

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il bene pignorato identificato nel lotto n. 3, riguarda l'unità immobiliare in Frigintini, Frazione del Comune di Modica, Via Vanella 181 snc, composta da abitazione di tipo economico di vani 5,5 al 1° piano, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio di mappa 202 p.lla 514 sub 70; la suddetta unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale. Di seguito vengono riportate la orto foto al fine dell'individuazione geografica del sito.



Orto foto Frigintini, Frazione Comune di Modica via Vanella 181

Al catasto l'immobile è riportato al foglio di mappa 202 p.lla 514 sub 70 categ. A/3, z.c.2, cl. 3, vani 5,5, piano 1, R.C. Euro 224,40. Unico intestatario risulta essere il debitore [REDACTED] per la quota 1000/1000 in regime di separazione dei beni. Detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà in regime di separazione dei beni, a [REDACTED] nato a [REDACTED] per aver edificato su suolo identificato al foglio di mappa 202 mappale 514 (ex mappali 8, 9 e 10) pervenuto in virtù dell'atto di compera del 28 giugno 2002,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

a rogito notaio Giuseppe Terranova, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 27 luglio 2002 ai nn.11676/9452, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] Alla dante causa, [REDACTED] [REDACTED] per 1/6 della nuda proprietà, detto immobile era pervenuto in virtù dell'atto di donazione dell'11 giugno 1991, a rogito Notaio Evangelista Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Ragusa ai nn.9632/7922, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] che con detto atto riserva per se e per il coniuge [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] il diritto di usufrutto. Ai dante causa, [REDACTED] [REDACTED] detto immobile per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù della successione (den.n.627 vol.238 U.R.Modica) in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 27 novembre 1989 ai nn.18484/15384 e in virtù della successione (den.n.295 vol.235 U.R.Modica) in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 7 maggio 1987 ai nn.6282/5282, giusto testamento trascritto il 30 dicembre 1987 ai nn.17695/14867. Al dante causa, [REDACTED] detto immobile per l'intero della piena proprietà, era pervenuto in virtù dei seguenti atti: atto di compera del 18 aprile 1978, a rogito Notaio Pasquale Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26 aprile 1978 ai nn. 4849/4474; successione (den.n.508 vol.226, U.R.Modica) in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] deceduta il [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa

PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

in data 13 maggio 1978 ai nn.5585/5145; atto di compera del 6 luglio 1978, a rogito Notaio Pasquale Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 24 luglio 1978 ai nn.9660/9020; atto di compera del 31 gennaio 1979, a rogito Notaio Pasquale Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 10 febbraio 1979 ai nn.2331/2121; atto di divisione del 6 novembre 1980, a rogito Notaio Evangelista Ottaviano, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Ragusa in data 2 dicembre 1980 ai nn.15825/14343. A seguire vengono riportati i dati catastali dell'unità immobiliare pignorata.

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/04/2019

Data: 05/04/2019 - Ora: 17.16.34

Visura n.: T259754 Pag. 8

Segue

4	292	514	57	2		C/6	3	57 m²	Totale: 28 m²	Ramo 25,93	VANILLA 181 SNC piano: 1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione
5	292	514	58	2		A/3	2	4,5 vani	Totale: 86 m² Totale esclusa area soggetta***: 83 m²	Ramo 135,71	VANILLA 181 SNC piano: 1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione
6	292	514	64	2		A/5	2	4,5 vani	Totale: 86 m² Totale esclusa area soggetta***: 86 m²	Ramo 135,71	VANILLA 181 SNC piano: 1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione
7	292	514	65	2		A/3	2	5 vani	Totale: 101 m² Totale esclusa area soggetta***: 95 m²	Ramo 173,88	VANILLA 181 SNC piano: 1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione
8	292	514	66	2		A/3	3	3 vani	Totale: 54 m² Totale esclusa area soggetta***: 53 m²	Ramo 122,40	VANILLA 181 SNC piano: 1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione Modifica
9	292	514	70	2		A/3	3	5,5 vani	Totale: 140 m² Totale esclusa area soggetta***: 92 m²	Ramo 224,41	VANILLA 181 SNC piano: 1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione Modifica
10	292	514	72	2		A/3	2	4,5 vani	Totale: 91 m² Totale esclusa area soggetta***: 87 m²	Ramo 155,71	VANILLA 181 SNC piano: 2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione
11	292	514	73	2		A/3	2	5 vani	Totale: 106 m² Totale esclusa area soggetta***: 98 m²	Ramo 173,88	VANILLA 181 SNC piano: 2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione
12	292	514	74	2		A/3	3	5 vani	Totale: 55 m² Totale esclusa area soggetta***: 55 m²	Ramo 122,40	VANILLA 181 SNC piano: 2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione Modifica
13	292	514	75	2		A/3	3	3,5 vani	Totale: 82 m² Totale esclusa area soggetta***: 75 m²	Ramo 142,80	VANILLA 181 SNC piano: 2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione Modifica
14	292	514	76	2		A/3	2	5 vani	Totale: 90 m² Totale esclusa area soggetta***: 84 m²	Ramo 173,88	VANILLA 181 SNC piano: 3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione
15	292	514	88	2		A/3	3	3 vani	Totale: 69 m² Totale esclusa area soggetta***: 56 m²	Ramo 122,40	VANILLA 181 SNC piano: 3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione Modifica
16	292	514	92	2		A/3	3	3,5 vani	Totale: 82 m² Totale esclusa area soggetta***: 75 m²	Ramo 142,80	VANILLA 181 SNC piano: 3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in area dei dati di superficie.	Annessione Modifica

ASTE GIUDIZIARIE

N.

BATTAGNAPRICE

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proposta per l'1 in ogni m di separazione dei beni

Visura catastale foglio 202 p.lla 514 sub 70

STUDIO TECNICO

PGF project

ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



Estratto di mappa catastale foglio 202 p.lla 514

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

Data: 05/04/2019 - n. T265362 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa	Dichiarazione protocollo n. RG0050876 del 10/03/2009		
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Modica		
	Via Vanella 181	civ. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Colombo Salvatore	
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
	Foglio: 202	Prov. Ragusa	N. 1248
	Particella: 514		
	Subalterno: 70		

Piano Primo h=3.00

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2019 - n. T265362 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2019 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 202 - Particella: 514 - Subalterno: 70 >
VANELLA 181 SNC piano: 1;

planimetria catastale foglio 202 p.lla 514 sub 70

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

Data: 05/04/2019 - n. T275417 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Colombo Salvatore	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Ragusa	N. 1248

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Comune di Modica		Protocollo n. RG0009345 del 03/02/2014	
Sezione:	Foglio: 202	Particella: 514	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 05/04/2019 - n. T275417 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 6 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/04/2019 - Comune di MODICA (F258) - < Foglio: 202 - Particella: 514 - Elaborato planimetrico >

elaborato planimetrico catastale foglio 202 p.lla 514

Il fabbricato in questione confina con la particella 514 sub 91 per i tre lati che danno verso l'esterno che non è altro che il bene comune non censibile e quindi la corte esclusiva del complesso residenziale, con particella 514 sub 3 che è il vano scala del CORPO B del complesso residenziale, con la particella 514 sub 66 in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di proprietà 1/1, ed infine con la particella 514 sub 69 in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2. Per l'immobile in oggetto, è stata rilasciata dal comune di Modica III settore – politiche della programmazione e pianificazione del territorio, la concessione edilizia n. 38 del 29/01/2008 con prot n. 120/OR. Per la suddetta concessione edilizia è stata presentata domanda in data 27/09/2007 con prot n. 49649 dal debitore esecutato [REDACTED] al fine di ottenere il permesso di eseguire i lavori, in variante alla prima concessione edilizia n. 278 del 17/07/2002 con prot. N. 545/OR e successiva C.E. n. 174 del 09/03/2006 con prot. N. 345/OR, le modifiche nell'edificio per civile abitazione e locali commerciali sito nella Frazione di Frigintini del Comune di Modica nella via Vanella n. 181, costituito da n. 3 corpi di fabbrica denominati "A-B-C" nell'ambito della volumetria autorizzata e più precisamente nel CORPO A al piano terra il progetto finale prevede il cambio di destinazione d'uso da locale commerciale a n. 3 appartamenti con ingresso autonomo dall'esterno dell'immobile, al primo piano il progetto in variante prevede il cambio di destinazione d'uso da un locale commerciale a n. 3 appartamenti per civile abitazione, al piano secondo e terzo invece il progetto in questione prevede 3 unità abitative; nel CORPO B al piano terra è stata eseguita una redistribuzione del parcheggio con l'aumento delle unità immobiliari da n. 12 a n. 14 e aree destinate a corsia di manovra e parcheggio, al piano primo abbiamo un cambio di destinazione d'uso da 3 locali commerciali a 5 unità immobiliari per civile abitazione, al piano secondo e terzo

invece il progetto in questione prevede 4 unità abitative; nel CORPO C al piano terra è stato eseguita una redistribuzione del parcheggio con l'aumento delle unità immobiliari da n. 7 a n. 8 oltre la corsia di manovra, al piano primo abbiamo un cambio di destinazione d'uso da 2 locali commerciali a 4 unità immobiliari per civile abitazione di cui una con accesso dall'esterno, al secondo piano troviamo 4 unità abitative, al terzo piano 3 unità abitative ed infine al quarto piano 2 unità abitative. Per quanto appena esposto, si evince che i beni pignorati ricadono in un complesso residenziale adibito a civile abitazione e suddiviso in 3 corpi di fabbrica A-B-C, e più precisamente i beni pignorati, identificati con la particella 514 sub 70-81-82-84, ricadono tutti nel CORPO B. Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ha una superficie complessiva di mq 40.196 e solo per la superficie di mq 2531.49, che ricade in zona B del Comune di Modica secondo il PRG vigente a quell'epoca, è stato possibile presentare il progetto al Comune. Per la concessione edilizia vigente, la n. 38 del 29/01/2008, è stato rilasciato parere del responsabile dell'ufficio dell'igiene pubblica di distretto dell'azienda USL 7 in data 10/12/2007, è stata rilasciata l'autorizzazione con prot. N. 15971 del 21/07/2005 ai sensi dell'art. 18 della legge 64/74 dall'ufficio del Genio Civile di Ragusa. In definitiva il progetto prevede nel CORPO A al piano terra, primo secondo e terzo n. 3 appartamenti a piano, al piano quarto n. 2 appartamenti e locale serbatoi a piano sottotetto e sovrastante copertura a tetto; nel CORPO B, al piano terra n. 15 locali a parcheggio, corsia di manovra, corpo scala ed ascensore, al piano primo n. 5 appartamenti, al piano secondo e terzo n. 4 appartamenti a piano, al piano quarto n. 2 appartamenti e locali serbatoi a piano sottotetto e sovrastante copertura a tetto; nel CORPO C, al piano terra abbiamo n. 8 locali a parcheggio, corpo scala ed ascensore, al piano primo e secondo n. 4 appartamenti a piano, al piano terzo n. 3 appartamenti, al piano quarto n. 2 appartamenti e locali serbatoi a piano sottotetto e copertura a tetto. Le concessioni edilizie sono vincolate al suolo

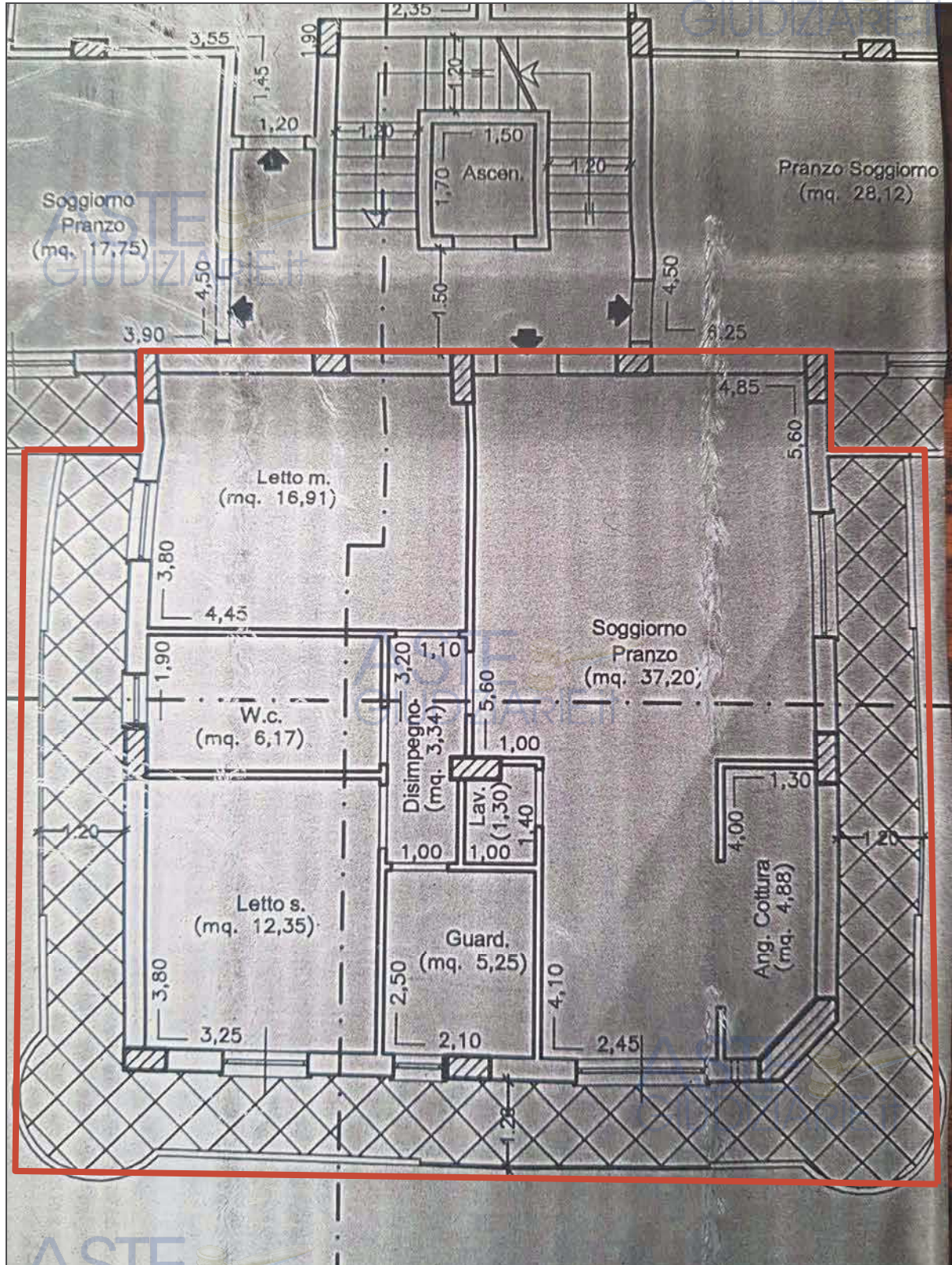
identificato al catasto terreni al foglio 202 p.lle 8-9-10, oggi p.lla 514, in testa al debitore
esecutato [REDACTED] per la superficie ricadente in zona B per la volumetria autorizzata di
mc 12.628,08, al mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq 1361.94 di cui
620.14 interno e mq 741.80 esterno e costituisce pertinenza della costruzione. Su domanda
presentata in data 02/10/2009 con prot. N. 52239 da parte del debitore esecutato [REDACTED]
[REDACTED], è stato rilasciato dal Comune di Modica IV settore – urbanistica, il certificato di agibilità
relativamente ai corpi B e C, con prot. N. 132/OR del 18/12/2009 e quindi i beni pignorati,
identificati coi sub 70-81-82-84, risultano avere l'autorizzazione di agibilità da parte del Comune
di Modica e viene certificato che il riscaldamento è costituito da caldaie autonome alimentate con
2 bombole di 25 kg ciascuna, che l'attestato di conformità degli ascensori rilasciato in data
04/12/2009 per la scala B ed in data 03/12/2009 per la scala C, che è stato rilasciato il certificato
di conformità dell'immobile alle norme antisismiche ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974 n.
64 dall'ufficio del Genio Civile di Ragusa in data 08/01/2008 con prot. N. 398. All'unità
immobiliare in questione si accede dalla corte esterna identificata con il sub 91 e dal vano scala
identificato col sub 3, inoltre, mentre rispetto al lato della via Vanella 181 risulta trovarsi al piano
primo come quota di livello, invece, rispetto alla corte esclusiva del sub 91 corrisponde al piano
terra. Il bene pignorato si sviluppa per una superfice edificata al lordo dei muri perimetrali pari a
mq 104.00, ha un'altezza interna di mt 3.00. Il sottoscritto CTU, dopo aver fatto un dettagliato
confronto tra lo stato in concessione edilizia e quello catastale e quanto visionato nello stato reale
dei luoghi durante le operazioni peritali effettuate, dichiara la corretta conformità e rispondenza
tra lo stato dei luoghi e quanto si evince dai documenti amministrativi dei vari enti.
A seguire viene riportata la documentazione grafica per ulteriore chiarimento di quanto detto in
precedenza.

STUDIO TECNICO

PGF project

ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



In rosso il bene pignorato, p.lla 514 sub 70

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il bene pignorato identificato nel lotto n. 3, riguarda l'unità immobiliare in Frigintini, Frazione del Comune di Modica, Via Vanella 181 snc, composta da abitazione di tipo economico di vani 5,5 al 1 ° piano, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio di mappa 202 p.lla 514 sub 70 e la suddetta unità immobiliare fa parte di un complesso residenziale. L'unità immobiliare, al suo interno, presenta un vano soggiorno-pranzo di mq 37.20, un angolo cottura di mq 4.88, una piccola lavanderia di mq 1.40, un disimpegno di mq 3.34 da cui si accede alla zona notte che comprende una camera da letto matrimoniale di mq 16.91, un bagno di mq 6.17, una cameretta di mq 12.35 ed infine un vano sgombero e guardaroba di mq 5.25. Allo stato dei luoghi, il bene pignorato si trova in un ottimo stato di conservazione e non necessita alcun tipo di opere di migliorie di manutenzione ordinaria, le rifiniture sono di ottima fattura, la pavimentazione è di prima scelta e sono curati molto bene anche i particolari di arredamento tipo il rivestimento in pietra dell'angolo cottura. Nell'unità immobiliare pignorata a Frigintini, identificata al catasto fabbricati al foglio 202 p.lla 514 sub 70, ed ubicata in via Vanella 181 snc, abitano il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] insieme al suo nucleo familiare, giusto contratto di locazione registrato all'agenzia delle entrate-ufficio locale di Modica il 07/10/2010 al numero 2143 avente come canone di locazione la somma di € 300.00 mensili, per un totale di canone annuale in € 3.600,00.

Il fabbricato in questione si trova nella Frazione di Frigintini del Comune di Modica, una piccola zona urbana, ma che comunque nel suo complesso fornisce discreti servizi ai residenti.

A seguire vengono riportate le foto che il sottoscritto ha proceduto a fare durante le operazioni peritali per rendere visibile l'interno del fabbricato.

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



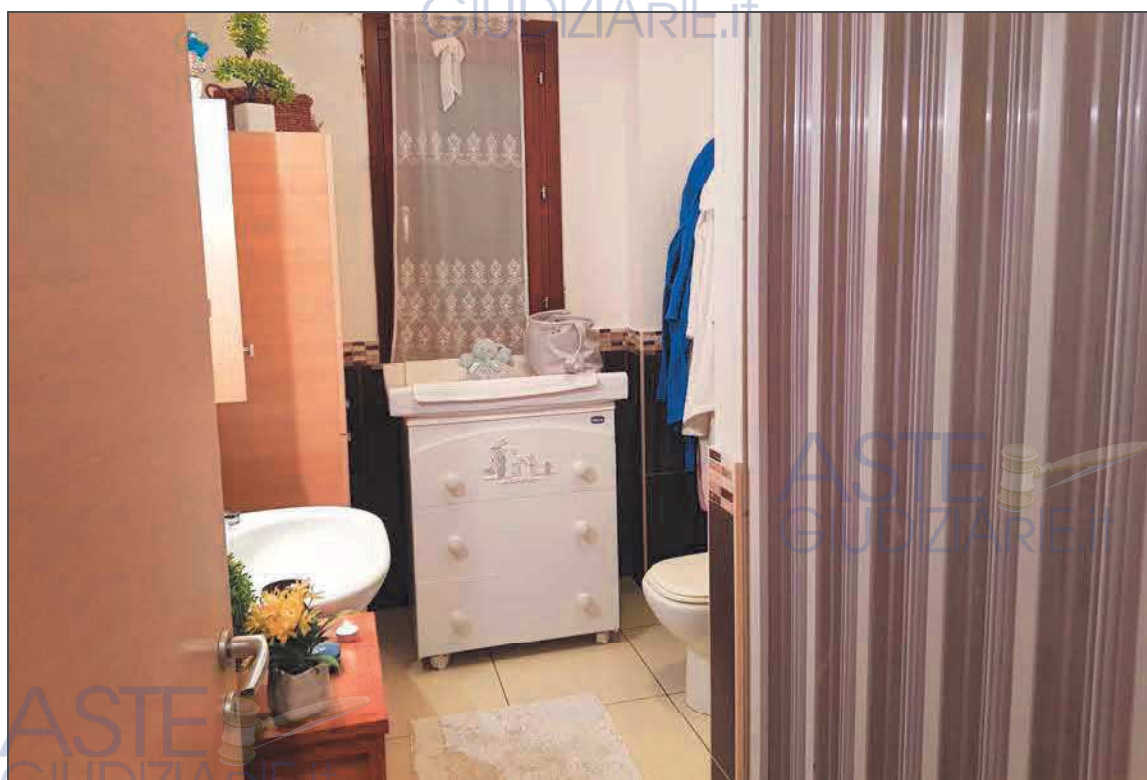
STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



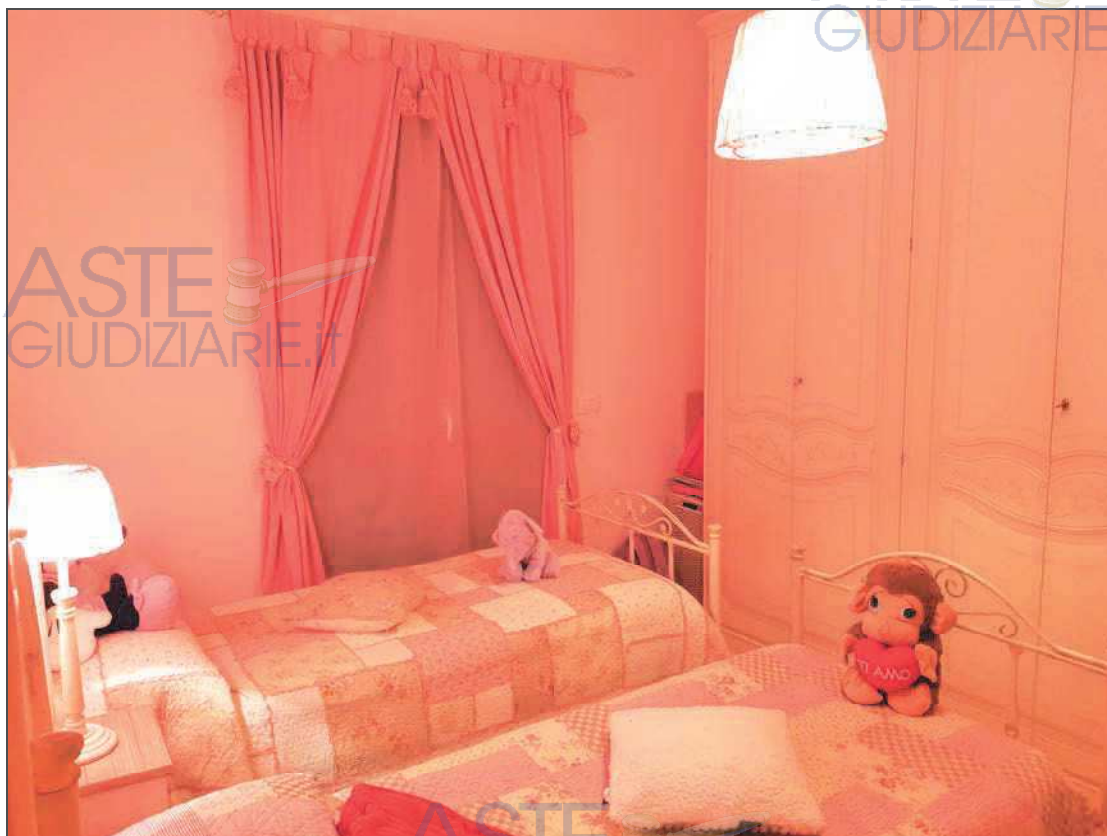
STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

Il sottoscritto CTU, per quanto esposto in precedenza ed avendo esaminato la valutazione immobiliare della zona per quanto riguarda le quotazione di fabbricati delle unità immobiliari facenti parte di complessi residenziali, ritiene di dare una valutazione di € 1.300,00 al mq della superficie edificata includendo in tale valutazione anche la pertinenza esterna di tipo balconi.

In definitiva, per quanto esposto in precedenza, il sottoscritto CTU sembra essere nel giusto nel dare una valutazione equa di mercato così distribuita:

- **Superficie coperta Abitazione residenziale :**

mq. 104.00 x € 1.300,00 = € 135.200,00

- **TOTALE STIMA DEL BENE = € 135.200,00**

- **A detrarre per 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 dal perito come disposto dalla Signoria Vostra nell'incarico al sottoscritto:**

€ 135.200,00 x 15% = € 20.280,00

- **TOTALE STIMA DEL BENE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 114.920,00**

Data 31/05/2019

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE.it