

TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n. 266/2022 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

promossa da:

contro:

Modica, 13 ottobre 2023

IL C.T.U.



TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G.E. Dott.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n. 266/2022 R.G. Es. Im.

promossa da:

contro:

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.Ill.ma, con conferimento di incarico del 21/01/2023 notificato in data 23/01/2023, nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, ed esattamente la stima ed altro, come da verbale d'incarico dalla lettera A) alla lettera I), degli immobili di cui al Verbale di Pignoramento Immobiliare dell'11/11/2022 notificato

, ed

esattamente:

- A. Fabbricato** sito in **Monterosso Almo**, avente ingresso dalla **Viale Papa Giovanni XXIII n° 178/D**, da adibire a casa di riposo, composto da piano sotto strada, piano terra e piano primo allo stato rustico, secondo piano interamente completo e terzo piano anch'esso allo stato rustico, identificato al N.C.E.U. del Comune di Monterosso Almo al **Foglio 15, mappali 1897/2, 1897/3, 1897/4 e 1897/6**, senza dati di classamento perché allo stato rustico e **mappale 1897/5, Viale Papa Giovanni XXIII piano secondo**, di proprietà del comparente
- ;
- B. Appartamento** a piano rialzato sito in **Ragusa** con ingresso condominiale dal numero **civico 107 di Via Risorgimento scala A interno "D"**, composto da

quattro vani ed accessori compresa la cantina sotto strada di mq. sei, contraddistinta con il numero due. In Catasto Fabbricati al **Foglio di mappa A/69** con unico **mappale 577/2**, già mappale 303/2 soppresso, di proprietà di

- C. Appartamento al piano primo di un edificio sito in Monterosso Almo**, con ingresso condominiale dal numero **civico 86** di **Via Adua**, e precisamente quello a destra salendo le scale, composto da quattro vani ed accessori e riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al **Foglio 16**, **mappale 7/5**, di proprietà
- D. Due lotti di terreno** siti in **Modica**, fra di loro limitrofi, in **località Marina di Modica** della superficie catastale complessiva di mq. 1653, riportati nel Catasto terreni del Comune di Modica al **foglio di mappa 220**, con le **particelle 7 ed 8**, di proprietà

Ai fini di una migliore lettura ed esposizione della presente relazione, si procede sin da ora alla formazione, descrizione e stima dei lotti di vendita degli immobili eseguiti di cui al citato atto di pignoramento del 11/11/2022.

FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

LOTTO N° 1 :

Intero Stabile da adibire a casa di riposo in Monterosso Almo, **Viale Papa Giovanni XXIII n° 178/D**, costituito da piano sotto strada, terra, primo, secondo e terzo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al **Foglio 15**, **mappali 1897/2, 1897/3, 1897/4 e 1897/6**, senza dati di classamento perché allo stato rustico e **mappale 1897/5**, **Viale Papa Giovanni XXIII piano secondo**, di cui al punto A. del superiore elenco.

LOTTO N° 2 :

Appartamento a piano rialzato e **cantina** al piano sotto strada posti nello stabile sito in **Ragusa, Via Risorgimento n° 107 scala A rispettivamente interno "D"** e cantina **contraddistinta con il numero due** in Catasto Fabbricati al **Foglio di mappa A/69** con unico **mappale 577/2**, di cui al punto B. del superiore elenco.

LOTTO N° 3 :

Appartamento al piano primo di un edificio sito in **Monterosso Almo**, con ingresso condominiale dal numero **civico 86** di **Via Adua**, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al **Foglio 16, mappale 7/5**, di cui al punto C. del superiore elenco.

LOTTO N° 4 :

Lotto di terreno, sito in **Modica** in **località Marina di Modica** della superficie catastale di mq. 483,00, costituito da uno stacco di terreno, riportato nel Catasto terreni del Comune di Modica al **foglio di mappa 220**, con la **particella 7**, di cui al punto D. del superiore elenco.

LOTTO N° 5 :

Lotto di terreno, sito in **Modica** in **località Marina di Modica** della superficie catastale di mq. 1.170,00, costituito da uno stacco di terreno, riportato nel Catasto terreni del Comune di Modica al **foglio di mappa 220**, con la **particella 8**, di cui al punto D. del superiore elenco.

DESCRIZIONE E STIMA LOTTI

LOTTO N° 1

(Intero Stabile adibito a casa di riposo in Monterosso Almo, **Viale Papa Giovanni XXIII n° 178/D**, costituito da piano sotto strada, terra, primo, secondo e terzo, di cui al punto A. del superiore elenco)

L'immobile esecutato in oggetto è uno stabile costituito oltre che da un piano sotto strada da quattro piani in elevazioni che si sviluppa sul Viale Papa Giovanni XXIII, nel Comune di Monterosso Almo, all'interno di una zona classificata nel vigente P.R.G. come B.1 (Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta).

Lo stabile trovasi ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Monterosso Almo, lungo il Viale Papa Giovanni XXIII con ingresso principale allo stabile dal civico 172/D (erroneamente indicato con il civico 178/D nell'atto di pignoramento) oltre ad



accesso carrabile indipendente al piano sotto strada servito da una rampa che dal suddetto viale conduce alla porta carraia posta anch'essa sul prospetto principale dello stabile a quota inferiore con il civico 172/E. L'ingresso principale risulta essere posizionato a quota più alta rispetto al piano stradale ma allo stesso tempo è servito sia da una breve scalinata (costituita da cinque + due gradini) che da una rampa disabili che garantisce un comodo accesso anche ai fruitori con disabilità. Da tale ingresso si accede al piano terra attraverso un atrio che conduce ad una scala interna che serve tutti i piani, inoltre tutti i piani sono raggiungibili attraverso un ascensore posto alle spalle di detto vano scala e con accesso diretto ai piani.

È pervenuto all'odierno proprietario,

per averlo costruito sull'area (stacchi di terreno di cui al Foglio 15 p.lle 1609 e 1654) pervenutagli per atto di donazione del 16/04/2003, notaic

rep. 15789, da parte

e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa ai nn° 6865/5402 in data 29/04/2003, giuste Concessione Edilizia n° 13 del 16/07/2005, rilasciata dal Comune di Monterosso Almo, Autorizzazione Unica S.U.A.P. n° 002 del 31/07/2014 Autorizzazione Unica S.U.A.P. n° 001 del 12/01/2018 ed infine S.C.I.A. prot. 11325 del 20/12/2018; il tutto dichiarato agibile a seguito di Autorizzazione di Agibilità n° 02/2019 del 11/06/2019, prot. 4789.

L'immobile esecutato in oggetto, per come sopra sommariamente descritto, catastalmente è individuato da due distinti subalterni (non corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento per variazione di divisione e fusione del 07/03/2019 prat. RG001273 in atti dall'08/03/2019) ed esattamente **Foglio 15 p.lla 1897:**

- **Sub. 7**, categoria D/4 (casa di riposo), rendita € 6.677,00, Viale Papa Giovanni XXIII n. 172/D, piano S1-T-1-2-3;
- **Sub. 8**, categoria C/6 (rimessa), classe II, consistenza mq. 121,00, rendita € 331,20, Viale Papa Giovanni XXIII n. 172/E, piano S1-T.

Si è eseguito dettagliato rilievo metrico dell'intero stabile e relativa restituzione grafica allegata alla presente da cui risulta quanto appresso.

L'immobile esecutato distinto superiormente col sub. 7 è composto da:

- a) **Piano sotto strada**, avente una superficie netta calpestabile complessiva di circa **mq. 29,40** ed altezza interna netta di circa ml. 2,60, confinante con l'attigua rimessa individuata dal sub. 8 stessa ditta:

- Disimpegni della superficie netta di circa mq. 15,00;
- Ripostiglio della superficie netta di circa mq. 2,70;
- Dispensa della superficie netta di circa mq. 3,50;
- Locale tecnico (centrale idrica) della superficie netta di circa mq. 8,20.

b) **Piano Terra**, avente una superficie **interna netta calpestabile complessiva** di circa **mq. 175,00** ed altezza interna netta di circa ml. 2,85:

- Atrio d'ingresso della superficie interna netta di circa mq. 12,30;
- ufficio della superficie interna netta di circa mq. 13,30;
- ambiente pluriuso della superficie interna netta di circa mq. 12,35;
- soggiorno-pranzo della superficie interna netta di circa mq. 78,80;
- vano della superficie interna netta di circa mq. 5,60;
- anti-WC della superficie interna netta di circa mq. 3,50;
- WC della superficie interna netta di circa mq. 2,30;
- WC della superficie interna netta di circa mq. 4,10;
- Cucina comunicante col suddetto soggiorno-pranzo, posta nell'attiguo spazio esterno presente nel retro prospetto dello stabile, e realizzata mediante struttura precaria, costituita da profili in acciaio e chiusure verticali ed orizzontali realizzate con pannelli sandwich (come anche gli ambienti appresso descritti), della superficie interna netta di circa mq. 26,05;
- spogliatoio della superficie interna netta di circa mq. 3,20;
- bagno della superficie interna netta di circa mq. 5,00;
- lavanderia della superficie interna netta di circa mq. 5,70;
- Vano caldaia della superficie interna netta di circa mq. 2,80;
- Oltre **veranda scoperta**, su detto spazio esterno, sul retro prospetto della superficie netta di circa **mq. 34,40**.

c) **Piano Primo**, avente una superficie **interna netta calpestabile complessiva** di circa **mq. 119,60** ed altezza interna netta di circa ml. 2,65:

- Corridoio della superficie interna netta di circa mq. 17,80;
- Camera n. 1 della superficie interna netta di circa mq. 9,40;
- Camera n. 2 della superficie interna netta di circa mq. 9,05;
- Bagno n. 1 della superficie interna netta di circa mq. 4,70;
- Camera n. 3 della superficie interna netta di circa mq. 15,60;



- Camera n. 4 della superficie interna netta di circa mq. 11,15;
 - Bagno n. 3 della superficie interna netta di circa mq. 5,95;
 - Camera n. 5 della superficie interna netta di circa mq. 17,85;
 - Camera n. 6 della superficie interna netta di circa mq. 23,95;
 - Bagno 2 della superficie interna netta di circa mq. 4,15;
 - Oltre **superficie accessoria esterna** a livello della superficie complessiva di circa **mq. 48,90**, costituita da balcone n. 1 posto sul prospetto principale della superficie netta di circa mq. 12,85 e balcone n. 2 posto sul retro prospetto della superficie netta di circa mq. 36,05.
- d) **Piano Secondo**, avente una superficie **interna netta calpestabile complessiva** di circa **mq. 119,05** ed altezza interna netta di circa ml. 2,65:
- Corridoio della superficie interna netta di circa mq. 18,15;
 - Camera n. 1 della superficie interna netta di circa mq. 9,60;
 - Camera n. 2 della superficie interna netta di circa mq. 9,25;
 - Bagno n. 1 della superficie interna netta di circa mq. 3,60;
 - Camera n. 3 della superficie interna netta di circa mq. 14,95;
 - Camera n. 4 della superficie interna netta di circa mq. 10,95;
 - Bagno n. 3 della superficie interna netta di circa mq. 5,95;
 - Camera n. 5 della superficie interna netta di circa mq. 18,20;
 - Camera n. 6 della superficie interna netta di circa mq. 24,40;
 - Bagno 2 della superficie interna netta di circa mq. 4,00;
 - Oltre **superficie accessoria esterna** a livello della superficie complessiva di circa **mq. 30,00**, costituita da balcone n. 1 posto sul prospetto principale della superficie netta di circa mq. 12,85 e balcone n. 2 posto sul retro prospetto della superficie netta di circa mq. 17,15.
- e) **Piano Terzo**, avente una superficie **interna netta calpestabile complessiva** di circa **mq. 66,50**:
- Corridoio della superficie interna netta di circa mq. 18,65 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,06 a circa ml. 2,95;
 - Camera n. 1 della superficie interna netta di circa mq. 10,05 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,32 a circa ml. 2,95;



- Camera n. 2 della superficie interna netta di circa mq. 9,95 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,32 a circa ml. 2,95;
- Bagno della superficie interna netta di circa mq. 6,05 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,34 a circa ml. 2,94;
- Camera n. 3 della superficie interna netta di circa mq. 10,30 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,06 a circa ml. 2,65;
- Camera n. 4 della superficie interna netta di circa mq. 9,60 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,06 a circa ml. 2,55;
- Ripostiglio della superficie interna netta di circa mq. 1,90 avente altezza interna netta variabile da circa ml. 2,65 a circa ml. 2,95;
- Oltre **superficie accessoria esterna** a livello della superficie complessiva di circa **mq. 24,70**, costituita da terrazzino n. 1 posto sul retro prospetto della superficie netta di circa mq. 12,70 (ivi compra la superficie del vano caldaia di mq. 0,30) e terrazzino n. 2 posto sul prospetto principale della superficie netta di circa mq. 6,00, e terrazzino n. 3 posto sul prospetto principale della superficie netta di circa mq. 6,00.

L'immobile esecutato distinto superiormente col sub. 8 trovasi a piano sotto strada con rampa di accesso avente inizio dal piano terra, è composto da:

- Ambiente unico destinato a rimessa avente una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 103,65 ed altezza interna netta di circa ml. 2,60;
- Vano 1 avente una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 5,30 ed altezza interna netta di circa ml. 1,90;
- Vano 2 avente una superficie interna netta calpestabile di circa mq. 12,05 ed altezza interna netta di circa ml. 1,90;

il tutto per una superficie interna netta calpestabile di **mq. 121,00**, oltre a rampa di accesso dal piano terra di circa mq. 26,80.

Da quanto sopra risulta che la superficie netta calpestabile complessiva dell'intero stabile adibito a casa di riposo può essere raggruppata, ai fini della stima, come appresso:

1. Superficie interna netta calpestabile al piano sotto strada:

- Sub. 7 pari a mq. 29,40
- Sub. 8 pari a mq. 121,00

Tot. mq. 150,40



2. Superficie interna netta calpestabile al piano terra, primo, secondo e terzo (facenti tutti parte del solo sub. 7):

- Piano terra pari a mq. 175,00
- Piano primo pari a mq. 119,60
- Piano secondo pari a mq. 119,05
- Piano terzo pari a mq. 66,50

Tot. mq. 480,15

3. Superficie esterna accessoria al piano terra, primo, secondo e terzo (facenti tutti parte del solo sub. 7):

- Piano terra pari a mq. 34,40
- Piano primo pari a mq. 48,90
- Piano secondo pari a mq. 30,00
- Piano terzo pari a mq. 24,70

Tot. mq. 138,00

L'intero stabile in oggetto è costituito da un edificio di recente fattura realizzato in maniera organica relativamente all'utilizzo per il quale lo stesso oggi risulta destinato (casa di riposo). Si ha:

- una comoda rimessa al piano sotto strada, con la presenza di locali accessori (adibiti a deposito, dispensa, centrale idrica) anch'essa servita sia dalla scala interna che dall'ascensore che conducono a tutti i piani superiori, dotata inoltre di comodo accesso diretto dall'esterno attraverso la rampa che conduce al piano strada;
- un piano terra destinato a zona comune di utilizzo dell'intera casa di riposo dotata di tutti i locali accessori necessari a tale destinazione (atrio d'ingresso, soggiorno-pranzo, ufficio, sala pluriuso, servizi dedicati, cucina, spogliatoio, bagno, lavanderia, locale caldaia), e si affaccia sia sul Viale Papa Giovanni XXIII che su spazio esterno accessorio presente sul retro prospetto;
- un piano primo con la presenza di n° 6 camere, di cui n° 3 camere singole, n° 2 camere e doppie e n° 1 camera tripla, per una capienza complessiva al piano di 10 posti letto, oltre n° 3 bagni. Tutte le suddette camere sono inoltre dotate di spazio esterno costituito da ampi balconi a livello, come sopra descritti;
- un piano secondo con la presenza di n° 6 camere, di cui n° 3 camere singole, n° 2 camere e doppie e n° 1 camera tripla, per una capienza complessiva al piano di 10

posti letto, oltre n° 3 bagni. Tutte le suddette camere sono inoltre dotate di spazio esterno costituito da ampi balconi a livello, come sopra descritti;

- un piano terzo con la presenza di n° 4 camere singole, per una capienza complessiva al piano di 4 posti letto, oltre n° 1 bagno e ripostiglio. Tutte le suddette camere sono inoltre dotate di spazio esterno costituito o da ampi balconi o da terrazzini a livello, come sopra descritti. Inoltre a questo piano sono presenti due vani sottotetto direttamente collegati con detto piano;

in totale quindi la capienza complessiva della struttura casa di riposo è di 24 posti letto (10+10+4).

La struttura portante dell'intero stabile risulta essere costituita da una struttura del tipo intelaiato in cemento armato in opera, mentre i solai d'interpiano sono costituiti da solai piani del tipo latero cementizio, ed inoltre per quanto riguarda gli ambienti cucina, spogliatoio, bagno, lavanderia e vano caldaia, tutti posti nel retro prospetto dello stabile al piano terra all'interno della superficie accessoria esterna, per come sopra individuati, essi sono realizzati mediante una struttura precaria costituita da profili scatolari in acciaio e chiusure verticali e di falda costituiti da pannelli del tipo sandwich.

La copertura dell'intero stabile risulta essere costituita da tetto a falde inclinate ed in parte con soprastante manto di tegole mentre la rimanenza con pannelli sandwich.

Per quel che riguarda le pavimentazioni interne esse sono costituite:

- al piano sotto strada da piastrelle di tipo ceramico;
- al piano terra si ha marmo per l'atrio, come anche per tutta la scala, pavimentazione in ceramica con finitura finto legno per gli ambienti comuni, mentre per i locali nell'area accessoria esterna e per la stessa (cucina, spogliatoio, bagno lavanderia e vano caldaia) e per la stessa abbiamo pavimento in ceramica tipo cotto;
- ai piani primo secondo e terzo la pavimentazione risulta in ceramica con finitura finto legno per tutti gli ambienti interni, mentre per le aree esterne accessorie abbiamo pavimento in ceramica tipo cotto.

Le pareti e le volte interne dell'intero stabile sono rifinite in gesso (con alcune pareti colorate) ad eccezione dei bagni (a tutti i piani) e della cucina che si presentano rivestiti in ceramica (vedi documentazione fotografica allegata).

Le pareti esterne risultano essere rifinite con tonachino di diverso colore tra il prospetto principale su Viale Papa Giovanni XXIII (che risulta essere di colore lilla con marcapiani e parapetti pieni di colore bianco), ed il retro prospetto (che risulta essere di colore salmone),

con la presenza per quasi tutte le aperture esterne di stipiti e architravi rivestiti in materiale lapideo.

I balconi di affaccio sono realizzati:

- quelli prospicienti il Viale Papa Giovanni XXIII, come i solai interni, con struttura portante del tipo latero cementizia, pavimentati con piastrelle ceramiche tipo cotto e tutti presentano porzione di ringhiere di protezione in ferro battuto a semplice disegno e parapetti ciechi rifiniti come suddetto e con sovrastante copertina in materiale lapideo;
- quelli prospicienti il retro prospetto, come i solai interni, con struttura portante del tipo latero cementizia, pavimentati con piastrelle ceramiche tipo cotto e tutti presentano porzione di ringhiere di protezione in ferro battuto a semplice disegno e parapetti ciechi rifiniti come suddetto e con sovrastante copertina in materiale lapideo, a meno del piano primo in cui non sono presenti ringhiere.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio a taglio termico di colore bianco e vetrocamera con persiane anch'esse in alluminio di colore marrone scuro, a meno degli infissi esterni dei locali di servizio posti a piano terra nel retro prospetto che risultano essere in alluminio di colore bianco e vetro. Il portoncino d'ingresso all'atrio a piano terra risulta essere in alluminio di colore marrone scuro, mentre la saracinesca di accesso alla rimessa al piano sotto strada, come pure l'accesso pedonale ad esso limitrofo, risultano essere in acciaio.

Gli infissi interni risultano essere tutti del tipo in legno tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario, di riscaldamento (attraverso la presenza di n° 4 caldaie a GPL del tipo a condensazione) e raffrescamento (mediante pompe di calore poste per ogni stanza) autonomo, di solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre ad impianto TV, citofonico, telefonico tutti di tipo centralizzato.

Lo stabile risulta anche dotato, come suddetto, di ascensore con portata di 450 Kg (pari a 6 persone) che serve tutti i piani da quello sotto strada fino al terzo

Da quanto riportato sull'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto dal

ed allegato alla S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), del 07/05/2019 (avente validità di anni 10 dall'emissione) la classe energetica dell'intero stabile risulta essere "C".



L'immobile nel suo insieme risulta essere in ottimo stato manutentivo, data la sua recentissima ultimazione e messa in funzione degli impianti descritti, con solo qualche lieve manutenzione da operare sulle facciate del retro prospetto.

In atto l'immobile è utilizzato come casa di riposo ed è gestito dalla società affittuari

con sede legale in Monterosso Almo,

con P.IVA: e con Amministratore Unico e legale rappresentante la

come dichiarato dall'esecutato in seno al sopralluogo del 21/09/2023 (così come anche riportato nel verbale di sopralluogo allegato di pari data), e come dal contratto d'affitto di Azienda del 24/02/2023 autenticato dal notaio e fatto pervenire al sottoscritto dal custode delegato in data 16/03/2023.

La rappresentazione planimetrica catastale dell'intero stabile (p.lla 1897, subb. 7-8 del foglio 15 del N.C.E.U. del Comune di Monterosso Almo) in atti è datata 08/03/2019, e risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, ed il tutto risulta intestato all'esecutato in proprietà 1/1.

È stata effettuata ricerca urbanistica, al fine di individuare i Titoli Edilizi relativi all'immobile in oggetto, da cui è emerso che l'intero stabile è stato realizzato giuste:

- Concessione Edilizia n° 13 del 16/07/2005, rilasciata dal Comune di Monterosso Almo,
- Autorizzazione Unica S.U.A.P. n° 002 del 31/07/2014
- Autorizzazione Unica S.U.A.P. n° 001 del 12/01/2018
- S.C.I.A. prot. 11325 del 20/12/2018;

il tutto dichiarato agibile a seguito di Autorizzazione di Agibilità n° 02/2019 del 11/06/2019, prot. 4789.

Dal confronto con il rilievo eseguito ed allegato alla presente si riscontra che il progetto allegato ai superiori titoli edilizi risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, a meno di qualche piccola difformità interna nelle partizioni che non inficia la conformità dello stato dei luoghi, né la superiore Autorizzazione di Agibilità.

Ai fini dell'utilizzo odierno, lo stabile esecutato in oggetto è direttamente utilizzabile come casa di riposo alla luce anche dei superiori Titoli edilizi rilasciati e della conformità dello stesso alla superiore Autorizzazione di Agibilità.



Alfine di eseguire la stima del suddetto immobile costituito da un intero stabile composto da piano sotto strada e da n° 4 piani fuori terra, destinato il tutto a casa di riposo (identificata col sub. 7 e 8) e rimessa (per sola porzione del piano sotto strada identificata col sub. 8), si evidenzia anche che:

- l'immobile, costituente oggi un'unica attività organica e funzionale, è sito in zona centrale periferica del Comune di Monterosso Almo, esattamente lungo il Viale Papa Giovanni XXIII;
- l'immobile pur essendo costituito da cinque piani risulta essere direttamente collegato nel senso verticale e per tutti i piani sia da una comoda scala interna che da un impianto di sollevamento per persone e cose (ascensore di portata pari a 450 Kg);
- il prospetto principale dello stesso gode di una pregevole vista panoramica verso la sottostante vallata posta a Sud dello stesso;
- l'immobile nel suo insieme costituisce oggi una valida ed unica attività produttiva nel settore dei servizi, sia a servizio della comunità di Monterosso Almo che dei comuni limitrofi, e a tal proposito si evidenzia che in atto la casa di riposo in oggetto risulta occupata mediamente da 16 ospiti su una capienza totale massima di n. 24;
- la zona in cui è ubicato lo stabile adibito a casa di riposo è centrale periferica, ed adiacente ad un'arteria stradale ampia e panoramica che consente ad un eventuale ospite della struttura di poter passeggiare liberamente;
- la zona è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché della presenza di molti servizi essenziali (banca, posta, attività di vicinato, ect.);
- nel Comune di Monterosso Almo non esistono altre strutture similari destinate cioè a casa di riposo e pertanto non si hanno termini di paragone ai fini della stima immobiliare dello stabile in oggetto, per cui si ricorrerà ai valori di stima di immobili similari con uguale destinazione siti nei Comuni vicini, e tenendo conto anche dell'elevato costo di costruzione sostenuto per la realizzazione e la pregiata rifinitura dello stabile in oggetto;

per tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo insieme, costituito da piano sotto strada e da n° 4 piani fuori terra, a:

- € 1.250,00 per mq. di superficie netta calpestabile, per i piani terra, primo, secondo e terzo;

- € 625,00 per mq. di superficie netta calpestabile per il piano sotto strada;
- € 375,00 di superficie netta calpestabile per quanto riguarda le superfici accessorie esterne (verande, balconi e terrazzi).

Per cui si ha:

- piani terra, 1° , 2° e 3° = mq. 480,15 x 1.250,00 €/mq. = € 600.187,50
- piano sotto strada = mq. 150,40 x 625,00 €/mq. = € 94.000,00
- superfici accessorie esterne = mq. 138,00 x 375,00 €/mq. = € 51.750,00

Totale € 745.937,50

Infine si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente **valore di vendita**:

$$€ 745.937,50 \times 0,85 = € 634.046,88$$

Che si arrotonda a € **634.000,00** (diconsi *Euro seicentotrentaquattromila/00*).

LOTTO N° 2

(Appartamento a piano rialzato e **cantina** al piano sotto strada posti nello stabile sito in **Ragusa, Via Risorgimento n° 107 scala A rispettivamente interno "D"** e cantina **contraddistinta con il numero due** di cui al punto B. del superiore elenco)

L'immobile esecutato in oggetto, facente parte di un edificio multipiano a destinazione residenziale, è ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Ragusa, lungo la Via Risorgimento con ingresso dal civico 107, scala A rispettivamente interno "D" per l'appartamento posto al piano rialzato, e numero due per la cantinola posta al piano sotto strada, all'interno di una zona classificata nel vigente P.R.G. come B.1 (Zone B Sature).

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal civico 107 suddetto salendo dalla scala interna che serve tutti i piani, mentre l'accesso alla cantinola avviene scendendo la medesima scala fino al corridoio condominiale, che disimpegna tutte le cantinole, dove quest'ultima è collocata subito sulla sinistra. Si evidenzia che lo stabile è privo di ascensore.

L'appartamento, e la cantinola pertinenziale, sono pervenuti all'odierno proprietario

per averlo acquistato con atto del

11/11/2002, notaio

rep. 15054, da parte dei germani

è trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Ragusa ai nn° 16594/13435 in data 13/11/2002. Ai superiori germani detto immobile era pervenuto per successione

All'originario proprietario detto immobile era pervenuto per "Contratto di Cessione in Proprietà di alloggio popolare" del 05/10/1972, ricevuto dal notaio rep. 34941.

L'appartamento esecutato è composto (come pure riportato nell'allegata Planimetria catastale) da:

- ingresso della superficie interna netta di circa mq. 2,70;
- cucina della superficie interna netta di circa mq. 4,90;
- disimpegno della superficie interna netta di circa mq. 2,70;
- bagno della superficie interna netta di circa mq. 3,75;
- sgombero della superficie interna netta di circa mq. 6,50;
- camera da letto della superficie interna netta di circa mq. 9,40;
- sgombero della superficie interna netta di circa mq. 7,75;
- pranzo della superficie interna netta di circa mq. 11,25;

il tutto per un'altezza interna netta di circa ml. 2,85.

La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa:

$$\text{mq. } (2,70 + 4,90 + 2,70 + 3,75 + 6,50 + 9,40 + 7,75 + 11,25) = \text{mq. } \mathbf{48,95}.$$

La cantinola al piano sotto strada risulta avere una superficie interna netta calpestabile di circa **mq. 5,85**, ed altezza interna netta di circa ml. 1,85.

La struttura portante dell'intero stabile risulta essere costituita da una struttura in muratura portante di vecchia fattura, mentre i solai d'interpiano sono costituiti da solai piani del tipo latero cementizio. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere piana.

Per quel che riguarda le pavimentazioni interne esse sono costituite tutte da piastrelle di tipo ceramico.

Le pareti interne sono rifinite in gesso ad eccezione del bagno che si presenta con rivestimenti in ceramica anche sulle pareti.

Per quanto riguarda gli infissi interni essi sono del tipo in legno tamburato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario in buono stato manutentivo a meno di adeguamenti.

In atto l'intero stabile è interessato da lavori di efficientamento energetico e di manutenzione straordinaria, ove sono previsti sia la posa di isolamento termico sulle pareti

opache esterne (cappotto), la sostituzione degli infissi esterni con nuovi infissi del tipo in alluminio a taglio termico e vetrocamera, nonché di tapparelle del tipo motorizzato elettrico, in alluminio coibentato comprensivi di telai e cassonetti coibentati, ed inoltre l'installazione di impianto di climatizzazione mediante pompe di calore posti negli ambienti principali dell'appartamento (cucina, pranzo, letto e locali sgomberi) oltre ad impianto per la produzione di acqua calda sanitaria. Allo stato odierno i superiori lavori di efficientamento sono in uno stato di avanzamento prossimo al completamento dell'intervento.

A tal proposito si è provveduto a richiedere informazioni su eventuali passività direttamente all'Amministratore del Condominio in oggetto (rilevando i dati dal cartellone di cantiere esposto all'ingresso del Condominio e riguardante i suddetti lavori), sia inerentemente all'amministrazione ordinaria del condomino stesso, che in relazione ai suddetti lavori condominiali in atto in corso, il tutto con nota del 12/09/2023. L'amministratore condominiale, _____ nella qualità di legale rappresentante della società di amministrazione del condominio denominata _____

ha risposto con nota del 13/09/2023 riferendo, attraverso l'invio di un prospetto di rendicontazione in capo al condomino esecutore, l'esistenza di una passività complessiva di € 1.780,00.

L'appartamento internamente risulta essere in discreto stato manutentivo bisognoso solo di una normale manutenzione ordinaria o di revisione per quelle parti non oggetto dei lavori summenzionati.

In atto l'appartamento è utilizzato da _____ come ufficio quale sede legale

Nell'atto di pignoramento dell'11/11/2022 l'appartamento in oggetto viene indicato come riportato in Catasto Urbano del Comune di Ragusa al foglio A69, p.lla 577 coll'unico sub. 2 (comprendente sia l'appartamento a piano rialzato che la cantinola pertinenziale a piano sotto strada), mentre in atti (a seguito della divisione catastale del 18/05/2021) si ha che l'appartamento è individuato dalla **p.lla 577, sub. 21** e la cantinola dal **sub. 22**.

La rappresentazione planimetrica catastale delle superiori p.lle 577 subb. 21 e 22, in atti è datata 18/05/2021, e risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, e il tutto risulta caricato in Catasto _____

È stata effettuata ricerca urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa, con istanza del 15/06/2023 prot. 80404, al fine di individuare i Titoli Edilizi relativi



all'immobile in oggetto, da cui sono emerse soltanto due pratiche urbanistiche, rispettivamente:

- C.I.L.A del 13/12/2021, prot. 162986 n. Urbix 10769 riguardante l'intervento di manutenzione ordinaria del rifacimento delle facciate esterne;
- C.I.L.A.S. del 12/06/2022, prot. 78076 n. Urbix 12125, riguardante lavori di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico ai sensi del D.L. n. 34/2020, convertito in L. n° 77/2020;

con indicazione che lo stabile fosse stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Si è provveduto quindi, sulla scorta dei titoli traslativi di proprietà in precedenza menzionati, a chiedere informazioni urbanistiche

quale costruttore dello stabile, con istanza del 13/07/2023, prot. 3327 del 14/07/2023, il quale rispondeva, con nota del 25/07/2023 prot. 3486, che l'immobile è stato costruito con inizio lavori del 28/12/1955 e fine lavori del 28/02/1957 e che non necessitava al tempo di titolo abilitativo perché ubicato fuori dal perimetro del centro abitato di Ragusa.

Ai fini dell'utilizzo odierno, l'appartamento esecutato e la pertinenziale cantinola sono direttamente utilizzabili sia come abitazione permanente unica per un piccolo nucleo familiare, che come ufficio, previa pratica urbanistico-catastale di cambio di destinazione d'uso.

Alfine di eseguire la stima del suddetto immobile si evidenzia anche che, oltre a quanto tutto sopra esposto ed evidenziato (in particolare che lo stabile in cui trovasi posti l'appartamento e la pertinenziale cantinola sono in atto oggetto di lavori di efficientamento energetico e di manutenzione straordinaria che comportano miglioramenti degli stessi sia dal punto di vista dell'efficientamento energetico che visivo):

- L'immobile, costituente oggi un'unica unità immobiliare, è sito in zona centrale-periferica su uno degli ingressi principali del Comune di Ragusa, esattamente all'inizio della Via Risorgimento;
- L'immobile nel suo insieme costituisce oggi un'abitazione permanente unica su un unico livello, con l'utile cantinola pertinenziale posta a piano sotto strada;
- il centro di Ragusa assieme al centro storico di Ragusa Ibla oggi costituiscono un polo attrattivo per il turismo in generale, dato dalla ricchezza storico culturale e monumentale della città;



- la zona di che trattasi è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché della presenza di molti servizi essenziali (banca, posta, attività di vicinato, ect.);
- la zona di che trattasi è comunque in atto interessata da contrattazioni di compravendita a valori moderati.

Per tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo insieme, costituito da appartamento a piano rialzato e pertinenziale cantinola a piano sotto strada, ad € 1.600,00 per mq. di superficie netta calpestabile del solo appartamento, in esso valore unitario compreso tutte le pertinenze ed accessori di cui l'immobile è dotato.

Per cui si ha:

$$\text{mq. } 48,95 \times 1.600,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 78.320,00$$

Da tale valore si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente **valore di vendita**:

$$\text{€ } 78.320,00 \times 0,85 = \text{€ } 66.572,00$$

Che si arrotonda a € **67.000,00** (diconsi *Euro sessantasettemila/00*).

Valore di vendita di € 67.000,00 a cui ancora va' detratta la passività condominiale, pari ad € 1.780,00, per cui si ha:

$$\text{€ } 67.000,00 - \text{€ } 1.780,00 = \text{€ } 65.220,00$$

LOTTO N° 3

(Appartamento al piano primo di un edificio sito in **Monterosso Almo**, con ingresso condominiale dal numero **civico 86 di Via Adua**, di cui al **punto C.** del superiore elenco)

L'immobile esecutato in oggetto, facente parte di un edificio multipiano a destinazione residenziale ai piani superiori e commerciale a piano terra, oltre rimessa al piano sotto strada, è ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Monterosso Almo, lungo la Via Adua con ingresso dal civico 86, all'interno di una zona classificata nel vigente P.R.G. come B.1 (Zona territoriale omogenea residenziale e commerciale adiacente al centro storico con morfologia compatta).

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal civico 86 suddetto a destra salendo dalla scala interna che serve tutti i piani. Si evidenzia che lo stabile è privo di ascensore.

L'appartamento è pervenuto all'odierno proprietario,
per averlo acquistato con atto del 09/03/1994, notaio
rep. 71823, da parte e trascritto presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa ai nn° 3167/2938 in data 31/03/1994.
Al venditore detto immobile è pervenuto per averlo edificato giuste
C.E. rilasciate dal Comune di Monterosso Almo in data 05/01/1984 col n° 6, in data
01/10/1984 col n. 71, in data 02/12/1985 col n. 65, in data 20/10/1987 col n. 69 ed infine in
data 30/06/1989 col n. 68.

L'appartamento esecutato è composto (come pure riportato nell'allegata Planimetria
catastale) da:

- ingresso soggiorno-pranzo della superficie interna netta di circa mq. 25,90;
- cucina della superficie interna netta di circa mq. 13,50;
- disimpegno della superficie interna netta di circa mq. 8,30;
- letto doppio della superficie interna netta di circa mq. 15,60;
- bagno della superficie interna netta di circa mq. 7,00;
- letto singolo della superficie interna netta di circa mq. 11,80;
- bagno lavanderia della superficie interna netta di circa mq. 5,65;
- letto singolo della superficie interna netta di circa mq. 16,15;

il tutto per un'altezza interna netta di circa ml. 2,75.

La superficie interna netta calpestabile complessiva è di circa:

$$\text{mq. } (25,90+13,50+8,30+15,60+7,00+11,80+5,65+16,15) = \text{mq. } \mathbf{103,90}.$$

mentre la superficie accessoria pertinenziale è rappresentata:

- dal balcone di affaccio sulla Via Adua è di mq. 8,05;
- e dalla terrazza a livello posta sul retro prospetto dello stabile è di mq. 47,10.

La struttura portante dell'intero fabbricato risulta essere costituita da una struttura del tipo
intelaiato in cemento armato in opera, con solai d'interpiano costituiti da solai piani del tipo
latero cementizio. La copertura dell'intero fabbricato risulta essere a falde.

Per quel che riguarda le pavimentazioni interne esse sono costituite tutte da piastrelle di
tipo ceramico.

Le pareti interne sono rifinite in gesso con diversa pitturazione e con la presenza in alcuni
ambienti di decori in carta da parati, ad eccezione del bagno e dalla cucina che presentano
rivestimenti in ceramica anche sulle pareti.



Per quanto riguarda gli infissi interni essi sono del tipo in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato e vetro con la presenza di tapparelle in PVC, infine il portoncino d'ingresso risulta essere in legno.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e di climatizzazione del tipo a termosifoni con caldaia autonoma (quest'ultima collocata in un vano tecnico condominiale posto al piano sotto strada), in buono stato manutentivo a meno di adeguamenti.

L'appartamento internamente risulta essere in buono stato manutentivo bisognoso solo di una normale manutenzione ordinaria o di revisione.

Esternamente lo stabile nel suo complesso è rifinito con solo l'intonaco cementizio e si presenta in cattivo stato manutentivo a causa di mancata manutenzione negli anni.

In atto l'appartamento è utilizzato _____, come abitazione principale della sua famiglia.

Nell'atto di pignoramento dell'11/11/2022 l'appartamento in oggetto viene indicato per come oggi riportato in Catasto Urbano del Comune di Monterosso Almo al **foglio 16, p.lla 7, sub. 5**, categoria A2, classe I e consistenza 6,5 vani, rendita 335,70 €, il tutto in ditta

La rappresentazione planimetrica catastale in atti è datata 27/06/1990, e risulta conforme allo stato attuale dei luoghi.

L'appartamento esecutato in oggetto dal punto di vista urbanistico, risulta conforme al progetto allegato alla Variante n° 3 della C.E. n° 6/84 del 05/01/194, di cui alla C.E. n. 69 del 20/10/1987, inoltre successivamente per lo stesso è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 11548, pratica n° 378, del 27/07/1990.

Ai fini dell'utilizzo odierno, l'appartamento esecutato è direttamente utilizzabile come abitazione permanente unica per un nucleo familiare anche di medie dimensioni.

Alfine di eseguire la stima del suddetto immobile si evidenzia anche che, oltre a quanto tutto sopra esposto ed evidenziato:

- L'immobile, costituente oggi un'unica unità immobiliare, è sito in zona centrale-periferica su uno degli ingressi principali del Comune di Monterosso Almo;
- L'immobile nel suo insieme costituisce oggi un'abitazione permanente unica su un unico livello posto al piano primo dello stabile (facilmente accessibile anche da persone anziane), con l'utile pertinenza della terrazza a livello sopra menzionata della superficie netta di mq. 47,10;



- la zona di che trattasi è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché della presenza di molti servizi essenziali (banca, posta, attività di vicinato, ect.);
- la zona di che trattasi è comunque in atto interessata da contrattazioni di compravendita a valori moderati.

Per tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo insieme, costituito da appartamento a piano primo e pertinenziale terrazza e balconcino a livello, ad € 950,00 per mq. di superficie netta calpestabile del solo appartamento, in esso valore unitario compreso tutte le pertinenze ed accessori di cui l'immobile è dotato.

Per cui si ha:

$$\text{mq. } 103,90 \times 950,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 98.705,00$$

Da tale valore si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente **valore di vendita**:

$$\text{€ } 98.705,00 \times 0,85 = \text{€ } 83.899,25$$

Che si arrotonda a € **84.000,00** (diconsi *Euro ottantaquattronila/00*).

LOTTO N° 4

(Lotto di terreno, sito in Modica in località Marina di Modica, di cui al punto D. del superiore elenco).

Stacco di terreno riportato al N.C.T. del Comune di Modica al **Foglio 220, p.lla 7**, vigneto di 3^a, are 04.83, R. D. € 2,74, R. A. € 1,50 di proprietà per 1/1

in atti

anch'essa soggetto esecutato.

Lo stacco di terreno esecutato, della superficie catastale mq. 483,00, trovasi ubicato nel territorio di Modica in zona periferica della località Marina di Modica, quest'ultima posta a pochi chilometri dalla città di Modica. L'accesso a detto stacco avviene dalla Via del Laghetto, che si diparte dalla strada provinciale S.P. 66 Pozzallo-Sampieri e conduce verso il centro ed il rispettivo arenile su cui si affaccia tale località, quest'ultimo (arenile) distante dal lotto in oggetto circa ml. 600. La zona in cui è ubicato il lotto esecutato in oggetto è quasi interamente edificata, sia con edifici unifamiliari (villette) che con stabili residenziali.

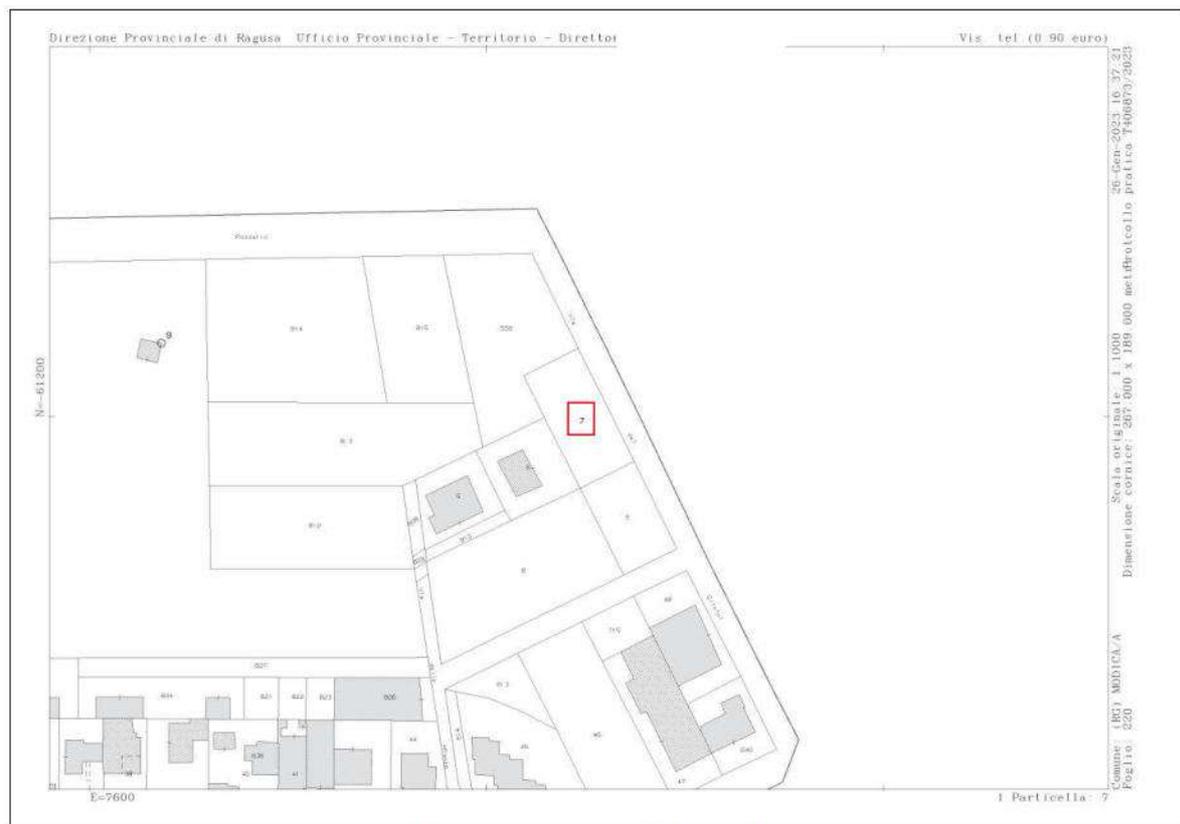


Vista satellitare d'insieme dei luoghi

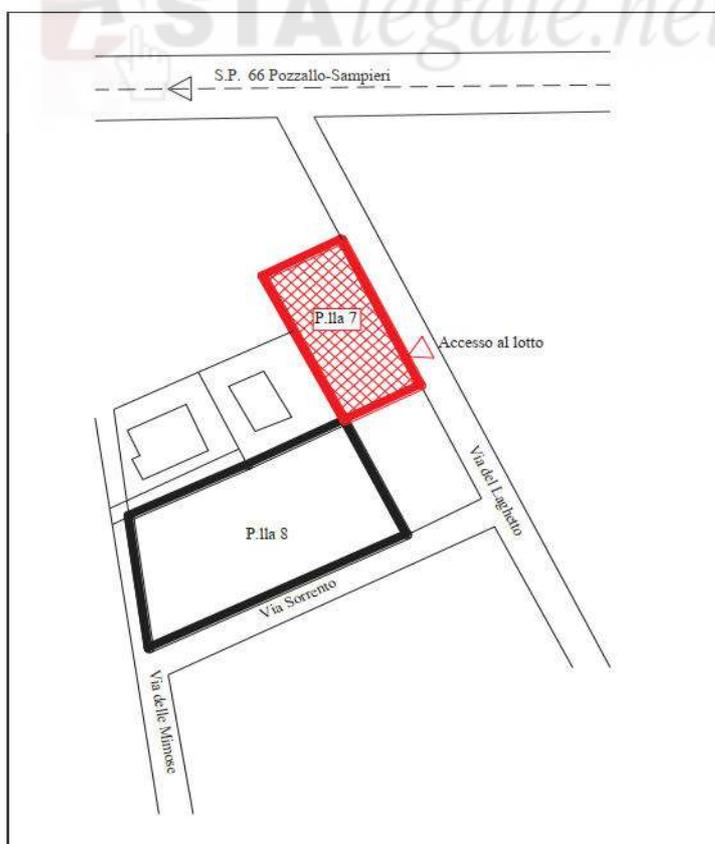


Vista satellitare della zona





Estratto di mappa del foglio 220



Restituzione grafica della particella 7

nesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 254232b8749632614c55af86da8169d

Lo stesso si presenta di forma rettangolare, con giacitura leggermente acclive in direzione da Nord-Ovest verso Sud-Est.

È costituito da uno strato sabbioso con qualche dislivello generato dallo spostamento della sabbia nel tempo; è recintato sul confine Nord, Nord-Ovest con muri in blocchi di calcare tenero in parte diruti, mentre sui restanti due confini si ha la presenza di paletti in ferro e rete metallica. Lungo la recinzione, in paletti e rete, posta sul lato limitrofo alla Via del Laghetto, vi è la presenza di un varco di accesso costituito dalla stessa rete metallica amovibile a circa ml. 4,90 rispetto al confine Sud-Est.

Lo stacco nel complesso risulta in atto incolto con la presenza di vegetazione spontanea (canneto).

È pervenuto _____ per atto di compravendita del 19/11/2007 ricevuto dal notaio _____ rep. 25408, trascritto all’Agenzia dei Registri Immobiliari di Ragusa ai nn. 17067/28142., per vendita effettuata da parte _____ Alla venditrice

_____ tale immobile era pervenuto in parte per successione in morte del _____ deceduto il 02/01/1995(Denuncia di Successione trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 15/01/2008 ai nn. 1095/737 – Allegato n. 49), ed in parte per successione

10/04/2005 (Denuncia di Successione trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 13/11/2006 ai nn. 26462/15850 – Allegato n. 48). Al

_____”immobile in oggetto, unitamente a maggiore estensione, era pervenuto per atto di compravendita del 23/06/1964 ricevuto dal notaio _____ rep. 11779, registrato all’Ufficio del Registro di Modica in data 01/07/1964 al n. 22 Volume 214.

Dal punto di vista urbanistico il terreno in oggetto ricade in Zona E3 (Ex B3) normata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G. del Comune di Modica all’art. 54 bis come “*zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto*”.

In atto il terreno in oggetto è detenuto, pur se incolto, dall’esecutore _____ quale legale rappresentante

L’utilizzo attuale più consono di detto stacco di terreno, oltre a quello prettamente agricolo, è sicuramente quello di superficie pertinenziale accessoria di immobili urbani siti



in zona, per essere destinato a giardino-orticello, a zona parcheggio o ad accogliere strutture precarie pertinenziali.

È qui utile e necessario ripercorrere la storia urbanistica dell'immobile in oggetto al fine anche della ricerca dell'attuale valore di mercato dello stesso:

- alla data della stipula dell'atto di acquisto del 19/11/2007 da parte della
il terreno in oggetto era classificato (giusto Certificato di Destinazione Urbanistica ex L. 47/85) ricadente in zona B2 e cioè zona destinata a *“ristrutturazione urbanistica con completamento edilizio dei servizi”* ove era consentita l'edificazione con l'indice di edificabilità 1,5 mc/mq. ed altezza massima di ml. 8,00, pertanto sul lotto in oggetto potevasi edificare un edificio avente una volumetria massima di mc. 735,00 (1,5 mc/mq x 490 mq.), corrispondenti a circa la volumetria di due abitazioni di media dimensione;
- successivamente il Comune di Modica ha operato Variante al P.R.G. nella quale ha classificato il terreno in oggetto zona B3 (zone di completamento dei nuclei di Marina di Modica, Zappulla e Frigintini) con l'indice di edificabilità 1,5 mc/mq. ed altezza massima di ml. 7,50, corrispondente anche qui a circa la volumetria di due abitazioni di media dimensione;
- successivamente ancora, a seguito del D.D.G. 214/2017 emanato dal Dirigente Generale dell'Assessorato Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica della Regione Siciliana (a cui la Variante del P.R.G. sopramenzionata era stata inviata per l'approvazione successiva di competenza), il terreno in oggetto viene classificato (come superiormente già esposto) zona E3 (ex B3) e cioè come zona *“E di verde agricolo”* nelle quali *“.....l'indice di fabbricabilità per l'edilizia residenziale pari a 0,03 mc/mq, e con la prescrizione particolare di lotto minimo di intervento pari a mq. 10.000.....”*. Pertanto nel lotto in oggetto in atto non è possibile alcuna nuova edificazione con impegno di volumetria;

dal che emerge che la classificazione urbanistica del terreno in oggetto potrebbe subire, in fase di future varianti dell'attuale P.R.G., ulteriori variazioni, fino a poter ritornare zona edificabile, come era al momento dell'acquisto del 2007 da parte della società esecutata.

Alfine di eseguire la stima del suddetto stacco di terreno, oltre a tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, si considera anche che:

- la zona di che trattasi è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di attività di vicinato;



- la località di Marina di Modica è una valida località balneare sia per il Comune di Modica che per i comuni limitrofi sprovvisti di affaccio sul mare;
- il terreno in oggetto essendo ubicato a ridosso del centro abitato di Marina di Modica costituisce una valida pertinenza esterna per i fabbricati limitrofi ad esso;
- lo stesso risulta facilmente accessibile e dallo stesso si raggiunge anche a piedi sia il centro che il litorale di Marina di Modica;
- il mercato immobiliare di Marina di Modica è abbastanza attivo con prezzi unitari medi;

Per tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo insieme, ad € 60,00 per mq. di superficie.

- Per cui si ha:
 - mq. 483,00 x 60,00 €/mq. = € 28.980,00

Infine si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente **valore di vendita**:

$$€ 28.980,00 \times 0,85 = € 24.633,00$$

Che si arrotonda a € **25.000,00** (diconsi *Euro venticinquemila/00*).

LOTTO N° 5

(Lotto di terreno, sito in Modica in località Marina di Modica, di cui al punto D. del superiore elenco).

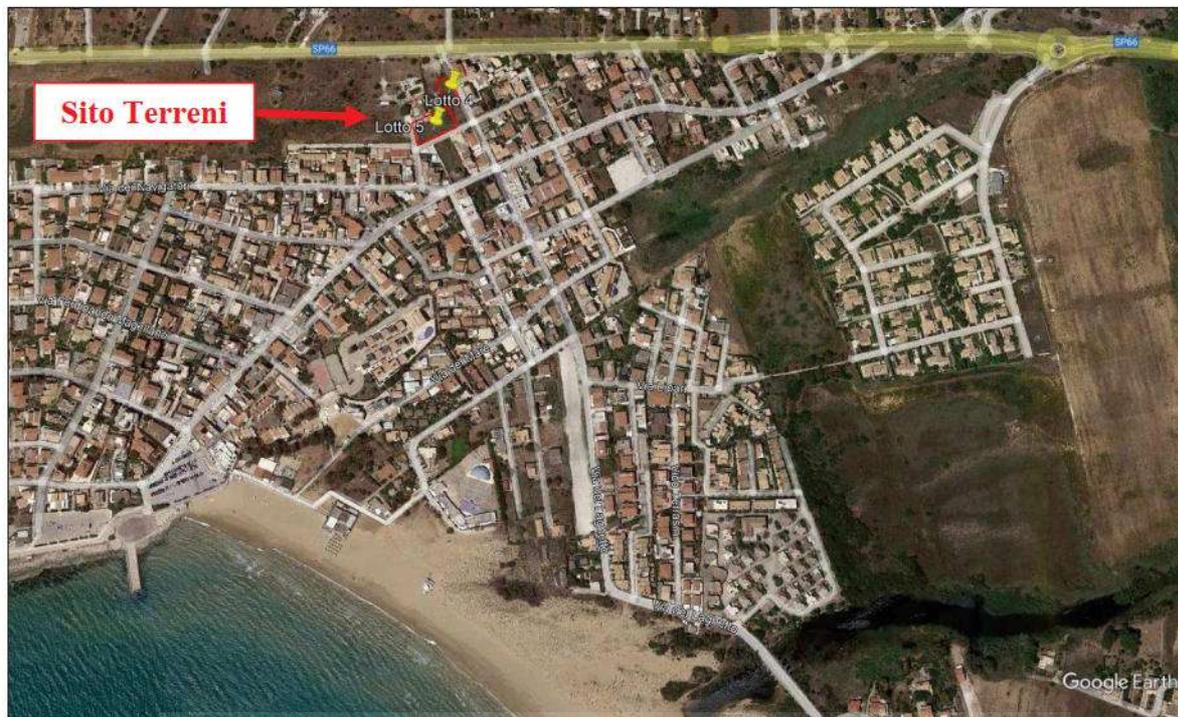
Stacco di terreno riportato al N.C.T. del Comune di Modica al **Foglio 220, p.lla 8**, vigneto di 3^a, are 11.70, R. D. € 6,65, R. A. € 3,62 di proprietà per 1/1

atti

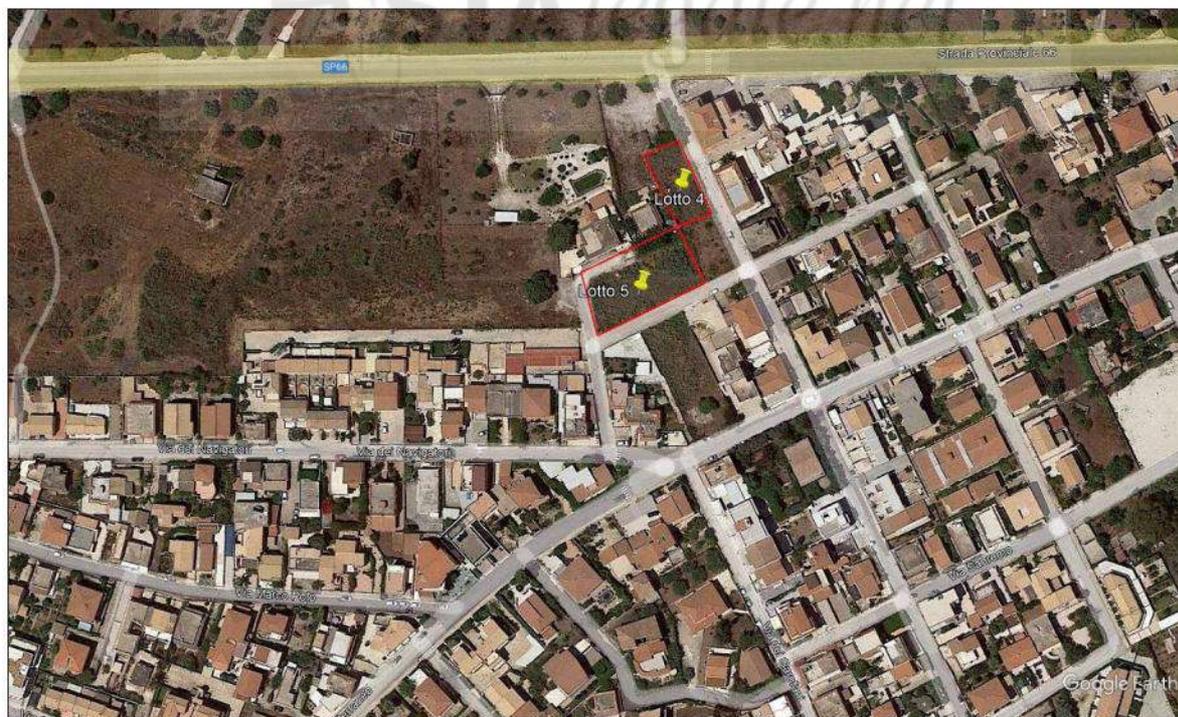
anch'essa soggetto esecutato.

Lo stacco di terreno esecutato, della superficie catastale di mq. 1.170,00 (ivi compresa la fascia di circa mq. 66,00, posta lungo tutto il confine Ovest adiacente alla Via delle Mimose, fascia già adibita a sede stradale pubblica), trovasi ubicato nel territorio di Modica in zona periferica della località Marina di Modica, quest'ultima posta a pochi chilometri dalla città di Modica. L'accesso a detto stacco avviene dalla Via delle Mimose, che conduce verso il centro ed il rispettivo arenile su cui si affaccia tale località, quest'ultimo (arenile) distante dal lotto in oggetto circa ml. 600. La zona in cui è ubicato il

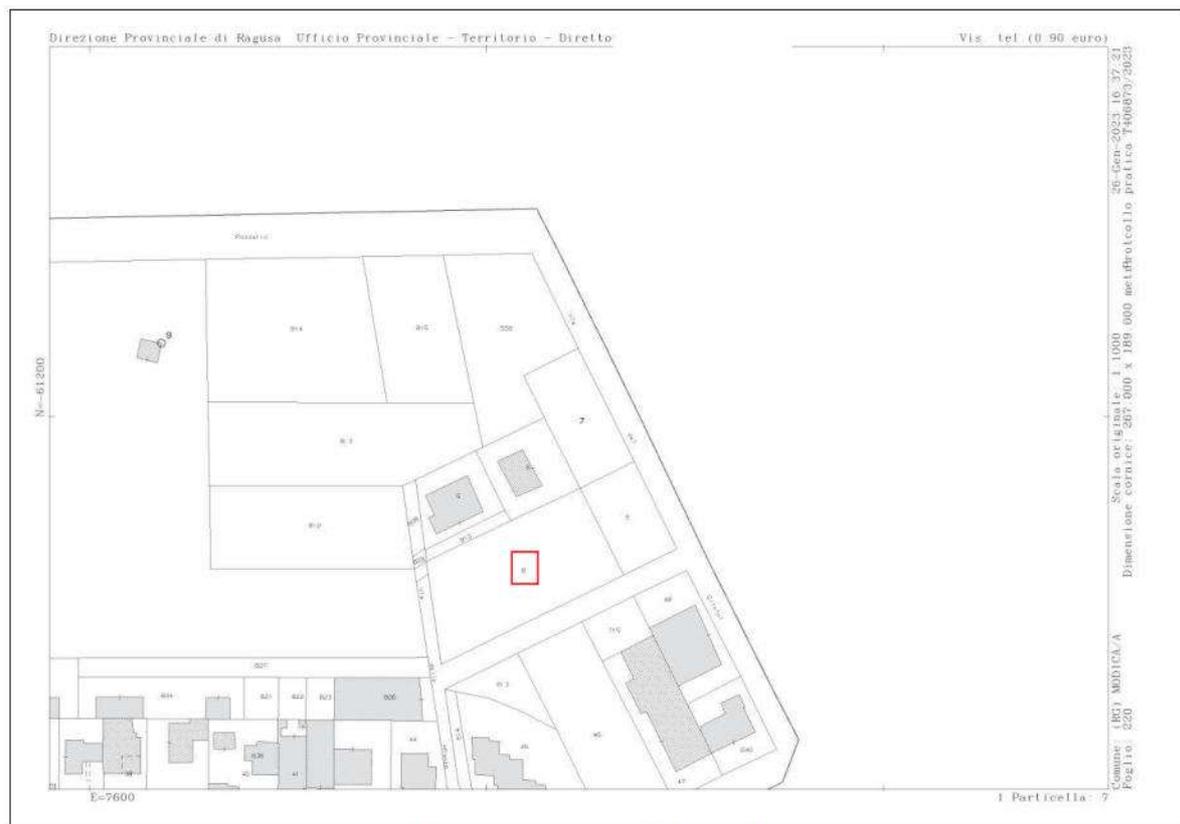
lotto esecutato in oggetto è quasi interamente edificata, sia con edifici unifamiliari (villette) che con stabili residenziali.



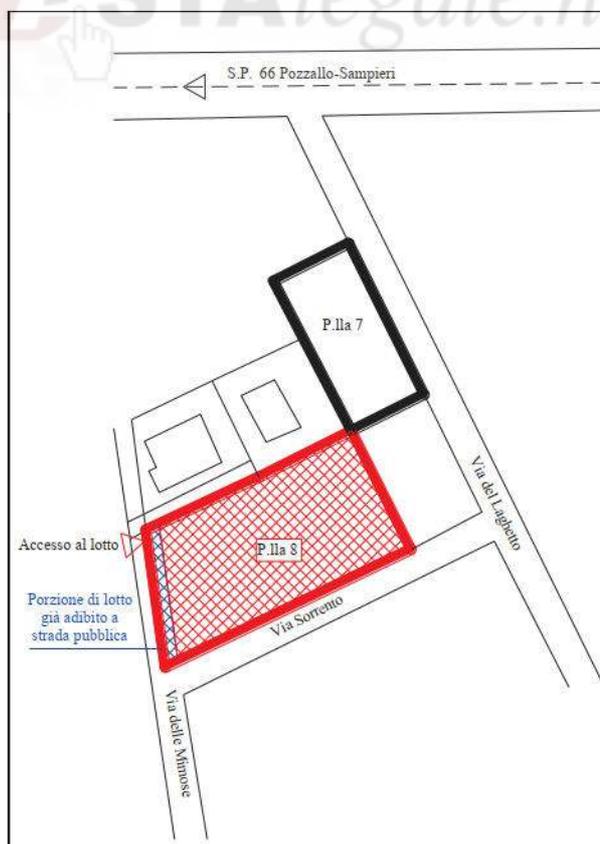
Vista satellitare d'insieme dei luoghi



Vista satellitare della zona



Estratto di mappa del foglio 220



Restituzione grafica della particella 8

Lo stesso si presenta di forma trapezia, con giacitura leggermente acclive in direzione da Nord-Ovest verso Sud-Est.

È costituito da uno strato sabbioso ed è recintato sul confine a Nord in parte con muro in blocchi di calcare tenero ed in parte libero da cui avviene l'accesso; mentre sui restanti tre confini si ha la presenza di paletti in ferro e rete metallica.

In atto si ha (come da sottostante rilievo dei luoghi riportato sulla planimetria catastale) l'esistenza di una parziale occupazione di suolo nella parte a Nord attigualmente alla particella 6 del foglio 220, ad opera di terzi.

L'occupazione di cui sopra consiste:

- in parte nella presenza di una tettoia precaria fatiscente, avente lunghezza di ml. 11,60 e larghezza variabile da ml. 3,00 a ml. 3,85 ed una superficie complessiva netta di circa mq. 39,70 ed altezza di circa ml. 2,10, costituita da struttura portante in tubolari metallici zincati e copertura con tavolame e sovrastante rampicante, mentre le pareti, escluso l'accesso che risulta privo di ostacoli e il lato limitrofo alla particella 6 che ha già la propria perimetrazione coincidente con la muratura di confine del lotto stesso, sono costituite da rete metallica e rampicante addossati alla struttura portante metallica stessa;
- ed in parte in uno spazio aperto completamente recintato, con accesso unico dall'attigua p.lla 6 a mezzo di una scaletta in legno ed in atto utilizzato come area a giochi. Tale spazio aperto ha una lunghezza di ml. 8,00 ed una larghezza di ml. 3,85 lungo il lato adiacente alla suddetta tettoia e di ml. 4,85 lungo il confine con la p.lla 9 del foglio 20 di proprietà di terzi, il tutto per una superficie complessiva di circa mq. 34,80. La recinzione di tale spazio aperto occupato è costituita anch'essa da rete metallica e tubolari in ferro zincato con addossata della finta edera, il tutto per un'altezza di circa ml. 2.00.

Da visura catastale odierna effettuata risulta che la superiore p.lla 6 del foglio 220, limitrofa e contigua alla p.lla 8 eseguita ed oggetto di parziale occupazione, risulta intestata ai signori:

-
-

come da visura catastale allegata alla presente.



Si evidenzia infine che lungo il confine dove trovansi le occupazioni di suolo sopra descritte (tettoia fatiscente e attiguo spazio aperto recintato ed adibito a giochi), insistono per circa ml. 5,00 le fronde di due grandi alberi di ficus magnolia aventi comunque il tronco sull'attigua p.lla 6 (vedi foto tettoia fatiscente allegata), costituenti anche queste fronde un'occupazione dell'area al di sotto delle stesse.



Lo stacco nel complesso risulta in atto incolto con la presenza di vegetazione spontanea (canneto).

È pervenuto _____ per atto di compravendita del
19/11/2007 ricevuto dal notaio _____ rep. 25408, trascritto
all’Agenzia dei Registri Immobiliari di Ragusa ai nn. 17067/28142., per vendita effettuata
da parte _____ Alla venditrice

tale immobile era pervenuto in parte per successione in morte del
Denuncia di Successione trascritta alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 15/01/2008 ai nn. 1095/737 – Allegato n. 49), ed in parte per successione

(Denuncia di Successione trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 13/11/2006 ai nn. 26462/15850 – Allegato n. 48). Al

l'immobile in oggetto, unitamente a maggiore estensione, è pervenuto per atto di compravendita del 23/06/1964 ricevuto dal notaio rep. 11779, registrato all'Ufficio del Registro di Modica in data 01/07/1964 al n. 22 Volume 214.

Dal punto di vista urbanistico il terreno in oggetto ricade in Zona E3 (Ex B3) normata nelle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente P.R.G. del Comune di Modica all'art. 54 bis come *“zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto”*.

In atto il terreno in oggetto è detenuto, pur se incolto, dall'esecutac quale legale rappresentante

L'utilizzo attuale più consono di detto stacco di terreno, oltre a quello prettamente agricolo, è sicuramente quello di superficie pertinenziale accessoria di immobili urbani siti in zona, per essere destinato a giardino-orticello, a zona parcheggio o ad accogliere strutture precarie pertinenziali.

È qui utile e necessario ripercorrere la storia urbanistica dell'immobile in oggetto al fine anche della ricerca dell'attuale valore di mercato dello stesso:

- alla data della stipula dell'atto di acquisto del 19/11/2007 da parte della società il terreno in oggetto era classificato (giusto Certificato di Destinazione Urbanistica ex L. 47/85) ricadente in zona B2 e cioè zona destinata a *“ristrutturazione urbanistica con completamento edilizio dei servizi”* ove era consentita l'edificazione con l'indice di edificabilità 1,5 mc/mq. ed altezza massima di ml. 8,00, pertanto sul lotto in oggetto potevasi edificare un edificio avente una volumetria massima di mc. 735,00 (1,5 mc/mq x 490 mq.), corrispondenti a circa la volumetria di due abitazioni di media dimensione;
- successivamente il Comune di Modica ha operato Variante al P.R.G. nella quale ha classificato il terreno in oggetto zona B3 (zone di completamento dei nuclei di Marina di Modica, Zappulla e Frigintini) con l'indice di edificabilità 1,5 mc/mq. ed altezza massima di ml. 7,50, corrispondente anche qui a circa la volumetria di due abitazioni di media dimensione;

- successivamente ancora, a seguito del D.D.G. 214/2017 emanato dal Dirigente Generale dell'Assessorato Territorio ed Ambiente Dipartimento Regionale Urbanistica della Regione Siciliana (a cui la Variante del P.R.G. sopramenzionata era stata inviata per l'approvazione successiva di competenza), il terreno in oggetto viene classificato (come superiormente già esposto) zona E3 (ex B3) e cioè come zona "E di verde agricolo" nelle quali ".....l'indice di fabbricabilità per l'edilizia residenziale pari a 0,03 mc/mq, e con la prescrizione particolare di lotto minimo di intervento pari a mq. 10.000.....". Pertanto nel lotto in oggetto in atto non è possibile alcuna nuova edificazione con impegno di volumetria;

dal che emerge che la classificazione urbanistica del terreno in oggetto potrebbe subire, in fase di future varianti dell'attuale P.R.G., ulteriori variazioni, fino a poter ritornare zona edificabile, come era al momento dell'acquisto del 2007 da parte della società esecutata.

Alfine di eseguire la stima del suddetto stacco di terreno, oltre a tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, si considera anche che:

- la zona di che trattasi è munita di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di attività di vicinato;
- la località di Marina di Modica è una valida località balneare sia per il Comune di Modica che per i comuni limitrofi sprovvisti di affaccio sul mare;
- il terreno in oggetto essendo ubicato a ridosso del centro abitato di Marina di Modica costituisce una valida pertinenza esterna per i fabbricati limitrofi ad esso;
- lo stesso risulta facilmente accessibile e dallo stesso si raggiunge anche a piedi sia il centro che il litorale di Marina di Modica;
- il mercato immobiliare di Marina di Modica è abbastanza attivo con prezzi unitari medi;

Per tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, si ritiene di valutare l'immobile nel suo insieme, ad € 55,00 per mq. di superficie.

- Per cui si ha:

$$\text{mq. } (1.170,00 - 66,00) \times 55,00 \text{ €/mq.} = \text{mq. } 1.104,00 \times 55,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 60.720,00$$

Infine si effettua un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, per cui si ha il seguente **valore di vendita**:

$$\text{€ } 60.720,00 \times 0,85 = \text{€ } \mathbf{51.612,00}$$

Che si arrotonda a € **52.000,00** (diconsi *Euro cinquantaduemila/00*).



RIEPILOGO E RIMODULAZIONE LOTTI

A seguito della superiore esposizione si ha:

LOTTO N° 1 :

Intero Stabile da adibire a casa di riposo in Monterosso Almo, **Viale Papa Giovanni XXIII n° 172/D-E**, costituito da piano sotto strada, terra, primo, secondo e terzo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al **Foglio 15, mappali 1897, subb. 7 e 8.**

Valore di vendita € 634.000,00

LOTTO N° 2 :

Appartamento a piano rialzato e **cantina** al piano sotto strada posti nello stabile sito in **Ragusa, Via Risorgimento n° 107 scala A rispettivamente interno “D”** e cantina contraddistinta con il numero due in Catasto Fabbricati al **Foglio di mappa A/69** con unico mappale 577, subb. 21 e 22.

Valore di vendita € 65.220,00

LOTTO N° 3 :

Appartamento al piano primo di un edificio sito in **Monterosso Almo**, con ingresso condominiale dal numero **civico 86** di **Via Adua**, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Monterosso Almo al **Foglio 16, mappale 7, sub. 5.**

Valore di vendita € 84.000,00

LOTTO N° 4 :

Lotto di terreno, sito in **Modica** in **località Marina di Modica** della superficie catastale di mq. 483,00, costituito da uno stacco di terreno, riportato nel Catasto terreni del Comune di Modica al **foglio di mappa 220**, con la **particella 7.**

Valore di vendita € 25.000,00

LOTTO N° 5 :

Lotto di terreno, sito in **Modica** in **località Marina di Modica** della superficie catastale di mq. 1.170,00, costituito da uno stacco di terreno, riportato nel Catasto terreni del Comune di Modica al **foglio di mappa 220**, con la **particella 8.**

Valore di vendita € 52.000,00

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo;

Allegati LOTTO n° 1:

- Allegato 2: Visure storiche catastali Catasto Fabbricati della p.lla 1897 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, e 8 del foglio 15 di Monterosso Almo;
- Allegato 3: Visura storica catastale Catasto Terreni delle p.lle 1654, 1609 e 1897 del foglio 15 di Monterosso Almo;
- Allegato 4: Estratto di mappa della p.lla 1897 del foglio 15 di Monterosso Almo;
- Allegato 5: Elaborato Planimetrico della p.lla 1897 del foglio 15 di Monterosso Almo (dimostrazione grafica dei subalterni);
- Allegato 6: Planimetrie catastali dei subb. 7 e 8 della p.lla 1897 del foglio 15 di Monterosso Almo;
- Allegato 7: Atto di Donazione del 16/04/2003 ricevuto dal notaio rep. 15789, da parte
- Allegato 8: Restituzione grafica dello stabile destinato a casa di riposo, per come rilevato;
- Allegato 9: Relazione fotografica LOTTO N° 1;
- Allegato 10: Documentazione urbanistica: Provvedimento Autorizzativo Unico Suap n. 002 del 31/07/2014, Provvedimento Autorizzativo Unico Suap n. 001 del 12/01/2018; Tavola Grafica allegata alla S.C.I.A. prot. 11325 del 20/12/2018, Agibilità n. 02/2019 del 13/05/2019;

Allegati LOTTO n° 2:

- Allegato 11: Visura storica catastale Catasto Fabbricati della p.lla 577, sub. 2, 21 e 22 del foglio A/69 di Ragusa;
- Allegato 12: Estratto di mappa della p.lla 577 del foglio A/69 di Ragusa;
- Allegato 13: Elaborato Planimetrico della p.lla 577 del foglio A/69 di Ragusa (dimostrazione grafica dei subalterni);
- Allegato 14: Planimetrie catastali dei subb. 21 e 22 della p.lla 577 del foglio A/69 di Ragusa;
- Allegato 15: Atto di acquisto del 11/11/2002, notaio rep. 15054 da parte de: _____ nota di trascrizione della Dichiarazione di Successione di _____ nn.



10882/8817 del 15/07/2002; nota di trascrizione della Dichiarazione di Successione n. 2077/1611 del 07/02/2003; Atto Contratto di cessione alloggio popolare del 05/10/1972, notaio rep. 34941 da parte d

- Allegato 16: Dichiarazione del 25/07/2023, prot. 3486, da parte dello li Ragusa relativa alla data di realizzazione dello stabile in Ragusa Via Risorgimento n. 107, Lotto A, a seguito di specifica richiesta del 13/07/2023;
- Allegato 17: Nota dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del 30/06/2023, prot. 0087187/2023, in risposta all'Istanza di accesso al fascicolo urbanistico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa del 14/06/2023, con allegate comunicazioni C.I.L.A. del 13/12/2021, prot. 162986 Urbix 10769 e C.I.L.A.S. del 12/06/2022, prot. 78076 Urbix 12125;
- Allegato 18: Prospetto passività condominiali a seguito di specifica richiesta del 12/09/2023;
- Allegato 19: Relazione fotografica LOTTO n° 2;

Allegati LOTTO n° 3:

- Allegato 20: Visura storica catastale Catasto Fabbricati della p.lla 7, sub. 5 del foglio 16 di Monterosso Almo;
- Allegato 21: Estratto di mappa della p.lla 7 del foglio 16 di Monterosso Almo;
- Allegato 22: Elaborato Planimetrico della p.lla 7 del foglio 16 di Monterosso Almo (dimostrazione grafica dei subalterni);
- Allegato 23: Planimetria catastale del sub. 5 della p.lla 7 del foglio 16 di Monterosso Almo;
- Allegato 24: Atto di acquisto del 09/03/1994, notaio rep. 71823 da parte di
- Allegato 25: Concessione Edilizia n° 69 del 20/10/1987 con tavola grafica di progetto e Autorizzazione di Abitabilità del 27/07/1990 prat. 378;
- Allegato 26: Relazione fotografica LOTTO n° 3;

Allegati LOTTO n° 4:

- Allegato 27: Visura storica catastale Catasto Terreni della p.lla 7 del foglio 220 di Modica;
- Allegato 28: Visura storica cartacea all'impianto del Catasto della partita originaria 22324, intestata al dante causa
- Allegato 29: Estratto di mappa della p.lla 7 del foglio 220 di Modica;
- Allegato 30: Atto di acquisto del 19/11/2007, notaio rep. 25408, da parte d'
- Allegato 31: Atto di acquisto del 23/06/1964, notaio rep. 11779, da
- Allegato 32: Relazione fotografica LOTTO n° 4;

Allegati LOTTO 5:

- Allegato 33: Visura storica catastale Catasto Terreni della p.lla 8 del foglio 220 di Modica;
- Allegato 34: Visura storica cartacea all'impianto del Catasto della partita originaria 22324, intestata al dante causa
- Allegato 35: Estratto di mappa della p.lla 8 del foglio 220 di Modica;
- Allegato 36: Atto di acquisto del 19/11/2007, notaio rep. 25408, da parte d'
- Allegato 37: Atto di acquisto del 23/06/1964, notaio Modica, rep. 11779, da
- Allegato 38: Relazione fotografica LOTTO n° 5;

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

- Allegato 39: elenco sintetico delle formalità a carico di
- Allegato 40: elenco sintetico delle formalità a carico della s.r.l.;
- Allegato 41: Nota di iscrizione contro 13267/2670 del 22/07/2011;
- Allegato 42: Nota di iscrizione contro 18155/3164 del 22/12/2017;
- Allegato 43: Nota di iscrizione contro 18156/3165 del 22/12/2017;
- Allegato 44: Nota di trascrizione contro 20862/15657 del 30/12/2022 (verbale di pignoramento immobili);



A carico solo dei lotti nn° 4 e 5:

- Allegato 45: elenco sintetico delle formalità a carico di
- Allegato 46: elenco sintetico delle formalità a carico di
- Allegato 47: elenco sintetico delle formalità a carico di
- Allegato 48: Nota di trascrizione 26462/15850 del 13/11/2006 del Certificato di
Denunziata Successione

- Allegato 49: Nota di trascrizione 1095/737 del 15/01/2008 del Certificato di
Denunziata Successione contro ed a
favore di

CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA

- Allegato 50: Certificato contestuale di residenza e famiglia di

In Modica, il 13/10/2023

Il C.T.U.

