

Geom. Giusi Macaudo

Via Risorgimento, 219/b – 97015 Modica (RG)

Tel/fax 0932 763842 – cell. 366 2766855

e mail: gusimacauda@tiscali.it - pec: giusi.macauda@geopec.it

TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Causa Civile n. 211/2021 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

promossa da:



contro:



Modica, 22 Settembre 2022

TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. G.I. Dott. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n. 211/2021 R.G. Es. Imm.

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dal G. Es. dott. [REDACTED] nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, giusto incarico del 17/12/2021 notificato tramite PEC e successiva accettazione dello stesso (vedi verbale di giuramento del 23/12/2021), ed esattamente, la stima e altro di:

- un immobile ad uso civile abitazione sito in Modica in c.da Fargione;
- due appezzamenti di terreno agricolo siti in Modica in c.da Fargione attigui alla civile abitazione;

il tutto come descritto sull'atto di pignoramento immobiliare registrato in data 28 ottobre 2021 contro i debitori esegutari [REDACTED];

precisamente, stando ai dati catastali attualmente disponibili e individuabili nell'atto di pignoramento prima descritto, gli immobili oggetto di procedura esecutiva risultano individuabili catastalmente rispettivamente nel seguente modo:

- p.lla 499 sub. 1 e 2 del foglio 169 del NCEU del Comune di Modica e inoltre z.c.1, ctg. A/3, cons. 5,5 vani e R.C. 355,06 euro per il locale ad uso residenziale di c.da Fargione con superficie di 131,00 mq (115,00 mq al netto delle aree scoperte)

- comprendivo di lastrico solare al 1 livello (sub 2 ctg F/5);
- p.lla 95 del foglio 169 del NCT del Comune di Modica (SEMIN. cl. 5, sup. di 501,00 mq R. Dom. 0,65 euro R. Agr. 0,26 euro);
- p.lla 419 del foglio 169 del NCT del Comune di Modica (SEMIN. ARB. cl. 4, sup. di 1.006,00 mq R. Dom. 3,90 euro R. Agr. 2,34 euro);

si precisa che l'atto di pignoramento e la conseguente proc. es. N° 211/2021 rivolti contro i debitori esecutati, coinvolgono la piena proprietà delle unità immobiliari elencate. L'identificazione catastale utilizzata negli atti di pignoramento è tuttora riscontrabile nelle interrogazioni catastali effettuabili presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa.

----+----

Identificheremo per semplicità i due terreni pertinenziali all'abitazione rispettivamente come "Terreno 1" (p.lla 95 del F.169 del NCT del Comune di Modica) e "Terreno 2" (p.lla 419 del F.169 del NCT del Comune di Modica) ed i cespiti relativi all'abitazione (p.lla 499 sub 1 e 2 del F.169 del NCEU del Comune di Modica) come "Fabbricato".

Fabbricato ad uso civile abitazione (C.da Fargione - Modica)

Il *Fabbricato* (foglio 169 p.lla 499 sub 1 e 2 del NCEU del Comune di Modica) è un immobile di recente costruzione che risulta internamente completamente rifinito e si sviluppa sostanzialmente al solo piano terreno, esso è costituito da uno spazio domestico di circa 137,00 mq lordi (escluse le parti accessorie: tettoia di copertura della veranda, deposito/garage, ecc.) con copertura a lastrico solare avente altezza interna di 3.00 ml.

Il fabbricato gode della presenza di un'ampia area pertinenziale interna compresa fra l'abitazione stessa e i locali magazzino/garage di circa mq 150,00, in buona parte adibita a cortile e zona di manovra per le automobili delimitata da aiuole ed alberi in prossimità della veranda e ai magazzini/garage.

La planimetria dell'intero immobile a parte qualche sporto poco significativo è sostanzialmente rettangolare con le seguenti dimensioni di massima: 11.60 ml sul lato corto per 12.40 ml sul lato lungo (si segnala qualche leggera difformità sulle misure rispetto a quelle inserite nelle tavole del progetto di condono presentate all'ufficio Urbanistica del Comune di Modica), la porzione di lotto su cui insiste il fabbricato coincidente con la p.lla 499 del f. 169 del NCEU e con la p.lla 95 del f. 169 del NCT del Comune di Modica ha geometria trapezoidale con dimensioni circa 75,00 ml e circa 88,10 ml sui lati lunghi e di circa 13,70 ml sul lato corto, in aderenza a tale lato (direzione sud est) è presente un locale adibito a magazzino/garage di circa 70,00 mq.

Sui prospetti principali il fabbricato sebbene in parte soggetto a scarsa manutenzione e ad una scarsa qualità esecutiva, risulta completamente rifinito, esso ha una struttura mista con elementi in parte in calcestruzzo ed in parte in muratura e risulta intonacato con tonachina fine rosa pastello e bordature bianche a contorno di sporti e aperture, tali soluzioni conferiscono all'immobile un gradevole effetto estetico di insieme, gli infissi sono costituiti principalmente all'esterno da persiane in alluminio bianco e la pavimentazione in ceramica chiara delle verande risulta in parte rimossa e rimpiazzata in alcuni punti, probabilmente a causa di opere di manutenzione straordinaria completate in maniera grossolana, lo spazio di manovra autoveicoli e l'area magazzino/garage è costituita invece da pavimentazione in battuto di cemento.

Pregevole è inoltre la soluzione funzionale della copertura a falda inclinata della veranda a sud in muratura a faccia a vista che alimenta lo spazio comfort dell'abitazione soprattutto nel periodo estivo vista la comoda vicinanza dal mare, la recinzione del lotto è costituita da muri in blocchi di tufo intonacati come il fabbricato e sormontati da ringhiere in alluminio bianche. L'ingresso del lotto avviene attraverso un cancello carrabile in alluminio posto sulla stradella di accesso (via Riccione) in prossimità della zona magazzino/garage.

Il lotto di terreno pertinenziale è confinante (per quanto si evince dalle ricerche catastali effettuate), su due lati con proprietà della stessa ditta, ossia con le p.lle 95 e 419 del NCT del Comune di Modica (direzione nord est e nord ovest), con la stradella di accesso via

Riccione a sud ovest e con la particella 322 a sud est di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Al momento del sopralluogo effettuato in data 10/02/2022 dalla sottoscritta, l'immobile come già accennato, risultava occupato dalla ditta esecutata vista la presenza di arredi e suppellettili di varia natura, mobilio e scaffalature (vedi foto Fabbricato da n°. 7 a 30).

Come si accennava in precedenza, a completamento della descrizione esterna del cespite oggetto di valutazione, la p.lla 499 sub 2 del foglio 169 del NCEU del Comune di Modica è costituita dal lastrico solare di copertura del fabbricato, a quest'ultimo si dovrebbe accedere secondo gli elaborati intercettati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modica e al Catasto attraverso una scala interna di cui tuttavia attualmente non risulta traccia sui luoghi.

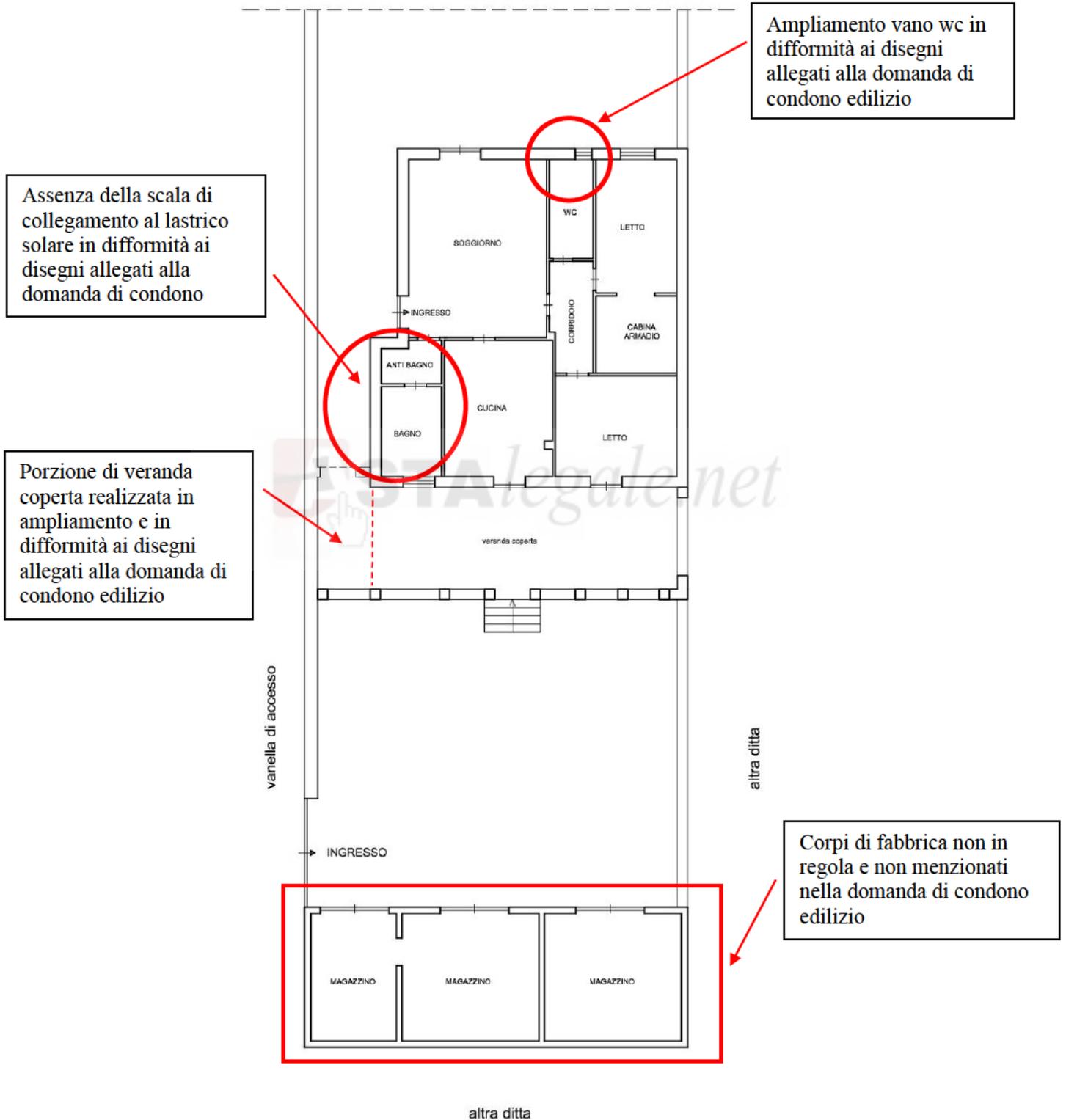
Internamente all' appartamento la distribuzione dei vani presenti segue funzionalmente il seguente criterio: la zona giorno è rivolta in direzione sud-ovest dove è situato l'ingresso principale, da tale ingresso si accede ad un grande vano soggiorno di circa 37,00 mq aderente al vano cucina di 26,00 mq, vano in cui da progetto come accennato era presente una scala di accesso al primo livello (lastrico solare) di cui ad oggi non esiste traccia.

Sul lato nord invece, attraverso un vano corridoio, si accede a due camere da letto rispettivamente di circa 13,00 e 26,00 mq, un bagno di circa 6,50 mq ed un ripostiglio di 1,70 mq.

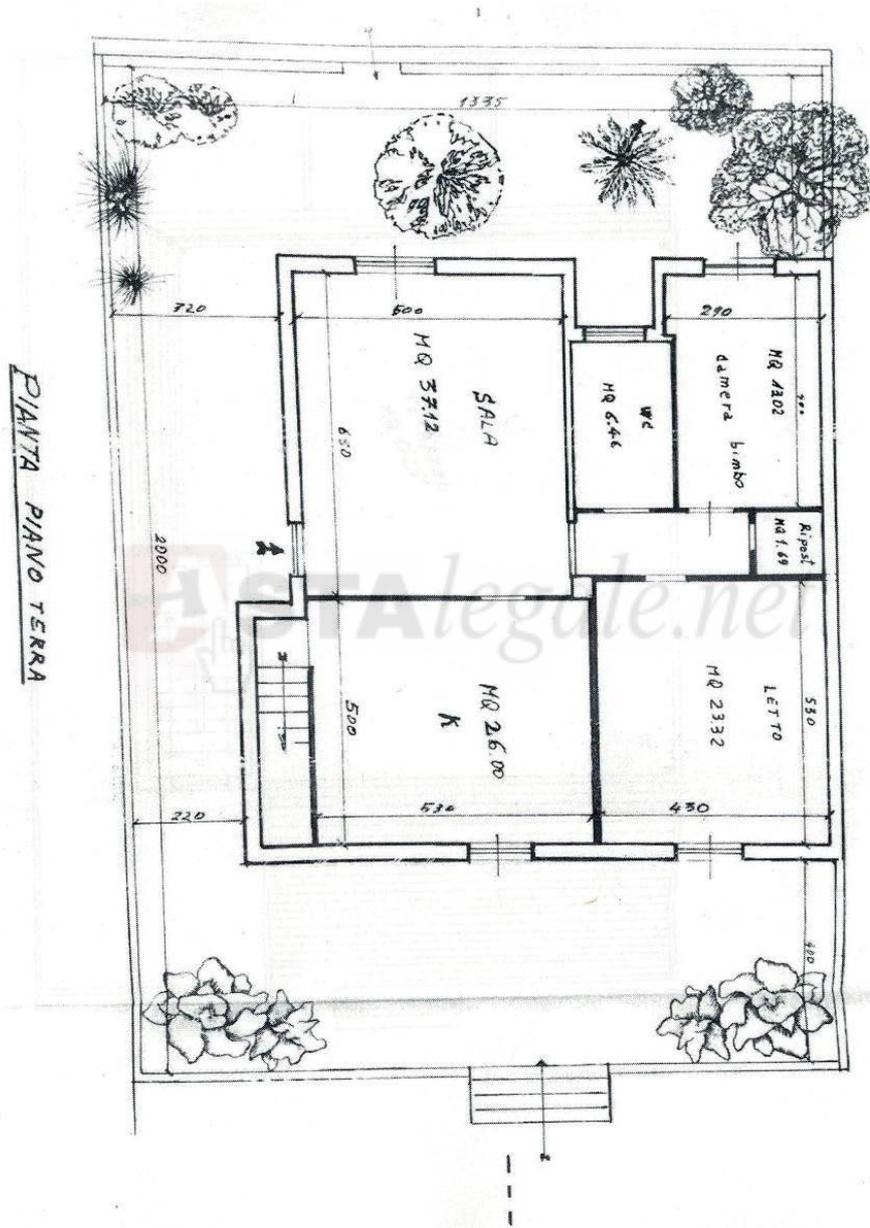
L'abitazione, ben rifinita anche se con finiture di fattura non recente e qualitativamente non lussuose, gode di un buon effetto architettonico d'insieme, i pavimenti sono per la maggior parte costituiti da ceramica o gres fine porcellanato, le pareti interne sono intonacate con tonachina fine e pittura, gli infissi interni in alluminio sono di qualità o prestazioni ordinarie così come gli impianti e gli infissi esterni (vedi foto da n°. 7 a n°. 30), anche la distribuzione interna dei vani dal punto di vista della funzionalità e della potenziale flessibilità ad eventuali modifiche, appare piuttosto vantaggiosa.

Particolare planimetrico con confini del lotto e planimetria
stato di fatto del fabbricato di c.da Fargione

stessa ditta



Particolare planimetrico con confini del lotto e planimetria allegata alla domanda di condono edilizio depositata all'ufficio tecnico del Comune di Modica del fabbricato di c.da Fargione



Planimetria catastale del fabbricato ad uso civile abitazione

Data presentazione: 22/11/1985 - Data: 09/02/2022 - n. T430090 - Richiedente: MCDGSI83P51F258N

MODULARO
P. 01/01/1985

Min. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN ORDINAMENTO ALLA LEGGE N. 390 DEL 28/2/1978

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODICA - Contrada Frangione Piano, 3
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA
C.C.

DIAMO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

00732803

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 2541/85

Completata dal GEOMETRA
[REDACTED]
Iscritto all'Albo dei
della Provincia di RAGUSA
P. 01/01/1985
Firma: [REDACTED]

Stampa: [REDACTED]

LENO 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2022 - Comune di MODICA (P258) - <- Foglio 169 - Particella 499 - Subalterno 1 >
CONTRADA FRANGIONE PIANO T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/11/1985 - Data: 09/02/2022 - n. T430090 - Richiedente: MCDGSI83P51F258N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Terreni (C.da Fargione – Modica)

I **Terreni** oggetto della presente perizia tecnica, sono due lotti aderenti al fabbricato precedentemente descritto e sono identificabili catastalmente nel seguente modo:

- Terreno 1 - p.lla 95 del foglio 169 del NCT del Comune di Modica (SEMIN. cl. 5, sup. di 501,00 mq R. Dom. 0,65 euro R. Agr. 0,26 euro);
- Terreno 2 - p.lla 419 del foglio 169 del NCT del Comune di Modica (SEMIN. ARB. cl. 4, sup. di 1.006,00 mq R. Dom. 3,90 euro R. Agr. 2,34 euro);

Il Terreno 1 è un'area pressoché incolta di circa 500,00 mq, essendo una porzione di terreno agricolo tale cespite non gode di particolare valore se pensato come cespite indipendente vista la sua limitata estensione, la posizione non particolarmente significativa (a poca distanza dalla strada statale SS115 sopraelevata) e anche strategicamente il suo potenziale immobiliare appare abbastanza limitato, l'importanza di tale cespite è pertanto da ricondursi sempre alla comodità funzionale distributiva del fabbricato, del quale esso risulta sostanzialmente una naturale estensione, lo dimostra il fatto che su tale lotto è presente un'area pavimentata (sebbene grossolanamente) che funge da ulteriore spazio di manovra e deposito a servizio dell'abitazione con ingresso carrabile completamente indipendente sempre da via Riccione. La stessa valutazione può essere fatta anche per il Terreno 2, il cui valore potenziale ottimale (sebbene di maggior estensione) risulta difficilmente scollegabile dal plus-valore indotto all'abitazione adiacente.

Documentazione storica degli immobili

Il **Fabbricato** (immobile catg. A/3 (e anche F/5 al P1), cons. 5,5 vani p.lla 499 sub 1 e 2 del foglio 169 del NCEU del Comune di Modica) oggetto principale della perizia che comprende un unico grande spazio abitativo (a parte una porzione periferica adibita a magazzino/garage e cortile), è pervenuto alla ditta eseguita nel seguente modo:

Acquisizione del lotto di c.da Fargione su cui insiste il Fabbricato (Terreno 1 e Fabbricato)

Il terreno ex mappale 95, sul quale è stato costruito il fabbricato in oggetto, era pervenuto all'attuale proprietaria [REDACTED] giusto

atto di compravendita rep. 3414 del 01/07/1980 – trascritto il 24/07/1980 ai nn. 9993/9134 presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa, ad oggi il suddetto lotto è costituito dalla p.lla 499 (successivamente stralciata dalla p.lla 95) e dalla p.lla 95 del foglio 169 del NCT del Comune di Modica (che è in realtà una porzione dell'originaria).

Acquisizione del lotto di c.da Fargione adiacente il Fabbricato (Terreno 2)

Il terreno al foglio 169 p.lla 419 del NCT del Comune di Modica è pervenuto alla ditta eseguita [REDACTED], giusto atto di compravendita del 16/12/2004 trascritto il 24/07/1980 ai nn. 26520/15266 da potere di [REDACTED], presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa.

Realizzazione del Fabbricato

Il fabbricato è stato realizzato originariamente in assenza di titolo edilizio, successivamente è stata presentata richiesta di condono edilizio presso l'Ufficio tecnico del Comune di Modica prot. N°. 1260 del 03/07/1986 ai fini dell'ottenimento di concessione edilizia in sanatoria ai sensi delle leggi e N° 47/85 e L.R. 37/85.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio-urbanistico ed esistenza di vincoli

Sebbene l'iter per l'ottenimento della suddetta C.E. in sanatoria fosse come si evince cominciato negli anni '80 e sebbene fossero già stati pagati gli oneri concessori, le oblazioni previste e relative ammende nonché fosse stata concessa dal Ufficio Tecnico del Comune di Modica la relativa aut. allo scarico, la sottoscritta CTU rilevava il mancato esito della C.E. in sanatoria e su questo punto si sono concentrati gli ultimi rilievi sul fascicolo tecnico presente all'ufficio urbanistico del Comune di Modica; dal confronto, anche con l'ausilio del personale istruttorio dell' Ufficio Tecnico del Comune di Modica, è emerso che successivamente alla domanda di condono la ditta proprietaria avrebbe effettuato delle modifiche non autorizzate al fabbricato in difformità allo stato dei luoghi

all'epoca rilevato per cui l'intero iter autorizzativo si è arenato, in parte per l'ovvia conseguenza ed in parte perché la ditta proprietaria non avrebbe più fatto seguito alle richieste di integrazioni dello stesso ufficio.

Riassumendo le differenze e gli scostamenti tra quanto rilevato in fase di sopralluogo ad oggi sul fabbricato oggetto di perizia e quanto riportato sugli elaborati relativi alla richiesta di condono presentati la scrivente evidenzia le seguenti difformità:

- assenza negli elaborati progettuali dei locali magazzino/garage;
- ampliamento della tettoia sulla veranda rivolta a sud;
- difformità volumetrica dovuta all'eliminazione di un incavo planimetrico chiaramente visibile negli elaborati grafici presentati e non più esistente ad oggi;
- difformità volumetrica dovuta all'eliminazione di un vano scala di accesso al lastrico solare di copertura, tale vano ad oggi non risulta presente sui luoghi e lo spazio della scala è stato inglobato nel vano cucina.

Si evidenzia come le difformità volumetriche esterne al Fabbricato abbiano inevitabilmente contribuito a modificare anche l'assetto interno distributivo dei vani dell'abitazione, inoltre per la precisione si evidenzia che sul sito dove attualmente è presente il vano magazzino/garage è riportato un ingombro in planimetria nel progetto originariamente presentato, tuttavia però sulle tavole non è specificata la destinazione di tale ingombro, né esiste traccia del prospetto e della sezione dello stesso ed inoltre da una stima delle superfici e dei volumi riportati sulla domanda di condono lo stesso (che ha una superficie di circa 70,00 mq risulta non conteggiato), discorso simile può essere fatto per la tettoia sebbene la stessa sia meglio rappresentata e risulti difforme per una porzione inferiore del proprio volume.

Da quanto rilevato pertanto, l'immobile (Fabbricato) risulta non regolare urbanisticamente e catastalmente, le planimetrie urbanistiche e catastali (vedi allegati) non corrispondono fedelmente allo stato dei luoghi, è inevitabile per quanto fin qui premesso, che l'iter

procedurale per il rilascio della C.E. in sanatoria non è al momento immediatamente esitabile in modo favorevole, anche perché a causa delle modifiche effettuate sarà inevitabile nel futuro dover verificare nuovamente la liceità del processo autorizzativo confrontandosi ulteriormente anche con enti successivamente preposti al controllo del territorio e alle relative più recenti normative (Sovrintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa, Ufficio del Genio Civile, ecc.).

Stima degli immobili

Ai fini della stima si ritiene opportuno valutare gli immobili nel seguente modo:

- **Fabbricato:** costituito da locale ad uso civile abitazione sito in Modica, c.da Fargione, riportato al Catasto urbano del suddetto Comune al Foglio 169:
p.lla n° 499, sub. 1 e 2, PT-1, z.c.1, ctg. A/3, cons. 5,5 vani e R.C. 355,06 euro;
- **Terreno 1:** costituito da un lotto di terreno agricolo sito in Modica, c.da Fargione, riportato al Catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 169:
p.lla 95 SEMIN. cl. 5, sup. di 501,00 mq R. Dom. 0,65 euro R. Agr. 0,26 euro;
- **Terreno 2:** costituito da un lotto di terreno agricolo sito in Modica, c.da Fargione, riportato al Catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 169:
p.lla 419 SEMIN. ARB. cl. 4, sup. di 1.006,00 mq R. Dom. 3,90 euro R. Agr. 2,34 euro.

Fabbricato

Considerato tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, ed anche:

- che la zona in cui è situato l'immobile è in una posizione favorevole rispetto alla zona abitata della località Maganuco, soprattutto in riferimento possibilità di accesso alle strutture balneari e agli assi viari a vocazione più prettamente residenziale della stessa;
- che tale zona risulta avere una vocazione residenziale in quanto appositamente destinata urbanisticamente a tale scopo vista la presenza di numerose abitazioni (molte delle quali assimilabili alla tipologia in oggetto);
- che l'immobile non risulta urbanisticamente conforme agli elaborati progettuali depositati presso l'ufficio tecnico del Comune, infatti nel fascicolo relativo non è stato

possibile reperire copia del certificato di agibilità e non risulta ancora ritirata la concessione edilizia in sanatoria (al momento non rilasciabili), inoltre lo stesso immobile risulta autorizzato allo scarico dei reflui visto parere favorevole della Sezione Ecologia del Comune di Modica con aut. n.23 del 17/02/2005;

- che l'immobile (Fabbricato 1) risulta possedere una vasta superficie pertinenziale sia esterna che interna e che la sua posizione risulta appetibile sul mercato immobiliare per la vicinanza dalle strutture balneari limitrofe e dalla spiaggia della località Maganuco, dai principali assi viari, con facile accesso carrabile e pedonale, la posizione libera dalla presenza di altri fabbricati e ostacoli particolarmente ingombranti nelle vicinanze;
- che sebbene negli ultimi tempi a causa della crisi del settore immobiliare e i vincoli amministrativi per l'assegnazione di tali immobili degli enti preposti (amministrazione comunale in primis) non siano frequenti le contrattazioni di immobili simili nella zona, tuttavia tipologie abitative come queste sono caratterizzate valori di mercato favorevoli (infatti l'impegno economico sostenuto è in ogni caso volto all'acquisto di una comoda abitazione di media dimensione, finiture edilizie di discreta qualità e ottime caratteristiche funzionali e distributive);
- che nonostante le facciate esterne siano rifinite con materiali di recente fattura e di non particolare pregio qualitativo si registrano tuttavia tracce di umidità ed infiltrazioni da difetti costruttivi, incuria e/o scarsa manutenzione ordinaria e straordinaria;

e viste le fonti di riferimento e informazioni immobiliari (reperite attraverso operatori immobiliari del luogo integrati da "borsini" pubblicati sulla stampa locale), l'aspetto economico attraverso il quale la sottoscritta si accinge ad esprimere tale la valutazione è il più probabile valore di mercato, ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto. Il procedimento di stima è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

- 1) esistono nella stessa zona, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche e estrinseche;
- 2) di questi beni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- 3) esiste un parametro normale in comune tra il fabbricato in esame e altri simili presi a confronto e cioè la superficie espressa in metri quadrati.

Riepilogando si ha:

- **Fabbricato** (abitazione) comprensiva del plusvalore dovuto alla presenza dei **Terreni 1 e 2** e minusvalore per i costi pendenti prima menzionati si ha un valore di mercato finale dell'intero parco immobiliare oggetto di perizia di stima di € **204.400,00** (*diconsi duecentoquattromilaquattrocentoeuro*).





Foto n. 5 – vista portone di accesso



Foto n. 6 – vista retrospetto



Foto n. 11 – vista camera da lettomatrimoniale4



Foto n. 12 – umidità presente canera da letto matrimoniale



Foto n. 15 – umidità presente canera da letto singola



Foto n. 16 – vista bagno a servizio delle zona notte



Foto n. 17 – infiltrazione umidità bagno solaio



Foto n. 18 – infiltrazione umidità bagno da risalita

Foto n. 20 – vista bagno a servizio zona giorno



Foto n. 21 – vista locali garage/magazzino



Foto n. 22 – vista interna locali garage/magazzino



Foto n. 23 – vista interna locali garage/magazzino



Foto n. 24 – vista interna locali garage/magazzino



Foto n. 25 – vista area di pertinenza del fabbricato sul retro prospetto

 ASTAlegale.net



Foto n. 26 – vista area di pertinenza del fabbricato sul retro prospetto



Foto n. 27 – vista terreno



Foto n. 28 – vista terreno

Dalle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa risulta che gli immobili oggetto del pignoramento, ossia:

- il Fabbricato (costituito da locale ad abitazione sito in Modica, c.da Fargione riportato al Catasto urbano del suddetto Comune al Foglio 169 p.lla n° 499 sub. 1 e 2);
- il Terreno 1 (terreno seminativo sito in Modica, in c.da Fargione riportato al Catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 169 p.lla n° 95);
- il Terreno 2 (terreno seminativo sito in Modica, in c.da Fargione riportato al Catasto terreni del suddetto Comune al Foglio 169 p.lla n° 419)

risultano gravati dalle seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

Gravante su tutti i cespiti:

- Costituzione di un fondo patrimoniale, trascritta presso l’Agenzia del Territorio in data 05/08/2010 ai nn. 15248/9338 a favore e contro [REDACTED] gravante su tutti i cespiti. Successivamente detta costituzione di fondo patrimoniale, con annotazione (trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa In data 7 marzo 2018 al nn.3629/533, è stata dichiarata inefficace nei confronti di [REDACTED] e con annotazione trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 3 agosto 2021 ai nn.12944/2865 è stata dichiarata inefficace nei confronti di [REDACTED] coop., con sede in Ragusa;

[REDACTED] domanda giudiziale, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 1/12/2010 al nn.21928/13596 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- domanda giudiziale, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 26/02/2015 al nn.2552/1649, a favore di [REDACTED], con sede in Ragusa, codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED];
- domanda giudiziale, trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 23/07/2015 ai nn. 9970/6344, a favore del [REDACTED], con sede in Acireale, codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED].

domanda giudiziale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 31/07/2015 ai nn.10525/6605, a , con sede in Torino, codice fiscale , contro .

- verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 28/10 2021 ai nn.17789/11987, a favore di , con sede in Ragusa, codice fiscale contro .

Gravante sul fabbricato:

- Ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 19/12/2013 ai nn.17016/2587, per un importo di euro 60.000,00 (sorte capitale di euro 50.000,00) a Iscrizione R.G. 10523 del 18/05/2009 a favore di contro ;
- Ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 7/10/2020 ai nn.11608/1323, per un Importo di euro 25.000,00 (sorte capitale di euro 25.000,00) a favore di , nato ad Ispica il 9/11/1950 e , nata a Bologna Il 26 settembre 1960, contro .

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

- 1) Estratto di mappa dei luoghi N.C.E.U. del Comune di Modica
 - Fabbricato (foglio 169 n° p.lla 499 sub 1 e 2);
 - Terreno 1 (foglio 169 n° p.lla 95);
 - Terreno 2 (foglio 169 n° p.lla 419);
- 2) Documentazione catastale relativa al Fabbricato:
 - a) Visura storica della p.lla n° 499, sub. 1 e 2 al foglio 169;
 - b) Planimetria dell'immobile al N.C.E.U. foglio 169 p.lla 499 sub 1 e 2;
 - c) Elenco immobili fabbricati;
- 3) Documentazione catastale relativa al Terreno 1:
 - a) Visura storica della p.lla n° 95 al foglio 169;
- 4) Documentazione catastale relativa al Terreno 2:
 - a) Visura storica della p.lla n° 419 al foglio 169;
- 5) Copia conforme di Domanda Condono Edilizio e/o Autorizzazioni rilasciate dal Comune di Modica con relativi elaborati grafici del fabbricato oggetto di Es. Imm:
 - Richiesta e progetto Concessione edilizia in sanatoria n°. 1260 del 03/07/1986 (con relativi elaborati grafici e documentazione varia a corredo);
- 6) Copia atto di vendita del 01/07/1980 a favore di [REDACTED] per l'acquisto di uno stacco di terreno di mq 1.280,00 su cui parzialmente insiste il Fabbricato di proprietà originariamente della ditta [REDACTED] – [REDACTED];
- 7) Copia atto di vendita del 16/12/2004 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per l'acquisto di uno stacco di terreno di mq 1.006,00 attiguo al Fabbricato di proprietà originariamente della [REDACTED];
- 8) N° 28 foto rilievi fotografici degli immobili (in perizia);
- 9) Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa relativa agli immobili in oggetto:
 - a) Ispezione ordinaria per immobile F. 169 – P.lla 499 sub 1 del NCEU del Comune di Modica – Elenco sintetico delle formalità;

- b) Ispezione ordinaria per immobile F. 169 – P.Ila 499 sub 2 del NCEU del Comune di Modica – Elenco sintetico delle formalità;
- c) Ispezione ordinaria per immobile F. 169 – P.Ila 95 del NCT del Comune di Modica – Elenco sintetico delle formalità;
- d) Ispezione ordinaria per immobile F. 169 – P.Ila 419 del NCT del Comune di Modica – Elenco sintetico delle formalità;
- e) TRASCRIZIONE del 01/12/2010 - Registro Particolare 13596 Registro Generale 21928 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 6555/2010 del 27/10/2010;
- f) ISCRIZIONE del 19/12/2013 - Registro Particolare 2587 Registro Generale 17016 Pubblico ufficiale CABIBBO LEONARDO Repertorio 373/275 del 05/12/2013;
- g) TRASCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 1649 Registro Generale 2552 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1864/2015 del 06/02/2015;
- h) TRASCRIZIONE del 23/07/2015 - Registro Particolare 6344 Registro Generale 9970 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 539/2015 del 07/05/2015;
- i) TRASCRIZIONE del 31/07/2015 - Registro Particolare 6605 Registro Generale 10525 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 10898 del 13/07/2015;
- j) ANNOTAZIONE del 07/03/2018 - Registro Particolare 533 Registro Generale 3629 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 14/2018 del 04/01/2018. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9338 del 2010;
- k) ISCRIZIONE del 07/10/2020 - Registro Particolare 1323 Registro Generale 11698;
- l) ANNOTAZIONE del 03/08/2021 - Registro Particolare 2865 Registro Generale 12944 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2329/2020 del 14/12/2020;

- m) TRASCRIZIONE del 28/10/2021 - Registro Particolare 11987 Registro Generale 17789 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2182/2021 del 14/09/2021;
- n) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In Modica, il 22/09/2022

Il C.T.U.

(geom. Giusi Macauda)

