Ila 2128 e la sovrastante P.Ila 2204. Anzi, dalla sovrapposizione sembra che la stradella ricada nella P.Ila 2204. Si riporta in Allegato opportuna sovrapposizione fra l'Estratto di Mappa e la foto aerea satellitare.

Inoltre sussistono:

- ✓ Trascrizione del 01/03/2025 nn 2225/4949 Compravendita redatta dal Notaio Morello Filippo di Ispica (RG) il 04/02/2025 Rep. 28445/8583. Unità negoziale n. 1 immobile sito nel Comune di Ispica ed indicato al NCT al F. 82 P.Ila 2128 (attuale F. 103 P.Ila 2128). A favore di XXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Contro XXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale. Ulteriori informazioni: "...L'immobile in oggetto si trasferisce alla parte acquirente a corpo, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con l'immissione in possesso ad ogni effetto utile ed oneroso, inerisce al terreno in oggetto il diritto di passaggio perpetuo, con qualsiasi mezzo, sulla stradella della larghezza di metri tre, che dipartendosi dal confine con la proprietà dei coniugi XXXXXXXXXX – XXXXXXXXXX o loro aventi causa, arriva fino al confine con la strada pubblica, con obbligo di partecipare alle spese di Manutenzione ordinaria e straordinaria, così come previsto nel sopra citato atto di provenienza".

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- ✓ Trascrizione del 15/11/2024 nn. 13904/18554 Verbale di pignoramento immobili redatto da Unep c/o Tribunale di Ragusa rep. 3051/2024 del 25/10/2024. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, identificativo precedente F. 90 P.Ila 707 Sub. 2; F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetti a favore: XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: "Ai fini e per gli effetti della presente trascrizione, si precisa che la XXXXXXXXXX agisce non in proprio ma quale procuratrice speciale della XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX, Via



XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, giusta procura autenticata nelle firme per atto del notaio XXXXXXXXXXXX di Milano Rep n. 55546/25800".

2. ISCRIZIONI

- ✓ Iscrizione del 25/06/2021 nn. 974/10141 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 925/2021 del 14/06/2021. Capitale 850.000€. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub. 7. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 26 P.Ila 613 Sub 1. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 5 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub. 1 e 2. Unità negoziale n. 6 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 2128. Unità negoziale n. 7 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 92 P.Ila 4226 Sub 1 e F. 8 P.Ila 450 Sub 1 ed iscritti al NCT al F. 104 P.Ila 2179. Unità negoziale n. 8 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 104 P.Ila 3033 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 9 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 8 P.Ile 398, 397, 383. Unità negoziale n. 10 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 4 e F. 103 3220 Sub 1 e iscritti al NCT al F. 103 P.Ile 6210 e 6209. Unità negoziale n. 11 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 5. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 249,999/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000; relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà





per la quota di 83,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000. Contro (

) relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000.

- ✓ Iscrizione del 19/01/2021 nn. 70/784 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 1627 del 05/12/2020. Capitale 443.143,08 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità immobiliare n. 3 immobile sito nel Comune di Ispica ed iscritto al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: " è volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 50.000,00. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".
- ✓ Iscrizione del 14/12/2020 nn. 1697/14999 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Reggio Emilia rep. 2023/2019 del 26/09/2019. Capitale 189.297,17 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica e iscritti al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 14, 2. Unità negoziale n. 3 Immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente





all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

- ✓ Iscrizione del 15/04/2020 nn. 571/4801 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 194/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.Ila 707 Sub 2), F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.
- ✓ Iscrizione del 02/04/2020 nn. 544/4604 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 195/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.Ila 707 Sub 2), F. 95 P.Ila 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.
- ✓ Iscrizione del 15/11/2019 nn. 2220/16511 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2346 del 25/10/2019. Capitale 761.011,49 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobile sito nel Comune di Ispica ed indicato al NCT al F. 103 P.Ila 2128.





Unità negoziale n. 3 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub 7 e F 95 P.IIa 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3.



3. proprietà :

- ✓ **NCT F. 103 P.IIa 2128: XXXXXXXXXXXX**, nato a Modica (RG) il **XXXXXXXXXX** quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

4. Passaggi di proprietà :

- ✓ Trascrizione del 01/03/2025 nn 2225/4949 Compravendita redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** il 04/02/2025 Rep. 28445/8583. Unità negoziale n. 1 immobile sito nel Comune di Ispica ed indicato al NCT al F. 82 P.IIa 2128 (attuale F. 103 P.IIa 2128). A favore di **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale. Ulteriori informazioni: "...L'immobile in oggetto si trasferisce alla parte acquirente a corpo, con ogni accessione, pertinenza e dipendenza nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con l'immissione in possesso ad ogni effetto utile ed oneroso, inerisce al terreno in oggetto il diritto di passaggio perpetuo, con qualsiasi mezzo, sulla stradella della larghezza di metri tre, che dipartendosi dal confine con la proprietà dei coniugi **XXXXXXXXXX** – **XXXXXXXXXX** o loro aventi causa, arriva fino al confine con la strada pubblica, con obbligo di partecipare alle spese di Manutenzione ordinaria e straordinaria, così come previsto nel sopra citato atto di provenienza".
- ✓ Trascrizione del 16/10/1991 nn. 11540/14152 Atto notarile pubblico di Accettazione Donazione redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica (RG) il 14/10/1991 rep. 3235. Unità Immobiliare n. 1 composta dagli immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 82 P.IIa 2111 mq 872 e F. 82 P.IIa 2128 mq 1234 (attuale F. 103 P.IIa 2128). Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni (**indicazione presente nella trascrizione, ma nel successivo atto dichiara di averlo come bene personale...**) Soggetti Contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la



quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, e **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Il bene in oggetto risulta ad oggi privo di qualsiasi manufatto. Ciò rende lo stacco di terreno regolare dal punto di vista edilizio. Catastalmente, si riporta di mappali obsoleti per i quali vengono a non aderire i dettagli inerenti le vie di comunicazione.

g) **DESTINAZIONE URBANISTICA ///** Lo stacco di terreno ricade in un'area a vocazione agricola a seguire il margine dell'area di interesse pubblico sottoposta a vincolo paesaggistico. Le dimensioni limitate, ovvero una estensione catastale pari a circa m² 1.234, e la geometria del lotto di terreno, non rendono lo stesso appetibile per una futura edificazione. Dallo studio del PRG in adozione, l'area di sedime risulta ricadere in zona CT2_unità di insediamento stagionale.

h) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Lo stacco di terreno costituente il LOTTO 6 è allocato in Contrada Marina di Marza, in un'area a vocazione agricola, e nello specifico a margine dell'abitato individuato come Viale Kennedy _ Santa Maria del Focallo. Le caratteristiche geopedologiche del sito in considerazione possono essere descritte come terreno pianeggiante, di natura prevalentemente sabbiosa (pleistocene medio), parzialmente dotata di termini divisori solo in corrispondenza delle Particelle terreni 6210 e 6209.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare che l'area si presentava scerbata. Sommarariamente si descrive altresì di un'area allocata nelle immediate vicinanze delle vie di comunicazione extraurbane ma non servita da attività commerciali, ricreative, scuole, luoghi di culto e da ospedali.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone simili;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - ✓ giacitura ed estensione del terreno;
 - ✓ ubicazione e posizione rispetto alla viabilità;
 - ✓ presenza di infrastrutture in ambito urbano ed extraurbano, autostrade, ecc.;
 - ✓ la presenza di servizi;
 - ✓ attitudine e potenzialità edificatoria.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m² 5 di superficie catastale, pertanto



- sup. cat. stacco in Lotto 6

m² 1.234



X €/m² 5 = € 6.170,00

Sommano € 6.170,00

In ultimo, Il valore di stima, abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti, sarà pari a:



€ 6.170 x 0,85 = € 5.244,50

Approssimabile ad € 5.300,00 (dicasi euro cinquemilatrecento/00), rispondente alla quota pignorata. .



j) L'immobile è non comodamente divisibile.

k) Referti fotografici in allegato.



LOTTO 7

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 7 consta in un fabbricato destinato alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli con entrostante abitazione per il custode, censiti in N.C.E.U. del Comune di Ispica al Foglio 70 P.IIe 779 sub 2 e 1 Contrada Porrello pignorati per la quota di proprietà complessive pari ad 3/12 (diversa dalla quota di proprietà ricostruita). Nello specifico:

- F.70 P.IIa 779 sub 2: CAT. D/8, PT;
- F.70 P.IIa 779 sub 1: CAT A/3, PT, 5 VANI.

La P.IIa 799 nella sua interezza confina con:

- lato nord/est: P.IIe 1090 e 1091 in testa ad altre Ditte;
- lato nord/ovest: P.IIe 1040 e 1041 in testa ad altre Ditte;
- lato sud/ovest: P.IIa 656 in testa ad alta Ditta;
- lato sud/est: P.IIa terreni 780 non pignorata catastalmente accesso derivante da frazionamento della P.IIa 799, afferente la Strada Comunale Ispica-Santa Maria del Focallo. La particella 780 nasce a seguito del frazionamento del 08/12/1995 (n.61930/2016 in atti dal 14/03/96) Geom. per esproprio per pubblica utilità. Ciò non di meno, dalla lettura dei pubblici registri immobiliari, non risultano trascrizioni inerenti la suddetta particella.

- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene di cui al LOTTO 7 consta in un fabbricato destinato alla prima lavorazione (confezionamento) e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli con entrostante abitazione per il custode oltre uffici. Più dettagliatamente, con l'ausilio delle allegate planimetrie rilevate in situ, si descrive di diversi corpi di fabbrica contigui, serviti all'ingresso da un'ampia area di manovra per autoarticolati. All'area di manovra segue un'area coperta parzialmente tamponata che rappresenta porzione del mercato ortofrutticolo. Tale area coperta, che al momento del sopralluogo presentava la mancanza di un pilastro a sostegno della copertura, è servita da un bilico e da un piccolo prefabbricato a servizio della pesa. In posizione più arretrata ma contigua all'area coperta, si hanno ulteriori corpi di fabbrica destinati alle attività correlate al mercato ortofrutticolo: direzione e amministrazione, lavorazione dei prodotti agricoli, deposito, e alloggio custode. Il complesso, allocato lungo la strada comunale Ispica-Santa Maria Del Focallo, è realizzato con strutture miste. Sono visibili opere in cemento armato gettato in opera e strutture di recente realizzazione in acciaio. La copertura dell'area coperta parzialmente tamponata è realizzata in eternit, mentre altri corpi di fabbrica presentano coperture in alluminio e in latero cemento (o, equivalentemente in putrelle e pignatte) come per la direzione e alloggio custode. Solamente alcuni corpi presentano pavimentazione congrua all'epoca di edificazione e, sia l'area coperta non tamponata che aree deposito e lavorazioni, presentano pavimentazione in battuto di cemento. Complessivamente l'intero immobile risulta in pessimo stato conservativo data la mancanza di opere manutentive.
- c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Alla data del sopralluogo le u.i. in LOTTO 7 risultano nelle disponibilità dell'Esecutata e della Comproprietaria non eseguita .

ESISTENZA DI FORMALITA'. Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che

resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso:

- lo scrivente evidenzia che l'area di manovra mezzi pesanti è unificata all'area di manovra in P.Illa 1090 allo stesso Foglio di Mappa in testa ad altra Ditta. Dalla visione delle foto aeree satellitari e dei referti fotografici si evidenzia che il bene oggetto della presente rappresenta porzione del mercato ortofrutticolo e che in aderenza ai diversi corpi di fabbrica, in P.Illa 1090, in modo contiguo si sviluppano le aree coperte parzialmente tamponate ed i vari corpi a servizio del mercato ortofrutticolo. Pertanto l'area di manovra è fruita anche da altra Ditta ed esiste di fatto una reciproca servitù. Tale condizione persiste dall'edificazione. Si riporta inoltre che nell'originario atto di acquisto si indicava l'inedificabilità dell'area immediatamente prospiciente l'ingresso carrabile al lotto (attuale ingresso all'area di manovra). Per maggiori dettagli si riporta copia integrale dell'Atto di acquisto e le relative planimetrie allegate all'Atto.
- La sovrapposizione fra l'Estratto di Mappa e le foto satellitari mostra che la P.Illa 780 non pignorata derivante dalla P.Illa 779, non risulta fisicamente staccata dall'area di manovra.
- Si riporta altresì la presenza di una tettoia non tamponata realizzata in profili scatolari in acciaio e relativa area di pesa, entrambi abusivi, realizzati a sud ovest dell'area di manovra. Tali opere sono poste a distanza non congrua dai confini. Tale tettoia è stata realizzata fra il 2009 ed il 2011.

Sussistono inoltre:

- Trascrizione del 28/11/2012 nn. 17924/12619 Atto Amministrativo, provvedimento conclusivo del Procedimento Unico, trascritto dal Funzionario Dirigente del comune di Ispica con Rep. 141/2009 del 11/11/2012. Immobili siti nel comune di Ispica (RG), unità negoziale n. 1 indicati al NCEU al F. 70 P.Illa 779. Soggetto a favore: Comune di Ispica (81000670885), Soggetto Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 14/05/1980 nn. 6528/5981 atto di Vendita del Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica (RG). Immobile sito ad Ispica ed indicato al NCT al F. 70 particella frazionata 303 (ex 44/b). Soggetto a favore coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione dei beni, coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione dei beni e il Sig. XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Soggetti Contro Sig.ra XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: "il terreno confina con vanella esistente di metri 10, tale vanella resterà di proprietà comune tra venditrice e compratori, o loro aventi causa e, pertanto, nessuna delle parti potrà occuparne, anche temporaneamente, con cose la benché minima superficie, o con veicoli, ove questi dovessero costituire intralcio alla circolazione. Restano a carico delle parti, e in ragione di metà ciascuno le spese occorrenti per la manutenzione della predetta vanella. Ciascuna delle parti, infine ha la facoltà di aprire varchi in qualunque punto della vanella o costruirvi in aderenza".
- Trascrizione del 17/02/1971 nn. 4891/4098 e nn. 4892/4099 Atto di vendita redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Ispica (RG). Immobile sito ad Ispica ed indicato al NCT al F. 70 P.Ille 214 e 220 (che costituiscono porzione della attuale P.Illa 779) di are 23.61.

A favore di XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà la quota di 1/3, XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà la quota di 1/3 e XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà la quota di 1/3. Contro Sig.ra XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: “ resta stabilito fra le parti che gli acquirenti, (...), non potranno edificare una striscia della larghezza di ml. 5 a partire dei confini con le rimanenti terre di proprietà della venditrice Sig.ra XXXXXXXXXXXX, costituendo tale divieto di edificazione una servitù passiva (...). Peraltro gli acquirenti avranno diritto di recintare gli stacchi di suolo acquistati (...) con un muro divisorio di altezza non superiore a ml. 2, da costruirsi interamente sul suolo degli acquirenti e a tutte spese di costoro. (...) Si pattuisce inoltre che ove mai la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, suoi eredi o aventi causa, voglia conferire, per la formazione di sede stradale una striscia di terreno contigua a quella (o a quelle) su cui come sopra è stato imposto il vincolo della inedificabilità da parte degli acquirenti e per la stessa larghezza di ml. 5, la striscia (o le strisce) di terreno degli acquirenti come sopra vincolate alla inedificabilità si intenderanno automaticamente conferite per la realizzazione della sede stradale unitaria, lungo il lato (o i lati) del confine dove avverrà il conferimento della Sig.ra XXXXXXXXXXXX o di chi per lei. In tale ipotesi le recinzioni poste in essere dagli acquirenti dovranno essere prontamente tolte a spese di costoro per il lato o i lati in cui sarà creata la nuova sede stradale”.

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellate o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

1. TRASCRIZIONI

- ✓ Trascrizione del 15/11/2024 nn. 13904/18554 Verbale di pignoramento immobili redatto da Unep c/o Tribunale di Ragusa rep. 3051/2024 del 25/10/2024. Unità negoziale n. 1: immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7, identificativo precedente F. 90 P.Ila 707 Sub. 2; F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Soggetti a favore XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: “Ai fini e per gli effetti della presente trascrizione, si precisa che XXXXXXXXXXXX agisce non in proprio ma quale procuratrice speciale della XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, giusta procura autenticata nelle firme per atto del notaio XXXXXXXXXXXX di Milano Rep n.

55546/25800".

- ✓ Trascrizione del 23/05/2023 nn. 6059/8297 Verbale di pignoramento immobili redatto dal Tribunale di Ragusa rep. 1004 del 19/04/2023. Unità immobiliare n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità immobiliare n. 2, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7. al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 3, 8, 6, 9, 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15. Unità negoziale n. 3, immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub. 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 3/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/12.

2. ISCRIZIONI

- ✓ Iscrizione del 25/06/2021 nn. 974/10141 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 925/2021 del 14/06/2021. Capitale 850.000€. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub. 7. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 26 P.Ila 613 Sub 1. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 5 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub. 1 e 2. Unità negoziale n. 6 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 2128. Unità negoziale n. 7 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 92 P.Ila 4226 Sub 1 e F. 8 P.Ila 450 Sub 1 ed iscritti al NCT al F. 104 P.Ila 2179. Unità negoziale n. 8 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 104 P.Ila 3033 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 9 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCT al F. 8 P.Ile 398, 397, 383. Unità negoziale n. 10 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 4 e F. 103 3220 Sub 1 e iscritti al NCT al F. 103 P.Ile 6210 e 6209. Unità negoziale n. 11 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 93 P.Ila 3765 Sub 5. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 249,999/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000; relativamente all'unità

negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 333,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di Proprietà per la quota di 83,333/1000; relativamente all'unità negoziale n. 6 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 7 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 8 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000 in regime di comunione legale; relativamente all'unità negoziale n. 9 per il diritto di Proprietà per la quota di 41,666/1000. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 10 per il diritto di Proprietà per la quota di 1000/1000; relativamente all'unità negoziale n. 11 per il diritto di Proprietà per la quota di 500/1000.

- ✓ Iscrizione del 19/01/2021 nn. 70/784 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 1627 del 05/12/2020. Capitale 443.143,08 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub 7, F. 95 P.IIa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub 1 e 2. Unità immobiliare n. 3 immobile sito nel Comune di Ispica ed iscritto al NCT al F. 103 P.IIa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Ulteriori informazioni: "è volontà del richiedente iscrivere per la minor somma di € 50.000,00. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito".

- ✓ Iscrizione del 14/12/2020 nn. 1697/14999 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Reggio Emilia rep. 2023/2019 del 26/09/2019. Capitale 189.297,17 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica e iscritti al NCT al F. 103 P.IIa 2128. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed iscritti al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub 7, F. 95 P.IIa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8,

11, 6, 13, 9, 10, 14, 2. Unità negoziale n. 3 Immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12. Soggetti Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

✓ Iscrizione del 15/04/2020 nn. 571/4801 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 194/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.IIa 707 Sub 2), F. 95 P.IIa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.IIa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

✓ Iscrizione del 02/04/2020 nn. 544/4604 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 195/2020 del 30/01/2020. Capitale 200.000,00 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.IIa 4317 Sub 7 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente F. 90 P.IIa 707 Sub 2), F. 95 P.IIa 516 Sub 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.IIa 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCT al F. 103 P.IIa 2128. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di

Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.

- ✓ Iscrizione del 15/11/2019 nn. 2220/16511 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2346 del 25/10/2019. Capitale 761.011,49 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 18 P.Ila 281 Sub 1 e F. 26 P.Ila 31 Sub 1. Unità negoziale n. 2 immobile sito nel Comune di Ispica ed indicato al NCT al F. 103 P.Ila 2128. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 3/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3.
- ✓ Iscrizione del 06/11/2019 nn. 2165/16038 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo redatta dal Tribunale di Ragusa rep. 2348/2019 del 25/10/2019. Capitale 41.849,55 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 90 P.Ila 4317 Sub 7 e F 95 P.Ila 516 Sub. 7, 12, 3, 15, 8, 11, 6, 13, 9, 10, 2, 14. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12.
- ✓ Iscrizione del 15/10/2012 nn. 15475/2160 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo redatta dal Tribunale di Modica Rep. 607 del 01-03-2012. Capitale 88.648,47 €. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 92 P.Ila 202 e P.Ila 204 Sub 10. Unità negoziale n. 2 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 26 P.Ila 211 Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 4 immobili siti nel comune di Pozzallo ed indicati al NCT al F. 5 P.Ile 84 e 85. Unità negoziale n. 5 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 92 P.Ila 204. Soggetto a Favore **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 5/6, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 5/6, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 3/6, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità



negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3, relativamente all'unità negoziale n. 5 per il diritto di proprietà per la quota di 2/3; Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, relativamente all'unità negoziale n. 4 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/6.

3. proprietà :

- ✓ XXXXXXXXXX, nato a Ragusa il XXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà per la quota di 52/1.000;
- ✓ XXXXXXXXXX, nato a Modica XXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà per la quota di 52/1.000;
- ✓ XXXXXXXXXX, nato a Modica XXXXXXXXXX, per il diritto di Proprietà per la quota di 52/1.000;
- ✓ XXXXXXXXXX, nato a Rosolini (XXXXXXXXXX per il diritto di Proprietà per la quota di 392/1.000;
- ✓ XXXXXXXXXX per il diritto di Proprietà per la quota di 47/1.000;
- ✓ XXXXXXXXXX per il diritto di Proprietà per la quota di 47/1.000;
- ✓ XXXXXXXXXX, nato a Ispica XXXXXXXXXX per il diritto di Proprietà per la quota di 358/1.000.

Si propone di seguito uno schema riassuntivo per Soggetto dove, per ogni passaggio di proprietà negli anni 1971_1980_2001_2008_2011, si riportano le superfici in metri quadri di proprietà dei diversi Soggetti. Nell'ultima colonna vengono proposte le attuali quote di proprietà in millesimi. In ultimo si riporta che le quote sono state determinate sulla base dei passaggi di proprietà.

PRACTICE

GUIDANCE

4. Passaggi di proprietà :

- ✓ Trascrizione del 17/02/1971 nn. 4891/4098 e nn. 4892/4099 Atto di vendita redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Ispica (RG). Immobile sito ad Ispica ed indicato al NCT al F. 70 P.lle 214 e 220 (che costituiscono porzione della attuale P.lla 779) di are 23.61. A favore di **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà la quota di 1/3, **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà la quota di 1/3 e **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà la quota di 1/3. Contro Sig.ra **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: “ resta stabilito fra le parti che gli acquirenti, (...), non potranno edificare una striscia della larghezza di ml. 5 a partire dei confini con le rimanenti terre di proprietà della venditrice Sig.ra **XXXXXXXXXX**, costituendo tale divieto di edificazione una servitù passiva (...). Peraltro gli acquirenti avranno diritto di recintare gli stacchi di suolo acquistati (...) con un muro divisorio di altezza non superiore a ml. 2, da costruirsi interamente sul suolo degli acquirenti e a tutte spese di costoro. (...) Si pattuisce inoltre che ove mai la Sig.ra **XXXXXXXXXX**, suoi eredi o aventi causa, voglia conferire, per la formazione di sede stradale una striscia di terreno contigua a quella (o a quelle) su cui come sopra è stato imposto il vincolo della inedificabilità da parte degli acquirenti e per la stessa larghezza di ml. 5, la

striscia (o le strisce) di terreno degli acquirenti come sopra vincolate alla inedificabilità si intenderanno automaticamente conferite per la realizzazione della sede stradale unitaria, lungo il lato (o i lati) del confine dove avverrà il conferimento della Sig.ra XXXXXXXXXXXX o di chi per lei. In tale ipotesi le recinzioni poste in essere dagli acquirenti dovranno essere prontamente tolte a spese di costoro per il lato o i lati in cui sarà creata la nuova sede stradale”.

- ✓ Trascrizione del 14/05/1980 nn. 6528/5981 atto di Vendita del Notaio XXXXXXXXXXXX di Modica (RG). Immobile sito ad Ispica ed indicato al NCT al F. 70 particella frazionata 303 (ex 44/b e porzione della attuale P.Illa 779) di are 17,85. Soggetto a favore coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione dei beni, coniugi XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di comunione dei beni e il Sig. XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Soggetti Contro Sig.ra XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: “il terreno confina con vanella esistente di metri 10, tale vanella resterà di proprietà comune tra venditrice e compratori, o loro aventi causa e, pertanto, nessuna delle parti potrà occuparne, anche temporaneamente, con cose la benché minima superficie, o con veicoli, ove questi dovessero costituire intralcio alla circolazione. Restano a carico delle parti, e in ragione di metà ciascuno le spese occorrenti per la manutenzione della predetta vanella. Ciascuna delle parti, infine ha la facoltà di aprire varchi in qualunque punto della vanella o costruirvi in aderenza”.
- ✓ Trascrizione del 09/08/2001 nn. 13346/11008 Atto di compravendita redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX di Ispica (RG) Rep. 17207 del 19/07/2001. Unità negoziale n. 1, immobili siti nel comune di Ispica (RG) ed indicati al NCEU al F. 70 P.Illa 779 Sub 1 e P.Illa 779 Sub 2. Soggetto a Favore: XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione legale e a favore di XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di Separazione di beni. Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX.
- ✓ Trascrizione del 18-06-2008 nn. 12594/7857, Certificato di denuncia successione redatto dall'Ufficio del Registro di Modica (RG) Rep. 843/254/5 del 22-12-2005. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 92 P.Ille 204 Sub 10, P.Illa 202, P.Illa 211 Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6. Unità negoziale n. 2 Immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F 70 P.Illa 779 Sub 1 e 2. Unità negoziale n. 3 immobili siti nel Comune di Pozzallo (RG) ed indicati al NCEU al F. 13 P.Ille 6, 10, 12, 13, 14 e 15. Soggetti a Favore: XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 4/24, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 4/36, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 4/12; XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/36, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12; XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/36, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12; XXXXXXXXXXXX relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di

proprietà per la quota di 2/36, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/36, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 2/12. Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: Soggetti a favore Coniuge, figlia, Figlio, Figlio, Figlio. "Osservazione al progressivo cespite n. 11 (sito nel comune di Pozzallo): trattasi di ex opificio composto da diversi fabbricati ormai accatastati come unità collabenti". Non si rileva accettazione.

- ✓ Trascrizione del 18-06-2008 nn. 12595/7858, Certificato di denuncia successione redatto dall'Ufficio del Registro di Modica (RG) Rep. 847/255/6 del 24-11-2006. Unità negoziale n. 1 immobili siti nel comune di Ispica ed indicati al NCEU al F. 92 P.Ile 204 Sub 10, P.Ila 202, P.Ila 211 Sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, e immobili siti nel Comune di Pozzallo (RG) ed indicati al NCEU al F. 13 P.Ile 6, 10, 12, 13, 14 e 15. Unità negoziale n. 2 Immobili siti nel Comune di Ispica ed indicati al NCEU al F 70 P.Ila 779 Sub 1 e 2. Soggetti a favore: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 4/24, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 4/36; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/36; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/36; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/36; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 2/24, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 2/36. Soggetto Contro **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3. Ulteriori informazioni: Soggetti a favore Coniuge, figlia, Figlio, Figlio, Figlio. "Osservazione al progressivo cespite n. 11 (sito nel comune di Pozzallo): trattasi di ex opificio composto da diversi fabbricati ormai accatastati come unità collabenti. La presente successione rettifica la quota di possesso del cespite n. 11 (sito nel comune di Pozzallo) sopra descritto, erroneamente indicata nella prima successione n. 843 Vol. 254". Non si rileva accettazione.
- ✓ Trascrizione del 05/05/2011 nn. 4850/7761, certificato di denuncia successione redatto dall'ufficio del registro di Modica (RG) il 13/12/2010 rep. 995/9990/10 Immobili con sede nel comune di Ispica: Unità negoziale n. 1 NCEU F. 90 P.Ila 707 Sub. 2; Unità negoziale n. 2 NCEU F. 70 P.Ila 779 Sub.1 e 2. Soggetti a favore: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12; **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/3, relativamente all'unità negoziale n. 2

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/12. Soggetti Contro: **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4. Ulteriori Informazioni: "il coniuge **XXXXXXXXXX** ha rinunciato all'eredità in data 10/12/2010 presso il notaio **XXXXXXXXXX** di Modica". Non si rileva accettazione dell'eredità per i figli.

- f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** A seguito di accertamento effettuato presso l'U.T.C. del Comune di Ispica è emerso che, dal punto di vista urbanistico, la prima edificazione è avvenuta giusto Nulla Osta n.11/1971 e successivo rilascio di Abitabilità del 20/03/1976. Successivamente è avvenuto il rilascio cella Concessione in Sanatoria n.0682 del 24/01/1996 prot.1010/85. In ultimo è stata richiesta ed ottenuta Autorizzazione S.U.A.P. n2012/189 del 05/10/2012 e sequenziale certificazione di conformità urbanistica del 05/10/2012 (provvedimento conclusivo del procedimento unico S.U.A.P. prot. 007536/ce366 del 05/03/2009). Pertanto le u.i. risultano dotate di idoneo titolo edificatorio. Si riportano, in allegato tecnico dedicato, le pratiche edilizie pregresse.

Ciò non di meno si sono appurate diverse discrasie fra le quali:

- l'area destinata a mercato presenta pannellature verticali (non riportate nelle planimetrie in atti) atte ad ampliare l'area retrostante la tettoia non tamponata;
- in aderenza all'alloggio custode, nell'area a mercato, sono stati realizzati due vani non presenti nell'ultimo titolo rilasciato;
- difformità, rispetto al progetto in atti, dei servizi igienici;
- il deposito retrostante ha subito delle modifiche strutturali per le quali il CTU non ha rinvenuto alcuna pratica edilizia. Di ciò se ne dà atto nel rilievo planimetrico che riporta diversa disposizione e numero delle colonne in acciaio;
- nell'area di manovra insiste una tettoia in profili scatolari in acciaio non tamponata e relativa area di pesa;

Per completezza non risultano depositati certificati di conformità degli impianti. Non risultano rilasciati dai competenti Uffici i certificati di abitabilità per ciò che concerne il reale stato di fatto.

Dal punto di vista catastale l'estratto di mappa risulta obsoleto e le planimetrie catastali non rispecchiano lo stato di fatto. Si riportano, in allegato tecnico dedicato, le planimetrie inerenti il reale stato di fatto del complesso rilevate in situ dallo scrivente in seno ai sopralluoghi tecnici.

- g) **DESTINAZIONE URBANISTICA/APE:** dal punto di vista energetico le u.i. censite in N.C.E.U. al Foglio 70 P.III 779 sub 1 e sub 2 risultano sprovvisti di certificazione energetica e di idonei libretti di impianto termico redatto in applicazione del D.P.R. 74/13. Entrambe le unità presentano generatori di calore a compressione di vapore ad azionamento elettrico (mono split). Per la redazione dell'APE e del Libretto di impianto si stima un costo pari ad € 500,00. Dalla lettura del PRG in adozione l'area di sedime ricade in Zona D_artigianato e attrezzature ausiliarie all'industria e al commercio_ oltre fascia rispetto stradale.

- d) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene Il bene di cui al LOTTO 7 consta in un fabbricato destinato alla lavorazione e commercializzazione di prodotti ortofrutticoli con entrostante abitazione per il custode ed uffici. Più dettagliatamente, con l'ausilio delle allegate planimetrie rilevate in situ, si descrive di diversi corpi contigui, così descrivibili:

- area di manovra, segue all'ingresso carrabile nella proprietà;
- area coperta parzialmente tamponata, che rappresenta porzione del mercato ortofrutticolo. Tale area coperta avente un'altezza minima sotto trave di m 2,80, al momento del sopralluogo presentava la mancanza di un pilastro a sostegno della copertura. E' servita da un bilico e da un piccolo prefabbricato a servizio della pesa. La copertura è realizzata in eternit.
Tale area si estende in posizione più arretrata ma contigua all'area coperta. Si evidenzia la posa in opera di pannellature verticali (non autorizzate), atte a delimitare ulteriore zona di immagazzinamento, sotto copertura in eternit.
- direzione e amministrazione, retrostanti al bilico che rappresentano il corpo uffici a servizio dell'attività di commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli;
- lavorazione dei prodotti ortofrutticoli, di recente realizzazione in ampliamento tramite struttura in acciaio. Tale area è accessibile sia dalle aree destinate a mercato ortofrutticolo che dall'area esterna di manovra retrostante l'edificio.
- deposito area destinata a deposito dei prodotti ortofrutticoli che, nel tempo, ha subito delle modifiche strutturali pur mantenendo l'impronta originaria;
- alloggio custode dotato di una piccola area scoperta interposta fra l'abitazione ed il corpo uffici, e di lastrico solare di copertura accessibile da scala che insiste nell'area scoperta.

Il complesso, raggiungibile dalla strada comunale Ispica-Santa Maria Del Focallo e accessibile attraverso la Particella 780 afferente l'attuale carreggiata stradale, è realizzato con struttura mista. Sono visibili opere in cemento armato gettato in opera e strutture di recente realizzazione in acciaio. La copertura delle aree destinate a mercato è realizzata in eternit, mentre altri corpi di fabbrica presentano coperture in alluminio e in latero cemento (o, equivalentemente in putrelle e pignatte) come per la direzione e alloggio custode. Solamente alcuni corpi presentano pavimentazione congrua all'epoca di edificazione e, sia l'area coperta non tamponata che aree deposito e lavorazioni, presentano pavimentazione in battuto di cemento.

Nell'area di manovra è presente una tettoia non tamponata e servita da area di pesa realizzata in assenza di titolo edificatorio posta a distanza non congrua dal confine.

L'impianto elettrico e di illuminazione, per ciò che è verificabile a vista, sono solo parzialmente conformi ai dettami normativi e necessitano di opere di manutenzione straordinarie. Lo scrivente, in seno al sopralluogo, ha appurato l'assenza di impianti per la raccolta e trattamento delle acque piovane ricadenti nell'area di manovra.

Complessivamente l'intero immobile, al di fuori dell'area destinata alla lavorazione dei prodotti agricoli, risulta in pessimo stato conservativo data la mancanza di opere manutentive.

Si riporta altresì che il bene risulta ben collegato alle vie di comunicazione extraurbane. Di contro l'area in esame non è servita da ospedali, da luoghi di culto e da attività commerciali e sportive.

In ultimo si evidenzia che il bene in oggetto è inidoneo alla fruizione da parte di soggetti portatori di disabilità fisiche a causa delle geometrie interne e dell'inadeguatezza degli impianti a servizio.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- verifica dello stato dell'immobile;



- conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone simili;
- valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
 - stato manutentivo;
 - grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
 - presenza di impianti e loro conformità
 - prestazioni energetiche;
 - la posizione rispetto alla viabilità;
 - l'accessibilità;
 - la presenza di servizi.



In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore a:

- area mercato parz. tam.	m ² 560	X €/m ² 120,00 = € 67.200,00
- area mercato tamp.	m ² 97	X €/m ² 200,00 = € 19.400,00
- dirazione e amm.	m ² 38	X €/m ² 550,00 = € 20.900,00
- lavoraz prod. ortofru.	m ² 222	X €/m ² 350,00 = € 77.700,00
- deposito	m ² 152	X €/m ² 150,00 = € 22.800,00
- alloggio custode	m ² 70	X €/m ² 550,00 = € 38.500,00

Sommano € 246.500,00

Al fine di regolarizzare l'immobile (dismissione e smaltimento della copertura abusiva e relativa area di pesa sita nell'area di manovra, modifiche all'impianto elettrico per il quale non si è potuto verificare la presenza di idonea messa a terra e spese tecniche e di istruttoria) si stimano dei costi pari ad € 10.000,00.

In ultimo il valore di stima viene ulteriormente abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti. Pertanto:

$$€ (246.500 - 10.000) \times 0,85 = € 201.025,00$$

approssimabile ad **€ 200.000,00 (dicasi euro duecentomila/00_valore intero immobile)**. Il valore rispondente alla quota di proprietà complessivamente pari a 156/1.000 sarà rispondente ad € 31.200 **approssimabile ad € 31.000 (dicasi euro trentunomila/00)**.

- k) L'immobile è non comodamente divisibile. Invero, in questa sede "diversa da un giudizio di divisione", si reputa una divisione fisica dei corpi di fabbrica contigui inopportuna in quanto



farebbe nascere delle servitù e sarebbero comunque realizzabili solo a seguito di opere edili. L'immobile, pertanto, viene proposto come unico LOTTO (LOTTO 7).

l) Referti fotografici in allegato.

3. CONCLUSIONI

I sopralluoghi sono stati effettuati congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. XXXXXXXXXXXX come da separati Verbali di Accesso.

L'accesso ai fabbricati ed al terreno è stato possibile grazie alla presenza dei Soggetti eseguiti i quali, durante i vari sopralluoghi tecnici, si sono mostrati collaborativi fornendo allo scrivente ogni informazione richiesta.

La relazione peritale, redatta in ottemperanza alle Disposizioni di Attuazione del C.P.C. Titolo IV Capo II all'art. 173 bis, viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, *Elaborato Peritale per pubblicazione*, è priva di ogni nominativo dei Debitori e di soggetti Terzi. Copia integrale dell'Elaborato viene trasmesso ai creditori intervenuti.

Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Il tecnico relatore -C.T.U.-
XXXXXXXXXXXX