

- **LOTTO UNICO:** Fabbricato adibito a civile abitazione che si sviluppa su piano terra con copertura a tetto con struttura in legno sito nel Comune di Modica nella contrada Liccio nella via Modica Sampieri n. 257/D.
- Catasto Fabbricati: Fabbricato in Modica, foglio 156 particella 143 sub 1 zona censuaria 1 categoria A/3 classe 3 consistenza 5.5 vani rendita € 355,06, via Sorda-Sampieri snc piano Terra;
- Catasto terreni: Terroni in Modica, foglio 156 particella 143 di mq 1590, tipo mappale del 01/02/2008 pratica n. RG0019795 in atti dal 01/02/2008.

LOTTO UNICO

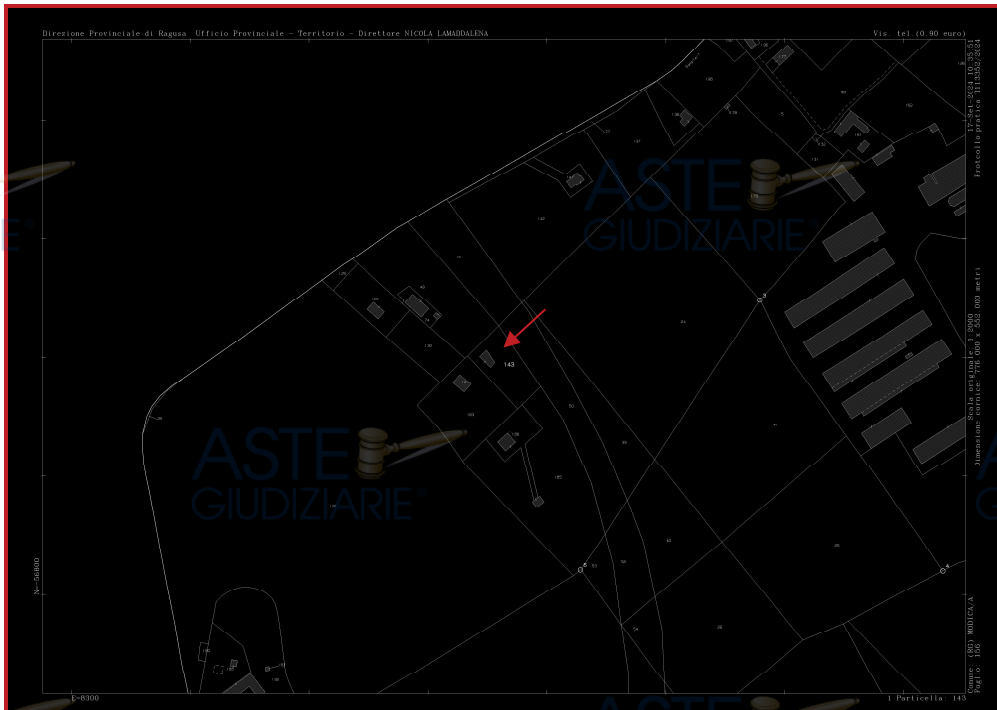
Il bene pignorato identificato nel seguente lotto, è un fabbricato adibito a civile abitazione che si sviluppa su piano terra con copertura a tetto con struttura in legno sito nel Comune di Modica nella contrada Liccio nella via Modica Sampieri n. 257/D.

Di seguito vengono riportate le orto-foto al fin dell'individuazione geografica del sito.





Intestatari e pieni proprietari sono i debitori eseguiti per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni fra loro. A seguire vengono riportati i dati catastali.



Stralcio mappa catastale F. 156 p.la 143 – Bene Pignorato

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2024

Data: 17/09/2024 Ora: 10.34.57 Segue
Visura n.: T114213 Pag. 1

Dati della richiesta
Comune di MODICA (Codice: F258)
Provincia di RAGUSA
Catasto Fabbricati
Foglio: 156 Particella: 143 Sub.: 1

Dati identificativi
N. 1
Sezione Urbana
Foglio 156
Particella 143
Sub. 1
Zona Cons. 1
Micro Zona
Categorie A/3
Classe 3
Consistenza 5,5 vani
Superficie Catastrale Totale: 122 m² (143 m²) valore area catastale: 85 m²
Reddito Euro 355,06
DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Incentivato in virtù dei dati di superficie.

Dati derivanti da
Indirizzo: VIA SORDA TAMPERE n.18C Piano I
Stato: Amministrativo
Chiusamento e vendita: Partita

Mappa Fabbricati Catastrali
Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 156 - Particella 143

Visura catastale del bene pignorato – F. 156 p.la 143 sub 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2024

Data: 17/09/2024 Ora: 10.37.31 Segue
Visura n.: T114644 Pag. 1

Dati della richiesta
Comune di MODICA (Codice: F258A)
Sezione MODICA (Provincia di RAGUSA)
Catasto Terreni
Foglio: 156 Particella: 143

Area di enti urbani e promiscui dal 01/02/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualità Classe	Superficie (m²) ha m ca	Destinazione	Dominicale	Agroto		
1	156	143	-	-	ENTE URBANO	15 90				Tipo Mappale del 01/02/2008 Protocollo n. R.00019795 in atti del 01/02/2008 (n. 19795/1/2008)	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio: 156 Particella: 140;

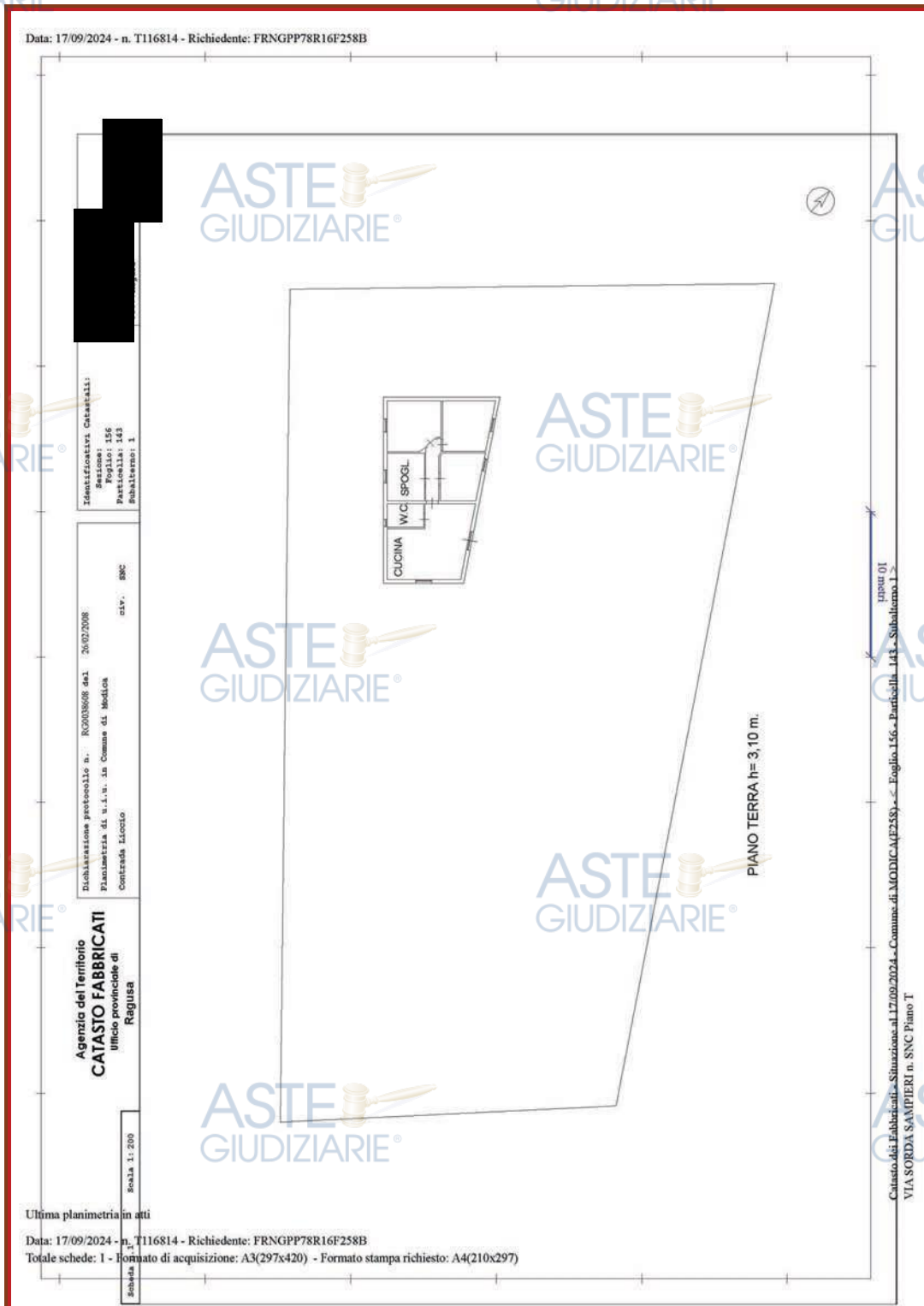
Mappa Fabbricati Catastrali
Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 156 - Particella 143

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualità Classe	Superficie (m²) ha m ca	Destinazione	Dominicale	Agroto		
1	156	148	-	-	CARRUBETO	15 90		Euro 5,75	Euro 4,11	FRAZIONAMENTO del 05/10/2007 Protocollo n. R.00190339 in atti del 05/10/2007 (n. 19039/1/2007)	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio: 156 Particella: 139;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio: 156 Particella: 139;

Visura catastale del bene pignorato – F. 156 p.la 143 terreno



Planimetria catastale del bene pignorato – F. 156 p.la 143 sub 1

Per quanto riguarda la concessione edilizia in sanatoria n. 224, essa è stata rilasciata al signor

del responsabile dell'ufficio igiene pubblica di distretto dell'azienda USL n. 7 in data 03/10/2008, inoltre il terreno in cui è ubicato il fabbricato è vincolato per la volumetria autorizzata di mc 360.23. L'immobile oggetto di sanatoria è composto da un solo piano terra con copertura a tetto, e si trova nella zona urbanistica E, strutturalmente il fabbricato risulta realizzato con struttura portante in muratura e cordoli in c.a. mentre la copertura a tetto è realizzata con struttura lignea, la superficie coperta autorizzata in pianta è pari a mq 86.40 oltre a quella della veranda pari a mq 24.86, il tutto per una volumetria autorizzata di mc 360.23. Il fabbricato risulta essere stato costruito nell'anno 2002. L'area su cui insiste l'immobile abusivo non è soggetta a nessun vincolo, l'approvvigionamento idrico avviene tramite cisterna idrica e lo smaltimento dei reflui avviene per



mezzo di fossa biologica imhoff con condotta disperdente.

A seguire la documentazione urbanistica relativa alla suddetta concessione edilizia in sanatoria.

ASTE GIUDIZIARIE®		COMUNE DI MODICA									
REPUBBLICA ITALIANA REGIONE SICILIANA PROVINCIA DI RAGUSA COMUNE DI MODICA IV SETTORE - URBANISTICA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 224	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Prot. N° 00000808</td> <td style="width: 50%;">Data 11/06/2009</td> </tr> <tr> <td>CAT. 1</td> <td>CLAS. 1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">FASC. 1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CONCESSIONI EDILIZIE</td> </tr> <tr> <td>Dal</td> <td>Al</td> </tr> </table>	Prot. N° 00000808	Data 11/06/2009	CAT. 1	CLAS. 1	FASC. 1		CONCESSIONI EDILIZIE		Dal	Al
Prot. N° 00000808	Data 11/06/2009										
CAT. 1	CLAS. 1										
FASC. 1											
CONCESSIONI EDILIZIE											
Dal	Al										

IL DIRIGENTE

Vista la domanda di condono edilizio n. 6718 prot. 20306 del 10/12/2004 presentata ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 del D.L. n. 30.9.2003 convertito il 24.11.2003 della Legge 326, dal Sig. [redacted] a Modica il [redacted] qualità di Amministratore della Soc. [redacted] con sede a Modica ne [redacted] con la quale viene chiesta la concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di un fabbricato destinato a civile abitazione riportato al N.C.E.U. al foglio 51 p.lla 143/n insistente sull'area di mq. 1700 al lordo della superficie occupata dal fabbricato sito in C.da Licio zona E/5 del PRG;

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Vista la proposta favorevole del Responsabile del procedimento reso in data 14.4.2009;

Visto il parere del Responsabile dell'Ufficio Igiene Pubblica di Distretto dell'Azienda USL n. 7 reso in data 3.10.2008;

Visto l'atto di vendita del 28.5.2008 rogato Not. Dr. Evangelista Ottaviano;

Visto l'art. 9 della L.R. 34/96 con il quale tra l'altro vengono soppresse le Commissioni per il Recupero Edilizio;

Vista la L.R. n. 71 del 27.12.1978;


 AL DIRIGENTE IV SETTORE
 Ing. Carlo [redacted]

Vista la L.R. 37 del 10.8.1985, come modificata ed integrata dalla L.R. n. 26 del 15.5.1986;

Vista la Legge n. 47 del 28.2.1985 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'art. 39 della Legge 724 del 23.12.1994;

Vista la L.R. 34 del 18.5.1996;

Visto il comma 3 dell'articolo 51 della Legge 08.06.1990 n. 142, come modificato dall'articolo 6 comma 2 della Legge 15.05.1997 n. 127;

Vista la L.R. 07.09.1998 n. 23;

Visto l'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito con modificazioni dalla Legge 328 del 24.11.2003;

Visto l'art. 24 della L.R. 15 del 5.11.2004;

Visto che l'oblazione è stata interamente versata;

Visto che per la concessione sono stati pagati gli oneri ed i contributi previsti dall'articolo 24 della L.R. 15 del 5.11.2004;

Vista l'avvenuta presentazione all'Ufficio tecnico Erariale della documentazione necessaria all'accatastamento;

Con salvezza di ogni ulteriore Nulla Osta od autorizzazione di competenza di altri Enti.

Fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

CONCEDE

Al s. [redacted] a Modica [redacted]
[redacted] la concessione edilizia in sanatoria per realizzazione in C.da Liccio secondo i disegni, planimetrie e tavole allegate che devono intendersi parte integrante del presente atto, di un fabbricato destinato a civile abitazione costituito da solo piano terra con annessa veranda e con copertura a tetto.



La presente concessione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

1) vincolo del fabbricato di cui al N.C.F.U. al foglio 51 p.la 143/1 in testa al concessionario su [redacted] a Modica [redacted] per la volumetria autorizzata di mc. 360,23 ;

2) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto allegato ed esaminato dal Responsabile del procedimento in data 14.4.2009.

Resta inteso che la responsabilità sulla costruzione rimane a carico del progettista, del tecnico redattore del certificato di idoneità statica, del proprietario e del collaudatore, secondo le rispettive competenze, restando questo comune del tutto estraneo.

PRESCRIZIONI SPECIALI

Che vengano rispettate tutte le condizioni e prescrizioni dettate dal Responsabile di Igiene Pubblica qui integralmente trascritte: nella dichiarazione ai fini dell'abitabilità (art.4 D.P.R. 425/94) il Direttore dei lavori deve dichiarare la salubrità degli ambienti anche in funzione delle norme igienico sanitarie sancite dal D.M. 5/7/75; obbligo di acquisire l'autorizzazione allo scarico prima dell'agibilità, adeguandolo ove possibile alla L.R. 27/86;

Il ritiro della concessione comporta per il richiedente, l'accettazione di tutte le condizioni e prescrizioni sopra riportate nonché l'osservanza delle norme contenute nel Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio Vigenti.

La presente concessione con i suoi obblighi per il concessionario sarà trascritta nei pubblici Registri Immobiliari di Ragusa nei termini di Legge a cura del Comune ed a spese del concessionario, secondo quanto previsto dal 4° comma dell'articolo 36 della Legge Regionale 27.12.1978 n. 71.

H. EMIGENTILE, IN SOSTITUIRE
Ing. Carlo De Falco

Allegati: Tav. Aerofotogrammetria, Stralcio catastale, Stralcio ubicativo,
Piante, Prospetti, Sezione, Relazione tecnica.
La presenti si compone di n. 3 pagine e n. 2 righe alla 4ª

MODICA, li

IL DIRIGENTE

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 11 GIU. 2009

l'originale della presente concessione edilizia con n. 04
allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni in
essa contenute e cui il rilascio stesso è stato subordinato.

IL Dichiarante

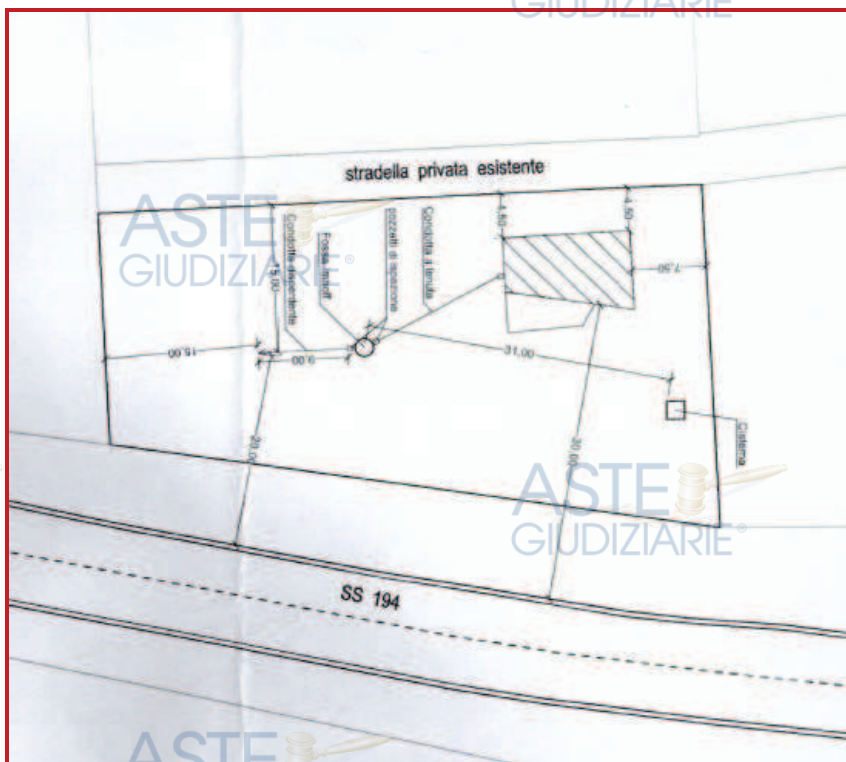
COMUNE DI MODICA

IV SETTORE - URBANISTICA

Si attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in mia
presenza dal sig. [redacted]
da me accertata in base al documento [redacted]

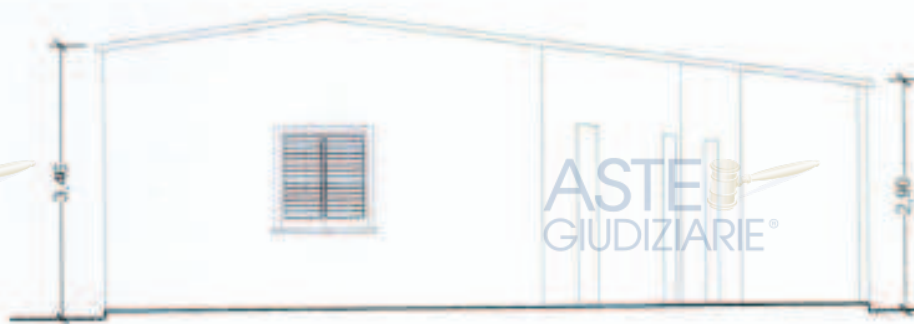
Modica

Il Funzionario incaricato dal Sindaco

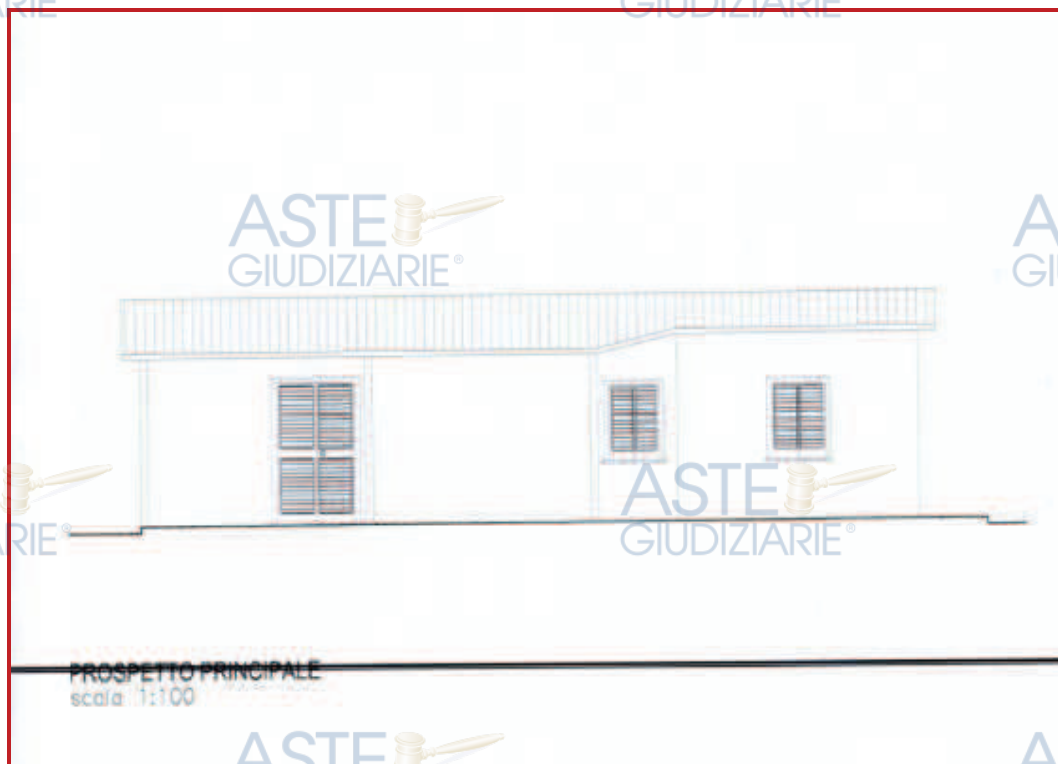




RETROPROSPETTO
scala 1:100



PROSPETTO LATERALE SX
scala 1:100



S3°??6qR?????R? ?R?????Z? ?6???? R? ???? ?

30/08/2010, con protocollo n. 46581, viene depositata una comunicazione di inizio lavori per esecuzione di opere interne che consistono nella sostituzione degli elementi deteriorati del manto di copertura, sostituzione delle grondaie, e che non comportavano modifiche della sagoma della costruzione e ne costituivano aumento di superficie utile.

COMUNE DI MODICA		
Prot. N° 00046581	Data 30/08/2010	
CAT. 10 LAVORI INTERNI MANUTENZIONE ORDINARIA	CLAS 19	FASC 7

**Al Signor SINDACO DEL COMUNE DI MODICA
UFFICIO URBANISTICA**

OGGETTO COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ESECUZIONE OPERE INTERNE (ai sensi dell'art. 9 della L.R. n.37/1985) da eseguirsi in Via Sorda Sampieri n. 257/D.

DITTA _____

_____ a Modica Corso _____ Fis. _____

_____ residente in Modica, V. _____ della quale si _____

_____abile in oggetto

COMUNICA

ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/1985, che in data 2/9/2010 nell'immobile di cui in oggetto, inizieranno i lavori riguardanti l'esecuzione delle opere interne descritte nell'allegata relazione tecnica.

Comunica inoltre che:

_____ con studio in Modica Corso _____ critico con nome _____ degli Agronomi e Forestale della Provincia di Ragusa;

_____ è la _____ con sede in Modica _____

A tale scopo dichiara che:

- le opere da eseguire rispondono pienamente alle caratteristiche e alla casistica del citato articolo 9 della L.R. n.37/1985;
- l'immobile non risulta vincolato ai sensi del vigente D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- Inquadramento territoriale;
- Relazione tecnica asseverata;
- Titolo di proprietà;
- D.U.R.C. dell'impresa esecutrice;
- Attestazione ai sensi delle circolari ARTA del 28/05/2007 n. 2 e 3;
- Attestazione versamento diritti di segreteria.

Modica, li 30/8/2010

Infine, la terza pratica edilizia, riguarda l'autorizzazione allo scarico n. 68 con protocollo n. 68696

??Z?????????6ZR?°6R?R?RZ
??R???
????????????????R???

R??6?6??R?? ????RZ?6????? ?

reflui gode di un pozzo nero a perfetta tenuta stagna collocato nelle vicinanze del fabbricato, che, data la modesta estensione del lotto, non permette un impianto di fossa biologica con condotta

disperdente, il suddetto pozzo, di adeguate dimensioni, è realizzato con pareti e solettina in c.a.
del tipo prefabbricato ispezionabile.

COMUNE DI MODICA	
Prot. N° 00068696	Data 24/12/2009
CAT 10 CLAS 24 FASC 1591 SAMMITO GIORGIO FABBR C DA LICCIO (BIESSE COSTRUZIONI) COND: 6718	

REPUBBLICA ITALIANA REGIONE SICILIANA
PROVINCIA DI RAGUSA COMUNE DI MODICA

IX SETTORE
IL DIRIGENTE

Autorizzazione allo scarico n. 68

VISTA la richiesta, prot. 48771 del 17.09.2009 del S. [redacted] nato a [redacted]
Modica [redacted] ivi residente in v. [redacted] alla qualità di
Amministratore della Soc. [redacted]
[redacted] sede a Modica nella C.I. [redacted]endente ad
ottenere l'autorizzazione allo scarico dei reflui domestici derivanti da un fabbricato
per abitazione sito a Modica in c.da Liccio;

VISTA la richiesta prot. 67664 del 17.12.2009 per il rilascio urgente della suddetta
autorizzazione;

VISTO il Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27 Luglio 1934 n.
1265 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la deliberazione del 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela
delle acque dall'inquinamento;

VISTA la L. R. n° 39 del 18/06/77 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale n° 27/86 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D. Lgs. n° 152/2006;

PRESO ATTO che l'immobile ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria n.
224 prot. 808/or del 11.06.2009;

VISTA la perizia giurata del 17.09.2009, con la quale un tecnico abilitato, incaricato
dalla Ditta, attesta:

- che per lo smaltimento dei reflui domestici derivanti dal fabbricato per abitazione si fa uso di un pozzo nero a perfetta tenuta stagna;

- l'impossibilità, viste le esigue dimensioni del lotto di proprietà, a poter adottare un diverso sistema di smaltimento;

CONSIDERATO che qualora non sia possibile adeguare il sistema di smaltimento dei reflui domestici esistenti a quelli riportati nell'allegato 5 della Deliberazione del Comitato Interministeriale della Tutela delle Acque dall'inquinamento del 04.02.1977, secondo quanto convenuto nella riunione di servizio del 13.03.1995 e ribadito nella nota protocollo n° 14021/1995 del Dirigente del V° Settore, può essere autorizzato l'accumulo e fermentazione in pozzo nero a tenuta stagna con estrazione periodica del materiale e successivo smaltimento dello stesso secondo normativa;

VISTA la ricevuta di pagamento della sanzione amministrativa del 30.01.2009, in merito al verbale di accertamento di violazione amministrativa, n. 226A/09, elevato dal Comando Polizia Municipale - Sezione Edilizia ed Ecologia, in merito alla mancata regolarizzazione dello scarico, in violazione all'art. 38 della L. R. 27/86;

VISTO che l'insediamento di cui trattasi produce reflui domestici provenienti;

VISTA la conformità sulle modalità di trattamento/smaltimento dei reflui resa da questo Settore con nota prot. 1169 del 16.11.2009;

VISTO l'articolo 38 ultimo comma della citata legge regionale n° 27/86;

AUTORIZZA

Il Sig. [redacted] nato a Modica [redacted] ivi residente in v. [redacted]
[redacted] nella qualità di Amministratore della Soc. [redacted]
[redacted] con sede a Modica nella C.le [redacted]
[redacted] allo scarico, tramite pozzo nero di raccolta a tenuta stagna.

dei reflui domestici derivanti da un fabbricato per abitazione sito a Modica in c.da Liccio insistente su un'area di 1700 mq., riportato al N.C.E.U. al foglio 51 p.la 143/a;

La presente autorizzazione è subordinata alle seguenti condizioni:

1. i reflui dovranno rispettare i limiti tabellari imposti dal D.L. 152/2006;
 2. non dovrà essere variata in nessun modo la natura quali-quantitativa dei reflui smaltiti e regolarizzati con la presente autorizzazione;
 3. il pozzo nero di raccolta a tenuta stagna sarà sottoposto allo svuotamento periodico mediante aspirazione con pompa mobile e successivo trasferimento dei reflui con autobotte autorizzata, ai sensi della L. R. n° 27/86 e successive modifiche ed integrazioni, presso impianti idonei;
 4. dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento delle condizioni igienico-sanitarie in tutte le operazioni legate alla gestione del sistema di smaltimento adottato;
 5. la Ditta è obbligata a conservare e ad esibire agli organi preposti al controllo la documentazione utile a dimostrare tutti gli interventi di svuotamento dei reflui raccolti nel pozzo nero oggetto della presente autorizzazione;
 6. notificare al Comune ogni eventuale trasferimento della proprietà e/o della conduzione dell'immobile;
 7. ai sensi dell'art. 124 comma 8 del D.L. 152/2006 la presente autorizzazione è valida per quattro anni dal momento del rilascio. Un anno prima della scadenza ne deve essere chiesto il rinnovo, allegando copie della documentazione utile a dimostrare tutti gli interventi di svuotamento effettuati nel pozzo nero di raccolta.
- Nelle more dell'ottenimento del suddetto, lo scarico può essere provvisoriamente mantenuto nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate;

Qualora le condizioni di cui sopra non vengono rispettate, la presente autorizzazione deve intendersi automaticamente revocata e verranno applicate le sanzioni previste dalle vigenti leggi in materia di tutela ambientale.

Questo Comune si riserva, inoltre, di chiedere il risanamento di eventuali danni provocati dal cattivo funzionamento del sistema di smaltimento.

La presente autorizzazione è subordinata all'ottenimento del certificato di abitabilità.

Sono fatti salvi i vincoli e gli obblighi derivanti da ogni altra disposizione di legge, senza pregiudizio di eventuali diritti di terzi.

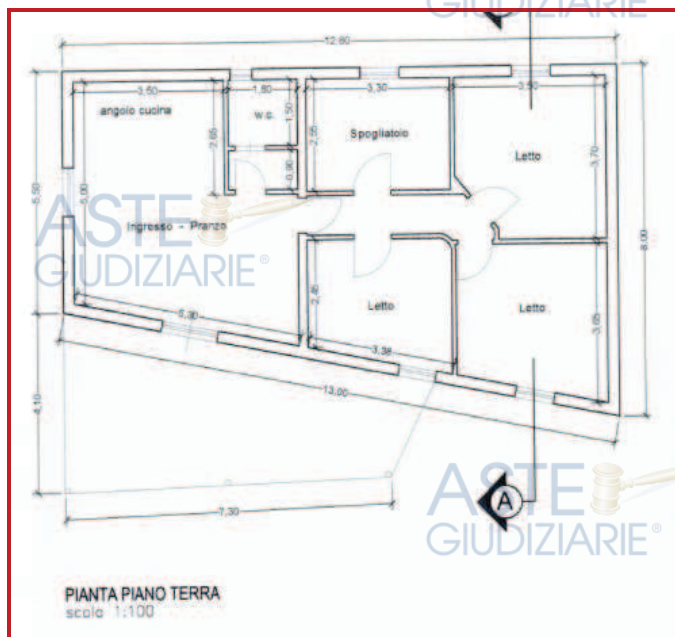
Il ritiro della presente autorizzazione comporta al richiedente l'accettazione di tutte le prescrizioni e condizioni sopra citate.

Dalla Residenza Municipale,

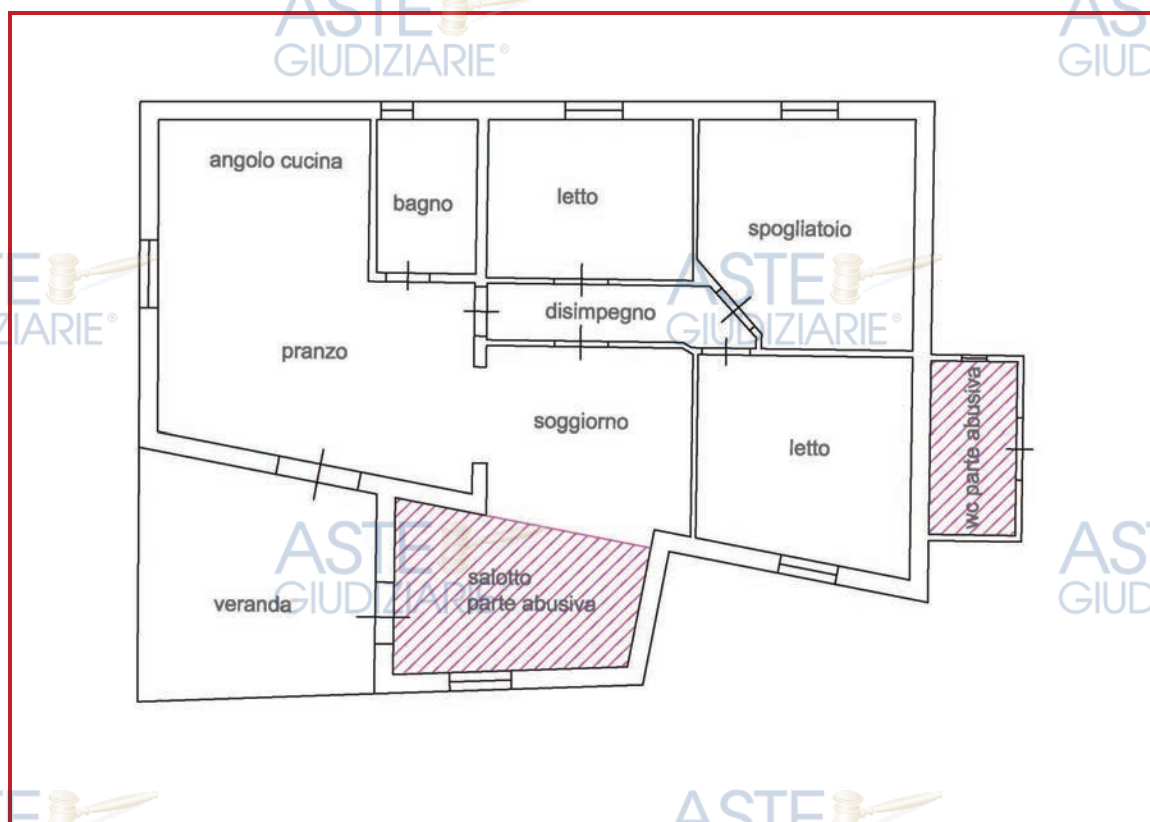
Il Dirigente

[Redacted Signature]

Durante le proprie operazioni peritali, però il sottoscritto, ha riscontrato delle difformità rispetto ai titoli edilizi autorizzati, che consistono nell'abbattimento della parete divisoria tra bagno ed antibagno per realizzare di fatto un unico vano wc, già modificato nella planimetria catastale dove invece manca inserita la tettoia, poi l'abbattimento della parete divisoria tra il vano pranzo e quello del letto prospiciente il prospetto principale, la chiusura di una parte della tettoia del prospetto principale, il tutto per realizzare un vano adibito a pranzo-soggiorno più grande, ed infine la realizzazione di un wc esterno lungo il prospetto laterale destro, inoltre, sempre sul lato destro del fabbricato, è stato ubicato un locale deposito prefabbricato in lamierino ma che non può essere considerato come violazione edilizia in quanto smontabile in qualsiasi momento.



Pianta abitazione autorizzata con concessione edilizia in sanatoria n. 224



Pianta abitazione con evidenziate le parti abusive riscontrate in fase di sopralluogo

In definitiva, pertanto, 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 che non vi è conformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale-urbanistico, e che per poter regolarizzare il tutto occorre, come prima fase, eseguire una variazione catastale con pratica pregeo per aggiornare la mappa e con pratica docfa per aggiornare la planimetria catastale, e poi come seconda fase depositare presso il comune di Modica una richiesta di PDC in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della legge 16/2016 con asservimento di cubatura da un altro fondo per poter sanare i due vani abusivi, il tutto per un costo complessivo di € 8.000,00 circa. In riferimento all'attestazione di prestazione energetica del fabbricato, avendo il sottoscritto CTU eseguito una ricerca nel portale SINERGIA – PORTALE SICILIANO DELL'ENERGIA, ha potuto constatare che facendo la ricerca per immobile foglio 156 p.lla 143 sub 1, non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati energetico la suddetta unità immobiliare, di seguito si riportano le schermate delle ricerche eseguite.

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VAI ALLA PAGINA
 Registrazione nuovi certificatori
 Abilitazione certificatori iscritti
 Visura APE
 Consultazione Dati
 Elenco Regionale Certificatori

AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI
 Caricamento APE
 Elenco APE

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente *
 FRNGPP78R16F2588

Provincia *
 Ragusa

Comune *
 Ispica

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio *
 156

Particella *
 143

Subalterno
 1

Cerca

Però, si fa presente che nell'atto notarile di vendita repertorio n. 76971 Notaio Girolamo Renato Pulino in Modica, mediante il quale i debitori eseguiti acquistavano il fabbricato e l'area pertinenziale circostante oggetto di pignoramento, si fa riferimento ad una certificazione

Pertanto, il sottoscritto CTU ritiene che, poiché dalla ricerca eseguita sulla suddetta identificazione catastale, essa non risulta censita nell'archivio del catasto termico siciliano, e considerato che il certificato energetico del 13/01/2010 ha validità di anni 10 e che quindi risulta essere scaduto, debba essere redatto l'APE, il relativo libretto di impianto ed il rapporto di efficienza energetica di al D.lgs. 192/2005, quantificando i costi in totale in € 1.500,00.

In fase di sopralluogo viene constatato che il bene di proprietà dei debitori esegutati, risulta essere per entrambi l'abitazione principale e quindi 1° casa.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il bene pignorato identificato nel seguente lotto, si trova nel Comune di Modica e precisamente nella Contrada Liccio nella via Sorda-Sampieri n. 257/D, riguarda un fabbricato adibito a civile abitazione con circostante area pertinenziale. Detto fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio 156 particella 143 sub 1. L'epoca di costruzione del fabbricato risale all'anno 2002. L'unità abitativa si trova in uno buono stato di conservazione, ad eccezione di piccole fatiscenze riscontrate nel vano abusivo del soggiorno, esternamente l'area pertinenziale calpestabile è in cemento battuto allo stato grezzo, mentre la restante parte è lasciata a terreno in cui sono piantati alberi di grande-media e piccola dimensione. Internamente, l'unità residenziale risulta essere composta da un ingresso a giorno adibito a pranzo-soggiorno, in cui è ricavato anche

l'angolo cottura ed è ubicato anche il bagno, poi dal disimpegno si accede alla zona notte in cui troviamo una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, uno spogliatoio che può essere adibito anche a seconda camera da letto singola, invece esternamente, troviamo il wc abusivo sul lato destro del fabbricato e nelle sue vicinanze è stato posizionato un locale di deposito prefabbricato che a parere dello scrivente non può essere considerato come violazione edilizia in quanto facilmente smontabile in qualsiasi momento.

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















Vano pranzo-cucina



Vano bagno adiacente alla cucina



Vano soggiorno



Vano salotto parte abusiva



Vano disimpegno



Vano camera da letto singola



Vano camera da letto singola



Vano camera da letto matrimoniale



Vano camera da letto singola



Vano disimpegno con vista verso la cucina

Il sottoscritto CTU, durante le operazioni peritali, ha potuto constatare che l'unità abitativa si trova in uno buono stato di conservazione, ad eccezione di piccole fatiscenze riscontrate nel vano abusivo del soggiorno, esternamente l'area pertinenziale calpestabile è in cemento battuto allo stato grezzo, mentre la restante parte è lasciata a terreno in cui sono piantati alberi di grande-media e piccola dimensione. Internamente, l'unità residenziale risulta essere composta da un ingresso a giorno adibito a pranzo-soggiorno, in cui è ricavato anche l'angolo cottura ed è ubicato anche il bagno, poi dal disimpegno si accede alla zona notte in cui troviamo una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, uno spogliatoio che può essere adibito anche a seconda camera da letto singola, i pavimenti sono quelli di tipo ceramica di 1° scelta in uno buono stato di conservazione, i muri interni presentano ancora un buon intonaco interno, gli infissi sono in alluminio e si presentano ancora in uno buono stato conservativo così come le porte in legno. Il fabbricato si trova in un punto isolato del territorio di Modica, in aperta campagna. Il sottoscritto CTU, per quanto esposto in precedenza, avendo esaminato la valutazione immobiliare della zona riferita, ed avendo altresì esaminato le valutazioni dell'OMI nelle zone limitrofe relativamente alla tipologia residenziale civile, la cui tabelle si riportano a seguire,

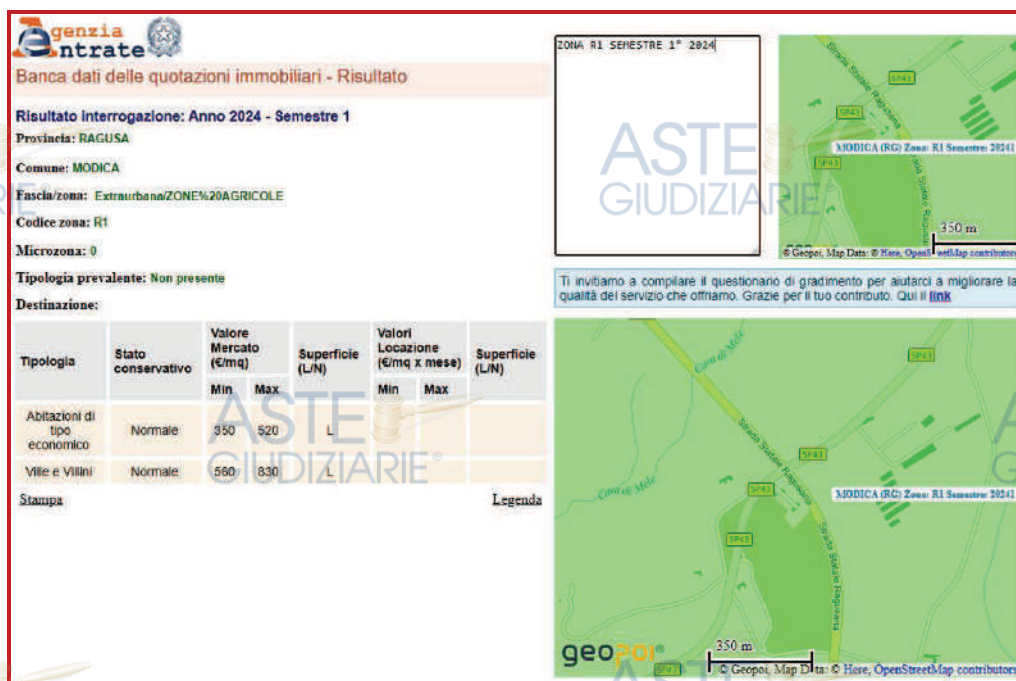


Tabella valutazione OMI Zona R1

ritiene di essere nel giusto nel dare una valutazione di € 1.200,00 al mq di superficie coperta che comprende anche l'area pertinenziale circostante e tutto il terreno di pertinenza.

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

- Superficie coperta fabbricato comprensivo di veranda:

mq 86.40(abitazione da C.E. sanatoria);

26.86(veranda da C.E. sanatoria);

mq $(86.40+26.86) \times € 1.200,00 = € 135.912,00$

- 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: $€ 135.912,00 \times 15\% = € 20.386,80$
- A detrarre per redazione APE, libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 = € 1.500,00
- A detrarre per regolarizzazione edilizia-catastale € 8.000,00

STIMA DEL BENE PER LA VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 106.025,20

Data, 05/03/2025

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte

