

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Occhipinti Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 97/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

All'udienza del 05/07/2016, il sottoscritto Ing. Occhipinti Giovanni, con studio in Via Pirato Cava Gucciardo, 1 C - 97015 - Modica (RG), email ing.occhipintig@gmail.com, PEC giovanni.occhipinti3@ingpec.eu, Tel. 333 2486437, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Scala Nuova s.n.c., piano 1 (Coord. Geografiche: 36,780374; 14,909230)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ispica (RG) - c.da Margitello Salmata (Coord. Geografiche: 36,7842, 14,9283)
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700 (Coord. Geografiche: 36,7840; 14,9260)
- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700 (Coord. Geografiche: 36,7845; 14,9261)
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700 (Coord. Geografiche: 36,7845; 14,9263)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700 (Coord. Geografiche: 36,7845; 14,9259)
- **Bene N° 7** - Locale Residenziale ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700 (Coord. Geografiche: 36,7844; 14,9263)
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700 (Coord. Geografiche: 36,7844; 14,9267)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Scala Nuova s.n.c., piano 1

DESCRIZIONE

Casa a schiera al primo piano di un edificio plurifamiliare a due elevazioni ubicato in Ispica nella via Scala Nuova s.n.c.. L'accesso all'abitazione avviene da un'area di pertinenza con piccolo giardino ed una scala in comune.

L'appartamento è costituito da tre vani ed accessori.

La proprietà, ubicata alla periferia del centro abitato, è dotata dei servizi primari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'immobile possiede le seguenti pertinenze:

In piena proprietà per l'intero:

- vano sottoscala censito in catasto unitamente all'appartamento, con lo stesso subalterno 9;
- area a piano terra a confine con via Scala Nuova, con proprietà **** Omissis ****, salvo altri, censita in catasto al Foglio 17 P.lla 575 sub.1, via Scala Nuova s.n.c., piano terra (bene comune non censibile).

In comproprietà:

- 1/2 indiviso della corte comune e scala di ingresso, censita in catasto al Foglio 17 p.lla 575 sub 4, via Scala Nuova s.n.c. piano terra (bene comune di pertinenza esclusiva della p.lla 575 sub 8 e 9).

CONFINI

L'appartamento per civile abitazione è posto a primo piano; confina con la via Scala Nuova ad est, con pertinenza di altra unità immobiliare (sub.2 e 5) e con proprietà **** Omissis ****. L'area di pertinenza al piano terra confina con la via Scala Nuova, con proprietà **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	53,67 mq	64,20 mq	1,00	64,20 mq	3,40 m	1
Balcone scoperto	8,75 mq	8,75 mq	0,25	2,19 mq	0,00 m	1
Soppalco non praticabile	7,60 mq	8,50 mq	0,20	1,70 mq	1,35 m	1
Totale superficie convenzionale:				68,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1991 al 30/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 17, Part. 575, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2 Superficie catastale 4,5 Piano 1
Dal 29/05/2014 al 30/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 17, Part. 575, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Superficie catastale 4,5 Rendita € 325,57 Piano 1
Dal 18/07/2014 al 01/03/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 575, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	17	575	9		A3	2	4,5		325,37	1	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto corrisponde con la planimetria catastale ad esclusione del vano ripostiglio posto al piano terra, che risulta nella planimetria catastale ma non è stato riscontrato in corso di sopralluogo.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, nonché le parti comuni risultano in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile, come da Atto di donazione, possiede le seguenti pertinenze:

In piena proprietà per l'intero:

- vano sottoscala censito in catasto unitamente all'appartamento, con lo stesso subalterno 9;
- area a piano terra a confine con via Scala Nuova, con proprietà **** Omissis ****, salvo altri, censita in catasto al Foglio 17 P.lla 575 sub.1, via Scala Nuova s.n.c., piano terra (bene comune non censibile).

In comproprietà:

- 1/2 indiviso della corte comune e scala di ingresso, censita in catasto al Foglio 17 p.lla 575 sub 4, via Scala Nuova s.n.c. piano terra (bene comune di pertinenza esclusiva della p.lla 575 sub 8 e 9).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un edificio plurifamiliare a due elevazioni fuori terra. La struttura portante dell'intero fabbricato risulta in muratura portante. Percorrendo una scala realizzata in cls e rivestita in pietra, si arriva ad un balcone a piano primo, avente una superficie di mq. 8,75, e dal quale si accede all'abitazione in oggetto. L'altezza interna dell'abitazione varia da ml.2,70 a ml. 4,10 nella zona notte, mentre nella zona giorno l'altezza interna varia da ml.2,70 fino ai ml.5,40 comprendendo una zona soppalcata.

I tramezzi interni sono in blocchi forati, i solai inclinati sono in laterocemento. La copertura, ad una falda inclinata, è rivestita da tegole di tipo portoghese. La pavimentazione interna risulta con mattoni in gres. Le pareti esterne sono intonacate e rifinite con tonachina di colore arancio; gli spigoli del fabbricato rivestiti in pietra. Internamente le pareti e il soffitto sono intonacati e rifiniti a gesso; alcune pareti sono tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sul lato nord sono in alluminio anodizzato e vetro singolo con persiana esterna in alluminio anodizzato. Sul lato est, gli infissi sono in alluminio lavorato a taglio termico, di colore bianco, e vetrocamera con una persiana in alluminio di colore marrone. Gli impianti idrico, elettrico e fognario risultano sottotraccia e funzionanti. Vi sono due pompe di calore Daikin, una nella zona giorno ed una in camera da letto. Gli ambienti all'interno dell'appartamento sono così distribuiti: soggiorno cucina di mq.18.36; disimpegno di mq.3.35; servizio igienico di mq.4.93; stanza da letto 1 di mq.13.32; stanza da letto 2 di mq.13.71; area soppalcata, accessibile con scala a pioli, di mq.7.70. Esternamente al piano terra vi è una area di pertinenza comune per l'accesso alle due abitazioni del piano primo ed un'area pavimentata di circa mq.13.00 di esclusiva pertinenza dell'abitazione in oggetto. L'immobile complessivamente risulta in buone condizioni statiche ed estetiche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1998 al 18/07/2014	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Morello	30/10/1998	10486	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	18/11/1998	14054	11149
		Registrazione			
Dal 18/07/2014 al 01/03/2017	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Morello	18/07/2014	50243	20775
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modica	13/08/2014	2843	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I signori **** Omissis **** sono stati proprietari dell'immobile in oggetto in forza di titoli anteriori al ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 01/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 10/08/2015
Reg. gen. 11312 - Reg. part. 1572
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 92.362,03
Interessi: € 7.637,97
Data: 24/07/2015
N° repertorio: 1326

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ragusa il 25/03/2016
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2435
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: gravante (per le quote e i diritti) sulle particelle oggetto di pignoramento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in oggetto, costituita dal primo piano di un edificio a schiera plurifamiliare a due elevazioni, è in possesso della Concessione Edilizia in Sanatoria n.309/81 del 25/02/1985 rilasciata dal Comune di Ispica.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria non è conforme allo stato attuale dei luoghi. Manca la divisione interna, con esclusione del muro portante che divide la zona giorno con la zona notte.

La planimetria catastale, invece, corrisponde con lo stato attuale.

Essendo l'immobile ristrutturato di recente, gli impianti elettrico, idrico e fognario sono funzionanti e si presumono a norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



La scala di ingresso e la metà indivisa della corte sono in comproprietà con l'immobile adiacente distinto al foglio 17 p.lla 575 sub 8.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ispica (RG) - c.da Margitello Salmata

DESCRIZIONE

Terreno sito in c.da Margitello Salmata nel territorio di Ispica; dista circa 3.0 km dal centro cittadino. La destinazione del suolo è agricola ed ha una superficie complessiva di mq.7.170; l'accesso avviene direttamente dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara), che rappresenta la via di collegamento tra la S.P.49 e la S.P.26.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno in oggetto confina a nord con strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara), con trazzera ad ovest, con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	7170,00 mq	7170,00 mq	1,00	7170,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				7170,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7170,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 11/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 181 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 00

		Reddito agrario € 2,07
Dal 29/10/1985 al 11/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1 Qualità Seminato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 55 50 Reddito agrario € 12,90
Dal 29/10/1985 al 11/02/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 180 Qualità Seminato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 20 Reddito agrario € 2,12
Dal 11/02/2004 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 181 Qualità Seminato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 00 Reddito agrario € 2,07
Dal 11/02/2004 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 180 Qualità Seminato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 20 Reddito agrario € 2,12
Dal 11/02/2004 al 28/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1 Qualità Seminato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 55 50 Reddito agrario € 12,90
Dal 28/07/2006 al 12/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 1 Qualità Seminato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 55 50 Reddito agrario € 12,90
Dal 28/07/2006 al 12/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 180 Qualità Seminato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 20 Reddito agrario € 2,12
Dal 28/07/2006 al 12/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 27, Part. 181 Qualità Seminato Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 08 00 Reddito agrario € 2,07

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

27	1				Seminativo arborato	3	00 55 50	30,1	12,9	
27	180				Seminativo	2	00 08 20	3,6	2,12	
27	181				Seminativo	2	00 08 00	3,51	2,07	

Corrispondenza catastale

La p.lla 1 del Foglio 27 risulta attualmente incolta; sulle p.lle 180 e 181 del Foglio 27 sono stati piantumati 26 alberi di ulivo

STATO CONSERVATIVO

La proprietà risulta complessivamente in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà, ubicata nel territorio di Ispica in c.da Margitello Salmata, ha accesso diretto dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara), attraverso due ampi cancelli in ferro adatti per l'accesso carrabile di mezzi pesanti. Il lotto di terreno mostra una morfologia tabulare ed è formato da:

- p.lla 1 del F. 27, di circa mq.5.550, utilizzato in passato come deposito di mezzi pesanti; è attualmente privo di colture ad esclusione di 3 alberi di ulivo e di qualche albero da frutto. I muri di confine sono realizzati in parte con mattoni in cls forati e rete metallica e in parte da muretti a secco di altezza di cm.80. Nella parte centrale di tale appezzamento vi è un pozzo trivellato per l'emungimento di acqua, con boccapozzo in battuto di cemento e delimitato da un muretto alto circa ml.1,30 non intonacato e coperto con lamiera ondulata, sorretta da struttura metallica precaria; in adiacenza è ubicato il motore di sollevamento a servizio del pozzo.

- p.lle 180 e 181 del F. 27, per complessivi mq. 1620, da cui si accede dalla particella 1; su tale suolo sono impiantati, a sesto, n. 26 alberi di ulivo; i confini sono delimitati da paletti in ferro e rete metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1965 al 04/11/2004	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Naro Papa	29/05/1965		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	10/06/1965	12837	11210
		Registrazione			
Dal 29/05/1965 al 04/11/2004	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Naro Papa	12/04/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Siracusa	29/04/1965	9704	8470
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/11/2004 al 28/07/2006	**** Omissis ****				
		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/02/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	18/01/2005	951	585
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modica	04/11/2004	675	253
Dal 28/07/2006 al 03/03/2017	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Morello	28/07/2006	35790	11013
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	05/08/2006	19556	11491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 15/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Siracusa il 30/11/2011
Reg. gen. 20905 - Reg. part. 3795
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 97.987,43
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 10/08/2015
Reg. gen. 11312 - Reg. part. 1572
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 92.362,03
Interessi: € 7.637,97
Data: 24/07/2015
N° repertorio: 1326

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ragusa il 25/03/2016
Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2435
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: gravante (per le quote e i diritti) sulle particelle oggetto di pignoramento.
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ragusa il 23/06/2016
Reg. gen. 8878 - Reg. part. 5963
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto in vendita è ubicato nel territorio di Ispica in c.da Margitello Salmata ed identificato al Catasto Terreni del Comune di Ispica al Foglio 27 P.lle 1, 180 e 181. Il sito ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona E: prevalenti attività agricole - Sottozona E1

Normata dall'art.11 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. con le seguenti prescrizioni:

art.11: 1. Sottozona E1 - usi agricoli indifferenziati

sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola. La massima densità edilizia fondiaria per le abitazioni è di mc/mq 0,03. L'altezza massima assoluta non supererà ml.7,50 salvo accertate esigenze tecniche. (omississ)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non vi sono Autorizzazioni o Concessioni Edilizie sul terreno in oggetto

Sul margine sud della p.lla 1 del Foglio 27 vi è ubicato un pozzo di estrazione di acqua con relativa autoclave.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700

DESCRIZIONE

Il bene è rappresentato da un capannone con funzione produttiva connessa alle attività agricole ed edificato su terreno con superficie di mq.4.879. Il bene è ubicato nel territorio di Ispica, in c.da Rio Favara (c.da Cozzo Campana), ad 1,0 km circa dal centro abitato. L'accesso avviene direttamente dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara). Il capannone, con le relative pertinenze di seguito distinte e numerate, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il Lotto confina con la strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara) a sud-est, con **** Omissis **** e con proprietà del debitore esecutato ad nord-est.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato 1	690,00 mq	700,00 mq	0,90	630,00 mq	5,50 m	T
Terreno agricolo	4000,00 mq	4879,00 mq	0,02	78,06 mq	0,00 m	
Fabbricato 2	35,00 mq	36,60 mq	0,40	14,64 mq	3,00 m	T
Fabbricato 5 (tettoia)	41,00 mq	41,00 mq	0,15	6,15 mq	2,95 m	T
Fabbricato 3 (deposito)	13,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	2,20 m	T
Fabbricato 4 (Locale tecnico)	4,60 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				733,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 733,98 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1997 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 5750 Reddito agrario € 19,30
Dal 15/06/2005 al 12/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 18, Part. 328, Sub. 1 Categoria D10 Rendita € 5.001,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	329	1		D10				5001	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto dei luoghi corrisponde solo in parte alla planimetria catastale e ai dati nell'Atto di Pignoramento. Le difformità consistono nella presenza di:

- deposito (fabbricato 2), realizzato in legno e con struttura precaria;
- piccolo deposito (fabbricato 3), realizzato in lamiera e in cattivo stato di manutenzione;
- locale tecnico (fabbricato 4).

Tutti i suddetti fabbricati sono realizzati in assenza di Autorizzazione/Concessione Edilizia. Gli stessi non risultano accatastati, ad esclusione fabbricato agricolo (fabbricato 1).

Sul lotto in esame, insiste una tettoia in legno (fabbricato 5) adibita a parcheggio auto, non accatastata, ma inserita nell'istanza di Concessione in Sanatoria in itinere n.240/2004/SAN, come pertinenza del fabbricato residenziale con tipologia a villa presente nel Lotto 4.

La tettoia in legno (fabbricato 5), ubicata all'interno della p.lla 329 del F. 18, è stata inserita tra i beni del lotto 3; quindi, la stessa, verrà trattata con le stesse modalità dei fabbricati insistenti sul lotto in oggetto e non come pertinenza del fabbricato residenziale con tipologia a villa del lotto 4.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato 1 a destinazione produttiva inerenti le attività agricole, realizzato in assenza di Concessione Edilizia, risulta in buono stato conservativo, ma non adeguato alle normative sismiche vigenti.

Il fabbricato 2, posto nella zona di ingresso al lotto di terreno e realizzato in legno, risulta in buono stato di conservazione, ma non adeguato alle normative sismiche vigenti.

Il piccolo deposito in lamiera (fabbricato 3) posto a nord ovest dell'appezzamento è in pessime condizioni statiche ed estetiche.

Il locale tecnico (fabbricato 4), posto a sud-ovest del lotto, è in buono stato di conservazione.

La tettoia (fabbricato 5) si presenta in buone condizioni statiche ed estetiche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Tutti i fabbricati del Lotto 3 sono stati realizzati su un terreno di superficie catastale di mq.4.879. Il lotto è accessibile direttamente dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara), attraverso un ampio cancello realizzato con profilati in ferro. L'appezzamento ha una forma irregolare. I fabbricati realizzati sono i seguenti:

- fabbricato agricolo (fabbricato 1), ha una destinazione produttiva per attività connesse all'agricoltura. Esso è edificato in assenza di Concessione Edilizia ed è realizzato su un basamento in cls di circa mq.700, ad una quota di circa ml.1,00 rispetto alla quota del terreno. La struttura portante del fabbricato, avente forma rettangolare, risulta realizzata con pilastri e travi in ferro; la parete perimetrale, posizionata a nord, è realizzata con blocchi in laterizio non intonacata e con 10 aperture senza infissi nella parte sommitale. Le rimanenti pareti perimetrali e le coperture a falde sono realizzate in lamiera ondulata. Sia nel prospetto principale a sud-est che nel prospetto sud-ovest, il fabbricato presenta ampie aperture con saracinesche scorrevoli. La superficie del manufatto risulta di mq.500. Le altezze interne variano da un minimo di 4,00 ad un massimo di 6,20; la copertura è a doppia falda sfalsata e realizzata in lamiera. Sul prospetto sud-est, il fabbricato presenta una tettoia di circa 200 mq, realizzata in lamiera ondulata sorretta da pilastri e travi in ferro. L'altezza della stessa varia da ml.3,70 a 4,00.

La pavimentazione risulta con battuto di tipo industriale. L'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne e l'illuminazione è a neon.

- un secondo edificio, destinato a magazzino (fabbricato 2), ha una superficie di mq.36,60. E' posizionato a sud-est, nei pressi dell'ingresso carrabile alla proprietà, ed è edificato in assenza di Concessione Edilizia. La struttura è realizzata con pilastri e travi in legno, le pareti perimetrali in legno, la copertura, ad una unica falda, è realizzata con lamiera ondulata. L'altezza varia da ml.2,73 a ml.3.14. L'accesso è costituito da una saracinesca scorrevole, posizionata sul lato sud-est. L'impianto elettrico è realizzato fuori traccia.

- un piccolo deposito (fabbricato 3), situato a ovest del lotto di terreno, con superficie di circa mq.14 ed altezza media di circa ml.2,10. Realizzato in struttura metallica, pareti e copertura con lamiera, presenta un mediocre stato di conservazione.

- un vano tecnico (fabbricato 4) realizzato in muratura e coperto con lamiera, situato sul lato sud-ovest del lotto, avente una superficie di mq.6,50 ed altezze variabili da ml.2,40 a ml.2,50.

- una struttura portante in legno (fabbricato 5) con copertura ad una falda inclinata e realizzata con tavolato e sormontata da tegole; trovasi posta sul confine est della p.lla 329 del Foglio 18, ed è utilizzata come parcheggio coperto; l'impronta della tettoia ha dimensioni di ml.11,35 x 3,60 ed una superficie di mq.40,86. Le altezze variano da 3,08 a 2,76.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

Il fabbricati consistenti in:

- fabbricato agricolo 1 (F.18 p.lla 329/1);
- ufficio 3 (F.18 p.lla 328/3);
- garage 1 e 2 (F.18 p.lla 299/1 e 299/2);
- Locale magazzino (F.18 p.lla 328/1);

sono concessi in comodato d'uso gratuito all'azienda **** Omissis ****.

La signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1972 al 28/07/1997	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Angelo Traina	08/11/1972	1170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modica	22/11/1972	814	
Dal 28/07/1997 al 06/03/2017	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo	28/07/1997	8912	2807

		Morello		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Ragusa	09/08/1997	9186
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Siracusa il 26/11/2002
Reg. gen. 17302 - Reg. part. 2213
Quota: 60.000
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Sebastiano La Ciura
Data: 21/11/2002
N° repertorio: 13139
Note: L'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario contro **** Omissis **** proprietaria e **** Omissis **** usufruttuario.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Siracusa il 30/11/2011
Reg. gen. 20905 - Reg. part. 3795
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 97.987,43
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 10/08/2015
Reg. gen. 11312 - Reg. part. 1572
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 92.362,03
Interessi: € 7.637,97
Data: 24/07/2015
N° repertorio: 1326

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 25/03/2016

Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2435

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: gravante (per le quote e i diritti) sulle particelle oggetto di pignoramento.

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 23/06/2016

Reg. gen. 8878 - Reg. part. 5963

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno del Lotto in oggetto è ubicato nel territorio di Ispica in c.da Rio Favara. Al Catasto è identificato al Foglio 18 P.lla 329 sub 1, con la seguente destinazione urbanistica:

Zona E: prevalenti attività agricole - Sottozona E1

Normata dall'art.11 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. con le seguenti prescrizioni:

art.11: 1. Sottozona E1 - usi agricoli indifferenziati

sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola. La massima densità edilizia fondiaria per le abitazioni è di mc/mq 0,03. L'altezza massima assoluta non supererà ml.7,50 salvo accertate esigenze tecniche. (omissis)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La proprietà oggetto del presente Lotto 3 è costituita da un terreno di superficie catastale di mq.4.879, sul quale sono edificati, come riportati nell'allegata planimetria, i seguenti fabbricati:

- Magazzino a destinazione produttiva per attività connesse all'agricoltura, definito (fabbricato 1), con superficie di mq.500 ed edificato in assenza di Concessione Edilizia; catastalmente l'immobile, nella consistenza attuale, è identificato al Foglio 18 p.lla 329/1 del Comune di Ispica.

- edificio a destinazione magazzino (fabbricato 2), avente una superficie di mq.36,60, è posizionato ad est nei pressi dell'ingresso carrabile alla proprietà. Risulta privo di Concessione Edilizia.

- Deposito (indicato con fabbricato 3) situato a nord ovest del lotto, con superficie di mq.14,00, realizzato in assenza di Concessione Edilizia.

- Vano tecnico (fabbricato 4), situato sul lato ovest del lotto, con superficie di mq.6,50 ed edificato in assenza di Concessione Edilizia.

- Parcheggio coperto (fabbricato/tettoia 5) con struttura in legno e copertura ad una falda inclinata. Risulta presentata al Comune di Ispica l'istanza di Concessione in Sanatoria n.240/2004/SAN.

Il fabbricato a destinazione produttiva per attività connesse all'agricoltura, identificato al Catasto del Comune di Ispica al Foglio 18 p.lla 329 sub 1, mostra una corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, ma è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia. Gli altri immobili (fabbricato agricolo 2, locale deposito 3, locale tecnico 4) risultano privi di Concessione Edilizia e non accatastati; fa eccezione il parcheggio coperto (fabbricato/tettoia 6), situato sulla p.lla 329 del Foglio 18 per cui risulta presentata al Comune di Ispica una Concessione Edilizia in Sanatoria, ancora in itinere e censita al n.240/2004/SAN (vedasi corrispondenza catastale del presente Lotto 3).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700
- **Bene N° 7** - Locale Residenziale ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700
- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Edificio residenziale, con tipologia a villa, ubicato nel Comune di Ispica in c.da Rio Favara; il sito di sedime trovasi a circa 1,0 km dal centro abitato di Ispica.

La villa trovasi in zona agricola ed è accessibile direttamente dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara). Il terreno di pertinenza ha una superficie lorda di mq.5.167,00 ed è destinato in parte a giardino ed in parte a cortile. Per il fabbricato sopra descritto è stata presentata una Concessione in sanatoria, non ancora definita.

All'edificio residenziale sono state annessi dei manufatti pertinenziali quali piscina con annessi locale tecnico e gazebo; tali manufatti sono stati realizzati in assenza di Concessione Edilizia.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Fabbricato destinato ad ufficio sito nel Comune di Ispica in c.da Rio Favara, accessibile direttamente dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara).

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Il bene è costituito da n.2 garages, adiacenti al bene n.5 (uffici) e facenti parte del complesso immobiliare definito Lotto 4, sito nel Comune di Ispica in c.da Rio Favara. Al bene si accede dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara). I garages sono identificati al Catasto del Comune di Ispica al Foglio 18 p.lla 299 sub.1 e sub.2, con una superficie complessiva di mq.66,90.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Al lotto n. 4 appartiene un fabbricato denominato locale residenziale. Tale locale residenziale è ubicato nel Comune di Ispica in c.da Rio Favara ed è accessibile dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara). La superficie lorda è di mq.84,40. Per tale bene è stata presentata una Concessione Edilizia in Sanatoria che risulta non ancora definita.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Al lotto n. 4 appartiene un magazzino con superficie lorda di mq.218,80 e realizzato in assenza di Concessione Edilizia. Il magazzino in oggetto è ubicato nel Comune di Ispica in c.da Rio Favara; risulta accessibile direttamente dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

CONFINI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

La proprietà di cui fa parte il Bene 4 confina con proprietà del debitore esecutato ad ovest, con strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara) a sud, Proprietà **** Omissis ****, con stradella privata a est e con proprietà **** Omissis ****. La residenza, con tipologia a villa, è posizionata a sud-ovest rispetto al terreno di pertinenza e confina per due lati, a sud-ovest e sud-est, con il terreno del Foglio 18 p.lla 329 della stessa ditta (Lotto 3).

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

La proprietà di cui fa parte il Bene 5 confina con proprietà del debitore esecutato a ovest, con strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara) a sud, Proprietà **** Omissis ****, con stradella privata a est e con proprietà **** Omissis ****. Il fabbricato destinato ad ufficio è ubicato a sud-ovest della proprietà in adiacenza alla p.lla 329 del foglio 18.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

La proprietà di cui fa parte il Bene 6 confina con proprietà del debitore esecutato a ovest, con strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara) a sud, Proprietà Di Luca Salvatore, con stradella privata a est e con proprietà Canto. I due garage, sono posizionati a nord della proprietà identificati alla p.lla 299 del Foglio 18, e identificati come sub 1 e sub 2.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

La proprietà di cui fa parte il Bene 7 confina con proprietà del debitore esecutato a ovest, con strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara) a sud, Proprietà Di Luca Salvatore, con stradella privata a est e con proprietà Canto.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

La proprietà di cui fa parte il Bene 8 confina con proprietà del debitore esecutato a ovest, con strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara) a sud, con Proprietà Di Luca Salvatore, con stradella privata a est e con proprietà Canto. Il locale Magazzino posizionato a sud-est della proprietà è identificato al Catasto dei fabbricati al foglio 18 p.lla 328 sub.1

CONSISTENZA

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Fabbricato Residenziale 1	118,50 mq	128,41 mq	1,00	128,41 mq	3,90 m	T
Soffitta Residenza 1	23,50 mq	26,44 mq	0,50	13,22 mq	2,00 m	1
Veranda Residenza 1	182,63 mq	182,63 mq	0,33	60,27 mq	2,90 m	T
Cortile	350,00 mq	350,00 mq	0,10	35,00 mq	0,00 m	T
Giardino con piscina	1480,00 mq	1480,00 mq	0,05	74,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				310,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				310,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	55,30 mq	49,10 mq	1,00	49,10 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	60,60 mq	66,90 mq	1,00	66,90 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				66,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Residenziale (5)	77,00 mq	84,21 mq	1,00	84,21 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				84,21 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	84,21 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	205,00 mq	218,90 mq	1,00	218,90 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				218,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				218,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1997 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 57 50 Reddito agrario € 19,30
Dal 15/06/2005 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 03 75 Reddito agrario € 34,83
Dal 15/06/2005 al 12/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 299, Sub. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 163 Rendita € 578,43 Piano T

Riguardo alla situazione degli immobili dalla data 15/06/2005 che ha generato la p.lla 299, risulta che è stata soppressa la p.lla 71 e variate le p.lle 298 e 300 del foglio 18;

Riguardo alla situazione degli immobili che ha generato la p.lla 71 di superficie di mq.10.375 risulta, che sono state sopprese le p.lle 248, 246, 242 del foglio 18;

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1997 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 57 50 Reddito agrario € 19,30
Dal 15/06/2005 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 03 75 Reddito agrario € 34,83
Dal 15/06/2005 al 12/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 299, Sub. 3 Categoria A10 Cl.U, Cons. 2 vani Superficie catastale 53 Rendita € 325,37 Piano T

Riguardo alla situazione degli immobili dalla data 15/06/2005 che ha generato la p.lla 299, risulta che è stata soppressa la p.lla 71 e variate le p.lle 298 e 300 del foglio 18;

Riguardo alla situazione degli immobili che ha generato la p.lla 71, di superficie di mq.10.375, risulta che sono state sopprese le p.lle 248, 246, 242 del foglio 18;

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1997 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 57 50 Reddito agrario € 19,30
Dal 15/06/2005 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 03 75 Reddito agrario € 34,83
Dal 15/06/2005 al 12/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 299, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 29 Superficie catastale 33 Rendita € 82,37 Piano T
Dal 15/06/2005 al 12/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 299, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 28 Superficie catastale 32 Rendita € 79,53 Piano T

Riguardo alla situazione degli immobili dalla data 15/06/2005 che ha generato la p.lla 299, risulta che è stata soppressa la p.lla 71 e variate le p.lle 298 e 300 del foglio 18;

Riguardo alla situazione degli immobili che ha generato la p.lla 71 di superficie di mq.10.375, risulta che sono state soppresse le p.lle 248, 246, 242 del foglio 18;

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1997 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 57 50 Reddito agrario € 19,30
Dal 15/06/2005 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 01 03 75 Reddito agrario € 34,83
Dal 15/06/2005 al 12/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 299, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 90 Rendita € 325,37 Piano T

Riguardo alla situazione degli immobili dalla data 15/06/2005 che ha generato la p.lla 299 risulta che sono stata soppressa la p.lla 71 e variate le p.lle 298 e 300 del foglio 18;

Riguardo alla situazione degli immobili che ha generato la p.lla 71 di superficie di mq.10.375 risulta che sono state soppresse le p.lle 248, 246, 242 del foglio 18;

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1997 al 15/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 71 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 57 50 Reddito agrario € 19,30
Dal 15/06/2005 al 04/08/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 18, Part. 300 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 26 85 Reddito agrario € 9,01
Dal 04/08/2011 al 12/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 328, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 203 Superficie catastale 465 Rendita € 450,81 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	299	4		A3	2	8 vani	163	578,43	T	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali riguardo agli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ispica al foglio 18 p.lla 299 sub.4 (villa) risultano regolari;

Risultano realizzati in assenza di Concessione Edilizia e non accatastati: immobile destinato a garage (indicato nelle planimetria come garage A), in adiacenza alla p.lla 299 sub.1 (garage), ed avente superficie di mq.83,50; n.6 locali destinati a box/stalla coperte, per una superficie complessiva di mq.114,50 posizionati a nord del lotto di terreno; n.6 locali destinati a box/stalla senza coperture con superficie complessiva di mq.146,00 circa; Piscina a servizio dell'abitazione di superficie di mq.101,00 posizionata in zona centrale alla p.lla 328; gazebo in legno di mq.21,40; un locale tecnico avente superficie di mq.7,65; due piccoli servizi igienici e una veranda coperta posti in adiacenza al locale residenziale (Bene 7). Infine, sul lato nord, in adiacenza al fabbricato residenziale o villa è stata realizzata, in assenza di Concessione Edilizia, una veranda coperta avente una superficie di mq.36,10; quest'ultima pertinenza non risulta accatastata.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	299	3		A10	U	2 vani	53	325,37	T	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali riguardo agli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ispica al foglio 18 p.lla 299 sub.3 (uffici), risultano regolari;

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	299	1		C6	2	29	33	82,37	T	
	18	299	2		C6	2	28	32	79,53	T	

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ispica al foglio 18 p.lla 299 sub.1 (garage) sub.2 (garage), risultano regolari.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	299	5		A3	2	4,5 vani	90	325,37	T	

Corrispondenza catastale

Nel locale residenziale del Foglio 18 p.lla 299 sub.5 risultano delle difformità riguardo la partizione interna degli ambienti.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	328	1		C2	3	203	465	450,81	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale riguardo all'immobile destinato a magazzino identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ispica al foglio 18 p.lla 328 sub.1 , risulta conforme allo stato di fatto. La superficie è pari a mq 218,90.

L'immobile definito locale magazzino è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

La Residenza con tipologia a villa, le verande, i cortili e il giardino con piscina risultano in buono stato di conservazione.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

I garage risultano in buono stato di conservazione.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Il locale residenziale, mantenendo invariato l'uso attuale, risulta in buono stato di conservazione.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

il locale magazzino risulta in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Il bene n.4 (residenza di tipologia a villa) è realizzato con struttura portante in legno (travi e pilastri), compagnamento con pannelli sandwich, intonacati all'interno, e con doghe di legno all'esterno; lo spessore totale del compagnamento di cm.17. La copertura a due falde è realizzata con travi e tavolato a vista, sormontata da tegole di tipo "coppo". La pavimentazione interna e il battiscopa sono in gres e disposti a 45°. I tramezzi interni sono realizzati in cartongesso. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera, e persiana in legno.

La residenza è costituita dai seguenti vani:

- ingresso-soggiorno-cucina (superficie di mq.38,50) con portone di ingresso, due aperture verso la veranda coperta e una ampia finestra fissa; le altezze di questo vano sono variabili da ml.3,70 a ml.4,70 nella zona non soppalcata e di ml.2,70 nella zona soppalcata.

- zona soppalcata o soffitta con accesso da una scala a chiocciola realizzata in ferro e legno; la struttura della soffitta è realizzata con pilastri e travi in legno, la pavimentazione è in legno e vede la presenza di una ringhiera di affaccio sulla zona giorno sottostante. La soffitta presenta una finestra a sud est. La superficie è di mq.23,50 circa e altezza variabile da ml.1,80 a ml.2,25.

- Disimpegno di superficie di mq.9,80 posto in zona centrale della villa, su cui si affacciano le porte di ingresso ai singoli vani.

- Letto 1, di superficie di mq.14,11, con finestra rivolta a sud-ovest, un ripostiglio (rip.3) di mq.4,00 e un servizio igienico con superficie di mq.3,30 illuminato da una finestra posta a nord-ovest e pavimentato e rivestito con mattoni in gres e dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

- Bagno di superficie di mq.5,70, illuminato da una finestra posta a nord-ovest e dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

- Ripostiglio (rip.4) di superficie di mq.3,10, con portafinestra posta a nord-ovest.

- Letto 2 di superficie di mq.11,10, con zona soppalcata per circa mq.4,55 accessibile da una scala a pioli e illuminata da una finestra e da una portafinestra rivolte a nord-ovest, con ripostiglio (rip.5) di mq.3,84.

- Locale sgombero, utilizzato come stileria, con finestra posta a nord-est e un ripostiglio (rip.6) di mq.1,74.

- Letto 3, di superficie di mq.8,33, con soppalco di mq.3,36 accessibile da una scala a pioli e illuminata da finestra posta a sud-est, con ripostiglio (rip.7) di mq.2,88.

- veranda esterna presente per i quattro lati della residenza con una superficie di mq.152,10. La copertura è realizzata con pilastri e travi in legno, sormontati da tavolato e tegole di tipo coppo. Gli impianti elettrico, idrico e fognario risultano funzionanti. Non vi è impianto termico. L'acqua sanitaria è garantita tramite caldaia a gas.

Adiacente alla veranda ad est, è stato realizzato un ampliamento della veranda coperta esistente con superficie di mq.36,10. Esternamente, ad est della residenza, vi è un ampio cortile con superficie di mq.350,00. Esso è pavimentato con mattoni in gres, tipo cotto. Nella zona limitrofa alla residenza vi sono delle aiuole rettangolari di grandi dimensioni, mentre al centro del cortile vi è una vasca con piante acquatiche. Ad est del cortile si trova l'ampio giardino con piscina centrale. La superficie totale del giardino risulta mq.1.480 coltivato a prato inglese ed essenze esotiche. Nel giardino, in posizione centrale, è posta la piscina con superficie di mq.100 e, circostante ad essa, vi è un'area pavimentata di mq.260. In adiacenza alla piscina, posizionato a nord-ovest, è ubicato un gazebo realizzato in legno. Poco distante, sulla destra, è stato realizzato un piccolo locale tecnico a servizio della piscina. Tra la piscina e il locale residenziale (Bene 7) vi è un pozzo trivellato coperto con struttura precaria in legno.

All'angolo nord del giardino vi è una ampia area pavimentata di circa mq.900,00 dove sono ubicati dei box/stalle per l'alloggiamento di animali. Tutti i box sono stati realizzati con blocchi in cls ed hanno un'altezza media di circa 2,30 m; la copertura è assente in quelli ubicati a nord-ovest, mentre in quelli a nord-est, la copertura è realizzata con pannelli metallici coibentati.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

I locali destinati ad ufficio identificati al catasto del Comune di Ispica al Foglio 18 p.lla 299 sub.3 di superficie complessiva di mq.55,30, risultano sopraelevati di circa 90 cm rispetto al piano di sistemazione del terreno; le pareti sono realizzate in blocchi intonacati e rifiniti sia all'interno che all'esterno; la copertura risulta realizzata con travi in profilato di ferro sormontato da pannelli coibentati (termocopertura). L'immobile è costituito da due vani in adiacenza con superficie rispettiva di mq.25,17 e di mq.19,95. La pavimentazione e il battiscopa dei due vani risulta in gres, le finestre sono in alluminio tinteggiato finto legno e vetro camera, la porta di ingresso è realizzata in ferro e vetro. Nella parte bassa delle pareti sono visibili delle macchie riconducibili a risalita dell'umidità. In adiacenza a ovest del vano ufficio vi è un servizio igienico di superficie di mq.3,15, pavimentato e in parte rivestito con mattoni in gres, con wc e lavabo. L'impianto idrico ed elettrico risulta funzionante e fuori traccia.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

I garage con struttura portante in muratura continua, sono realizzati con blocchi forati in cls non intonacati; presentano una pavimentazione con battuto in cls di tipo industriale e copertura ad una falda leggermente inclinata realizzata con struttura con profilato di ferro e coperta da lamiera coibentata (termocopertura). L'impianto elettrico risulta funzionante e fuori traccia. L'accesso avviene tramite due saracinesche metalliche basculanti prospicienti un ampio cortile pavimentato con battuto di cemento di tipo industriale. Il garage, identificato al Catasto del Comune di Ispica al Foglio 18 p.lla 299 sub.1, ha una superficie netta di mq.30.40. Il garage, identificato al Catasto del Comune di Ispica al

Foglio 18 p.lla 299 sub.2, ha una superficie netta di mq.29.05. Ambedue i locali hanno altezza interna variabile da ml.2.50 a ml.2.90.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Il locale residenziale, con superficie lorda di mq.84,40, è stato edificato con struttura portante mista, ovvero in parte intelaiata con travi e pilastri in ferro ed in parte in muratura. Le pareti perimetrali, ad esclusione di una porzione realizzata in muratura, risultano realizzate con pannelli coibentati dello spessore di 13 cm.. L'immobile risulta costituito da:

- vano servizi con superficie di mq.8,88 con wc, lavabo e doccia e con accesso direttamente dall'esterno; presenta una finestra posta sulla parete ovest ed è pavimentato in gres;

- vano 1, con superficie di mq.36,54, è accessibile dall'esterno tramite due porte in ferro e vetro, pavimentato con strato di linoleum; le pareti interne e il soffitto risultano rifinite a gesso; nella parete ovest vi sono due finestre a nastro scorrevoli realizzate in alluminio e vetro; l'altezza interna dei locali varia da 2,60 a 3,10.

- ripostiglio/vano tecnico, accessibile dall'esterno, con superficie di mq.10,00, diviso in due ambienti comunicanti e realizzato in muratura con intonaco sia nella parte interna che esterna; la pavimentazione risulta con piastrelle in gres. L'altezza interna del vano tecnico è di ml.2,12. Il ripostiglio presenta una piccola finestra realizzata in ferro e vetro, ubicata sul prospetto ovest.

- vano avente superficie di mq.20,20, con accesso dall'esterno attraverso due porte in alluminio e vetro poste a est e a sud; il vano presenta due finestre di grandi dimensioni posizionate nell'angolo sud-est dell'immobile; l'altezza del vano varia da ml 3,10 a 2,60; l'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne e risulta funzionante.

In adiacenza al lato lungo del fabbricato, vi è una copertura realizzata con pannelli coibentati e sostenuta da pilastri e travi in ferro con superficie di mq.63,20, edificata in assenza di Autorizzazione Urbanistica e non accatastata.

Posizionato a nord ovest, in adiacenza al fabbricato, vi è un vano destinato a servizi igienici (già descritti nel Bene 4 - Villa), con superficie di mq.6.16; le pareti sono realizzati in blocchi a vista e copertura con pannelli coibentati; l'altezza interna varia da 2,30 a 2,15. Internamente sono alloggiati un wc, un lavabo e una doccia. Le tubazioni dell'impianto idrico risultano a vista. L'impianto elettrico è funzionante e fuori traccia.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Il locale magazzino ha una superficie complessiva di mq.219,90 e risulta edificato in assenza di Concessione Edilizia. La struttura portante è in muratura, formata da blocchi in cls, mentre la copertura, ad una falda, è realizzata con travi in ferro sormontate da pannelli coibentati (termocopertura). Il magazzino è costituito da un vano con accesso sul prospetto ad ovest ed ha una superficie di circa mq.160. Il prospetto principale è rivestito con conci di pietra. La pavimentazione è in battuto di cls di tipo industriale, le pareti risultano con i blocchi a vista. L'altezza del locale varia da ml.3,60 a ml.3,85.

Sulle pareti sud e nord vi sono delle aperture prive di infissi. Da una porta interna realizzata in alluminio si accede ad un secondo vano con superficie di mq.42,90. Le pareti di tale vano sono rifinite a gesso, la pavimentazione è realizzata con mattoni in gres. Le aperture sono disposte a nord (finestra) e a sud (porta di accesso). L'impianto elettrico è funzionante e fuori traccia; non vi sono altri impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700**

L'immobile risulta occupato dalla famiglia **** Omissis **** usufruttuario

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Il fabbricati consistenti in:

- fabbricato agricolo 1 (F.18 p.lla 329/1);

- ufficio 3 (F.18 p.lla 328/3);

- garage 1 e 2 (F.18 p.lla 299/1 e 299/2);

- Locale magazzino (F.18 p.lla 328/1);

sono concessi in comodato d'uso gratuito all'azienda **** Omissis ****.

La signora **** Omissis ****.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Il fabbricati consistenti in:

- fabbricato agricolo 1 (F.18 p.lla 329/1);

- ufficio 3 (F.18 p.lla 328/3);

- garage 1 e 2 (F.18 p.lla 299/1 e 299/2);

- Locale magazzino (F.18 p.lla 328/1);

sono concessi in comodato d'uso gratuito all'azienda **** Omissis ****.

La signora **** Omissis ****.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/08/2016

Stato della causa in corso per il rilascio

L'area antistante il locale residenziale di superficie di circa mq.200 e un locale destinato ad uffici, risulterebbero concessi in comodato d'uso gratuito [REDACTED]

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

Stato della causa in corso per il rilascio

Il fabbricati consistenti in:

- fabbricato agricolo 1 (F.18 p.lla 329/1);
- ufficio 3 (F.18 p.lla 328/3);
- garage 1 e 2 (F.18 p.lla 299/1 e 299/2);
- Locale magazzino (F.18 p.lla 328/1);

sono concessi in comodato d'uso gratuito all'azienda **** Omissis ****.

La signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1972 al 28/07/1997	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Angelo Traina	08/11/1972	1170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1997 al 08/03/2017	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Filippo Morello	28/07/1997	8912	2807
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Ragusa	09/08/1997	9186	7474
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1972 al 28/07/1997	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Angelo Traina	08/11/1972	1170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1997 al 08/03/2017	**** Omissis ****				
		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Morello	28/07/1997	8912	2807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	09/08/1997	9186	7474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1972 al 28/07/1997	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Angelo Traina	08/11/1972	1170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1997 al 08/03/2017	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Morello	28/07/1997	8912	2807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	09/08/1997	9186	7474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1972 al 28/07/1997	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Angelo Traina	08/11/1972	1170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1997 al 08/03/2017	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Morello	28/07/1997	8912	2807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	09/08/1997	9186	7474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/11/1972 al 28/07/1997	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Angelo Traina	08/11/1972	1170	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/1997 al 08/03/2017	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Morello	28/07/1997	8912	2807
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ragusa	09/08/1997	9186	7474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 15/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Siracusa il 26/11/2002
Reg. gen. 17302 - Reg. part. 2213
Quota: 60.000
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 40.000,00
Rogante: Notaio Sebastiano La Ciura
Data: 21/11/2002
N° repertorio: 13139
Note: L'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario contro **** Omissis **** proprietaria e **** Omissis **** usufruttuario.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Siracusa il 30/11/2011
Reg. gen. 20905 - Reg. part. 3795
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 97.987,43
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 10/08/2015
Reg. gen. 11312 - Reg. part. 1572
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 92.362,03
Interessi: € 7.637,97
Data: 24/07/2015
N° repertorio: 1326

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 25/03/2016

Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2435

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: gravante (per le quote e i diritti) sulle particelle oggetto di pignoramento.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 23/06/2016

Reg. gen. 8878 - Reg. part. 5963

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 15/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Siracusa il 26/11/2002

Reg. gen. 17302 - Reg. part. 2213

Quota: 60.000

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Sebastiano La Ciura

Data: 21/11/2002

N° repertorio: 13139

Note: Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario contro **** Omissis **** proprietaria e **** Omissis **** usufruttuario.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Siracusa il 30/11/2011

Reg. gen. 20905 - Reg. part. 3795

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 97.987,43

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 10/08/2015

Reg. gen. 11312 - Reg. part. 1572

Importo: € 100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 92.362,03

Interessi: € 7.637,97

Data: 24/07/2015

N° repertorio: 1326

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 25/03/2016

Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2435

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: gravante (per le quote e i diritti) sulle particelle oggetto di pignoramento.

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 23/06/2016

Reg. gen. 8878 - Reg. part. 5963

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 15/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Siracusa il 26/11/2002

Reg. gen. 17302 - Reg. part. 2213

Quota: 60.000

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Sebastiano La Ciura

Data: 21/11/2002

N° repertorio: 13139

Note: L'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario contro **** Omissis **** proprietaria e **** Omissis **** usufruttuario.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Siracusa il 30/11/2011

Reg. gen. 20905 - Reg. part. 3795

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 97.987,43

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 10/08/2015

Reg. gen. 11312 - Reg. part. 1572

Importo: € 100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 92.362,03

Interessi: € 7.637,97

Data: 24/07/2015

N° repertorio: 1326

Trascrizioni

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 25/03/2016

Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2435

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: gravante (per le quote e i diritti) sulle particelle oggetto di pignoramento.

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 23/06/2016

Reg. gen. 8878 - Reg. part. 5963

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 15/03/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Siracusa il 26/11/2002

Reg. gen. 17302 - Reg. part. 2213

Quota: 60.000

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Sebastiano La Ciura

Data: 21/11/2002

N° repertorio: 13139

Note: L'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario contro **** Omissis **** proprietaria e **** Omissis **** usufruttuario.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Siracusa il 30/11/2011

Reg. gen. 20905 - Reg. part. 3795

Importo: € 200.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 97.987,43

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 10/08/2015

Reg. gen. 11312 - Reg. part. 1572

Importo: € 100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 92.362,03

Interessi: € 7.637,97

Data: 24/07/2015

N° repertorio: 1326

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 25/03/2016

Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2435

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: gravante (per le quote e i diritti) sulle particelle oggetto di pignoramento.

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 23/06/2016

Reg. gen. 8878 - Reg. part. 5963

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa aggiornate al 20/05/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Siracusa il 26/11/2002

Reg. gen. 17302 - Reg. part. 2213

Quota: 60.000

Importo: € 60.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 40.000,00

Rogante: Notaio Sebastiano La Ciura

Data: 21/11/2002

N° repertorio: 13139

Note: L'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario contro **** Omissis **** proprietaria e **** Omissis **** usufruttuario.

• **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 10/08/2015

Reg. gen. 11312 - Reg. part. 1572

Importo: € 100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 92.362,03

Interessi: € 7.637,97

Data: 24/07/2015

N° repertorio: 1326

• **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Ragusa il 25/03/2016

Reg. gen. 3755 - Reg. part. 2435

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: gravante (per le quote e i diritti) sulle particelle oggetto di pignoramento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Il terreno oggetto della presente relazione peritale, ubicato nel territorio di Ispica in c.da Rio Favara, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona E: prevalenti attività agricole - Sottozona E1

Normata dall'art.11 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. con le seguenti prescrizioni:

art.11: 1. Sottozona E1 - usi agricoli indifferenziati

sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola. La massima densità edilizia fondiaria per le abitazioni è di mc/mq 0,03. L'altezza massima assoluta non supererà ml.7,50 salvo accertate esigenze tecniche. (omissis)

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Il terreno oggetto della presente relazione peritale, ubicato nel territorio di Ispica in c.da Rio Favara, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona E: prevalenti attività agricole - Sottozona E1

Normata dall'art.11 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. con le seguenti prescrizioni:

art.11: 1. Sottozona E1 - usi agricoli indifferenziati

sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola. La massima densità edilizia fondiaria per le abitazioni è di mc/mq 0,03. L'altezza massima assoluta non supererà ml.7,50 salvo accertate esigenze tecniche. (omissis)

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Il terreno oggetto della presente relazione peritale, ubicato nel territorio di Ispica in c.da Rio Favara, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona E: prevalenti attività agricole - Sottozona E1

Normata dall'art.11 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. con le seguenti prescrizioni:

art.11: 1. Sottozona E1 - usi agricoli indifferenziati

sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola. La massima densità edilizia fondiaria per le abitazioni è di mc/mq 0,03. L'altezza massima assoluta non supererà ml.7,50 salvo accertate esigenze tecniche. (omissis)

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Il terreno oggetto della presente relazione peritale, ubicato nel territorio di Ispica in c.da Rio Favara, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona E: prevalenti attività agricole - Sottozona E1

Normata dall'art.11 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. con le seguenti prescrizioni:

art.11: 1. Sottozona E1 - usi agricoli indifferenziati

sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola. La massima densità edilizia fondiaria per le abitazioni è di mc/mq 0,03. L'altezza massima assoluta non supererà ml.7,50 salvo accertate esigenze tecniche. (omissis)

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Il terreno oggetto della presente relazione peritale, ubicato nel territorio di Ispica in c.da Rio Favara, ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona E: prevalenti attività agricole - Sottozona E1

Normata dall'art.11 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. con le seguenti prescrizioni:

art.11: 1. Sottozona E1 - usi agricoli indifferenziati

sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola. La massima densità edilizia fondiaria per le abitazioni è di mc/mq 0,03. L'altezza massima assoluta non supererà ml.7,50 salvo accertate esigenze tecniche. (omissis)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica risulta che per il fabbricato residenziale, con tipologia a villa, è stata presentata una istanza di Concessione Edilizia in sanatoria con n.240/2004/SAN, ai sensi della L.n.326 del 24/11/2003. Per questa pratica in Sanatoria è stata versata la somma riferita alla prima rata degli oneri concessori e dell'oblazione, che ammonta ad €.12.945, mentre le altre due rate rimanenti, con importo totale pari a €.30.206,00, non sono state ancora versate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le planimetrie allegate alla pratica in sanatoria n.240/2004/SAN in riferimento al fabbricato residenziale (Villa), risultano pressoché corrispondenti allo stato di fatto, eccezion fatta per la veranda coperta, sul lato nord, in adiacenza a quella in condono, della superficie di mq.36,10 che risulta priva di Autorizzazione.

Risultano, invece, non accatastati e realizzati in assenza di Concessione Edilizia i seguenti immobili:

- immobile destinato a garage (A) in adiacenza alla p.lla 299 sub.1, con superficie di mq.83,50;

- n.6 locali destinati a box/stalle, per una superficie complessiva di mq.114,50, posizionati a nord del lotto di terreno e altri n.6 box/stalle senza coperture con superficie complessiva di mq.146,00 circa;
- piscina con superficie di mq.101,00, posizionato in zona centrale alla p.lla 328;
- gazebo in legno di mq.21,40;
- locale tecnico di superficie di mq.7,65;
- due piccoli servizi igienici e una veranda coperta posti in adiacenza al locale residenziale (Bene 7).

Risulta accatastato, ma comunque in assenza di Concessione Edilizia, il magazzino (Bene n.8) con superficie di mq.218,90 e censito al foglio 18 p.lla 328 sub.1.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica risulta con Concessione in Sanatoria, in itinere, il fabbricato costituito da un locale adibito ad ufficio, identificato al catasto fabbricati del Comune di Ispica al Foglio 18 p.lla 299 sub 3. L'istanza di Condono Edilizio, ai sensi della L.n.326 del 24/11/2003, è la n.276/2004/SAN.

Per questa pratica in Sanatoria, congiuntamente ai sub.1 e 2 (garage), è stata versata la somma relativa alla prima rata degli oneri concessori e dell'oblazione che ammonta ad €.3.729,30, mentre le altre due rate rimanenti dell'importo totale di €.8.701,70 non sono state ancora versate.

Le planimetrie allegate alla pratica in sanatoria n.276/2004/SAN, in riferimento a i tre fabbricati costituiti da n.2 garage e un locale adibito ad uffici ed identificati al catasto fabbricati del Comune di Ispica al Foglio 18 p.lla 299 sub 1 (garage 1) sub 2 (garage 2) e sub 3 (ufficio), risultano corrispondenti allo stato attuale dei luoghi.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica, risultano con istanza di Concessione in Sanatoria il fabbricato costituito da n.2 garage e un locale adibito ad uffici, identificati al catasto fabbricati del Comune di Ispica al Foglio 18 p.lla 299 sub 1 (garage 1) sub 2 (garage 2) e sub 3 (ufficio). L'istanza di Condono Edilizio, ai sensi della L.n.326 del 24/11/2003, è la n.276/2004/SAN. Per questa pratica in Sanatoria, congiuntamente al sub.3 (ufficio) è stata versata la somma riferita alla prima rata degli oneri concessori e dell'oblazione, che ammonta ad €.3.729,30, mentre le altre due rate rimanenti dell'importo totale di €.8.701,70 non risultano ancora versate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le planimetrie allegate alla pratica in sanatoria n.276/2004/SAN, in riferimento a i tre fabbricati costituiti da n.2 garage e un locale adibito ad uffici, risultano corrispondenti allo stato attuale dei luoghi.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ispica risulta istanza di Concessione in Sanatoria per il Locale residenziale ed identificato al Catasto del Comune di Ispica al Foglio 18 p.lla 299 sub.5. Il Condonò Edilizio, ai sensi della L.n.326 del 24/11/2003, è il n.241/2004/SAN. Per questa pratica in Sanatoria, è stata versata la somma riferita alla prima rata degli oneri concessori e dell'oblazione, che ammonta ad €.3.580,50, mentre le altre due rate rimanenti dell'importo totale di €.8.354,50 non sono state ancora versate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Le planimetrie allegate alla pratica in sanatoria n.241/2004/SAN risultano difformi in merito alla partizione interna degli ambienti.

In adiacenza a est, per tutta la lunghezza del fabbricato, vi è una copertura metallica con struttura in ferro, realizzata in assenza di Concessione Edilizia/Autorizzazione; in adiacenza a nord est, vi sono inoltre due piccoli servizi igienici anch'essi realizzati in assenza di Concessione Edilizia/Autorizzazione.

L'Attestato di Prestazione Energetica in riferimento al locale residenziale (Bene 7), a causa delle difformità riscontrate rispetto al progetto in sanatoria, dovrà essere redatto successivamente alle lavorazioni necessarie per la regolarizzazione urbanistica.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile destinato a magazzino, identificato al Catasto del Comune di Ispica al foglio 18 p.lla 328 sub.1 è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - VILLA UBICATA A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - UFFICIO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - MAGAZZINO UBICATO A ISPICA (RG) - C.DA RIO FAVARA S.P.50 KM 0,700

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dopo attenta analisi dei beni oggetto della presente procedura di Esecuzione Immobiliare, che ha tenuto conto dell'ubicazione, delle destinazioni, delle disposizioni dei fabbricati e degli accessi alle proprietà, si è proceduto alla formazione di n.4 lotti di vendita, così costituiti:

Lotto 1 - Fabbricato residenziale sito in Ispica nella via Scalanuova s.n.c.;

Lotto 2 - Terreno sito in Ispica nella c.da Margitello-Salmata di proprietà **** Omissis **** di superficie di mq.7.170; vendita del lotto soggetta ad IVA;

Lotto 3 - Terreno sito in Ispica nella c.da Cozzo Campana s.n.c., avente una superficie di mq.4.879 e sul quale sono stati realizzati un fabbricato principale, a destinazione produttiva connesso ad attività agricole, e n.4 fabbricati di pertinenza al fabbricato principale (due locali deposito, locale tecnico ed una tettoia); tutti fabbricati sono stati edificati in assenza di Concessione Edilizia;

Lotto 4 - Terreno con fabbricati a destinazione residenziale, uffici, garage, e pertinenze, siti in Ispica nella c.da Cozzo Campana s.n.c.; per tali fabbricati è stata presentata istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria che risulta in via di definizione. Fanno parte dello stesso lotto un locale magazzino, box/stalle e altre pertinenze, ubicati sempre nel sito di sedime, realizzati in assenza di Concessione Edilizia.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Scala Nuova s.n.c., piano 1
Casa a schiera al primo piano di un edificio plurifamiliare a due elevazioni ubicato in Ispica nella via Scala Nuova s.n.c.. L'accesso all'abitazione avviene da un'area di pertinenza con piccolo giardino ed una scala in comune. L'appartamento è costituito da tre vani ed accessori. La proprietà, ubicata alla periferia del centro abitato, è dotata dei servizi primari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 575, Sub. 9, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 54.472,00
Per determinare il valore venale dell'immobile a destinazione residenziale, sito nel Comune di Ispica in via Scala Nuova s.n.c., si è applicato il procedimento della stima comparativa al fine di ottenere il più attendibile valore di mercato. La stima è stata definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, effettuate indirettamente attraverso la banca dati dell'Agenzia del Territorio e contattando direttamente soggetti diversi, operanti nella piazza locale, i quali sono stati in grado di fornire dati concreti ed attendibili. Da tali indagini si è dedotto un prezzo di mercato per la compravendita di unità immobiliari della stessa tipologia, costituita da locali per civile abitazione con superficie e data di costruzione simile, ubicate nelle zone attigue, variabile da €.600,00/mq a €.900,00/mq. Il sottoscritto, in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ritiene congruo fissare tale valore a €.800,00/mq. Considerando inoltre le spese per le competenze tecniche e per la regolarizzazione e l'aggiornamento all'Ufficio Tecnico e del Catasto di circa €.2.000, si deduce il valore complessivo dell'immobile arrotondato a €.52.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
-------------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Ispica (RG) - via Scala Nuova s.n.c., piano 1	68,09 mq	800,00 €/mq	€ 54.472,00	100,00	€ 54.472,00
Valore di stima:					€ 54.472,00

Valore di stima: € 54.472,00

Valore finale di stima: € 54.472,00

Considerato il valore di stima, pari a €54.472,00, decurtato dalle spese per le competenze tecniche e per la regolarizzazione, si deduce un valore finale di stima di €52.500,00.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Ispica (RG) - c.da Margitello Salmata

Terreno sito in c.da Margitello Salmata nel territorio di Ispica; dista circa 3.0 km dal centro cittadino. La destinazione del suolo è agricola ed ha una superficie complessiva di mq.7.170; l'accesso avviene direttamente dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara), che rappresenta la via di collegamento tra la S.P.49 e la S.P.26. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 1, Qualità Seminativo arborato - Fg. 27, Part. 180, Qualità Seminativo - Fg. 27, Part. 181, Qualità Seminativo. Valore di stima del bene: € 32.265,00. Per determinare il valore venale del terreno agricolo, sito nel Comune di Ispica in c.da Margitello Salmata della estensione catastale di mq.7.170, si è applicato il procedimento della stima comparativa al fine di ottenere il più attendibile valore di mercato. La stima è stata definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, effettuate indirettamente attraverso la banca dati dell'Agenzia del Territorio e contattando direttamente soggetti diversi, operanti nella piazza locale, i quali sono stati in grado di fornire dati concreti ed attendibili. Da tali indagini si è dedotto un prezzo di mercato per la compravendita di terreni agricoli, ubicati nelle zone attigue, compreso tra €4,00/mq e €5,00/mq. Considerato l'accesso diretto dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara), l'andamento altimetrico pressoché pianeggiante, lo stato d'uso e manutenzione, si applica per la valutazione il prezzo medio di €4,50/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Ispica (RG) - c.da Margitello Salmata	7170,00 mq	4,50 €/mq	€ 32.265,00	100,00	€ 32.265,00
Valore di stima:					€ 32.265,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700

Il bene è rappresentato da un capannone con funzione produttiva connessa alle attività agricole ed edificato su terreno con superficie di mq.4.879. Il bene è ubicato nel territorio di Ispica, in c.da Rio Favara (c.da Cozzo Campana), ad 1,0 km circa dal centro abitato. L'accesso avviene direttamente dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara). Il capannone, con le relative pertinenze di seguito distinte e numerate, è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 329, Sub. 1, Categoria D10
Valore di stima del bene: € 366.990,00

Per la valutazione del Lotto 3, costituito da un fabbricato con funzione produttiva connessa alle attività agricole e relative pertinenze, realizzato su un lotto di terreno di superficie di mq.4.879 ed ubicato nel territorio di Ispica nella c.da Rio Favara, si è applicato il procedimento della stima comparativa al fine di ottenere il più attendibile valore di mercato. La stima è stata definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, effettuate contattando soggetti diversi, operanti nella piazza locale, i quali sono stati in grado di fornire dati concreti ed attendibili. Da tali indagini si è dedotto un prezzo di mercato per la compravendita di unità immobiliari della stessa tipologia, costituita da locali con funzioni produttiva connessa alle attività agricole, con superficie e data di costruzione simile, ubicate nelle zone attigue, compreso tra €400,00/mq e €600,00/mq. Il sottoscritto, in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ritiene congruo fissare tale valore a €500,00/mq. Nel calcolo per la stima all'attualità, sono stati presi in considerazione dei coefficienti per la valutazione dei singoli fabbricati e delle aree di pertinenza. Alla stima sopra descritta, andranno sottratti i costi per la regolarizzazione dei fabbricati che consistono in: - costi oneri di oblazione e concessori per condono stimato in € 140.000,00; - oneri di Legge condono edilizio stimato in € 2.000,00; - costi adeguamento sismico stimato in € 60.000,00; - spese tecniche stimate in € 8.000,00. I costi complessivi sommano € 210.000,00. Pertanto, la stima del Lotto n.3 all'attualità, arrotondato, risulta € 157.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700	733,98 mq	500,00 €/mq	€ 366.990,00	100,00	€ 366.990,00
Valore di stima:					€ 366.990,00

Considerato il valore di stima, pari a € 366.990,00, decurtato dalle spese relative agli oneri di oblazione, concessori, oneri di Legge, costi di adeguamento sismico e spese tecniche pari ad €.210.000,00, si deduce un valore finale di stima di €.157.000.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700

Edificio residenziale, con tipologia a villa, ubicato nel Comune di Ispica in c.da Rio Favara; il sito di sedime trovasi a circa 1,0 km dal centro abitato di Ispica. La villa trovasi in zona agricola ed è accessibile direttamente dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara). Il terreno di pertinenza ha una superficie lorda di mq.5.167,00 ed è destinato in parte a giardino ed in parte a cortile. Per il fabbricato sopra descritto è stata presentata una Concessione in sanatoria, non ancora definita. All'edificio residenziale sono state annessi dei manufatti pertinenziali quali piscina con annessi locale tecnico e gazebo; tali manufatti sono stati realizzati in assenza di Concessione Edilizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 299, Sub. 4, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 248.720,00

Per la valutazione del Bene 4, costituito da un edificio residenziale con tipologia a villa e pertinenze, ubicato nel territorio di Ispica nella c.da Rio Favara, si è applicato il procedimento della stima comparativa al fine di ottenere il più attendibile valore di mercato. La stima è stata definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, effettuate contattando soggetti diversi, operanti nella piazza locale, i quali sono stati in grado di fornire dati concreti ed attendibili. Da tali indagini si è dedotto un prezzo di mercato per la compravendita di unità immobiliari della stessa tipologia, costituita da edifici destinati a residenza, con superficie e data di costruzione simile, ubicate nelle zone attigue, compreso tra €.700,00/mq e €.900,00/mq. Considerati lo stato d'uso e manutenzione, nonché le rifiniture dell'immobile, si applica come parametro per la valutazione €.800,00/mq. Considerando inoltre gli oneri ancora non versati per completare la pratica in Sanatoria 240/2004/SAN, che ammontano a €.23.247,00, le spese per la demolizione dei manufatti privi di Autorizzazione/Concessione Edilizia stimate in €.7.000,00 e le spese tecniche occorrenti ipotizzabili in €.2.000,00, si deduce il valore complessivo arrotondato dell'immobile a €.216.500,00.

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700

Fabbricato destinato ad ufficio sito nel Comune di Ispica in c.da Rio Favara, accessibile direttamente dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 299, Sub. 3, Categoria A10 Valore di stima del bene: € 24.550,00

Per la valutazione del Bene 5, costituito da un ufficio, ubicato nel territorio di Ispica nella c.da Rio Favara, si è applicato il procedimento della stima comparativa al fine di ottenere il più attendibile valore di mercato. La stima è stata definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, effettuate contattando soggetti diversi, operanti nella piazza locale, i quali sono stati in grado di fornire dati concreti ed attendibili. Da tali indagini si è dedotto un prezzo di mercato per la compravendita di unità immobiliari della stessa tipologia, con superficie e data di costruzione simile, ubicate nelle zone attigue, compreso tra €.400,00/mq e €.600,00/mq. Considerati lo stato d'uso e manutenzione, nonché le rifiniture dell'immobile, si applica come parametro per la valutazione €.500,00/mq. Considerando inoltre gli oneri ancora non versati per completare la pratica in Sanatoria 276/2004/SAN, congiuntamente con i garage adiacenti e le spese tecniche, già contabilizzati nel bene n.6 del

presente Lotto di vendita, riferito ai due garage, si deduce il valore complessivo arrotondato dell'immobile a €. 24.500,00.

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700

Il bene è costituito da n.2 garages, adiacenti al bene n.5 (uffici) e facenti parte del complesso immobiliare definito Lotto 4, sito nel Comune di Ispica in c.da Rio Favara. Al bene si accede dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara). I garages sono identificati al Catasto del Comune di Ispica al Foglio 18 p.lla 299 sub.1 e sub.2, con una superficie complessiva di mq.66,90.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 299, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 18, Part. 299, Sub. 2,

						C6
Valore	di	stima	del	bene:	€	23.415,00

Per la valutazione del Bene 6, costituito da due garages, ubicati nel territorio di Ispica nella c.da Rio Favara, si è applicato il procedimento della stima comparativa al fine di ottenere il più attendibile valore di mercato. La stima è stata definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, effettuate contattando soggetti diversi, operanti nella piazza locale, i quali sono stati in grado di fornire dati concreti ed attendibili. Da tali indagini si è dedotto un prezzo di mercato per la compravendita di unità immobiliari della stessa tipologia, con superficie e data di costruzione simile, ubicate nelle zone attigue, compreso tra €.300,00/mq e €.500,00/mq. Considerati lo stato d'uso e manutenzione, nonché le rifiniture dell'immobile, si applica come parametro per la valutazione €.350,00/mq. Considerando inoltre gli oneri ancora non versati per completare la pratica in Sanatoria 276/2004/SAN, congiuntamente con l'ufficio adiacente, che ammontano a €.6.696,70, e le spese tecniche occorrenti ipotizzabili in €.2.000, si deduce il valore complessivo dell'immobile, arrotondando, risulta €. 14.700,00.

- **Bene N° 7** - Locale Residenziale ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700

Al lotto n. 4 appartiene un fabbricato denominato locale residenziale. Tale locale residenziale è ubicato nel Comune di Ispica in c.da Rio Favara ed è accessibile dalla strada consortile Favara Mellaura (strada Rio Favara). La superficie lorda è di mq.84,40. Per tale bene è stata presentata una Concessione Edilizia in Sanatoria che risulta non ancora definita.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 299, Sub. 5, Categoria A3

Valore	di	stima	del	bene:	€	46.315,50
--------	----	-------	-----	-------	---	-----------

Per la valutazione del Bene 7, costituito da un locale residenziale, ubicato nel territorio di Ispica nella c.da Rio Favara, si è applicato il procedimento della stima comparativa al fine di ottenere il più attendibile valore di mercato. La stima è stata definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, effettuate contattando soggetti diversi, operanti nella piazza locale, i quali sono stati in grado di fornire dati concreti ed attendibili. Da tali indagini si è dedotto un prezzo di mercato per la compravendita di unità immobiliari della stessa tipologia, costituita da edifici destinati a residenza, con superficie e data di costruzione simile, ubicate nelle zone attigue, compreso tra €.500,00/mq e €.800,00/mq. Considerati lo stato d'uso e manutenzione, nonché le rifiniture dell'immobile, si applica come parametro per la valutazione €.550,00/mq. Considerando inoltre gli oneri ancora non versati per completare la pratica in Sanatoria 241/2004/SAN, che aggiornati all'attualità ammontano a €.6.430,00, e le opere e le spese tecniche occorrenti per rendere l'edificio conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, somme ipotizzabili in €.7.000, si deduce il valore complessivo dell'immobile che risulta arrotondando ad €. 32.900,00.

- **Bene N° 8** - Magazzino ubicato a Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700

Al lotto n. 4 appartiene un magazzino con superficie lorda di mq.218,80 e realizzato in assenza di Concessione Edilizia. Il magazzino in oggetto è ubicato nel Comune di Ispica in c.da Rio

Favara; risulta accessibile direttamente dalla strada consortile Favara Mellauro (strada Rio Favara).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 328, Sub. 1, Categoria C2
Valore di stima del bene: € 120.395,00

Per la valutazione del Bene 8, costituito da un magazzino ed ubicato nel territorio di Ispica nella c.da Rio Favara, si è applicato il procedimento della stima comparativa al fine di ottenere il più attendibile valore di mercato. La stima è stata definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo, effettuate contattando soggetti diversi, operanti nella piazza locale, i quali sono stati in grado di fornire dati concreti ed attendibili. Da tali indagini si è dedotto un prezzo di mercato per la compravendita di unità immobiliari della stessa tipologia, costituita da immobili della stessa tipologia, con superficie e data di costruzione simile, ubicate nelle zone attigue, compreso tra € 400,00/mq e € 600,00/mq. Il sottoscritto, in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, ritiene congruo fissare tale valore a € 550,00/mq. Considerando che l'immobile è stato edificato in assenza di Concessione Edilizia, ma ha i presupposti per poter essere condonato, in quanto sia l'abuso che le ragioni del credito risultano precedenti al 2003, alla stima sopra descritta, andranno sottratti i costi per la regolarizzazione del fabbricato che consistono in: - costi oneri di oblazione e concessori per condono stimato in € 36.600,00; - oneri di Legge condono edilizio stimato in € 2.000,00; - costi adeguamento sismico stimato in € 22.000,00; - spese tecniche stimate in € 6.000,00. I costi complessivi sommano € 66.600,00. Pertanto, la stima del bene n.8, arrotondato, risulta € 53.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villa Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700	310,90 mq	800,00 €/mq	€ 248.720,00	100,00	€ 248.720,00
Bene N° 5 - Ufficio Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700	49,10 mq	500,00 €/mq	€ 24.550,00	100,00	€ 24.550,00
Bene N° 6 - Garage Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700	66,90 mq	350,00 €/mq	€ 23.415,00	100,00	€ 23.415,00
Bene N° 7 - Locale Residenziale Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700	84,21 mq	550,00 €/mq	€ 46.315,50	100,00	€ 46.315,50
Bene N° 8 - Magazzino Ispica (RG) - c.da Rio Favara s.p.50 km 0,700	218,90 mq	550,00 €/mq	€ 120.395,00	100,00	€ 120.395,00
Valore di stima:					€ 463.395,50

Valore di stima: € 463.395,50

Considerato il valore di stima del Lotto 4, pari a € 463.395,50, decurtato dalle spese relative agli oneri di oblazione, concessori, oneri di Legge, costi di adeguamento sismico e spese tecniche pari ad €.120.973,70, si deduce un valore finale di stima arrotondato di €.342.500,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modica, li 15/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Occhipinti Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Donazione Bene 1
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.E. 309_81 Bene 1
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - F.17 p.lla 575 Bene 1*
- ✓ N° 1 Foto - Bene 1
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - F.17 P.lla 575 sub 9 Bene 1
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Bene 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale e visura storica Bene 1
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di Proprietà Bene 2
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Bene 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - F.27 p.lle 1, 180,181 Bene 2
- ✓ N° 1 Foto - Bene2
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 2
- ✓ N° 1 Ortofoto - Bene 1
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure attuali e storiche Bene 2
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di Proprietà Lotto 3 e 4 (Bene 3,4,5,6,7,8)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - F.18 p.lla 329, 328, 299 Lotto 3 e 4
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 3

- ✓ N° 1 Ortofoto - Lotto 3 e 4
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - F.18 p.lla 299 sub 1 (Lotto 3 Bene 3)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Lotto 3 Bene 3
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale e storica Lotto 3 e 4 (bene 3,4,5,6,7,8)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 276/2004/SAN - Bene 5 e 6 del Lotto 4
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 240/2004/SAN - Bene 4 del Lotto 4
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - 241/2004/SAN - Bene 7 del Lotto 4
- ✓ N° 1 Foto - Bene 4, 5, 6, 7, 8
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - F.18 p.lla 299 sub 1, 2, 3, 4, 5 e P.lla 328 sub 1
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Lotto 4 Bene 4,5,6,7,8
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto di comodato Bene 3, 5, 6, 7, 8
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria e note aggiornate (Aggiornamento al 15/03/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Attestati di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 15/03/2017)

