

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare n. 108/2025 RGEs

Giudice Dott. Carlo Di Cataldo

**Arch.** \*\*\*\*\*

**Via** \*\*\*\*\* **n.** \*\*\*

**97015 Modica (RG)**

**Cell** \*\*\*\*\*

**Mail:** \*\*\*\*\*

**Pec:** \*\*\*\*\*



## TRIBUNALE DI RAGUSA

- ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 108 / 2025 R.G. Es.
- GIUDICE Dott. Carlo Di Cataldo
- CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. \*\*\*\*\*
- C.T.U. Arch. \*\*\*\*\*, nominato con provvedimento del 24-06-2025  
accettazione nomina del 01-07-2025.

Proc. Esecutiva immobiliare n. 108 / 2025 R.G. Es.

Promossa da:

\*\*\*\*\* società unipersonale con sede legale in \*\*\*\*\* (\*\*), Via \*\*\*\*\* n.\*\*, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , iscritta nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del \*\*\*\*\* al n.\*\*\*\*\* , e per essa della \*\*\*\*\* , con sede legale in \*\*\*\*\* (\*\*), Via \*\*\*\*\* n.\*\*, c. f. e P. Iva n. \*\*\*\*\* , in persona del legale rappresentante *pro tempore*, giusta procura ai rogiti del Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , del \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* Rep. \*\*\*\*\* Fasc. registrata in Pordenone al n.\*\*\*\* serie \*\*, cessionaria di un portafoglio di crediti originariamente vantati, tra gli altri, da \*\*\*\*\* , in forza di un contratto di cessione del \*\*\*\*\* , giusta cessione pubblicata in Gazzetta Ufficiale, Parte Seconda n.\*\*\* del \*\*\*\*\* , rappresentata e difesa dall' Avv. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* del Foro di \*\*\*\*\* (c. f. \*\*\*\*\*), con studio in \*\*\*\*, Via \*\*\*\*\* (pec: \*\*\*\*\* – fax n. \*\*\*\*\*), congiuntamente e disgiuntamente all' Avv. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\* – pec: \*\*\*\*\* – fax n. \*\*\*\*\*), giusta procura generale alle liti autenticata nella firma dal Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* da \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* al n. \*\*\*\*\* Rep., e n. \*\*\*\* Racc. ed elettivamente domiciliata in \*\*\*\*\* (\*\*), Via \*\*\*\*\* \*\*, presso e nello studio dell'Avv. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\* – pec: \*\*\*\*\* – fax: \*\*\*\*\*)

Contro:

I Sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*),  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*),  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) e  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*).



**DIRITTO:**

Il Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), ha le seguenti proprietà interessate al pignoramento:

- Diritto di usufrutto 1/2 per Abitazione sita in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censita in C.F. di Modica al F.29 P.Illa 510 sub.1, A/3, cons. 4,5 vani, Piano T.;
- Diritto di usufrutto 1/2 per Unità Immobiliare in corso di costruzione sita in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censita in C.F. di Modica al F.29 P.Illa 510 sub.2, F/4, Piano 1;
- Diritto di usufrutto 1/2 per Terreno Agricolo sito in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censito in C.T. di Modica al F.29 P.Illa 624, cons. 30 are 40 centiarie, seminativo classe 3, Reddito Dominicale Euro 9,42, Reddito Agrario Euro 6.28.

La Sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), ha le seguenti proprietà interessate al pignoramento:

- Diritto di usufrutto 1/2 per Abitazione sita in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censita in C.F. di Modica al F.29 P.Illa 510 sub.1, A/3, cons. 4,5 vani, Piano T.;
- Diritto di usufrutto 1/2 per Unità Immobiliare in corso di costruzione sita in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censita in C.F. di Modica al F.29 P.Illa 510 sub.2, F/4, Piano 1;
- Diritto di usufrutto 1/2 per Terreno Agricolo sito in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censito in C.T. di Modica al F.29 P.Illa 624, cons. 30 are 40 centiarie, seminativo classe 3, Reddito Dominicale Euro 9,42, Reddito Agrario Euro 6.28.

Il Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), ha le seguenti proprietà interessate al pignoramento:

- Diritto di nuda proprietà 1/2 per Abitazione sita in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censita in C.F. di Modica al F.29 P.Illa 510 sub.1, A/3, cons. 4,5 vani, Piano T.;
- Diritto di nuda proprietà 1/2 per Unità Immobiliare in corso di costruzione sita in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censita in C.F. di Modica al F.29 P.Illa 510 sub.2, F/4, Piano 1;
- Diritto di nuda proprietà 1/2 per Terreno Agricolo sito in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censito in C.T. di Modica al F.29 P.Illa 624, cons. 30 are 40 centiarie, seminativo classe 3, Reddito Dominicale Euro 9,42, Reddito Agrario Euro 6.28.

La Sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*), ha le seguenti proprietà interessate al pignoramento:



- Diritto di nuda proprietà 1/2 per Abitazione sita in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censita in C.F. di Modica al F.29 P.Illa 510 sub.1, A/3, cons. 4,5 vani, Piano T.;
- Diritto di nuda proprietà 1/2 per Unità Immobiliare in corso di costruzione sita in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censita in C.F. di Modica al F.29 P.Illa 510 sub.2, F/4, Piano I;
- Diritto di nuda proprietà 1/2 per Terreno Agricolo sito in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censito in C.T. di Modica al F.29 P.Illa 624, cons. 30 are 40 centiarie, seminativo classe 3, Reddito Dominicale Euro 9,42, Reddito Agrario Euro 6.28.

### DESCRIZIONE DEI BENI:

I beni pignorati sono ubicati nel comune di Modica, trattasi di:

- Abitazione sita in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censita in C.F. di Modica al F.29 P.Illa 510 sub.1, A/3, cons. 4,5 vani, Piano T.;
- Unità Immobiliare in corso di costruzione sita in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censita in C.F. di Modica al F.29 P.Illa 510 sub.2, F/4, Piano I;
- Terreno Agricolo sito in Modica (RG) in via Modica - Giarratana, censito in C.T. di Modica al F.29 P.Illa 624, cons. 30 are 40 centiarie, seminativo classe 3, Reddito Dominicale Euro 9,42, Reddito Agrario Euro 6.28.

I beni oggetto della suddetta perizia sono definiti da un fabbricato adibito a civile abitazione, classificabile come casa unifamiliare, sito in Modica in c.da Pennino Mauto, in via Modica - Giarratana, esso è composto da un piano terra e da un primo piano, fabbricato inserito all'interno di un lotto di terreno con accesso diretto da strada pubblica.

Questi verranno individuati come **LOTTO UNICO** o più semplicemente **LOTTO**.

Fanno in oltre parte dei cespiti pignorati i relativi accessori, comunioni, pertinenze e dipendenze dei suddetti immobili.

### UBICAZIONE:

#### **LOTTO:**

- Latitudine 36.887167 e Longitudine 14.777849, per i beni sopra descritti.



**TITOLARITA':**

I beni pignorati risultano intestati a:

**LOTTO:**

*Abitazione (F.29 P.Illa 510 sub.1), Unità Immobiliare in corso di definizione (F.29 P.Illa 510 sub.2) e Terreno Agricolo (F.29 P.Illa 624) siti in Modica (RG) in Via Modica - Giarratana:*

Al Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) ed alla Sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto, ed al Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) ed alla Sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà.

**PROVENIENZA VENTENNALE:**

Per la verifica della continuità del ventennio ai debitori esegutati questi beni gli sono pervenuti per:

**LOTTO:**

*Abitazione piano terra (F.29 P.Illa 510 sub.1), Unità Immobiliare in corso di costruzione primo piano (F.29 P.Illa 510 sub.2) e Terreno Agricolo (F.29 P.Illa 624) siti in Modica (RG) in Via Modica - Giarratana:*

- Atto notarile pubblico di Compravendita del \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* Not. \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* , trascritto in data \*\*\*\*\* ai nn. \*\*/\*\*/\*\*\*\*.

**DATI CATASTALI:****LOTTO:**

*Abitazione in Modica via Modica – Giarratana:*

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al F. 29 P.Illa 510 sub 1; Via Modica – Giarratana, Piano T, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, (sup. catastale mq 95) R.C. €290,51;

*Unità Immobiliare in corso di costruzione in Modica via Modica – Giarratana:*

Identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al F. 29 P.Illa 510 sub 2; Via Modica – Giarratana, Piano 1, cat. F/4;

*Terreno Agricolo in Modica via Modica – Giarratana:*

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Modica al F. 29 P.IIIa 624; Via Modica – Giarratana, Seminativo classe 3, Superficie 30,40 are, Reddito Dominicale €9,42, Reddito Agrario €6,28.

### **OCCUPAZIONE:**

Alla data del sopralluogo del 31/07/2025 gli immobili risultavano così occupati:

#### **LOTTO:**

- Il fabbricato, sia il piano terra (F.29 P.IIIa 510 Sub.1) che il primo piano (F.29 P.IIIa 510 Sub.2), risultava non occupato, essendo di fatto ancora in corso di costruzione.
- Il terreno pertinenziale al fabbricato (F.29 p.IIIa 624) risulta incolto e non lavorato.

### **AGIBILITA' E COMPLETEZZA DOCUMENTALE:**

Il sottoscritto CTU il 09/09/2025 ha fatto richiesta di visione fascicolo all'UTC comunale e in data 18/09/2025 ha potuto esaminare il fascicolo degli immobili oggetto di Perizia richiesti estraendo in copia la documentazione utile per redigere la presente perizia.

All'atto della visione, risultava per gli immobili del:

**LOTTO:** *Abitazione piano terra (F.29 P.IIIa 510 sub.1), Unità Immobiliare in corso di costruzione primo piano (F.29 P.IIIa 510 sub.2) e Terreno Agricolo (F.29 P.IIIa 624) siti in Modica (RG) in Via Modica - Giarratana:*

Presenza di Titolo Edilizio e relativi Elaborati grafici e risultava assente il Certificato di Agibilità.

### **REGOLARITA URBANISTICA:**

#### **LOTTO:**

*Abitazione piano terra (F.29 P.IIIa 510 sub.1), Unità Immobiliare in corso di costruzione primo piano (F.29 P.IIIa 510 sub.2) e Terreno Agricolo (F.29 P.IIIa 624) siti in Modica (RG) in Via Modica - Giarratana:*

Per quanto riguarda l'immobile per civile abitazione sito in Modica in via Modica – Giarratana (f. 29 p.IIIa 510 sub 1-2) inserito all'interno del lotto di terreno (F.29 P.IIIa 624), è legittimato dalla Concessione Edilizia in sanatoria n. 171 del 05/05/2000.

Lo stato di fatto alla data del sopralluogo effettuato (il 31/07/2025) presenta avere diverse difformità, da piccole opere quali semplici tramezzature a opere più onerose ovvero degli ampliamenti in difformità rispetto a ciò che è stato autorizzato.

Nello Specifico le difformità riscontrate sono le seguenti:

Al piano terra sono state realizzate diverse tramezzature interne, una diversa altezza degli ambienti interni, la realizzazione di una scala interna e alcune aperture su muratura portante, in difformità al progetto autorizzato. Inoltre è stato realizzato esternamente un piccolo corpo edilizio di mq 2,89, accostato al lato posteriore del fabbricato generando di fatto un aumento di volume, realizzato in difformità al progetto autorizzato e privo di requisiti strutturali antisismici.

Al primo piano sono state realizzate diverse tramezzature interne, gli ambienti interni presentano un'altezza leggermente diversa rispetto al progetto autorizzato, sono state realizzate alcune aperture su muratura portante e inoltre sono stati realizzate delle pensiline esterne che permettono il collegamento del balcone posto sul prospetto frontale al resto delle pensiline che a sua volta sono state lasciate a balconi.

Nonostante le difformità riscontrate siano rilevanti, il volume del fabbricato realizzato risulta congruo con il volume autorizzato dalla C.E. in sanatoria n.171 del 05/05/2000, ad esclusione del piccolo corpo edilizio (mq 2,89) aggiunto al piano terra che va rimosso.

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili ai sensi del D.P.R. 380/2001, accertamento di conformità edilizia, unita a una valutazione sismica specialistica, ovvero unita a un Certificato di Idoneità Sismica (C.I.S.), previo calcolo strutturale depositato al Genio Civile e relativa relazione geologica.

Per tanto, una volta rimosso il piccolo corpo edilizio aggiunto al piano terra, è possibile regolarizzare il fabbricato tramite una pratica edilizia SCIA in sanatoria pagando i relativi oneri ed oblazioni, allegando il C.I.S., la relazione geologica e quanto altro occorra al suo completamento.

#### **DIVISIBILITA':**

Il compendio pignorato composto dagli immobili ubicati in Modica in via Modica-Giarratana, facenti parte del LOTTO, nello specifico Fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra classificato A/3 (F.29 P.IIIa 510 sub.1) e da un primo piano classificato in corso di costruzione F/4 (F.29 P.IIIa 510 sub.2) e relativo terreno agricolo pertinenziale (F.29 P.IIIa 624), trattandosi di unità immobiliari ubicate nello stesso fabbricato, e non avendo accessi esclusivi separati, non si prestano ad essere venduti separatamente, costituendo di fatto entrambi un'unica casa unifamiliare. Inoltre essendo il terreno agricolo di pertinenza al fabbricato in oggetto, anch'esso non si presta ad essere venduto separatamente in quanto la divisibilità dei suddetti beni farebbe deprezzare l'intero cespite, essendo uno accessorio dell'altro.



**STIMA DEL BENE PIGNORATO:****LOTTO**

*Abitazione piano terra (F.29 P.Illa 510 sub.1), Unità Immobiliare in corso di costruzione piano primo (F.29 P.Illa 510 sub.2) e Terreno Agricolo (F.29 P.Illa 624) siti in Modica (RG) in Via Modica - Giarratana:*

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione, classificabile come casa unifamiliare, è composto da un piano terra (F.29 P.Illa 510 sub.1) e da un piano primo (F.29 P.Illa 510 sub.2), insistente in un lotto di terreno agricolo di mq 3040 (F.29 P.Illa 624), avente accesso da strada pubblica.

Il fabbricato presenta tutti i lati liberi prospicienti al terreno pertinenziale.

Alla data del sopralluogo (il 31/07/2025) il fabbricato si presenta in corso di costruzione. E' stato realizzato l'involucro esterno e il relativo intonaco, i tramezzi interni, pavimenti e rivestimenti interni in gres porcellanato (mancante in una piccola parte), la pavimentazione esterna in gres porcellanato e pietra, la finitura interna in gesso, la copertura e le relative grondaie, parte degli impianti fognari, idrici ed elettrici, la scala interna è rifinita in marmo, gli infissi presenti sono esclusivamente il portoncino d'ingresso e le persiane esterne, e sono entrambi in alluminio. Risultano mancare diversi elementi al completamento dei lavori, quali ad esempio gli infissi esterni, le ringhiere, le porte interne, gli elementi di completamento degli impianti, la finitura esterna e le grondaie, inoltre va effettuato una manutenzione ordinaria generale al fine di riportare il corretto lustro alle lavorazioni già effettuate.

Il terreno esterno si presenta in uno stato incolto, non lavorato. L'accesso alla casa è garantito da un viale in cemento rustico realizzato all'interno del lotto di terreno, accessibile dalla strada principale attraverso un cancello metallico che necessita anch'esso di interventi di manutenzione ordinaria. Inoltre è bene specificare che la cubatura, potere edificatorio, del suddetto terreno è stata utilizzata per l'edificazione del fabbricato oggetto di stima.

Attualmente l'abitazione riporta delle modifiche rispetto al progetto autorizzato, presentando diverse difformità meglio specificate nel capitolo della regolarità urbanistica. Essendo quest'ultime regolarizzabili, ad esclusione del piccolo corpo edilizio (mq 2,89) accostato al lato posteriore del fabbricato, pertanto verrà descritto il fabbricato nello stato attuale, omettendo il piccolo corpo edilizio sopra menzionato.

Il fabbricato per civile abitazione insiste in un lotto di terreno agricolo di mq 3040, avente accesso diretto con la strada pubblica, il fabbricato è classificabile nella tipologia della casa unifamiliare isolata, avente tutti i lati liberi prospicienti al terreno stesso.

Il piano terra presenta al suo interno, un soggiorno, una sala pranzo, una cucina, una lavanderia, un bagno e un doppio servizio, oltre alla scala che porta al primo piano, quest'ultimo presenta una copertura a doppia falda, ed è composto da un disimpegno, un bagno, tre camere da letto e un ripostiglio, inoltre l'intero piano è circondato perimetralmente da un balcone che nella parte posteriore diventa una piccola terrazza.

Per la stima il procedimento più idoneo è quello *sintetico comparativo*.

Da indagini effettuate nella zona, per compravendite di beni aventi caratteristiche simili il parametro di stima più utilizzato è il metro quadro lordo (compreso i muri) da applicare in base alla reale consistenza del bene da valutare.

### **LOTTO:**

Stima Abitazione piano terra F. 29 P.la 510 sub 1: =

$$\text{lordi mq } 99.97 \times \text{€ } 850/\text{mq} = \text{€ } 84.974,50$$

Stima U.I. in corso di costruzione (abitazione) primo piano F. 29 P.la 510 sub. 2: =

$$\text{lordi mq } 92.71 \times \text{€ } 750/\text{mq} = \text{€ } 69.532,50$$

$$(\text{balconi e terrazze}) \text{ mq } 59.62 \times 0,30 \times \text{€ } 750/\text{mq} = \text{€ } 13.414,50$$

Nell'ottica di ottenere un valore più ampio dell'immobile, si ritiene opportuno seguire la via della regolarizzazione delle difformità previste, tramite una pratica edilizia SCIA in sanatoria pagando i relativi oneri ed oblazioni, allegando il C.I.S., la relazione geologica e quanto altro occorra al suo completamento, previa rimozione del piccolo corpo edilizio posto sul lato posteriore del fabbricato. Al fine di ottenere la legittimità dello stato di fatto.

Di conseguenza si detraggono le spese occorrenti per la demolizione del piccolo corpo edilizio (mq 2,89) e la redazione della pratica SCIA e dei relativi elaborati sopracitati, comprendenti le oblazioni, gli oneri della pubblica amministrazione e gli oneri tecnici.

Per tanto si stima:

Una spesa a corpo per la demolizione e relativo smaltimento del piccolo corpo edilizio che si può conteggiare di €2.000,00;

Oneri tecnici e relative spese per la pubblica amministrazione per la redazione della pratica SCIA in sanatoria: €4000,00;

Oneri tecnici e spese per la pubblica amministrazione per la redazione del C.I.S. e relativi calcoli strutturali depositati al Genio Civile quantificabili in €3.000,00;

Oneri tecnici per la redazione della relazione geologica €1000,00;

Oneri tecnici e relative spese per la pubblica amministrazione necessari per l'aggiornamento catastale: €700,00

Oneri tecnici per la redazione del certificato APE necessario alla vendita: € 300,00



Per un totale di €11.000,00.

Valore totale del fabbricato:

$$84.974,50 + 69.532,5 + 13.414,50 - 11.000 = \text{€ } 156.921,50$$

Stima Terreno Agricolo pertinenziale F. 29 P.lla 624: =

$$\text{Superficie mq } 3040 \times \text{€5/mq} = \text{€15.200,00}$$

Oneri tecnici e relative spese per la pubblica amministrazione per la redazione e successivo rilascio del CDU necessario alla vendita: €300,00

$$\text{Valore Totale del terreno: €15.200 - €300,00} = \text{€14.900,00}$$

$$\text{Valore totale LOTTO: €156.921,50} + \text{€14.900,00} = \text{€171.821,50}$$

**Valore commerciale del bene pignorato: €171.821,50**

Questo valore si abbatte in modo forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti non espressamente considerati, per un valore di stima di VENDITA FORZATA =

$$\text{€171.821,50} - 15\% = \text{€146.048,27}$$

**Arrotondato in difetto: €146.000,00 (centoquarantaseimila/00)**

Quota di possesso dei debitori eseguiti:

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto, e \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di nuda proprietà.

Tutti nell'insieme pari a 1/1 di piena proprietà dell'intero cespite, per cui il valore di vendita forzata della quota pignorata è pari a =

$$\text{€146.000,00 (centoquarantaseimila/00)}$$

**ALTRI ADEMPIMENTI NECESSARI ALLA VENDITA:****AGGIORNAMENTO CATASTALE:**

Oneri tecnici e relative spese per la pubblica amministrazione necessari per l'aggiornamento catastale: €700,00

**APE:**

Oneri tecnici per la redazione del certificato APE, necessario ai fini della vendita.

Spese stimate per la sua redazione = € 300,00

**CDU:**

Oneri tecnici e relative spese per la pubblica amministrazione per la redazione e successivo rilascio del CDU necessario alla vendita: €300,00

Le spese soprariportate sono state già detratte dal valore di stima.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

- Pignoramento del \*\* \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* Ufficiale Giudiziario di \*\*\*\*\* , trascritto in data \*\* \*\*\*\*\* ai nn. \*\*\*\*\*/\*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* (\*\*) c.f. \*\*\*\*\* , credito di euro \*\*\*\*\* oltre interessi e spese, a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 della nuda proprietà, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 della nuda proprietà, \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 dell'usufrutto \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 dell'usufrutto, grava beni in Modica (RG) via Modica-Giarratana: C.F. F.29 P.lla 510 sub.1 cat. A/3 vani 4,5 piano T., F.29 P.lla 510 sub.2 cat. C piano 1, C.T. F.29 P.lla 624 are 30.40;

- Ipoteca volontaria iscritta in data \*\*\*\*\* ai nn.\*\*\*\*\*/\*\*\*\* in rinnovazione di iscrizione \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* , in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* Not. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* , a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , domicilio ipotecario eletto: non indicato in nota, per la complessiva somma di euro \*\*\*\*\* di cui capitale euro \*\*\*\*\* , a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 della nuda proprietà, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 della nuda proprietà, \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 dell'usufrutto e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 dell'usufrutto, grava beni in Modica (RG) via Modica-Giarratana: C.F. F.29 P.lla 510 sub.1 cat. A/3 vani 4,5 piano T., F.29 P.lla 510 sub.2 cat. C piano 1, C.T. F.29 P.lla 624 are 30.40;

- Ipoteca legale iscritta in data \*\*\*\*\* ai nn.\*\*\*\*\*, in forza di atto del \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* domicilio ipotecario eletto: Via \*\*\*\*\* per la complessiva somma di euro \*\*\*\*\* di cui capitale euro \*\*\*\*\* a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 dell'usufrutto, grava beni in Modica (RG): C.F. F.29 P.Ila 510 sub.1 cat. A/3 vani 4,5 piano T., F.29 P.Ila 510 sub.2 cat. C piano 1, C.T. F.29 P.Ila 624;

- Ipoteca legale iscritta in data \*\*\*\*\* ai nn.\*\*\*\*\*, in forza di atto del \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* domicilio ipotecario eletto: Via \*\*\*\*\* per la complessiva somma di euro \*\*\*\*\* di cui capitale euro \*\*\*\*\* a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 dell'usufrutto, grava beni in Modica (RG): C.F. F.29 P.Ila 510 sub.1 cat. A/3 vani 4,5 piano T., F.29 P.Ila 510 sub.2 cat. C piano 1, C.T. F.29 P.Ila 624;

- Ipoteca legale iscritta in data \*\*\*\*\* ai nn.\*\*\*\*\*, in forza di atto del \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* a favore di \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* domicilio ipotecario eletto: Via \*\*\*\*\* per la complessiva somma di euro \*\*\*\*\* di cui capitale euro \*\*\*\*\* a carico di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*/\*\*/\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 dell'usufrutto, grava beni in Modica (RG): C.F. F.29 P.Ila 510 sub.1 cat. A/3 vani 4,5 piano T., F.29 P.Ila 510 sub.2 cat. C piano 1, C.T. F.29 P.Ila 624.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)



**- Allegati:**

- zonizzazione;
- catastali: mappa, visura e planimetrie catastali;
- elaborati grafici: pianta stato concessionato e pianta stato di fatto.
- fotografie.

**Note:**

Per la redazione del certificato APE, e dell'aggiornamento Catastale il sottoscritto c.t.u. attende la Vostra richiesta/autorizzazione per espletare il nuovo incarico.

Certo di aver espletato al meglio l'incarico affidatomi, io sottoscritto c.t.u. ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali ed ulteriori incombenze.

Modica li,    Gennaio 2026

Il C. T. U.

Arch. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

