

Giovanni Cavaliere architetto

Via Sac. Di Giacomo, 13
97100 Ragusa
Tel./Fax 0932.228072
cell. 333.1699789
e-mail: giovanni@krunastudio.it
p.e.c.: giovanni.cavaliere@archiworldpec.it

RELAZIONE DI STIMA FINALIZZATO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R. G. E. 13/2023



**TRIBUNALE DI RAGUSA
G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA**

Ragusa, 25/09/2023

Il Tecnico

Arch. Giovanni Cavaliere

Indice relazione

PREMESSA.....	pag. 3
DESCRIZIONE DELLA COMPOSIZIONE DEL CESPITE DI BENI.....	pag. 4
RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO.....	pag. 5
DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag. 5
UBICAZIONE.....	pag. 5
DESCRIZIONE.....	pag. 6
DATI CATASTALI E CONSISTENZA.....	pag. 9
ISPEZIONI IPOTECARIE.....	pag. 10
PROVENIENZA.....	pag. 11
CONFORMITA'.....	pag. 12
PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE.....	pag. 14
DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA.....	pag. 15
STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	pag. 16
STIMA SINTETICA DEL BENE	pag. 17
STIMA ANALITICA DEL BENE	pag. 18
GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE	pag. 19
GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE.....	pag. 19
SCHEDA DI SINTESI LOTTO UNICO E SCHEDA IMMOBILE	pag. 20
ELENCO DEGLI ALLEGATI LOTTO UNICO	pag. 28

PREMESSA

RELAZIONE DI STIMA

REDATTO PER CONTO DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

DA PARTE DEL PERITO: ARCH. GIOVANNI CAVALIERI
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI RAGUSA AL N° 427
CON STUDIO IN RAGUSA (RG)
VIA SAC. G. DI GIACOMO, 13 - CAP 97100 -
TELEFONO/FAX 0932.228072
CELL. 333.1699789

L'oggetto dell'incarico è la stima di un fabbricato rurale con terreno di pertinenza sito nel Comune di Modica (RG), c.da Caitina, via Centrale Caitina 18/D.

Io sottoscritto arch. Giovanni Cavalieri sono stato nominato CTU dal Tribunale di Ragusa con Provvedimento del 14 febbraio 2023 (nomina ricevuta tramite PEC il 16 febbraio 2023), ho prestato giuramento il 1° marzo 2023, ho preso contatto con il custode avv. Ivana Di Pietro e abbiamo concordato la data del sopralluogo.

La parte debitrice è stata convocata per il sopralluogo il giorno 12 aprile 2023 presso l'immobile oggetto di esecuzione.

All'appuntamento concordato siamo stati gentilmente accolti ed abbiamo espletato il sopralluogo di rito.

In seguito all'accertamento di cui sopra, ho completato presso gli enti interessati l'acquisizione di tutti gli atti e dati necessari per relazionare quanto segue.

DESCRIZIONE DELLA COMPOSIZIONE

DEL CESPITE DEI BENI

– BENI NEL COMUNE DI MODICA (RG) C.DA CAITINA –

Il cespite oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato rurale con terreno circostante di pertinenza (destinato a parcheggio e cortile), sito nel Comune di Modica, in c.da Caitina, via Centrale Caitina 18/D. Il manufatto è distinto al N.C.E.U. di Modica al Foglio 98, Particella 863, Sub 1, Cat. A/3; il terreno di pertinenza del fabbricato è distinto al Catasto Terreni del Comune di Modica, al Foglio 98, Particelle 1084 – 1087 – 370, (la Part. 370 risulta oggi soppressa e sostituita dalle Particelle 1213 – 1214 – 1215). Ho ritenuto opportuno formare un solo lotto per la vendita.

LOTTO UNICO

- Fabbricato rurale in Modica (RG), c.da Caitina, via Centrale Caitina 18/D distinto al Catasto Fabbricati di Modica al Foglio 98, Particella 863, Sub 1, Cat. A/3.

1/1 della proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED]
[REDACTED]

- Terreno di pertinenza al fabbricato, distinto al Catasto Terreni di Modica al Foglio 98, Particelle 1084 – 1087 – 1213 – 1214 – 1215.

1/1 della proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED]
[REDACTED]



A seguire si procede alla descrizione dettagliata e stima dei beni che costituiscono il Lotto Unico, nonché alla specifica di tutti gli aspetti formali.

RELAZIONE DI STIMA **LOTTO UNICO**

DESCRIZIONE DEL BENE **(UBICAZIONE – DESCRIZIONE – DATI CATASTALI E CONSISTENZA –** **- ISPEZIONI IPOTECARIE - PROVENIENZA –** **- CONFORMITA' – PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE)**

UBICAZIONE

Dai dati acquisiti in fase di sopralluogo il bene oggetto di stima immobiliare è un fabbricato rurale adibito per civile abitazione con spazio di pertinenza destinato a parcheggio e cortile, sito nel Comune di Modica, in C.da Caitina, via Centrale Caitina 18/D. Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Foglio 98, Particella 863, Sub 1, Cat. A/3; il terreno di pertinenza è censito al Foglio 98, Particelle 1084 – 1087 – 1213 – 1214 – 1215.

Il bene sopra identificato viene sottoposto a pignoramento per la piena proprietà a [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione
legale di beni con [REDACTED]



Si procede alla descrizione del bene ed alla sua valutazione.

DESCRIZIONE

Dal sopralluogo effettuato e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*), si evince che l'immobile sottoposto a pignoramento è identificabile in un fabbricato rurale utilizzato per civile abitazione e dal suo spazio di pertinenza destinato a parcheggio e cortile. Il bene ricade in c.da Caitina, in una zona di campagna prossima al centro urbano di Modica e si trova al termine di una strada senza sbocco che si interrompe in prossimità del cancello di ingresso al parcheggio dell'abitazione. L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati di Modica al Foglio 98 della Particella 863, Sub 1, ed ha categoria catastale A/3; il terreno di pertinenza è censito al Foglio 98, Particelle 1084 – 1087 – 1213 – 1214 – 1215.

Il fabbricato rurale ricade all'interno della particella 863 di circa complessivi mq. 250, il corpo di fabbrica ha una superficie coperta lorda, al piano terra, di circa mq. 113, (altri mq. 52 circa si trovano al primo piano); sempre all'interno della stessa particella ricade una tettoia in legno coperta con tegole di circa mq. 16,95 ed una porzione di locale attrezzi in muratura di circa mq. 11,74; la superficie restante della particella, non occupata da costruzioni, si sviluppa approssimativamente per mq. 108 (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). Lo spazio di pertinenza del fabbricato che è destinato a parcheggio è costituito per la gran parte dalle particelle 1084 e 1087 di circa complessivi mq. 183; questo parcheggio rispetto al fabbricato ed al suo cortile, si trova ad una quota più alta di circa ml. 3 e per l'accesso al fabbricato sono presenti solamente due scale esterne in muratura. Questo unico modo di accesso costituisce una barriera architettonica ai soggetti diversamente abili (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). La particella di terreno 1213 di circa complessivi mq. 233 costituisce per mq. 221,30 il cortile di pertinenza al fabbricato, invece gli altri mq. 11,70 sono occupati da una veranda attigua alla costruzione (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). La particella di terreno 1214 di circa mq. 47 è costituita da una piccola lingua di terreno in declivio con accesso dalla stradella pubblica, tra la strada e la particella di terreno non è presente nessuna recinzione. Quest'area è attigua al cortile del fabbricato oggetto di esecuzione ma un alto muro in c.l.s. di c.a. lo esclude fisicamente da esso. Su questa particella di terreno ricade invece l'accesso di un fabbricato rurale appartenente a terzi, attiguo al compendio di beni pignorati (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). La particella di terreno 1215 di circa mq. 5, pur essendo di proprietà dei soggetti esegutati, non ricade nella loro disponibilità, si trova all'interno di proprietà di terzi e non risulta accessibile se non tramite altra proprietà (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). Altra piccola particella di terreno 1220 di circa complessivi mq. 18, pur ricadendo nella disponibilità dei soggetti esegutati, non risulta di proprietà degli stessi ma di soggetti terzi; questa particella non rientra pertanto tra i beni oggetto di pignoramento ma la stessa risulta non delimitata ed integrata alla particella 863 su

cui ricade il fabbricato. Su questa particella di terreno si trova l'altra porzione del locale attrezzi che la occupa per circa mq. 7,38 (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

Tutto il compendio di beni pignorati risulta recintato con alti muri in pietra, rete metallica e paletti, compresa la particella 1220 non di proprietà; anche lo spazio a parcheggio presenta un cancello scorrevole in ferro che lo separa dalla strada. Il parcheggio non si presenta pavimentato ma risulta rifinito con pietrisco costipato; le due scale di accesso al cortile ed il cortile stesso risultano invece rifinite con battuto di cemento lisciato e in alcune zone con cemento stampato, altre porzioni del cortile sono invece rifinite con lastre informi di pietra calcarea ed aiuole (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). Sul cortile del fabbricato è presente anche un manufatto in legno coperto con tegole usato come grande cuccia per cani e del quale non si ritiene porre attenzione al fine del calcolo della superficie commerciale coperta (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

Il fabbricato non risulta libero ma a disposizione del proprietario che lo occupa. L'immobile si articola su due corpi di fabbrica attigui, il primo, ad una sola elevazione, è costituito da un unico grande ambiente adibito a soggiorno cucina con tetto in legno a vista (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*); il secondo, su due elevazioni, ha il piano terra più basso di circa cm. 50/60 rispetto al primo corpo, presenta al piano terra due ambienti adibiti a camera da letto ed un bagno, al primo piano un ambiente utilizzato a camera padronale con cabina armadio ed altro bagno; anche questo corpo di fabbrica presenta al primo piano il tetto in legno a vista (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*).

la struttura portante del fabbricato rurale è realizzata con muratura portante in pietra e copertura in legno a due falde, i tetti sono rifiniti con i coppi siciliani. Le superfici delle pareti esterne non risultano intonacate e lasciano intravedere i conci di pietra squadrata caratteristici delle costruzioni di campagna locali; le superfici interne del fabbricato sono intonacate e rifinite con pittura decorativa.

Il fabbricato copre una superficie lorda complessiva di circa mq. 165,00 (mq. 113 ricadono sul piano terra e mq. 52 si trovano al primo piano), di contro la superficie netta calpestabile complessiva è di mq. 109,38 (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). L'altezza media interna dell'ambiente adibito a cucina soggiorno è di ml. 3,25, (sui lati l'altezza minima è di circa ml. 2,95 mentre al colmo si raggiunge un'altezza massima di circa ml. 3,90). Per quanto riguarda invece la porzione di fabbricato adibita a zona notte, raggiungibile dalla zona soggiorno tramite un passaggio sulla parete in muratura sul quale sono presenti dei gradini, (che colmano il salto di quota tra i due corpi di fabbrica), l'altezza interna è di ml. 2,70 per le due camere ed il bagno del piano terra, invece per gli ambienti al primo piano l'altezza media interna è circa ml. 2,30, (sui lati

l'altezza minima è di circa ml. 1,95 mentre al colmo si raggiunge un'altezza massima di circa ml. 2,95), (all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria).

Sull'esterno, adiacenti al fabbricato, sono presenti due tettoie, la prima è posta davanti ad un ingresso del corpo di fabbrica ad una sola elevazione ed è costituita da una veranda coperta in legno e tegole, di circa mq. 11,70; la seconda tettoia è separata ed indipendente dalla costruzione ed è realizzata in legno e coperta con tegole, copre una superficie di circa mq. 16,95. Oltre questi due manufatti, sul cortile di pertinenza del fabbricato, è presente anche un locale attrezzi avente superficie lorda di circa mq. 19,12; questo piccolo fabbricato è realizzato in blocchi di cemento prefabbricati e coperto con travi in legno e tegole. Come già detto, questo locale attrezzi ricade per circa mq. 7,38 su una particella di terreno (1220) non di proprietà dei soggetti debitori. Complessivamente il terreno pertinenziale del fabbricato, al netto della parte costruita, della veranda coperta, della tettoia e del locale attrezzi, è di circa mq. 574,92 (all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria).

Gli infissi che fungono da ingressi e le finestre che forniscono luce ed areazione agli ambienti sono realizzati internamente con serramenti in legno e vetro camera e con persiane in alluminio all'esterno. La pavimentazione interna degli ambienti utilizzati come zona giorno è realizzata con piastrelle di gres effetto cotto, la pavimentazione degli ambienti impiegati come zona notte, sui due livelli, è realizzata in parquet. I bagni risultano pavimentati con piastrelle in gres e rivestiti con piastrelle di ceramica effetto mosaico e risultano completi ed efficienti in tutti i loro elementi. La scala interna di collegamento tra le due elevazioni è rifinita con lastre di pietra. Le pareti interne sono intonacate, rifinite e tinteggiate e le porte sono in legno tamburato, il tetto a vista dagli ambienti interni è trattato con vernice protettiva. Nel complesso internamente il fabbricato, per la funzione a cui è utilizzato (abitazione), si presenta completo, manutenzionato ed in buono stato di conservazione. La zona usata come cucina soggiorno è riscaldata tramite un camino a legna, oltre ad un dispositivo ad aria tipo split utilizzato per la climatizzazione; invece la porzione adibita a zona notte è riscaldata tramite una stufa a pellet. Il fabbricato è servito da rete elettrica idrica e fognaria. Sia internamente che esternamente il fabbricato e le sue pertinenze si presentano in buono stato di conservazione e risultano ben manutenzionati. Il manufatto non ha valore storico e non presenta caratteristiche architettoniche rilevanti se non per quelle derivanti dalla tipologia di costruzione tipica dei fabbricati di campagna locali (all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria).

DATI CATASTALI E CONSISTENZA

Dai dati acquisiti dalle ispezioni catastali quali, l'Estratto di Mappa, dalla Planimetria Catastale e dalle Visure Storiche Catastali (*all. 02 Mappa Planimetria e Visure*), il bene pignorato sito nel territorio di Modica, in C.da Caitina, risulta appartenere per la piena proprietà a [REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED]. Il bene, costituito da un fabbricato rurale con terreno di pertinenza adibito a parcheggio e cortile, è censito al Catasto del Comune di Modica al Foglio 98, il fabbricato ricade nella Particella 863, Sub 1, Categoria A/3; il terreno di pertinenza è invece costituito dalla Particella 1084 con qualità Seminativo di mq. 24, dalla Particella 1087 con qualità Seminativo di mq. 159 (su questa particella esiste un diritto di superficie ad altro intestatario), dalla Particella 1213 con qualità Seminativo di mq. 233, dalla Particella 1214 con qualità Seminativo di mq. 47 e dalla Particella 1215 con qualità Seminativo di mq. 5. Nella disponibilità dei soggetti esecutati ricade anche la piccola Particella di terreno 1220 con qualità Seminativo di mq. 18, che risulta però appartenere ad altro intestatario. Su questa particella, recintata all'interno della proprietà dei soggetti debitori, è stata costruita una porzione del locale attrezzi. Alla luce di ciò si evidenzia l'opportunità di regolarizzare il trasferimento della proprietà della Particella 1220 del Foglio 98 ai soggetti che della stessa ne avranno la piena disponibilità (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). Altra Particella che necessita di un ulteriore trasferimento di proprietà è la Particella 1215 del Foglio 98 di mq. 5; la stessa pur essendo di proprietà dei soggetti esecutati non risulta invece nella loro disponibilità, ricade all'interno di proprietà di terzi (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*). Per quanto concerne la planimetria catastale del fabbricato depositata presso l'ufficio provinciale del territorio, raffrontata con quella del fabbricato rilevata in fase di sopralluogo, si può constatare una fedele conformità. Non risulta invece essere stata depositata al Catasto nessuna planimetria del locale attrezzi, della tettoia e della veranda coperta.

Facendo riferimento alla planimetria del fabbricato rilevata, (*all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria*), si può dunque procedere a descrivere la consistenza del bene. Il fabbricato rurale copre una superficie lorda complessiva di circa mq. 165,00 invece la superficie netta calpestabile è di circa mq. 109,38; sull'esterno, la veranda coperta posta davanti un ingresso è di circa mq. 11,70 e la tettoia posta sul cortile è di circa mq. 16,95, per un totale di superficie coperta di circa mq. 28,65. La superficie coperta lorda del locale attrezzi realizzato sul cortile è di circa mq. 19,12. Il terreno pertinenziale al fabbricato, rimasto libero dalle costruzioni e utilizzato in parte a parcheggio ed in parte a cortile, è di circa mq. 574,92.

ISPEZIONI IPOTECARIE

Da ispezioni ipotecarie, riferite al periodo che va dal 06/12/1989 al 28/07/2023, effettuate al soggetto debitore [REDACTED]

(all. 03 Ispezioni Ipotecarie per soggetto) si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/01/2002 - Registro Particolare 1082 Registro Generale 1286 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 63507 del 23/01/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MODICA(RG) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8580 Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 220/2003 del 07/05/2003 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Immobili siti in MODICA(RG)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/04/2007 - Registro Particolare 5460 Registro Generale 9148 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 76493 del 05/03/2007 ATTO TRA VIVI – PERMUTA Immobili siti in MODICA(RG)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 6266 Registro Generale 24760 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 77888/23245 del 05/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MODICA(RG) SOGGETTO DEBITORE
5. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2014 - Registro Particolare 664 Registro Generale 5090 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 524 del 19/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA(RG) SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2023 - Registro Particolare 530 Registro Generale 728 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3389 del 30/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA(RG).

Da ispezioni ipotecarie, riferite al periodo che va dal 06/12/1989 al 28/07/2023, effettuate al soggetto debitore [REDACTED]

(all. 03 Ispezioni Ipotecarie per soggetto) si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8580 Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 220/2003 del 07/05/2003 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Immobili siti in MODICA(RG)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/04/2007 - Registro Particolare 5460 Registro Generale 9148 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 76493 del 05/03/2007 ATTO TRA VIVI – PERMUTA Immobili siti in MODICA(RG)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 6266 Registro Generale 24760 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 77888/23245 del 05/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MODICA(RG)
SOGGETTO DEBITORE
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2023 - Registro Particolare 530 Registro Generale 728 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3389 del 30/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA(RG)

PROVENIENZA

Da accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, il bene oggetto di esecuzione immobiliare, appartiene per la piena proprietà a [REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED]

Il bene è pervenuto al soggetto debitore [REDACTED] tramite Atto di Vendita del 23/01/2002 del not. Giuseppe Terranova di Modica, Repertorio n° 63507 del Fascicolo n° 15678, Registrato a Modica il 08/02/2002 al n. 278 (*all. 04 Atto di provenienza al soggetto debitore*). In questo atto [REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED] compera da [REDACTED] e [REDACTED] un fabbricato rurale di vecchia costruzione allo stato rustico della superficie lorda coperta di circa mq. 119 con orticello retrostante e cortile antistante e di altro spazio scoperto di circa mq. 43, il tutto della superficie catastale di mq. 571. Il bene trasferito è riportato al N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio 98, la Particella 863 ha categoria in costruzione e comprende anche lo spazio di pertinenza, la Particella 730 di mq. 43 (oggi risulta soppressa e a seguito di frazionamento costituita la nuova Particella 1084) e la Particella 370 di mq. 285 (oggi risulta soppressa e a seguito di frazionamento costituite le nuove Particelle 1213/1214/1215). Alla parte venditrice, [REDACTED] e [REDACTED] il bene era pervenuto tramite Atto di Vendita del 13/01/1995 del not. Evangelista Ottaviano di Modica, Registrato a Modica al n° 358.

A seguito di Atto di Permuta del 05/03/2007 del not. Giuseppe Terranova di Modica, Repertorio n° 76493, del Fascicolo 22275, Registrato a Modica il 22/03/2007 al n. 171 e Trascritto il 06/04/2007 al nn. 9148/5460, (*all. 05 Atto di permuta al soggetto debitore*) i coniugi [REDACTED]

██████ e ██████ diventano proprietari anche della Particella di terreno 1087 del Foglio 98 avente una superficie di mq. 159; la parte venditrice si riserva il diritto di superficie di questa particella unicamente per il solo utilizzo delle cubature. Alla parte venditrice, ██████, il bene era pervenuto tramite Atto di donazione del 24/07/2001 del not. Evangelista Ottaviano di Modica, Registrato a Modica al n° 2068.

Dai titoli di proprietà del bene pignorato, sopra riportati, si riscontra che solamente il possesso della Particella di terreno 1087 del Foglio 98, non copre la continuità del ventennio.

CONFORMITA'

Il fabbricato rurale è legittimato in quanto realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 così come si evince dall'atto di provenienza del 23/01/2002 (*all. 04 Atto di provenienza al soggetto debitore*). Successivamente il Comune di Modica ha rilasciato una Concessione Edilizia la n° 220 del 07/05/2003 a ██████ e ██████ (*all. 06 Concessione Edilizia ed elaborato grafico*) per eseguire lavori di manutenzione straordinaria nel fabbricato al fine di poter essere utilizzato ad uso non residenziale ed a supporto dell'attività lavorativa del richiedente, quale magazzino di materiali e ricovero delle attrezzature. Le opere autorizzate consistono nella sopraelevazione di una porzione del fabbricato nell'ambito della stessa volumetria, tramite il riempimento di una intercapedine interna di circa 50 cm. e demolizione di un piccolo locale staticamente irrecuperabile. Oltretutto nella realizzazione di un solaio intermedio, di una scala interna, nella realizzazione di pareti divisorie adibendo il Piano Terra a Magazzino ed il Piano Sottotetto a Locale Sgombero.

Negli incartamenti dell'ufficio tecnico del Comune di Modica risulta a nome di ██████ anche una Comunicazione di Opere Interne ai sensi dell'art. 9 della Legge 37/85, protocollo n° 00039777 del 17/07/2009, riferita allo stesso fabbricato (*all. 07 Comunicazione Opere Interne*). Le opere di cui alla comunicazione consistono nella realizzazione di un bagno nel piano terra a magazzino, modificando il vano ripostiglio in ambiente W.C. e realizzando all'interno l'impianto idrico elettrico e le finiture. Il Comune di Modica rilascia anche al sig.re ██████ l'Autorizzazione di allaccio e scarico fognario nella pubblica condotta (*all. 07 Comunicazione Opere Interne*).

Oltre a questi titoli abilitativi su detto fabbricato non sono state riscontrate altre pratiche edilizie a quelle riportate in precedenza.

Dall'analisi degli incartamenti relativi la Concessione Edilizia depositata ed approvata e la successiva Comunicazione di Opere Interne, e dal confronto con la planimetria catastale, non si rilevano sostanziali difformità planimetriche e distributive; sono invece incongruenti le destinazioni d'uso, dichiarate al Catasto come residenziali, rispetto a quelle autorizzate dalla Concessione

Edilizia in magazzini e locali sgombero a supporto dell'attività lavorativa. Di conseguenza l'utilizzo abitativo dei locali riscontrato non è congruente con quanto autorizzato urbanisticamente.

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dai raffronti con la planimetria catastale e le tavole di progetto autorizzate dal Comune di Modica, ho riscontrato alcune difformità rilevanti:

1. La presenza sul cortile del fabbricato di un locale attrezzi realizzato con blocchi di cemento prefabbricati e con tetto a due falde in legno e tegole, avente superficie coperta di circa mq. 19,12 ed altezza media di circa ml. 2,40. Questo manufatto non risulta in nessuno degli incartamenti comunali e catastali, pertanto è presumibilmente stato realizzato abusivamente e per le condizioni attuali non risulta sanabile per mancanza di cubatura residua.
2. La presenza di una tettoia sul cortile del fabbricato aperta sui quattro lati e priva di infissi, realizzata interamente in legno e coperta con tegole, avente superficie coperta di circa mq. 16,95 ed altezza media di circa ml. 2,50. Questo manufatto non risulta in nessuno degli incartamenti comunali e catastali, risulta pertanto essere stato realizzato in assenza di autorizzazioni, risulta però probabilmente sanabile come struttura precaria tramite pratica edilizia e previo pagamento di oneri.
3. La presenza di una veranda coperta, posta sul cortile davanti ad un ingresso del fabbricato, realizzata con pilastri in pietra e coperta con struttura in legno e tegole, avente superficie coperta di circa mq. 11,70. Questo manufatto non risulta in nessuno degli incartamenti comunali e catastali, risulta pertanto essere stato realizzato in assenza di autorizzazioni, risulta però probabilmente sanabile come struttura precaria tramite pratica edilizia e previo pagamento di oneri.
4. La porzione a due livelli del fabbricato non è pienamente conforme a quella autorizzata dalla Concessione Edilizia (*all. 06 Concessione Edilizia ed elaborato grafico*). Al piano terra non risulta il riempimento di circa 50 cm., che avrebbe recuperato parte della volumetria per la sopraelevazione, il tutto oggi a vantaggio della maggiore altezza dell'interpiano. I due corpi del fabbricato risultano collegati da un passaggio con gradini, ricavato nello spessore della muratura portante, non presente sui titoli autorizzativi del Comune di Modica. L'immobile inoltre risulta essere adibito ad abitazione, come riscontrabile dall'attuale categoria catastale e non a magazzini e locali sgombero così come previsto dalla Concessione Edilizia. Queste difformità risultano urbanisticamente sanabili, nell'ottica di riportare il manufatto entro i limiti autorizzati dalla Concessione Edilizia, tramite pratica edilizia e previo pagamento di oneri; di contro catastalmente occorre cambiare la categoria catastale da abitazione in fabbricato a supporto dell'attività lavorativa.

PROPOSTA DI REGOLARIZZAZIONE

La regolarizzazione dell'organismo architettonico da effettuare per mezzo di pratica edilizia, consiste nel riportare il fabbricato entro i suoi limiti urbanistici autorizzati, oltrech  allineare le categorie catastali a quelle previste dalla Concessione Edilizia rilasciata. Sar  necessario ufficializzare il collegamento fra i due corpi di fabbrica ed effettuare il riempimento di circa 50 cm previsto nel corpo a due livelli. Si dovr  prevedere inoltre la demolizione del locale attrezzi, la regolarizzazione della veranda coperta e della tettoia. Sar  il futuro acquirente, qualora interessato, a verificare se con le vigenti norme urbanistiche, con le necessarie opere architettoniche e con le indispensabili pratiche edilizie e catastali, esistono le condizioni per convertire la destinazione d'uso del fabbricato a supporto dell'attivit  lavorativa in residenziale.

Si vuole inoltre porre l'attenzione sulla regolarizzazione della propriet  della Particella 1220 del Foglio 98 di mq. 18 che risulta nella piena disponibilit  dei soggetti esecutati ma non di loro propriet , cos  come la particella 1215 del Foglio 98 di mq. 5 che risulta invece di propriet  dei soggetti debitori ma non nella loro disponibilit .

Per quanto concerne la valutazione ritengo che il bene possa essere stimato nello stato in cui si trova e con le difformit  presenti; per il fabbricato si valuteranno i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e si sottrarranno al valore attribuito, per il locale attrezzi verr  invece valutato il costo della demolizione.

Il futuro acquirente acquister  dunque l'immobile nello stato in cui si trova e con la consapevolezza delle servit  e delle irregolarit  ampiamente descritte.

DATI RIASSUNTIVI AL FINE DEL GIUDIZIO DI STIMA

A – UBICAZIONE

A.1 – Comune: **MODICA** prov. **RG** territorio: **MODICA**

A.2 - Località – Frazione – Contrada: **CAITINA**

A.3 - Indirizzo: **VIA CAITINA 18/D**

A.4 – Zona in cui ricade l’immobile: ☐ Centrale ☐ Semicentrale
☐ Semiperiferica **X Periferica**
☐ Ultraperiferica **X Foranea**

A.5 - Zona Sismica: **SI**

B – DESCRIZIONE

B.1 – Categorie: **X Abitazione**

☐ Ufficio ☐ Negozio
☐ Magazzino ☐ Deposito
☐ Laboratorio ☐ Rimessa collettiva
☐ Altro.....

Con annessi: **X Veranda** ☐ Cantina ☐ Garage
☐ Posto auto scoperto ☐ Giardino ☐ Balconi
X Altro.....Parcheggio, Cortile e Terreno di pertinenza.....

Costituenti: **X Intero fabbricato**

☐ Porzione di fabbricato

Composto: di n° piani entro terra: **0**

di n° piani fuori terra: **2**

B.2 – Scala: Piano: / Interno: /

B.3 – Condizione: **X Occupato dal proprietario** ☐ Dal richiedente

☐ Occupato da terzi al canone annuo di €
☐ Libero – Non occupato ☐ A disposizione del proprietario

B.4 - TIPO

☐ Popolare **X Economico** ☐ Medio ☐ Signorile ☐ Lusso

B.5 - **X Costruito nell’anno antecedente 1967**

X Ristrutturato nell’anno 2003

B.6 - Altezze interpiano: $h = \pm 3,00 \text{ m}$ Categoria: **A/3**

B.7 - L’immobile, in tutto od in parte è destinato o adibito per almeno 3/4 della sua superficie a civile abitazione o a studi professionali o ad uffici? **SI**

B.8 - Stato di conservazione: ☐ Ottimo **X Buono** ☐ Normale ☐ Scadente

C – CARATTERISTICHE TECNICHE

Struttura portante e facciate: **Blocchi di pietra.**

Solai: **laterocemento**

Copertura: **Tetto inclinato in legno**

Tramezzature interne: **Laterizio forato**

Pavimenti: **Piastrelle di gres e parquet**

Rivestimenti interni: **Piastrelle di ceramica**

Infissi esterni in: **Legno e vetro camera con persiane in alluminio**

Porte esterne in: **Legno e vetro camera**

Porte interne in: **Legno tamburato**

Bagni interni n°: **2**

Impianti: **X Acqua** **X Elettricità** ☐ Gas

Classe Energetica: **Non valutata**

D – AUTORIZZAZIONI

☐ Provvedimento Autorizzativo Unico **X Concessione edilizia** ☐ Licenza edilizia

☐ Licenza di abitabilità **X Accatastamento** ☐ Concessione Edilizia in Sanatoria

☐ Agibilità

STIMA DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La *stima sintetica* consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile prendendo come riferimento immobili simili a quello oggetto di valutazione, sia per superficie che per caratteristiche intrinseche (esposizione, finiture e stato di conservazione, distribuzione dei locali e sufficienza dei servizi interni, dimensioni dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati, estetica), ed estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade ed al centro urbano, efficienza dei servizi pubblici che servono la zona).

La *stima analitica* viene effettuata per capitalizzazione dei redditi ovvero valutando l'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione ricavato da un'indagine diretta di mercato.

STIMA SINTETICA DEL BENE

In relazione agli elementi accertati si è sviluppata la seguente procedura di stima tenendo conto delle caratteristiche proprie del fabbricato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione. Al fine di conoscere il più probabile valore di mercato è stata condotta un'indagine considerando un edificio simile a quello oggetto di stima, collocato nella stessa zona ed avente le stesse caratteristiche di età, qualità e stato di manutenzione.

Nel giudizio di stima giocano un ruolo determinante l'ubicazione e la tipologia del fabbricato. Quest'ultima è riconducibile ad un fabbricato rurale con annesso terreno di pertinenza adibito a parcheggio privato e cortile. Lo stato di conservazione generale dell'immobile, tenendo presente che è stato ristrutturato da circa vent'anni, è buono e ben mantenuto, infatti l'uso abitativo a cui il fabbricato è adibito, è funzionale ed efficiente in ogni sua parte.

L'ubicazione dell'immobile può essere definita in zona extraurbana di campagna e gode quindi dei vantaggi dell'agglomerato urbano poco distante. Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e tenendo conto delle recenti quotazioni di mercato, il giudizio di stima si compone nel seguente modo:

- Calcolo della superficie commerciale del fabbricato e del terreno di pertinenza.

Superficie coperta del fabbricato rurale al piano terra 113,00 mq. (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

Superficie coperta del fabbricato rurale al piano primo 52,00 mq. (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

Veranda coperta 11,70 mq. e Tettoia 16,95 mq., per complessivi 28,65 mq., nel calcolo della superficie commerciale, incidono nella misura del 35% pari a 10,00 mq.

Superficie coperta locale attrezzi 19,12 mq. (somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali).

Totale superficie commerciale del fabbricato MQ 175,00 (mq. 113,00 + mq. 52,00 + mq. 10,00).

Superficie del terreno di pertinenza a parcheggio e cortile MQ 574,92.

Superficie commerciale del locale attrezzi MQ 19,12.

- Valore al metro quadrato del fabbricato rurale.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per l'immobile oggetto di pignoramento attribuendo al bene un valore al metro quadro di circa 1.050,00 €/MQ.

Quindi:

Valore su base sintetica del fabbricato

1.050,00 €/MQ x 175,00 MQ = € 183.750,00

- Valore al metro quadrato del terreno di pertinenza del fabbricato.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per il terreno di pertinenza del fabbricato oggetto di pignoramento attribuendo al parcheggio e cortile un valore al metro quadro di circa 90,00 €/MQ.

Quindi:

Valore su base sintetica del terreno di pertinenza del fabbricato

$$90,00 \text{ €/MQ} \times 574,92 \text{ MQ} = \text{€ } 51.742,80$$

- Valore al metro quadrato del locale attrezzi.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per il locale attrezzi attribuendo al bene un valore al metro quadro di circa 600,00 €/MQ.

Quindi:

Valore su base sintetica del locale attrezzi

$$600,00 \text{ €/MQ} \times 19,12 \text{ MQ} = \text{€ } 11.472,00$$

Valore su base sintetica del fabbricato, del parcheggio, del cortile e del locale attrezzi

$$\text{€ } 183.750,00 + \text{€ } 51.742,80 + 11.472,00 = \text{€ } 246.964,80 \text{ che si arrotonda a € } 247.000,00$$

STIMA ANALITICA DEL BENE

Il criterio di stima analitica utilizzato è stato quello della capitalizzazione dei redditi. Partendo dal presupposto che il fabbricato in oggetto ed i suoi spazi di pertinenza, in normale stato conservativo, sarebbero capaci di produrre mediamente un canone di affitto mensile di 4,30 €/mq si può quindi ricavare il valore del fabbricato.

- Valore secondo la stima analitica del fabbricato.

$$\text{Calcolo del reddito medio mensile: } 4,30 \text{ €/mq} \times 175,00 \text{ mq} = 752,50 \text{ €/mese}$$

$$\text{Il reddito lordo medio annuo è dunque pari a: } 752,50 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 9.030,00.$$

Da questo valore occorre dedurre le spese di gestione (quote di manutenzione, amministrazione, assicurazione, ammortamento, oneri fiscali, quote per sfratti ed inesigibilità) quantificabili nella misura del 30% del reddito lordo medio annuo: $\text{€ } 9.030,00 \times 0,70 = \text{€ } 6.321,00$.

Capitalizzando tale reddito presunto al tasso medio del 3,0 % si ottiene il valore di:

$$6.321,00 \text{ €} \times 100/3 = \text{€ } 210.700,00.$$

A tale valore bisogna apportare una decurtazione in considerazione del fatto che l'immobile potrebbe avere necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria stimati in circa € 1.700,00 quindi:

$$\text{Valutazione analitica del bene } \text{€ } 210.700,00 - \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 209.000,00.$$

GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE

Mediando i valori ottenuti utilizzando i due diversi metodi di stima, si ottiene un valore pari a:

Valore intrinseco del bene ($\text{€ } 247.000,00 + \text{€ } 209.000,00$) / 2 = **€ 228.000,00**.

GIUDIZIO DI STIMA FINALE DEL BENE

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene, già ampiamente descritta in perizia, è necessario sostenere dei costi che comprensivi di oneri ed onorari potrebbero verosimilmente aggirarsi in circa € 17.600,00. Inoltre a seguito della Circolare del 18/11/2021 del Tribunale di Ragusa, prima dell'emissione del decreto di trasferimento del bene che avverrà dopo l'aggiudicazione con il versamento del saldo sul prezzo della vendita da parte dell'aggiudicatario, rimarranno ancora a carico dell'acquirente, i costi che deriveranno dall'eventuale acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, si stima che tali costi onnicomprensivi di oneri potrebbero aggirarsi in circa € 400,00 (oltre cassa ed iva di legge).

Il valore di mercato al netto dei costi sarà quindi di € 210.000,00

($\text{€ } 228.000,00 - \text{€ } 17.600,00 - \text{€ } 400,00$)

Il valore di vendita forzata del bene è costituito dal valore di mercato al netto dei costi, con l'abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti) € 178.500,00.

Valore di vendita forzata € 178.500,00

Trattandosi di un unico fabbricato con area esterna di pertinenza si considera il bene indivisibile e si suggerisce di procedere alla vendita in un unico lotto.

Si vuole sottolineare che il bene appartiene per intero ai soggetti debitori in comunione legale di beni. Il bene potrebbe presentare caratteri di appetibilità per soggetti interessati ad insediarsi in un fabbricato rurale con parcheggio e cortile di pertinenza, nella campagna limitrofa al Comune di Modica.

SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEMA SINTETICA E SCHEMA IMMOBILE)

SCHEMA SINTETICA LOTTO UNICO

Esecuzione Immobiliare 13/2023 contro: [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice: dott. Gilberto Orazio Rapisarda.

Custode Giudiziario: avv. Ivana Di Pietro

Esperto del procedimento: c.t.u. arch. Giovanni Cavalieri

DIRITTO

La piena proprietà del bene appartiene a [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED]
[REDACTED]

BENE

Fabbricato rurale utilizzato per civile abitazione con terreno di pertinenza adibito a parcheggio e cortile, sito nella campagna limitrofa al Comune di Modica, in C.da Caitina; identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 98, Particella 863, Sub 1, Cat. A/3 ed il terreno di pertinenza è censito al Foglio 98, Particelle 1084 – 1087 – 1213 – 1214 – 1215.

UBICAZIONE

Modica, c.da Caitina, via Centrale Caitina 18/D, le coordinate geografiche sono:

36°50'54.6"N - 14°45'43.9"E - 36.848505 - 14.762190.

TITOLARITA'

Il bene appartenente per la piena proprietà a [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED]
[REDACTED]

Il bene è pervenuto a [REDACTED] in regime di comunione legale di beni con [REDACTED]

tramite Atto di Vendita del 23/01/2002 del not. Giuseppe Terranova di Modica, Repertorio n° 63507 del Fascicolo n° 15678, Registrato a Modica il 08/02/2002 al n. 278; e tramite Atto di

Permuta del 05/03/2007 del not. Giuseppe Terranova di Modica, Repertorio n° 76493, del Fascicolo 22275, Registrato a Modica il 22/03/2007 al n. 171 e Trascritto il 06/04/2007 al nn. 9148/5460.

PROVENIENZA VENTENNALE

Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrando che l'Atto di Permuta del 05/03/2007 del not. Giuseppe Terranova di Modica, Repertorio n° 76493, Registrato a Modica al n. 171 e quindi il possesso della Particella di terreno 1087 del Foglio 98, non copre la continuità del ventennio.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati, Foglio 98, Particella 863, Sub 1, Cat. A/3; e Catasto Terreni, Foglio 98, Particelle 1084 – 1087 – 1213 – 1214 – 1215.

LOTTO

E' stato formato un lotto unico.

OCCUPAZIONE

Il bene risulta a disposizione dei soggetti debitori.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567, c. 2

La documentazione esistente risulta completa e corretta.

IRREGOLARITA' E ABUSI

Dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e dai raffronti con la planimetria catastale e le tavole di progetto autorizzate dal Comune di Modica, ho riscontrato alcune difformità rilevanti che possano incidere sul giudizio di stima. La principale difformità è l'incongruità tra le destinazioni d'uso, dichiarate al Catasto come residenziali, rispetto a quelle autorizzate dalla Concessione Edilizia in magazzini e locali sgombero a supporto dell'attività lavorativa. Di conseguenza l'utilizzo abitativo dei locali non è congruente con quanto autorizzato urbanisticamente.

IMMOBILE INSANABILE

//.

TITOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato rurale è legittimato in quanto realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Le opere di manutenzione straordinaria realizzate nel fabbricato al fine di poter essere utilizzato ad uso non residenziale ed a supporto dell'attività lavorativa del richiedente, quale magazzino di materiali

e ricovero delle attrezzature, sono state legittimate dalla Concessione Edilizia n° 220 del 07/05/2003 e dalla Comunicazione di Opere Interne ai sensi dell'art. 9 della Legge 37/85, protocollo n° 00039777 del 17/07/2009. Oltre a questi titoli autorizzativi non sono state riscontrate altre pratiche edilizie e/o in sanatoria successive a quelle riportate in precedenza.

AGIBILITA' / ABITABILITA'

//.

DIVISIBILITA'

L'immobile è pignorato per l'intero e non in quota, lo stesso non è comodamente divisibile e si presta ad una vendita unitaria.

VALORE INTRINSECO

Il valore intrinseco del bene stimato ammonta ad € 228.000,00.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato del bene al netto di eventuali costi ammonta ad € 210.000,00.

VALORE DI VENDITA FORZATA

Valore di vendita forzata del bene abbattuto del 15% ammonta ad € 178.500,00.

VALORE DEL CANONE DI MERCATO

Il valore del canone di mercato del bene ammonta a circa €/mese 700,00.

VENDIBILITA' E MOTIVO

Il bene si identifica in un fabbricato rurale adibito per civile abitazione con terreno pertinenziale destinato a parcheggio e cortile, collocato in zona extraurbana, facilmente raggiungibile ed appetibile per la vendita.

VINCOLI

//

EDILIZIA AGEVOLATA

Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata, e non esistono delle condizioni che ne limitano la disponibilità.

ONERI

//

APE/CDU

I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a circa € 400,00 oltre cassa ed iva di legge.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A nome di [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/01/2002 - Registro Particolare 1082 Registro Generale 1286 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 63507 del 23/01/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MODICA(RG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8580 Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 220/2003 del 07/05/2003 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Immobili siti in MODICA(RG)
3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/04/2007 - Registro Particolare 5460 Registro Generale 9148 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 76493 del 05/03/2007 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Immobili siti in MODICA(RG)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 6266 Registro Generale 24760 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 77888/23245 del 05/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MODICA(RG)
SOGGETTO DEBITORE
5. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2014 - Registro Particolare 664 Registro Generale 5090 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 524 del 19/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MODICA(RG)
SOGGETTO DEBITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2023 - Registro Particolare 530 Registro Generale 728 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3389 del 30/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA(RG).

A nome di [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 8580 Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 220/2003 del 07/05/2003 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Immobili siti in MODICA(RG)
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 06/04/2007 - Registro Particolare 5460 Registro Generale 9148 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 76493 del 05/03/2007 ATTO TRA VIVI - PERMUTA Immobili siti in MODICA(RG)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 6266 Registro Generale 24760 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 77888/23245 del 05/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MODICA(RG)
SOGGETTO DEBITORE
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2023 - Registro Particolare 530 Registro Generale 728 Pubblico ufficiale U.N.E.P. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3389 del 30/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA(RG).

SCHEMA IMMOBILE LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Fabbricato rurale con terreno circostante di pertinenza, destinato a parcheggio e cortile, sito nel Comune di Modica, in c.da Caitina, via Centrale Caitina 18/D. Identificato al Catasto Urbano di Modica al Foglio 98, Particella 863, Sub 1, Cat. A/3; il terreno di pertinenza del fabbricato è distinto al Catasto Terreni di Modica, al Foglio 98, Particelle 1084 – 1087 – 1213 – 1214 – 1215.



DESTINAZIONE

Fabbricato rurale con parcheggio e cortile pertinenziale

Caratteristiche:

Superficie principale (S1) mq. 165,00 – indice 1,00 – superficie commerciale mq. 165,00

Superficie balconi (SUB) mq. 0,00 – indice 0,00 – superficie commerciale mq. 0,00

Superficie terrazzo (SUT) mq. 0,00 – indice 0,00 – superficie commerciale mq. 0,00

Superficie veranda coperta e tettoia (SVCT) mq. 28,65 – indice 0,35 – sup. commerciale mq. 10,00

Superficie Locale Attrezzi (SLA) mq. 19,12 – indice 1,00 – superficie commerciale mq. 19,12

Superficie Commerciale del fabbricato rurale (SUA) mq. 175,00

Superficie Commerciale Locale Atrezzi (SCLA) mq. 19,12

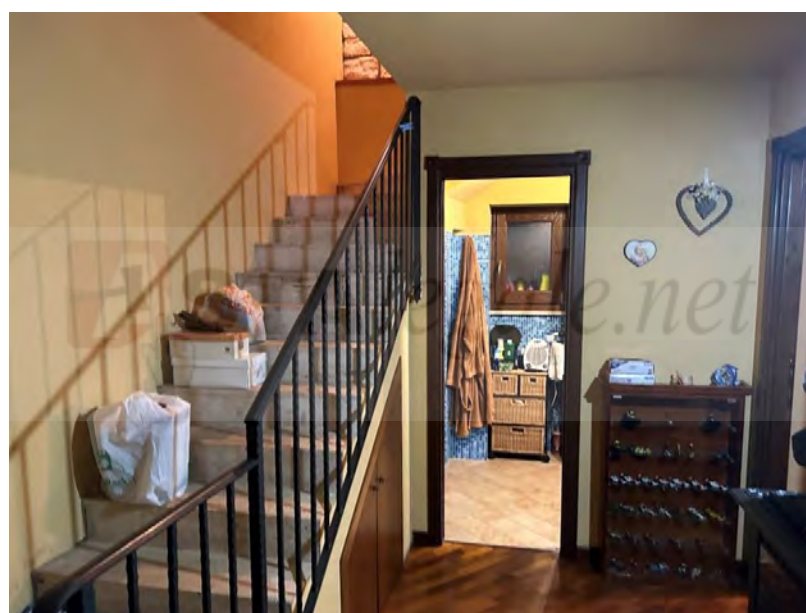
Superficie terreno pertinenziale (STP) mq. 574,92

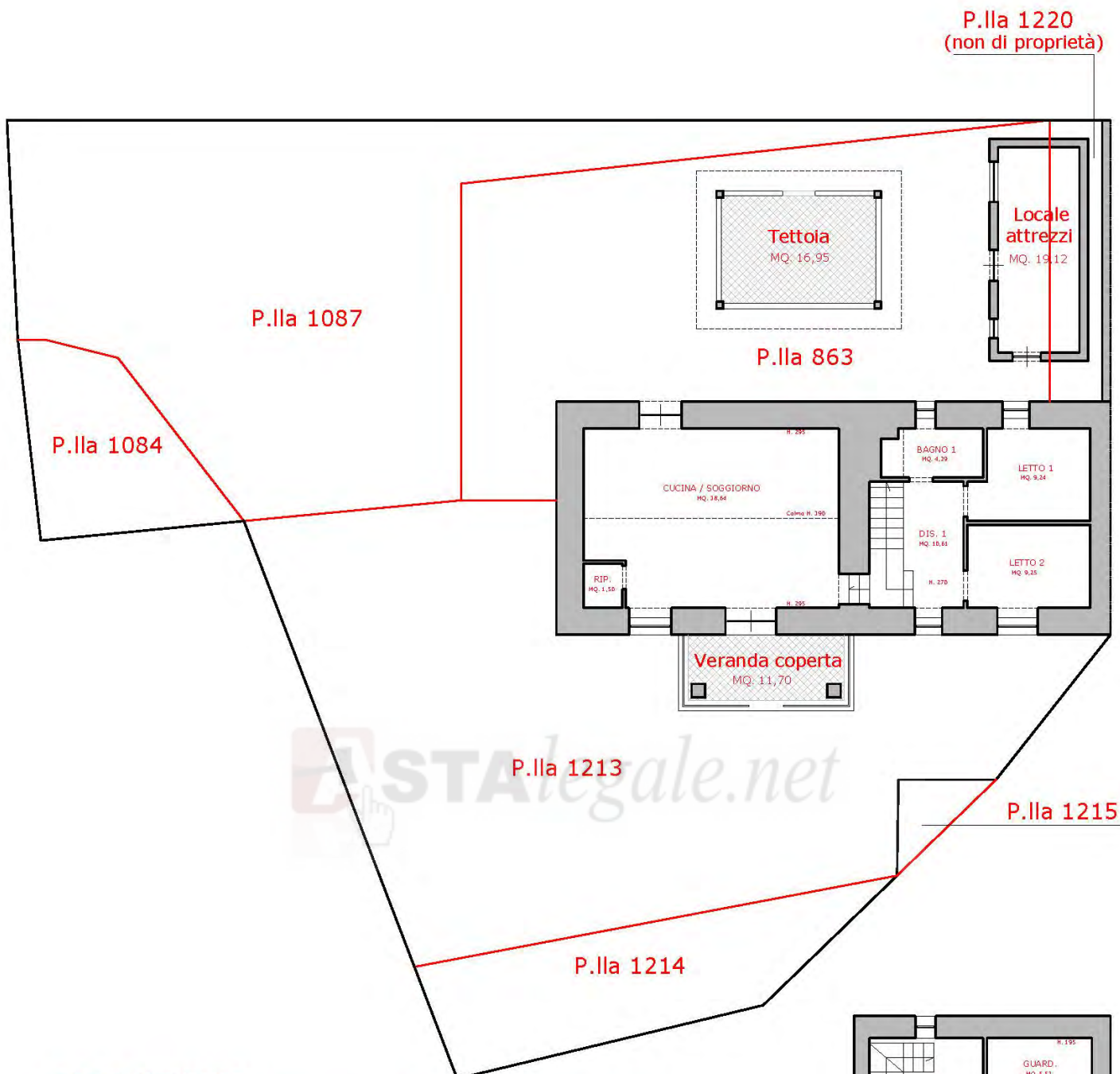
Valore intrinseco del bene stimato € 228.000,00

Valore di Mercato al netto dei costi € 210.000,00

Valore di stima di Vendita Forzata € 178.500,00

Valore del Canone di Mercato circa €/mese 700,00





DATI PLANIMETRICI

SUP. COPERTA LORDA FABBRICATO RURALE CIRCA MQ. 165,00
 SUP. INTERNA NETTA CALPESTABILE FABBRICATO RURALE CIRCA MQ. 109,38
 SUP. VERANDA COPERTA E TETTOIA CIRCA MQ. 28,65
 SUP. COPERTA LORDA LOCALE ATTREZZI CIRCA MQ. 19,12
 SUP. TERRENO LIBERO PERTINENZIALE CIRCA MQ. 574,92

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUP. COPERTA LORDA FABBRICATO RURALE CIRCA MQ. 165,00
 SUP. VERANDA COPERTA E TETTOIA NELLA MISURA DEL 35% CIRCA MQ. 10,00

SUPERFICIE COMMERCIALE

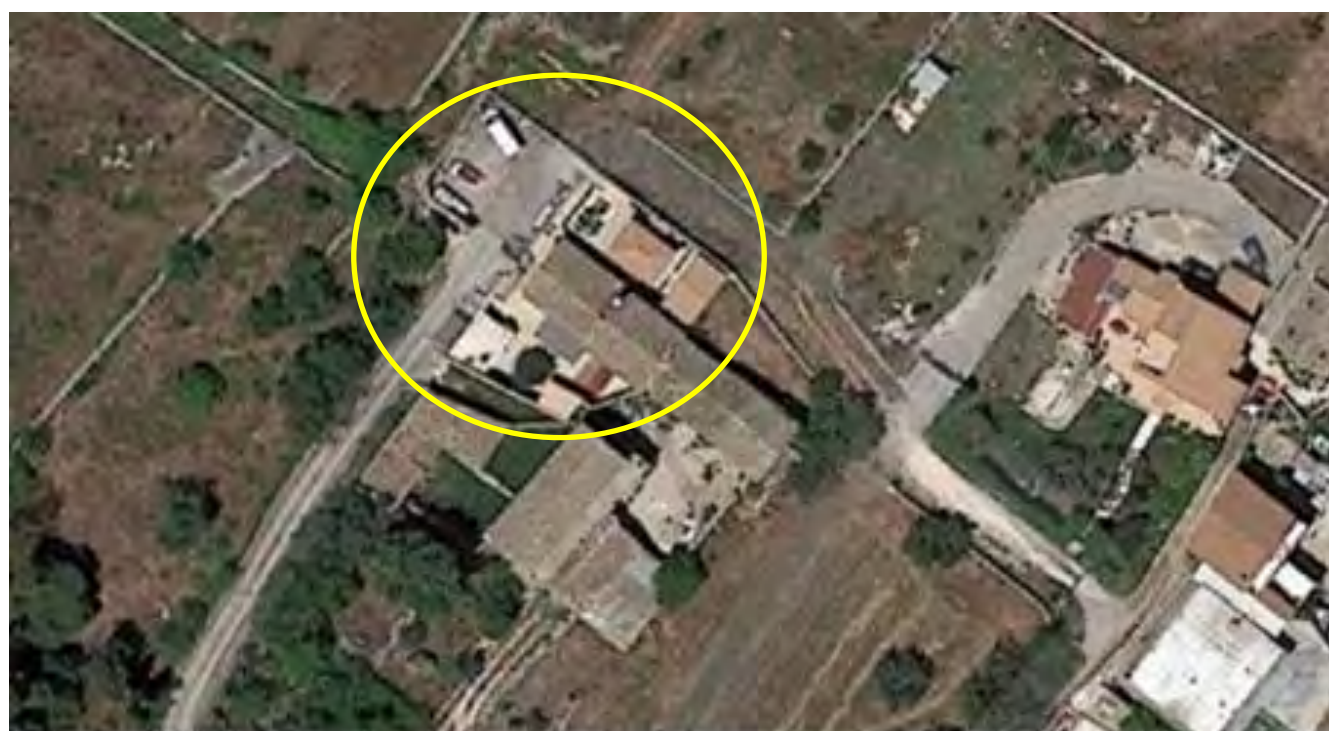
SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO RURALE CIRCA MQ. 175,00
 (165,00+10,00)
 SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE ATTREZZI CIRCA MQ. 19,12
 SUP. TERRENO LIBERO PERTINENZIALE CIRCA MQ. 574,92



PIANO PRIMO

Modica (RG), C.da Caitina, via Centrale Caitina 18/D.

Foto Google - Coordinate Geografiche: 36°50'54.6"N - 14°45'43.9"E - 36.848505 - 14.762190.



ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO:

- all. 01 Documentazione Fotografica e Planimetria
- all. 02 Mappa Planimetria e Visure
- all. 03 Ispezioni Ipotecarie per soggetto
- all. 04 Atto di provenienza al soggetto debitore
- all. 05 Atto di permuta al soggetto venditore
- all. 06 Concessione Edilizia ed elaborato grafico
- all. 07 Comunicazione Opere Interne
- all. 08 Relazione di Stima per la Privacy con nominativi cancellati

RAGUSA, 25/09/2023

IL TECNICO

(Arch. Giovanni Cavalieri)

