

LOTTO 2

Il bene pignorato identificato nel lotto n. 2, riguarda un fabbricato in corso di costruzione in Modica, contrada Sant'Antonio snc, composto da piano S1, piano terra e 1° piano e lastrico solare al 2° piano, gli immobili sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio di mappa 44 p.lla 775 sub 2, categ. F/3, piano S1; p.lla 775 sub 3, categ. F/3, piano T; p.lla 775 sub 4, categ. F/3, piano 1; p.lla 775 sub 5, categ. F/5, piano 2. Di seguito vengono riportate le orto foto tridimensionale al fine dell'individuazione geografica del sito.



Orto foto tridimensionale Modica Contrada Sant'Antonio Piano Ceci 11

Al catasto l'immobile è riportato al foglio di mappa 44 p.lla 775 sub 2, categ. F/3, piano S1; p.lla 775 sub 3, categ. F/3, piano T; p.lla 775 sub 4, categ. F/3, piano 1; p.lla 775 sub 5, categ. F/5, piano 2. Unico intestatario risulta essere il debitore [REDACTED] per la quota 1000/1000. Detti immobili risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per aver edificato su suolo identificato al foglio di mappa 44

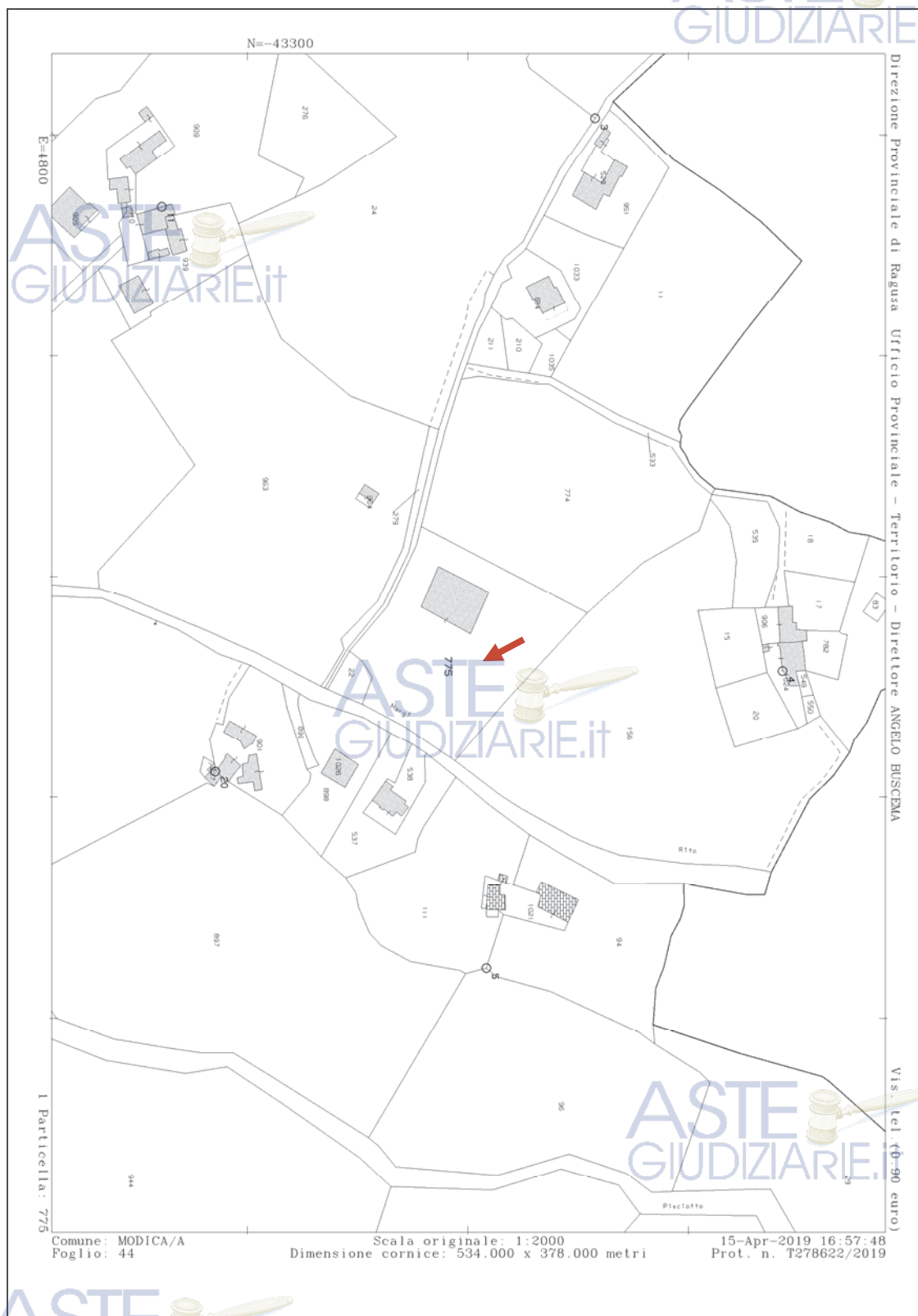
*Girolamo Renato Pulino, tra
1991 ai nn.11448/9373, da p
seguire vengono riportati i de*

ASTE
Giudiziarie.it
ASTE GIUDIZIARIE.IT

Visura catastale foglio 44 p.lla 775 sub 2-3-4-5

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



Estratto di mappa catastale foglio 44 p.lla 775

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

Data presentazione: 22/01/1998 - Data: 05/04/2019 - n. T275764 - Richiedente: Telematico

MOD. EP/2 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di **RAGUSA**

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. **2** di **3**

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
MODICA		44	775	70808	24-12-1997

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA 1: **1000**

PIANTA PIANO TERZO

PIANO SCANTINATO

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

02063568

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo **15493** **22-12-1998**

L'operatore

Ultima planimetria precedente mod. EP/2 prot.

Data presentazione: 22/01/1998 - Data: 05/04/2019 - n. T275764 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - 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: 44 - Particella: 775 - Elaborato planimetrico

elaborato planimetrico catastale foglio 44 p.lla 775

ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

Il fabbricato in questione confina con la strada consorziale Mergi della Contrada Sant'Antonio, con la particella 156 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno, con la particella 774 in ditta debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] per la quota di proprietà di 1000/1000, con la particella 963 in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

Per l'immobile in oggetto, è stata rilasciata dal comune di Modica, la concessione edilizia n. 315 del 11/11/1989, pagina registro delle concessioni n. 154. Per tale concessione edilizia era stata fatta domanda da entrambi i debitori esecutati per chiedere appunto la concessione per la costruzione di un fabbricato da adibire a locale commerciale e deposito con parcheggio per vendita di materiali nell'area distinta in catasto terreni del Comune di Modica al foglio 44 p.lla 14 della superficie complessiva di mq 14.855,00. L'immobile ricade in zona E5 del PRG in vigore a quell'epoca, sono stati rilasciati il parere dell'UTC in data 03/08/1989, parere dell'ufficiale sanitario in data 03/09/1988, parere della commissione edilizia in data 29/08/1989 giusto verbale n. 522. Il progetto in concessione edilizia prevedeva la costruzione per un fabbricato da adibire a locale commerciale per deposito e vendita di materiale edilizio in contrada S. Antonio, aventi le destinazioni d'uso al piano sotto strada di parcheggio e vano scala, piano terra adibito a locale di deposito, piano primo a locale commerciale ed esposizione, piano secondo adibito a lastrico solare, vano scala e locale serbatoio. La suddetta concessione è subordinata al vincolo del suolo di cui alla partita catastale foglio 44 p.lla 14, ora p.lla 775, in testa ai concessionari [REDACTED] e [REDACTED] per la volumetria autorizzata di mc 1.482,00 secondo l'indice di mc 0.10 per mq previsti dal PRG in vigore a quell'epoca, alla destinazione d'uso delle opere come specificato nel progetto, al mantenimento a parcheggio permanente della superficie pertinenziale

circostante di mq 2.000 che per l'appunto costituisce pertinenza della costruzione. Il progetto strutturale è stato acquisito dal Genio Civile di Ragusa alla pratica n. 2460 il 29/12/1989. Il progetto, come detto in precedenza, si sviluppa in una superficie urbanistica disponibile di mq 14.855,00 e sviluppa una cubatura complessiva di mc 1.482,00, inoltre, al piano sotto strada adibito in progetto a parcheggio, abbiamo una superficie edificata di mq 520,00, mentre nei due piani fuori terra, il piano terra adibito a deposito ed il piano primo adibito ad esposizione e vendita, si sviluppa una superficie edificata di mq 260,00.

Allo stato dei luoghi, il corpo di fabbrica risulta essere allo stato rustico e quindi in corso di costruzione nei piani terra primo e secondo, mentre al piano seminterrato lo stato dei luoghi indica una rifinitura di tipo locale di deposito rustico in quanto sono state costruite le aperture di tipo saracinesca in ferro ed all'interno troviamo un muro divisorio che divide l'unità in due parti. Per poter eseguire i lavori di completamento e rifinitura dell'opera, occorre rigorosamente eseguire una richiesta di permesso di costruire secondo la normativa vigente e quindi presentare all'ufficio tecnico del Comune di Modica un progetto avente per oggetto la modifica, qualora si volessero apportare delle modifiche allo stato già in concessione, ed il completamento in riferimento alla concessione edilizia n. 315 già rilasciata dal Comune di Modica.

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 ad eccezione del piano sotto strada in quanto, è parere del sottoscritto che allo stato dei luoghi e per come è stato rifinito, assume tutte le caratteristiche di un locale di deposito in quanto attualmente vi si trovano mezzi e materiali edili facenti capo alla ditta del debitore esecutato [REDACTED] ed anche materiale di deposito della ditta [REDACTED] che infatti ne utilizza una parte.

ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

Per quanto esposto, il CTU ritiene di essere nel giusto nell'indicare una variazione catastale relativamente al piano sotto strada da in corso di costruzione a locale di deposito in due distinte unità immobiliari, una per la ditta edile facente capo al debitore esecutato per l'utilizzo a titolo di deposito, e l'altra, fra l'altro da regolamentare tramite un contratto di affitto, utilizzata dalla ditta [REDACTED] a titolo di deposito del proprio materiale per la propria attività. Il tutto poi potrà essere modificato tramite altre variazioni catastali in base a che tipo di progetto di completamento verrà presentato al Comune di Modica per portare a termine i lavori inerenti il fabbricato in questione. Il costo di tale variazione catastale è quantificato in €1.000,00 comprensivo di spese.

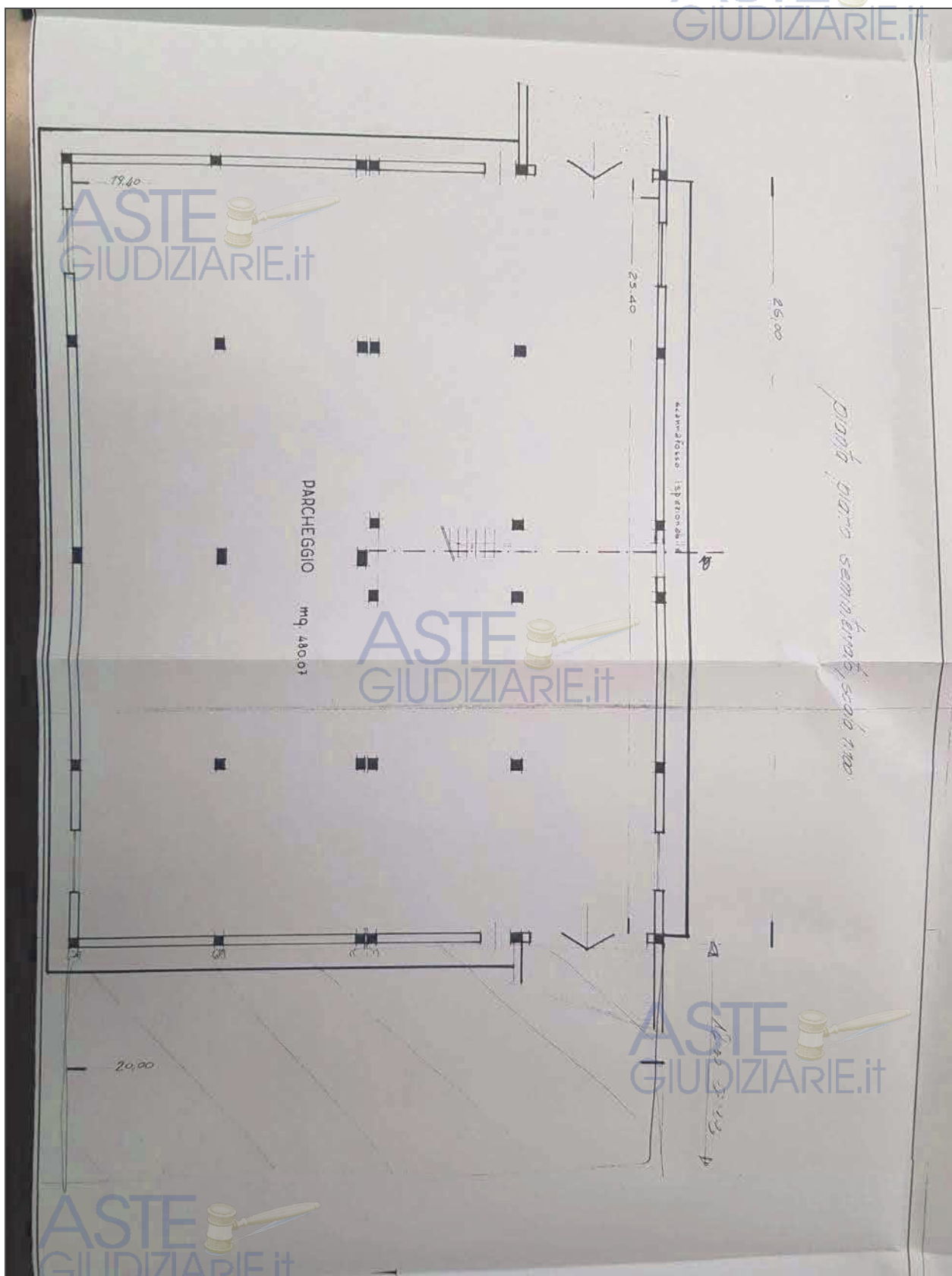
A seguire viene riportata la documentazione grafica per ulteriore chiarimento di quanto detto in precedenza.



Planimetria generale del lotto

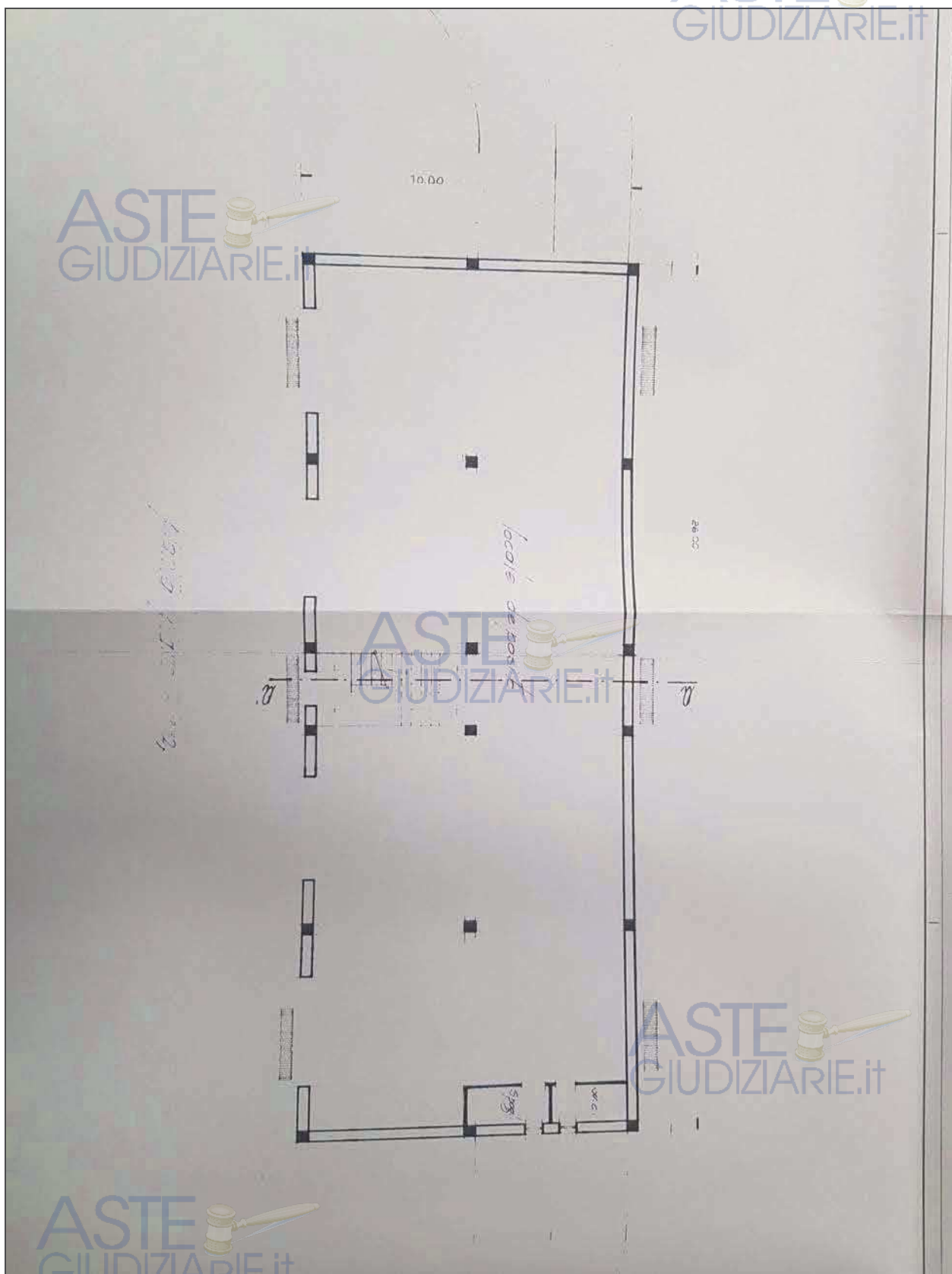
STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



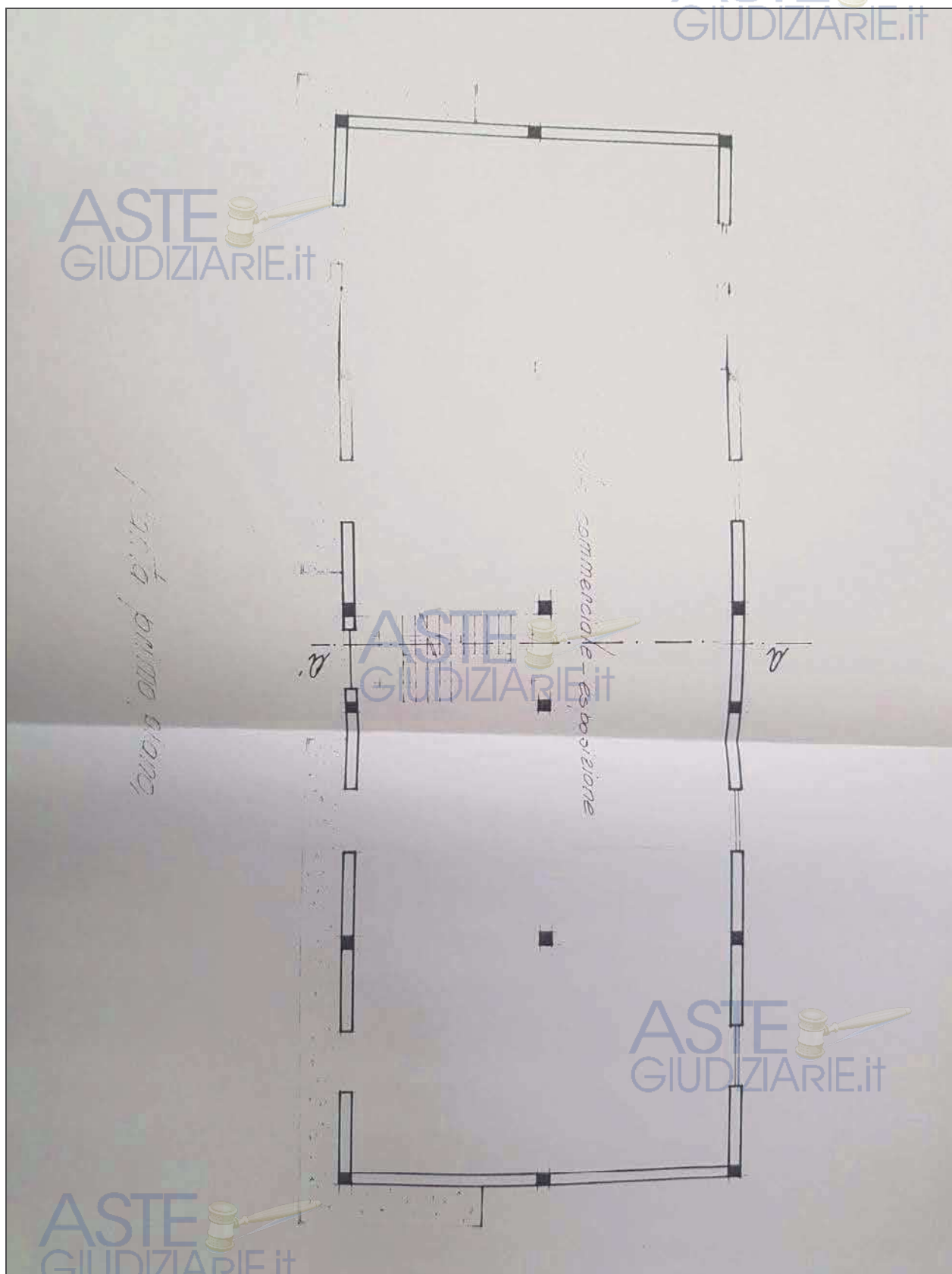
STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

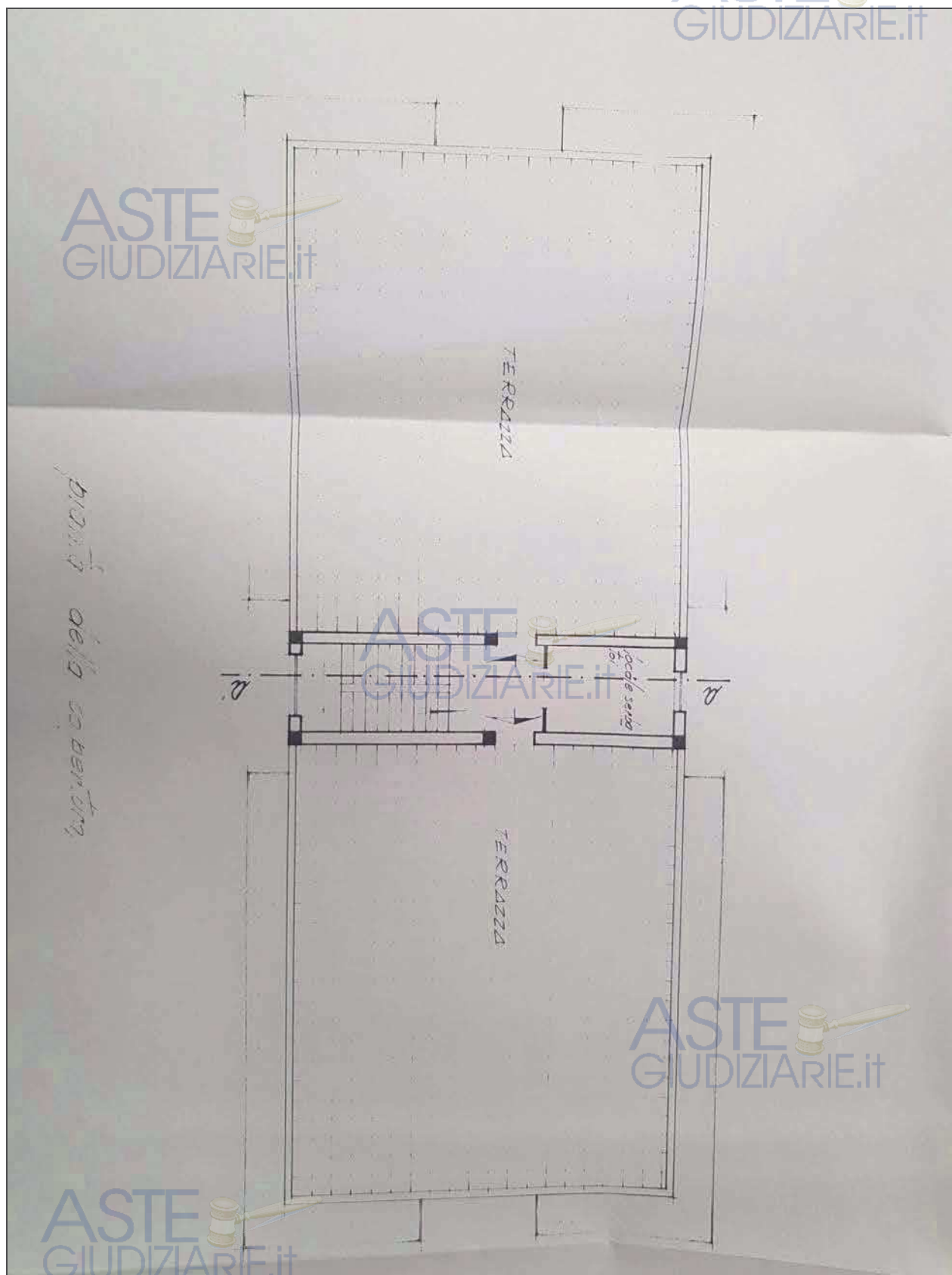


STUDIO TECNICO

PGF project

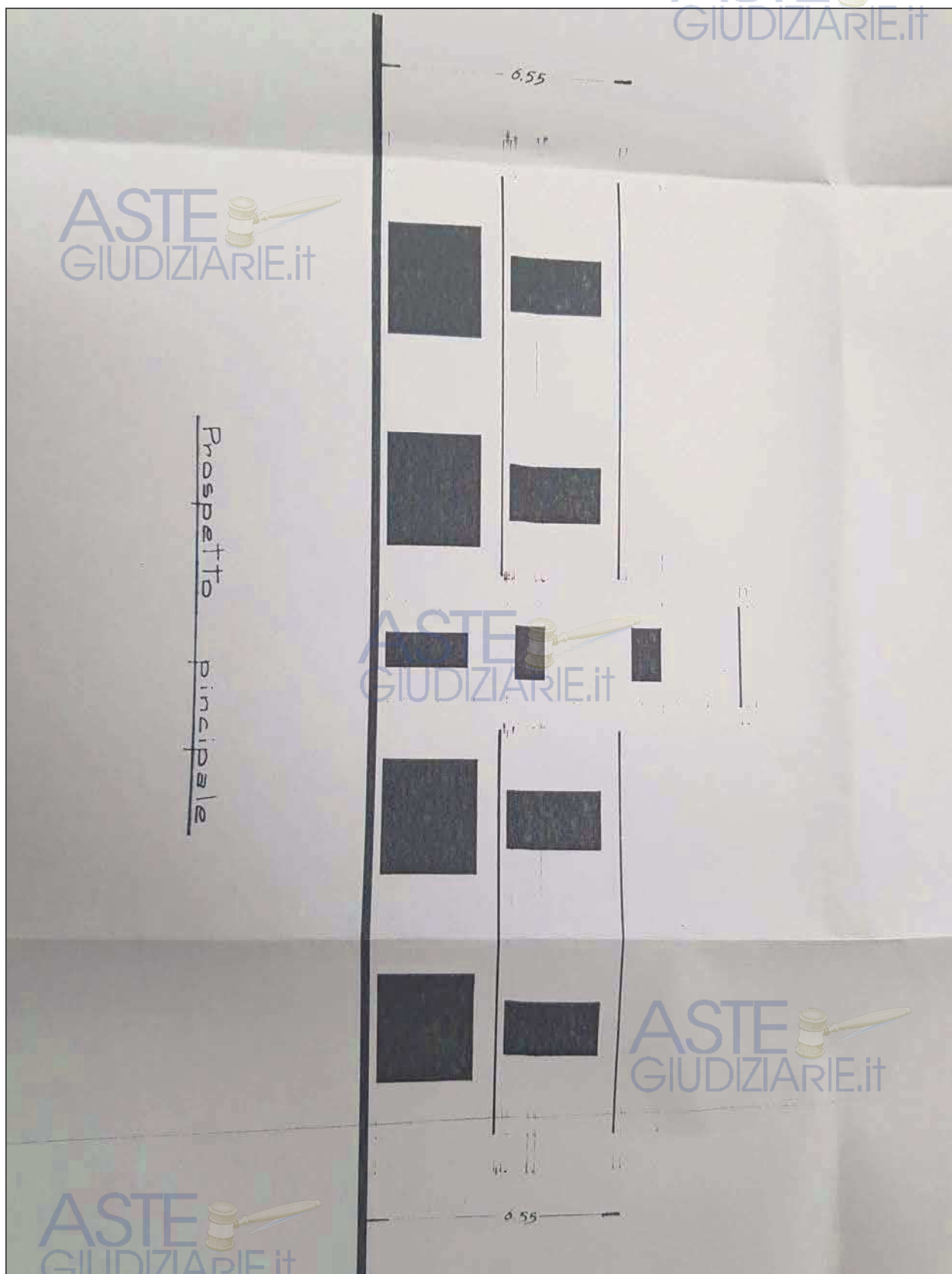
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

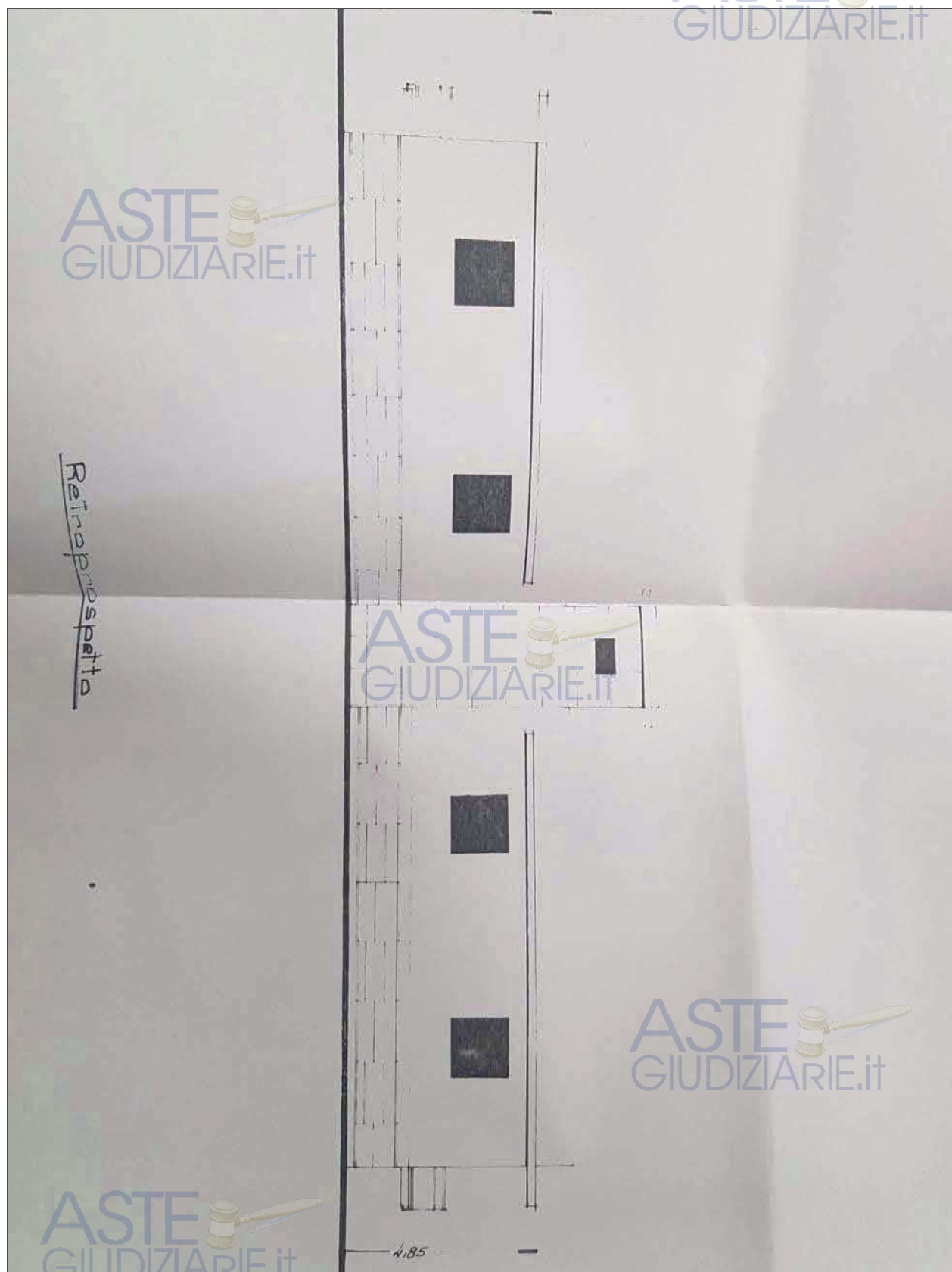


STUDIO TECNICO

PGF project

ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

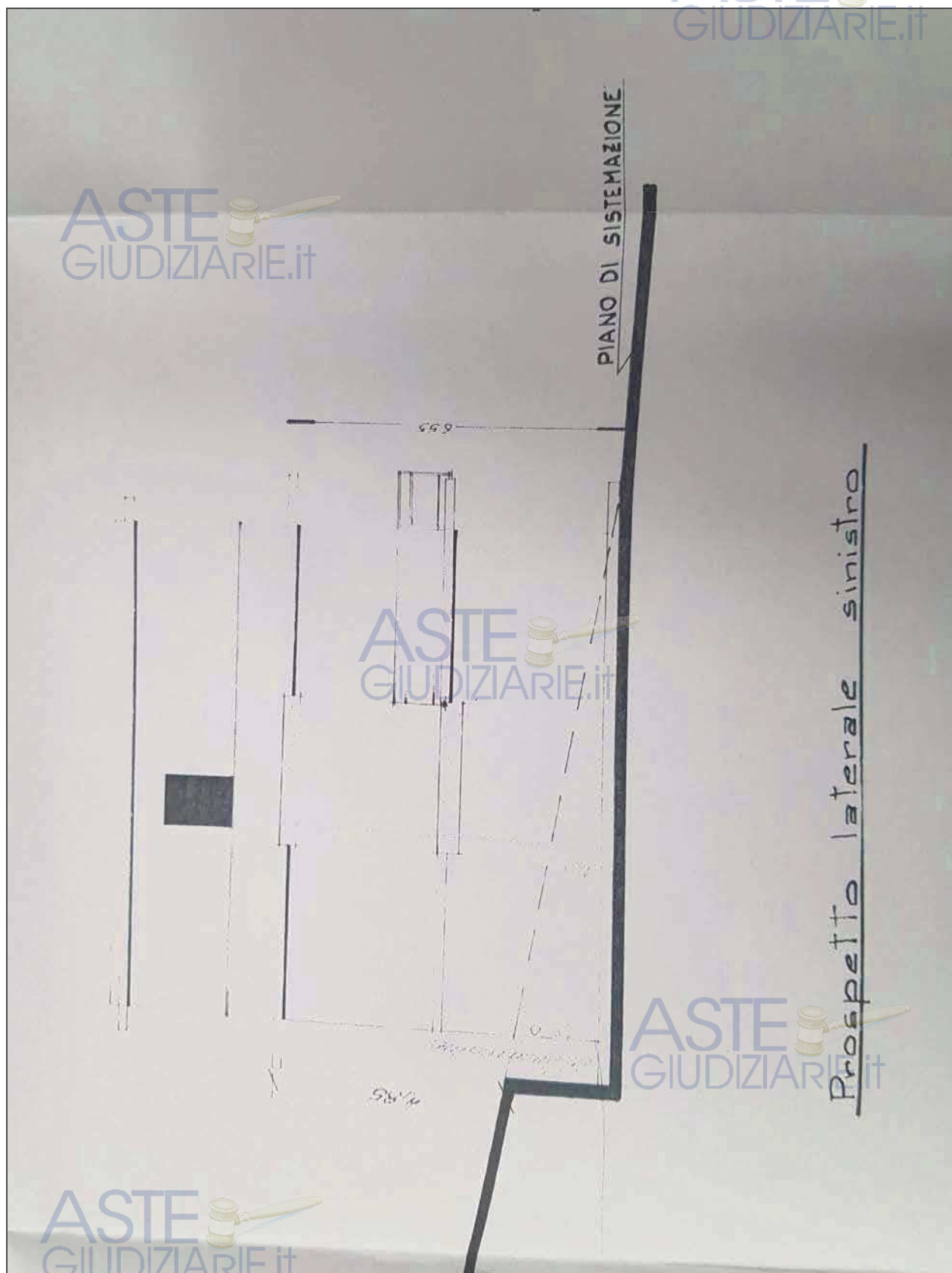


STUDIO TECNICO

PGF project

ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



ASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.IT

Computo pianoimetria

mq 14.500

Superficie disponibile

Superficie e cubatura consentite

 $\text{mq } 14.555 \times 0,10 = \text{mq } 14.555$

Superficie e cubatura consentite in progetto:

piano seminterrato: $\text{mq } 26,00 \times 10,00 = \text{mq } 520,00$ piano fuori terra: $\text{mq } 26,00 \times 10,00 = \text{mq } 260,00$ cassa d'acqua realizzata: $\text{mq } 260,00 \times \frac{1}{2} (4,85 + 6,55) = \text{mq } 1482,00$

parcheggio: mq 2000,00 (req. studio)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

AZIONE

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il bene pignorato identificato nel lotto n. 2, riguarda un fabbricato in corso di costruzione in Modica, contrada Sant'Antonio snc, composto da piano S1, piano terra e 1° piano e lastrico solare al 2° piano, gli immobili sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Modica, al foglio di mappa 44 p.lla 775 sub 2, categ. F/3, piano S1; p.lla 775 sub 3, categ. F/3, piano T; p.lla 775 sub 4, categ. F/3, piano L; p.lla 775 sub 5, categ. F/5, piano 2.

Il fabbricato in questione si trova nella zona periferica del Comune di Modica, in zona agricola rispetto al tessuto urbano. Il progetto, con cui è stato costruito l'intero corpo di fabbrica, prevedeva un locale commerciale sviluppato su un area urbanistica di terreno di mq 14.855, con parcheggio esterno nell'area pertinenziale ed identificato catastalmente al foglio 44 p.lla 775 sub 1 come bene comune non censibile che si potrebbe equiparare ad una pertinenza del fabbricato, troviamo anche nel seminterrato una superficie edificata di mq 520.00 adibita da progetto a rimessa di pertinenza all'attività commerciale, al piano terra da progetto abbiamo una superficie a deposito di mq 260.00 ed infine al piano primo da progetto abbiamo una superficie adibita ad esposizione e vendita di mq 260.00. Si ritiene che, una volta completato in ogni sua parte, il fabbricato potrebbe avere una forte potenzialità inerente l'attività commerciale. Allo stato, il piano seminterrato è adibito a rimessa e deposito sia per l'impresa del debitore esecutato e sia per l'azienda [REDACTED] mentre gli altri piani sono allo stato rustico ma al piano terra troviamo un ricovero di animali come le galline e deposito di paglia e mangime.

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

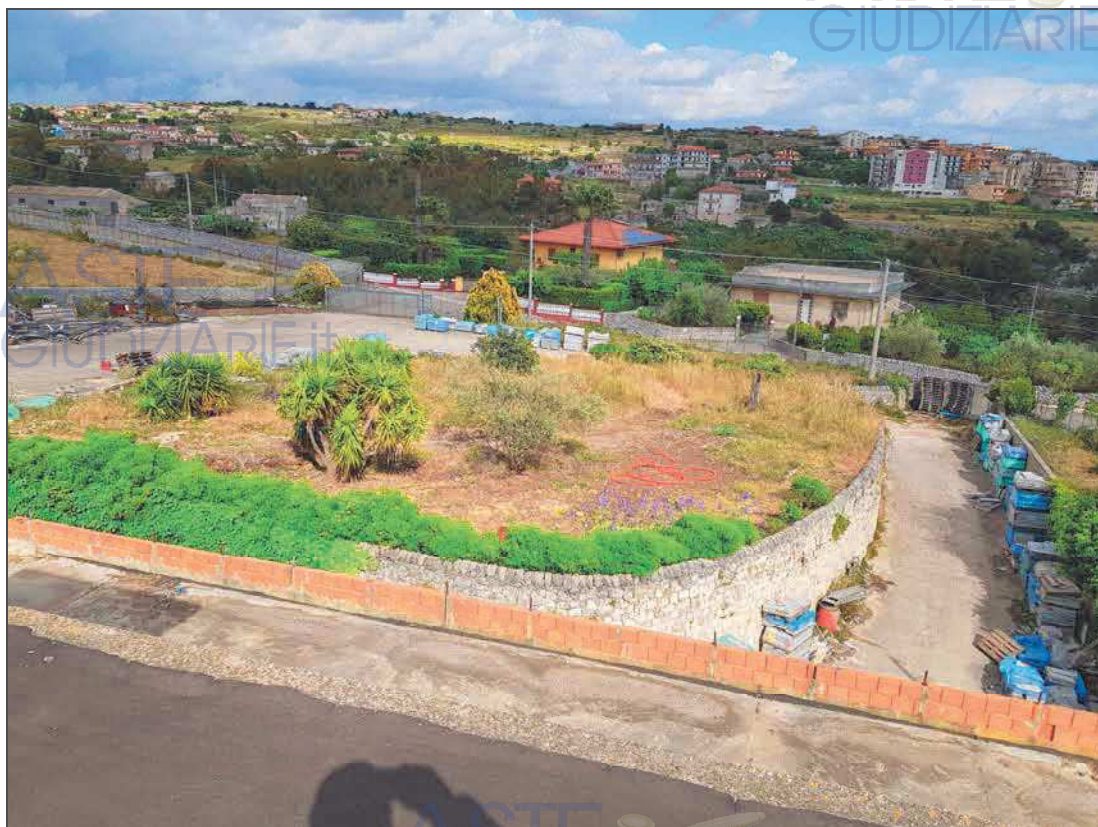
VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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)

Piano terra



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)

Piano primo



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

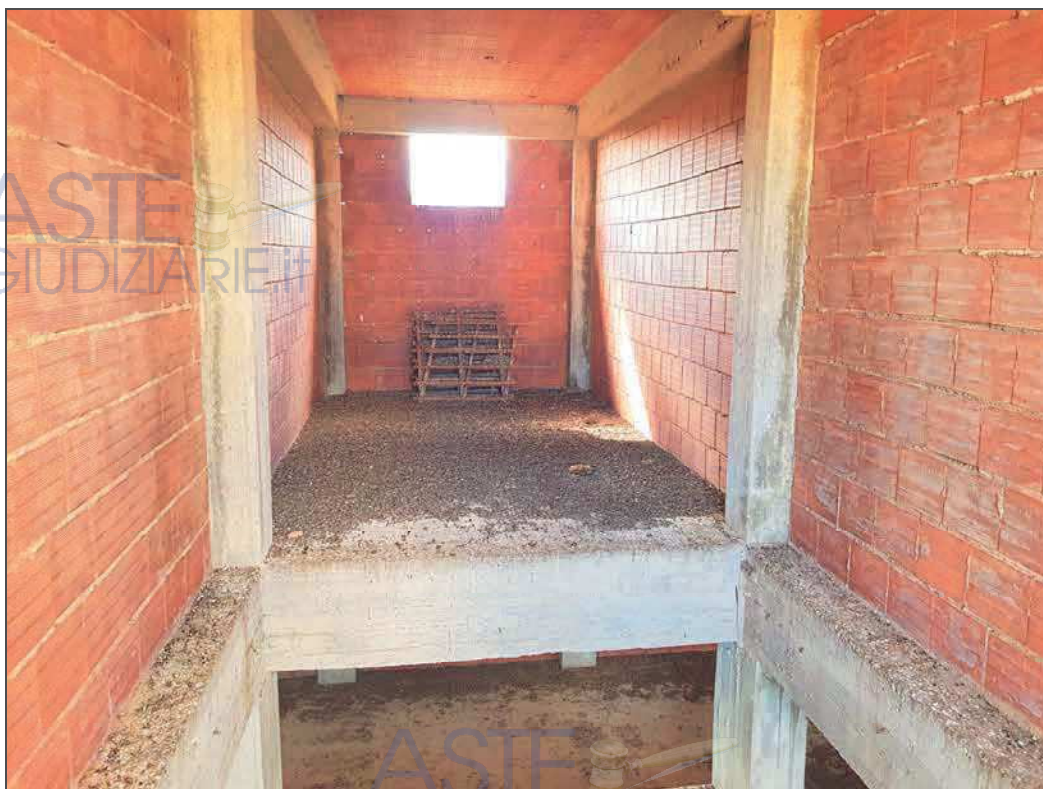
VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

Piano secondo – lastrico solare



STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)



Piano sotto strada



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 in corso di costruzione e sia per la loro destinazione progettuale e sia per la destinazione attuale del corpo di fabbrica al piano seminterrato, ritiene di dare una valutazione di € 400,00 al mq per il piano terra e per il piano primo della superficie edificata includendo in tale valutazione anche la pertinenza dell'area circostante, di € 450,00 per il piano sotto strada per la destinazione e rifinitura allo stato e di € 1/4 di € 400,00 per il lastrico solare a titolo di pertinenza ed accessorio.

STUDIO TECNICO
PGF project
ARCH. GIUSEPPE FRONTE

VIA RUGGERO BONGHI 2 - 97014 ISPICA (RG)

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 piano terra:**

$$\text{mq. } 260.00 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } \underline{104.000,00}$$

- **Superficie coperta piano primo:**

$$\text{mq. } 260.00 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } \underline{104.000,00}$$

- **Superficie lastrico solare piano secondo:**

$$\text{mq. } 260.00 \times \frac{1}{4} \text{€ } 400,00 = \text{€ } \underline{26.000,00}$$

- **Superficie coperta piano sotto strada:**

$$\text{mq. } 520.00 \times \text{€ } 450,00 = \text{€ } \underline{234.000,00}$$

- **TOTALE STIMA DEL BENE = € 468.000,00**

- **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:**

$$468.000,00 \times 15\% = \text{€ } \underline{70.200,00}$$

- **A detrarre per ripristino stato dei luoghi con quello catastale pari ad € 1.000,00 complessivi.**

- **TOTALE STIMA DEL BENE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 396.800,00**

Data 31/05/2019

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte

ASTE
GIUDIZIARIE.it