

TRUBUNALE

RAGUSA

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PORTFOLIO



E.I.

08/2024

LOTTO

A - VILLINO sito a POZZILLO (RG) in C.DA GRAFFETTA

DATA

13 NOVEMBRE 2024

ING. GIACOMO IOZZIA

E-MAIL ing.g.iozzia@gmail.com
P.E.C. giacomo.iozzia@ingpec.eu
CELL. 338 1764691
STUDIO PROFESSIONALE
Via Cornelia 45 (palazzo Cosmo 2), 97015 Modica (RG)
TELL. 0932 1911136

ASTE GIUDIZIARIE



IL C.T.U.

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa, n. iscriz. 1162
Elenco Certificatori Energetici della Regione Sicilia, n. iscriz. 7332
Albo Unico dei Professionisti della Regione Sicilia n. iscriz. 6888
Consulente Tecnico del Tribunale di Ragusa

ASTE GIUDIZIARIE

ALLEGATO N.4
SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA

Lotto A

Esec. 08/2024: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SPA contro [REDACTED] [REDACTED] C.F.: 00026870881	
Giudice Dott. CARLO DI CATALDO	
Custode Giudiziario Avv. Giovanna Latino	
Esperto del procedimento: Ing. GIACOMO IOZZIA	
Diritto	il [REDACTED] è proprietario del lotto A per una quota pari al 1000/1000
Bene	VILLINO piano terra e primo con annesso giardino e piccola piscina
Ubicazione	Comune di POZZALLO (RG) Via Calogero Agosta n. 1327 Coord. Geografiche 36,78386; 14,78812
Titolarità	Il [REDACTED] acquisisce la proprietà del bene tramite Atto del 03/05/2016 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 110903 - VENDITA IN SEGUITO A VERBALE DI CONCILIAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4938.1/2016 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 31/05/2016
Provenienza ventennale	Anno 2002 - l'immobile viene acquistato [REDACTED] Atto del 29/07/2002 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Sede MODICA (RG) Repertorio n. 64564 Anno 2005 - l'immobile viene acquistato dai [REDACTED] Atto del 25/02/2005 Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Sede ISPICA (RG) Repertorio n. 33593 Anno 2014 - l'immobile viene acquistato dal [REDACTED] [REDACTED] Atto del 28/03/2014 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Sede ISPICA (RG) Repertorio n. 49825 Anno 2016 - Il [REDACTED] acquisisce la piena proprietà del bene
Dati Catastali	Catasto Urbano del Comune di Pozzallo Foglio 2, Particella 172, Sub. 2, Categoria Catastale A/7 - ABITAZIONE IN VILLINO
Lotto	LOTTO A
Occupazione	L'immobile è attualmente occupato dal proprietario
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta

Irregolarità e Abusi	<p>1) La “veranda” a piano terra è stata chiusa tramite infissi e muratura, andando a creare una nuova zona cucina [al comune non sono presenti pratiche per la chiusura della veranda];</p> <p>2) Il “cucinino” e la dispensa a piano terra sono stati divisi in maniera differente;</p> <p>3) Non si evince la presenza nella sistemazione esterna della piccola vasca piscina prefabbricata ed interrata e del pergolato accanto;</p>	
Immobile insanabile	le difformità non sono sanabili: i luoghi devono essere riportati come da stato autorizzano con il P.d.C. IN Sanatoria 37/2023, tutte le difformità devono essere demolite	
Titolarità Urbanistica	il titolo urbanistico di riferimento è il Permesso di Costruire in Sanatoria n.37 del 2023	
Agibilità/Abitabilità	al Comune è presente un certificato di Agibilità risalente al 14/02/2001, ma questu'ultimo non ha validità a causa della presentazione di titolo abilitativo successivo	
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili		
Divisibilità		
Valore di Mercato		358.600,00 €
Valore di Vendita Forzata		304.800,00 €
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)		
Valore del Canone di Mercato	€/mese	600,00
Vendibilità e motivo	Villino sito nel Comune di Pozzallo, edificato approssimativamente nella prima metà del 1900, inserito in un'area scarsamente edificata ma adiacente al resort Kikki Village. L'immobile in generale si presenta ben rifinito e recentemente ristrutturato con materiali di pregio sia all'interno che all'esterno. La villetta è costituita da un piano terra ed un primo piano funzionalmente indipendenti e con unica scala di accesso esterna. In tal modi si creano, di fatto, due unità abitative differenti.	
Vincoli		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata	
Oneri		
APE (già detratto dal valore di stima)	La produzione dell'A.P.E.e del libretto dell'impianto termico sono a carico dell'aggiudicatario del Lotto. Come da circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, nella presente si quantificheranno i costi per la redazione che verranno poi detratti dal valore finale dell'immobile.	

Trascrizioni e Iscrizioni	Iscrizioni		
	Descrizione del tipo di	Descrizione del tipo di	Descrizione del tipo
	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 13.543,52 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 20.000,00		
SCHEDA IMMOBILE Lotto A			
Descrizione	<p>Villino sito nel Comune di Pozzallo, edificato approssimativamente nella prima metà del 1900, inserito in un'area scarsamente edificata ma adiacente al resort Kikki Village.</p> <p>Principali caratteristiche strutturali ed estetiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Due piani fuori terra; • Copertura a terrazza ed a falde; • Struttura portante in muratura; • Tamponamenti interni in mattoni forati e muratura; • Veranda esterna pari a 95 mq circa; <p>La villetta è costituita da un piano terra ed un primo piano funzionalmente indipendenti e con unica scala di accesso esterna. In tal modo si creano, di fatto, due unità abitative differenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il Piano terra è formato da Soggiorno, Cucina, Wc, ripostigli e 2 Stanze da letto per un totale di 155,9 m2 lordi + veranda coperta di 23,3 mq e veranda scoperta di 245,4 mq piscina inclusa; • Il Piano primo Soggiorno, cucina, Wc e Stanza da letto per un totale di 82,9 mq lordi + 2 verande scoperte di 32,4 mq; <p>a quanto descritto si aggiunge uno spazio esterno pari a 3.000 mq circa.</p> <p>L'immobile in generale si presenta ben rifinito e recentemente ristrutturato con materiali di pregio sia all'interno che all'esterno. Il terreno annesso invece non risulta curato con lo stesso zelo.</p> <p>Al momento del sopralluogo non si evincono manifestazioni di umidità o parti che necessitano interventi di risanamento. Le condizioni dell'immobile sono, in generale, ottimali.</p>		

Destinazione			immobile	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. calpestabile(m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	157,20	0,658	238,80
Superficie scoperta	SUB	277,80	1	277,80
Superficie coperta	SUT	23,30	1	23,30
Superficie pertinenze	SUP	\	\	\
Superficie commerciale (SUP)			m ²	539,90
Superficie terreno			m ²	3.000,00
Valore di Mercato			358.600,00 €	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			304.800,00 €	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese	600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 04

FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO



FOTO ESTERNO



FOTO INTERNO PIANO TERRA



FOTO INTERNO PIANO TERRA



FOTO INTERNO PIANO TERRA



FOTO INTERNO PIANO PRIMO



FOTO INTERNO PIANO PRIMO



PLANIMETRIA

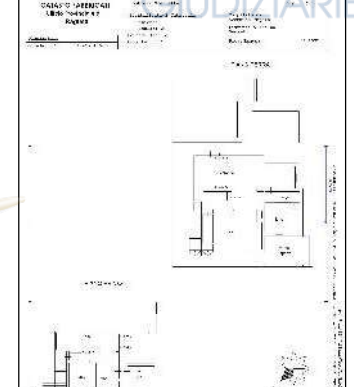


FOTO GOOGLE RAVVICINATA CON INDICAZIONE IMMOBILE



FOTO GOOGLE ESTESA CON INDICAZIONE IMMOBILE



LOTTO A**GIUDICE ESECUTORE: Dott. Carlo Di Cataldo****NUMERO DI RUOLO: 08/2024****CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Giacomo Iozzia**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1162. Studio professionale a Modica in Via Cornelia 45 (Palazzo Cosmo 2).**CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Giovanna Latino****PARTE RICORRENTE: Banca Agricola Popolare di Ragusa S.P.A.****PARTE RESISTENTE:** [REDACTED]**1 - PREMESSA**

Io, sottoscritto Ing. Giacomo Iozzia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.1162, secondo quanto disposto dal Giudice Esecutore Dott. Carlo di Cataldo in merito all'esecuzione immobiliare n.08/2024, ho ricevuto l'incarico di stima degli immobili di seguito indicati, comprendenti le prestazioni riportate nel verbale di conferimento.

2 - OPERAZIONI ESEGUITE DAL C.T.U.

Lo scrivente ha effettuato le necessarie ricerche, consultazioni e visure varie. Previo avviso alle parti, lo scrivente da inizio alle operazioni peritali unitamente al Custode Giudiziario, accendendo ai luoghi come da verbali allegati.

3 – IDENTIFICAZIONI DEI BENI OGGETTO DI STIMA LOTTO A

Il bene immobile oggetto di stima del LOTTO A è il seguente: **Villetta sita a Pozzallo (RG), Via Calogero Agosta n. 1327 (ex C.da Graffetta), Piano Terra e Primo, catastalmente censita nel Catasto Urbano del Comune di Pozzallo al Foglio 2, Particella 172, Subalterno 2, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani.**

3.1 – QUOTE DI PROPRIETA'

Il [REDACTED] è proprietario del lotto A per una quota pari al 1000/1000.

3.2 – ATTI DI PROVENIENZA

Il [REDACTED] acquisisce la piena proprietà del bene tramite Atto del 03/05/2016 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 110903 - VENDITA IN SEGUITO A VERBALE DI CONCILIAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4938.1/2016 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 31/05/2016

3.3 – DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente abitato dal proprietario.

3.4 – PROVENIENZA VENTENNALE

- Anno 2002 – l'immobile viene acquistato dalla [REDACTED] Atto del 29/07/2002 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Sede MODICA (RG) Repertorio n. 64564 – COMPRAVENDITA, Trascrizione n. 10597.1/2002 Reparto PI di RAGUSA - Pratica n. 143257 in atti dal 16/09/2002
- Anno 2005 – l'immobile viene acquistato dai [REDACTED] Atto del 25/02/2005 Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Sede ISPICA (RG), Repertorio n. 33593 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2648.1/2005 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 14/03/2005
- Anno 2014 – l'immobile viene acquistato dal [REDACTED] [REDACTED] Atto del 28/03/2014 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Sede ISPICA (RG) Repertorio n. 49825 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2917.1/2014 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 02/04/2014
- Anno 2016 - Il [REDACTED] acquisisce la piena proprietà del bene [vedi punto 3.2]

4 – DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI – LOTTO A

4.1 – CARATTERISTICHE GENERALI

Villino sito nel Comune di Pozzallo, edificato approssimativamente nella prima metà del 1900, inserito in un'area scarsamente edificata ma adiacente al resort *Kikki Village*.

Principali caratteristiche strutturali ed estetiche:

- Due piani fuori terra;

- Copertura a terrazza ed a falde;
- Struttura portante in muratura;
- Tamponamenti interni in mattoni forati e muratura;
- Veranda esterna pari a 95 m² circa;

La villetta è costituita da un piano terra ed un primo piano funzionalmente indipendenti e con unica scala di accesso esterna. In tal modo si creano, di fatto, due unità abitative differenti:

- Il Piano terra è formato da Soggiorno, Cucina, Wc, ripostigli e 2 Stanze da letto per un totale di 155,9 m² lordi + veranda coperta di 23,3 m² e veranda scoperta di 245,4 m² piscina inclusa;
- Il Piano primo Soggiorno, cucina, Wc e Stanza da letto per un totale di 82,9 m² lordi + 2 verande scoperte di 32,4 m²;

a quanto descritto si aggiunge uno spazio esterno pari a 3.000 m² circa.

L'immobile in generale si presenta ben rifinito e recentemente ristrutturato con materiali di pregio sia all'interno che all'esterno. Il terreno annesso invece non risulta curato con lo stesso zelo.

Al momento del sopralluogo non si evincono manifestazioni di umidità o parti che necessitano interventi di risanamento. Le condizioni dell'immobile sono, in generale, ottimali.

4.2 – CLASSE ENERGETICA

La produzione dell'A.P.E. è a carico dell'aggiudicatario del Lotto. Come da circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, nella presente si quantificheranno i costi per la redazione dell'A.P.E. e del libretto dell'impianto (necessario al fine del deposito dell'A.P.E. presso il catasto energetico regionale) come da indicazioni del tribunale. Queste spese verranno poi detratte dal valore finale dell'immobile.

4.3 – CONFORMITA' URBANISTICA, CATASTALE E AGIBILITA' DELLO STABILE

il CTU ha personalmente eseguito l'accesso agli atti presso il comune di Pozzallo e presso il catasto di Ragusa per reperire copie della documentazione che attesti la conformità urbanistica, l'agibilità e la conformità catastale. Si espone quanto segue

Titoli presenti in ordine cronologico:

1. Concessione Edilizia in Sanatoria 781 del 14/02/2001;
2. Agibilità del 14/02/2001;

- ASTE GIUDIZIARIE®
3. Concessione Edilizia in Sanatoria 192 del 2006;
 4. Permesso di Costruire 160 del 27/02/2017;
 5. Permesso di Costruire in Sanatoria n.37 del 2023 (titolo abilitativo di riferimento);
 6. Planimetria Catastale depositata in data 11/07/2023

Visti i documenti pocanzi menzionati posso dire:

A. L'Agibilità del 2001 è decaduta a causa della presenza di titolo abilitativo successivo (Permesso di costruire in Sanatoria 37/2023), quindi attualmente **l'immobile risulta privo di Certificato di Agibilità;**

B. Il titolo urbanistico di riferimento è il Permesso di Costruire in Sanatoria n.37 del 2023. Fatto il sopralluogo, studiati gli elaborati depositati presso il Comune di Pozzallo, posso dire che **l'immobile non è urbanisticamente in regola. Si evidenziano di seguito le differenze tra lo stato di progetto indicato nel P.d.C. in Sanatoria 37/2023 e come si presentano i luoghi nella realtà:**

- La "veranda" a piano terra è stata chiusa tramite infissi e muratura, andando a creare una nuova zona cucina [al comune non sono presenti pratiche per la chiusura della veranda];
- Il "cucinino" e la dispensa a piano terra sono stati divisi in maniera differente;
- Non si evince la presenza nella sistemazione esterna della piccola vasca/piscina prefabbricata ed interrata e del pergolato accanto;

Queste sono difformità sostanziali che non possono essere sanate: i luoghi devono essere riportati come da stato autorizzato con il P.d.C. Sanatoria 37/2023, tutte le difformità devono essere demolite.

- C. La planimetria catastale depositata:
- non risulta conforme allo stato di fatto solo per il piccolo pergolato a piano terra vicino alla piscina;
 - è in difformità con l'ultimo stato autorizzato

Una volta eliminate le difformità del punto B deve essere presentata una nuova planimetria catastale in modo tale da far coincidere lo stato di fatto con lo stato autorizzato e con la planimetria catastale stessa.

5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO – LOTTO A

Il valore di mercato del lotto sarà determinato tramite il metodo della Stima Sintetica Comparativa, tramite la quale si arriva a formulare un valore di stima scomponendo il singolo bene nelle sue parti ed analizzandole in base allo stato di conservazione, all'epoca di costruzione ed agli impianti tecnologici e rifiniture varie presenti.

Valutando gli attuali prezzi di mercato, considerando l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche interne ed esterne, gli impianti tecnologici sia presenti che non, da indagini ho personalmente riscontrato che il valore attuale dell'immobile in oggetto oscilla tra 660,00Euro/m² e 980,00Euro/m² (fonte *Banca delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate*). I valori pocanzi indicati però si riferiscono ad immobili in condizioni normali: considerando la conservazione eccellente, gli impianti tecnologici presenti, la piscina, la localizzazione del sito, si assume così un valore generale pari a **980,00Euro/m²** maggiorato del 10% per la civile abitazione e decurtato degli opportuni coefficienti di riduzione per lo spazio esterno, le verande scoperte, la veranda coperta e lo spazio esterno.

DESTINAZIONE D'USO	ALIQUTA [Euro/m ²]	COEFFICIENTI DI RIDUZIONE	SUPERFICE LORDA [m ²]	VALORE PARZIALE
PIANO TERRA	980,00	1,1	238,8	257.426,40 €
VERANDA SCOPERA	980,00	0,2	277,8	54.448,80 €
VERANDA COPERTA	980,00	0,4	23,3	9.133,60 €
SPAZIO ESTERNO	980,00	0,02	3.000,0	58.800,00 €
VALORE TOTALE PER DESTINAZIONE USO				379.808,80 €

6 – DETERMINAZIONE SPESE SCATURITE DAL PRECEDENTE PUNTO 4

1. DEMOLIZIONE DELLE DIFFORMITA' E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Al fine di determinare le spese di demolizione e ripristino è stato fatto apposito Computo Metrico Estimativo utilizzando le voci del Prezzario Regione Sicilia 2024 [vedi Allegato 5].

LAVORI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO	VALORE PARZIALE
LAVORI DEMOLIZIONE DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO calcolato col PREZZARIO REGIONE SICILIA 2024	16.695,32 €
IVA 22% (SUI LAVORI)	3.672,97 €
SPESA TOTALE IVA COMPRESA	20.368,29 €
SPESA TOTALE IVA, COMPRESA ABBATTUTA, DEL 15% PER EQUIPARARE I PREZZI DEL PREZZARIO REGIONALE AI PREZZI CORRENTI	17.313,04 €

2. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

REDAZIONE APE	VALORE PARZIALE
PARCELLA TECNICO ABILITATO (IVA COMPRESA) PER REDAZIONE APE	
LIBRETTO DELL'IMPIANTO	
VALORE TOTALE (come da direttive del Tribunale)	500,00 €

3. PARCELLA TENCINO ABILITATO

PRATICA ROGOLARIZZAZIONE CATATALE	VALORE PARZIALE
PARCELLA TECNICO ABILITATO (IVA COMPRESA)	300,00 €
SPESE PRATICA	50,00 €
VALORE PARZIALE	350,00 €
DIREZIONE LAVORI PER DEMOLIZIONE E RIPRISTINO	VALORE PARZIALE
PARCELLA TECNICO ABILITATO (IVA COMPRESA)	3.000,00 €
VALORE PARZIALE	3.000,00 €
SPESA TOTALE	3.350,00 €

QUINDI LE SPESE TOTALI DA SOTTRARRE AL VALORE STIMATO SONO PARI A:

SPESE DI CUI AL PUNTO	VALORE PARZIALE
6.1	17.313,04 €
6.2	500,00 €
6.3	3.350,00 €
VALORE TOTALE	21.163,04 €

7 – CONCLUSIONI – LOTTO A

Il valore definitivo dell'immobile è dato dal valore stimato meno le spese calcolate, cioè:

DESCRIZIONE	VALORE PARZIALE
VALORE LORDO STIMATO DI CUI AL PUNTO 5	379.808,80 €
SPESE LORDE STIMATE DI CUO AL PUNTO 6	21.163,04 €
VALORE IMMOBILE	358.645,76 €
VALORE IMMOBILE ARROTONDATO	358.600,00 €
VALORE DELL'IMMOBILE ABBATTUTO DEL 15%	304.810,00 €
VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO	304.800,00 €

Quindi, il valore definitivo dell'immobile è pari a 304.800,00 Euro.

Ritenendo di aver adempiuto in maniera esaustiva l'incarico affidatomi, mentre rimango a disposizione di ogni eventuale chiarimento che si renda necessario, rassegno la presente relazione peritale.

Ragusa, lì 13/11/2024

Il CTU

(Ing. Giacomo Iozzia)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giacomo Iozzia

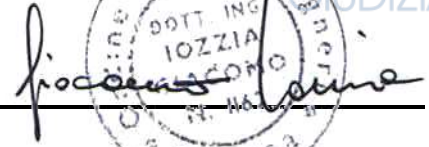



ESECUZIONE IMMOBILIARE 08/2024
QUADRO RIASSUNTIVO

DESCRIZIONE	VALORE STIMATO	VALORE ABBATTUTO DEL 15%	VALORE ARROTONDANTO
LOTTO A - VILLETTA	358.600,00 €	304.810,00 €	304.800,00 €
LOTTO B - APPARTAMENTO + GARAGE	131.300,00 €	111.605,00 €	111.600,00 €

Ragusa lì 12/11/24

IL CTU
(Ing. Giacomo Iozzia)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 25/07/2024

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta	Comune di POZZALLO (Codice:G953)
Catasto Fabbricati	Provincia di RAGUSA Foglio: 2 Particella: 172 Sub.: 2

INTESTATO	SCLGPP66R09H1631* (1) Proprieta' 1/1
------------------	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 12/07/2023

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	172	2			A/7	3	11 vani	Totale: 343 m² Totale: escluse aree scoperte**: 254 m²	Euro 1.193,02	VARIAZIONE del 11/07/2023 Pratica n. RG0035533 in atti dal 12/07/2023 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 35533.1/2023)

Indirizzo	CONTRADA GRAFFETTA n. SNC Piano T-1
Partita	Mod.58
annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G953 - Foglio 2 - Particella 172

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:
Situazione degli intestati dal 11/07/2023

N.	DATI ANAGRAFICI
1	CODICE FISCALE [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' 1/1
Atto del 03/05/2016 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 110903 - VENDITA IN SEGUITO A VERBALE DI CONCILIAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4938.1/2016 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 31/05/2016	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 25/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	172	1			A/7	3	6,5 vani	Totale: 170 m ² Totale: escluse aree scoperte: 150 m ²	Euro 704,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: CONTRADA GRAFFETTA n. SNC Piano T-I												
Partita: Mod.58												
-classamento e rendita validati												

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	172	1			A/7	3	6,5 vani		Euro 704,96	VARIAZIONE del 08/02/2005 Pratica n. RG0013126 in atti dal 08/02/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1049.1/2005)
Indirizzo: CONTRADA GRAFFETTA n. SNC Piano T-I												
Partita: Mod.58												
-classamento e rendita validati												

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/05/2016

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTE ONERI REALI	
1					(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/07/2023	
DATI DERIVANTI DA						
Atto del 03/05/2016 Pubblico ufficiale ZICHICHI MARCELLO Sede RAGUSA (RG) Repertorio n. 110903 - VENDITA IN SEGUITO A VERBALE DI CONCILIAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4938.1/2016 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 31/05/2016						

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 25/07/2024

Situazione degli intestati dal 28/03/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 03/05/2016
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 fino al 03/05/2016

DATI DERIVANTI DA
Atto del 28/03/2014 Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Sede ISPICA (RG) Repertorio n. 49825 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2917.1/2014 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 02/04/2014

Situazione degli intestati dal 25/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 28/03/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 28/03/2014

DATI DERIVANTI DA
Atto del 25/02/2005 Pubblico ufficiale MALTESE ETTORE Sede ISPICA (RG) Repertorio n. 33593 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2648.1/2005 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 14/03/2005

Situazione degli intestati dal 08/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 25/02/2005

DATI DERIVANTI DA
VARIAZIONE del 08/02/2005 Pratica n. RG0013126 in atti dal 08/02/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1049.1/2005)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		2	172				A/7	2	5,5 vani		Euro 511,29 L. 990,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario		
Indirizzo Catastrale					CONTRADA GRAFFETTA Piano T					Mod.58				
					Partita		6459							

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 25/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			2	172				A/7	2	5,5 vani	Euro 0,21 L. 401	Impianto meccanografico del 01/01/1989
CONTRADA GRAFFETTA Piano T												
Indirizzo		Partita		6459		-		Mod.58				

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/07/2002

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												
CONTRADA GRAFFETTA Piano T												
Indirizzo		Partita		6459		-		Mod.58				

Situazione degli intestati dal 06/02/2002

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												
CONTRADA GRAFFETTA Piano T												
Indirizzo		Partita		6459		-		Mod.58				

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/11/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA						
N.		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1												
CONTRADA GRAFFETTA Piano T												
Indirizzo		Partita		6459		-		Mod.58				

ALLEGATO 01

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 25/07/2024



Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.	1	LUCENTI Carmela nata a POZZALLO (RG) il 10/02/1950	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 25/11/1987
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/01/1989			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

N.O.	Tariffa	DESIGNAZIONE SINTETICA DEI LAVORI	DIMENSIONI				QUANT.	IMPORTI	
			part. ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
CAPITOLO 1 - RIMOZIONI, DISMISSIONI E DEMOLIZIONI									
1	SIC24_2 1.1.16	Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.							
		PIANO TERRA	1,00	4,40	2,10		9,24		
			1,00	4,65	2,10		9,77		
		SOMMANO AL m²					19,01	€ 16,75	€ 318,33
2	SIC24_2 1.1.6	Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.							
		PIANO TERRA	1,00	2,40	3,20		7,68		
			1,00	1,40	4,00		5,60		
		SOMMANO AL m²					13,28	€ 11,71	€ 155,51
3	SIC24_2 1.1.9	Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili, di qualsiasi spessore, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.							
		PIANO TERRA	1,00	2,40	3,20	5,00	38,40		
			1,00	1,40	4,00	5,00	28,00		
		SOMMANO AL m² x cm					66,40	€ 2,17	€ 144,09
4	SIC24_2 1.1.1	Taglio a sezione obbligata di muratura di qualsiasi tipo (esclusi i calcestruzzi), forma e spessore, per ripresa in breccia, per apertura di vani e simili, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.							
		PIANO TERRA	1,00	4,00	3,50	0,30	4,20		
			1,00	0,85	3,80	0,30	0,97		
			1,00	3,30	2,95	0,10	0,97		
			1,00	9,65	2,10	0,30	6,08		
		SOMMANO AL m³					12,22	€ 357,88	€ 4.374,01
PARZIALE IVA ESCLUSA							€ 4.991,94		
CAPITOLO 2 - COSTRUZIONI E RIFINITURE									
5	SIC24_2 .1.1	Muratura in blocchi di cemento pomice e malta bastarda, retta o centinata, a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 22 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature.							
		PIANO TERRA	1,00	9,65	0,45	0,30	1,30		
			1,00	4,40	2,95	0,30	3,89		
		SOMMANO AL m³					5,20	€ 410,67	€ 2.134,15

N.O.	Tariffa	DESIGNAZIONE SINTETICA DEI LAVORI	DIMENSIONI				QUANT.	IMPORTI		
			part. ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE	
6	SIC24_5 .1.11,1	Massetto di sottofondo isolante per pavimentazioni, confezionato in conglomerato cementizio per strutture non armate o debolmente armate, in ambiente secco classe d'esposizione X0 (UNI 11104), in ambiente umido senza gelo classe d'esposizione XC1, XC2 (UNI 11104), classe di consistenza S4 oppure S5, di classe C 16/20, e con 0,80 m3 d'argilla espansa, di spessore variabile da 4 cm a 6 cm, dato in opera a qualsiasi altezza compreso additivi aeranti, il tiro in alto, il carico, il trasporto, lo scarico, la stesa e la livellatura nonché ogni onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. 1) realizzato all'interno degli edifici								
		QUANTITA' DI CUI AL PUNTO 2						13,28		
		SOMMANO AL m ²						13,28	€ 26,55	€ 352,58
7	SIC24_5 .1.6	Fornitura, trasporto e posa in opera di pavimentazione in piastrelle in monocottura di 1 ^a scelta con superficie smaltata a tinta unica o decorato a macchina, in opera con collanti o malta cementizia dosata in parti uguali di cemento e sabbia e/o spianata di malta fine tirata a regola, escluso il solo massetto di sottofondo compensato a parte, e compreso l'onere per la boiaccatura, la stuccatura e la sigillatura dei giunti con prodotto idoneo ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.								
		QUANTITA' DI CUI AL PUNTO 2						13,28		
		SOMMANO AL m ²						13,28	€ 60,62	€ 805,03
8	SIC24_9 .1.1	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.								
		PIANO TERRA	1,00	9,65	0,30		2,90			
			2,00	9,65	0,50		9,65			
			1,00	0,85	0,30		0,26			
			2,00	0,85	0,50		0,85			
			2,00	4,40	2,95		25,96			
		SOMMANO AL m ²						39,61	€ 24,30	€ 962,52
9	SIC24_2 3.5.4.2	Fornitura e posa in opera di pittura idrorepellente per esterni o interni a base di canapa e leganti stirolo-acrilici e silossanici resistente alle radiazioni UV ed agli agenti atmosferici, autopulente permeabile al vapore acqueo, riduce muffe e condense, assorbe e rilascia umidità in eccesso. Posto in opera a due mani più una mano preventiva di primer, il tutto posto in opera comprensivo di ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa e a perfetta regola d'arte. 2) per interni								
		QUANTITA' DI CUI AL PUNTO 8						39,61		
		SOMMANO AL m ²						39,61	€ 16,77	€ 664,26
10	SIC24_8 .2.1,2	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi in PVC rigido modificato, ad alta resistenza all'urto, costruiti con sezione interna pluricamera, dimensione minima del telaio a murare mm 60 x 70, dimensione minima anta mobile mm 60 x 80, colore standard RAL 1013, spessore minimo delle pareti secondo norme RAL-RG 716/1.... 2) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 1,5 W/(m ² /K) con vetro camera 4-6-4 alta efficienza con argon								
		PIANO TERRA	1,00	3,00	2,20		6,60			
			SOMMANO AL m ²						6,60	€ 488,52
PARZIALE IVA ESCLUSA							€ 8.142,78			

N.O.	Tariffa	DESIGNAZIONE SINTETICA DEI LAVORI	DIMENSIONI				QUANT.	IMPORTI	
			part. ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
PARAGRAFO 3 - IMPIANTI									
11	\	Revisione impianto elettrico							
		SOMMANO A CORPO							€ 2.000,00
12	\	Revisione impianto idrico							
		SOMMANO A CORPO							€ 1.000,00
PARZIALE IVA ESCLUSA							€ 3.000,00		
PARAGRAFO 4 - STOCCAGGIO RIFIUTI E DISCARICA									
13	SIC24_2 1.1.25	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.							
		QUANTITA' DI CUI AL PUNTO 1	19,01			0,07	1,33		
		QUANTITA' DI CUI AL PUNTO 2	13,28			0,02	0,27		
		PIANO TERRA	1,00	2,40	3,20	0,05	0,38		
			1,00	1,40	4,00	0,05	0,28		
		QUANTITA' DI CUI AL PUNTO 4	12,22				12,22		
		SOMMANO AL m ³					14,48	38,710 €	€ 560,60
PARZIALE IVA ESCLUSA							€ 560,60		
TOTALE									
TOTALE IVA ESCLUSA							€ 16.695,32		

Ispezione telematica

n. T1 336511 del 13/11/2024

Inizio ispezione 13/11/2024 17:14:18

Richiedente ZZIGCM

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 818

Registro particolare n. 53

Presentazione n. 1 del 16/01/2024

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 04/07/2023

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA

Sede RAGUSA (RG)

Numero di repertorio 2106/2023

Codice fiscale 800 061 50884

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 13.543,52

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 20.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV.ANTONELLA FIDELIO

Indirizzo VIA NATALELLI,56/C - RAGUSA (RG)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune G953 - POZZALLO (RG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Particella 1217 Subalterno 4

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Consistenza 6,5 vani

ECONOMICO

Indirizzo VIA G.FAVA

N. civico 4

Piano 2

Immobile n. 2

Comune G953 - POZZALLO (RG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Particella 1217 Subalterno 13

Ispezione telematica

n. T1 336511 del 13/11/2024

Inizio ispezione 13/11/2024 17:14:18

Richiedente ZZIGCM

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 818

Registro particolare n. 53

Presentazione n. 1 del 16/01/2024

Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	15 metri quadri
Indirizzo	VIA G.FAVA		N. civico 4/D
Piano	T		

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune	G953 - POZZALLO (RG)	Particella	1217	Subalterno	12
Catasto	FABBRICATI	Consistenza	-		
Sezione urbana	- Foglio 7			N. civico	4/D
Natura	F5 - LASTRICO SOLARE				
Indirizzo	VIA G.FAVA				
Piano	6				

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune	G953 - POZZALLO (RG)	Particella	172	Subalterno	2
Catasto	FABBRICATI	Consistenza	11 vani		
Sezione urbana	- Foglio 2			N. civico	-
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI				
Indirizzo	VIA CALOGERO AGOSTA				
Piano	T-1				

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1	In qualità di	FAVORE		
Denominazione o ragione sociale		BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC.COOP.P.A.		
Sede		RAGUSA (RG)		
Codice fiscale		00026870881	Domicilio ipotecario eletto	-
	- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
	Per la quota di	1/1		
	- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
	Per la quota di	1/10		
	- Relativamente all'unità negoziale n.	3	Per il diritto di	PROPRIETA'
	Per la quota di	1/1		

Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	CONTRO		
Cognome		SIGONA	Nome	MARIA
Nata il		28/01/1945	a	POZZALLO (RG)
Sesso		F	Codice fiscale	SGN MRA 45A68 G953 H

Ispezione telematica

n. T1 336511 del 13/11/2024

Inizio ispezione 13/11/2024 17:14:18

Richiedente ZZIGCM

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 818

Registro particolare n. 53

Presentazione n. 1 del 16/01/2024

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/10

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome SCALA

Nato il 09/10/1966 a RAGUSA (RG)

Sesso M Codice fiscale SCL GPP 66R09 H163 I

Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)