

Lotto 1 REV.1.1

SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEMA SINTETICA E SCHEMA IMMOBILE)

SCHEMA SINTETICA**Lotto 1 REV.1.1****PROCEDURA ESECUTIVA 191/2020 RGES****GIUDICE: DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO****CUSTODE: AVV. DI PAOLA CRISTINA****C.T.U.: ING. CORSELLO GERARDO**

Diritto	Piena proprietà di Locale commerciale destinato a ristorante al piano terra con porzione di area esterna antistante e proprietà della porzione corrispondente del piano sovrastante destinato a terrazzo e comproprietà indivisa con quota 62/100 dell'Autorimessa al piano seminterrato con area esterna antistante all'interno di una struttura commerciale su tre livelli sita in Modica (RG), lungo la SS115 - via della Costituzione 59B (polo commerciale).
Bene	Trattasi di un locale commerciale adibito a ristorante Il locale ristorante occupa una superficie di circa 530mq di cui circa 320mq destinati a sala somministrazione, circa 75mq destinati a cucina, circa 70mq a depositi, circa 14mq a spogliatoio e wc per il personale e circa 33mq destinati a servizi igienici per il pubblico. Un'area all'aperto antistante di circa 175mq è di esclusiva pertinenza così come pure circa 500mq di terrazza corrispondente al piano primo. Comproprietà indivisa con quota 62/100 del Locale adibito ad autorimessa che occupa una superficie di circa 1.400mq di cui circa 1.000mq destinati ad autorimesse comuni e box singoli e circa 40mq destinati a servizi igienici; inoltre circa 200mq sono destinati a costituire intercapedine con i terrapieni e circa 40mq per locale tecnico. E' compresa in quota parte un'area all'aperto circostante di circa 600mq è di esclusiva pertinenza mentre i restanti spazi a parcheggio ed a verde per circa 750mq complessivi sono comuni a tutti i locali della struttura.
Ubicazione	Contesto Urbano situato nella zona semiperiferica del Comune di Modica, Polo Commerciale con ingresso dalla via della Costituzione 59B, Coord. Geog. 36.83237, 14.76421
Titolarità	Piena proprietà 1/1 dei beni pervenuti giusto atto del notaio Evangelista Ottaviano di Modica del 12/10/2005 rep.64549 trascritto il 31/10/2005 ai nn. 24486/12086 relativamente alla part. ex 97/4 e atto del notaio Evangelista Ottaviano di Modica del 12/10/2005 rep.64549 trascritto il 31/10/2005 ai nn. 24487/12087 relativamente alla part. ex 97/5

Lotto 1 REV.1.1

Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo quelli su citati di acquisto sono, atto del notaio Evangelista Ottaviano di Modica del 18/12/2003 rep.54249 trascritto il 09/01/2004 ai nn. 228/225. <i>(vedasi certificazione notarile del Notaio in Corleone Giulia Messina Vitrano del 04/10/2020).</i>
Dati Catastali	Catasto edilizio del Comune di Modica: Foglio 119, part. 1984, sub. 2, zona 1, cat. C/1, classe 3, consistenza 520mq, RC 6.552,81€ + porzione Foglio 119, part. 1984, sub. 3, zona 1, cat. D/8 - modifica catastale da effettuare
Lotto	Il Lotto1 è costituito da unità commerciale adibita a ristorante al piano terra, un'area all'aperto antistante e di esclusiva pertinenza, la porzione di terrazza corrispondente al piano primo, quota indivisa dell'unità adibita ad autorimessa al piano seminterrato e dell'area all'aperto circostante e di esclusiva pertinenza, spazi a parcheggio ed a verde comuni a tutti i locali della struttura.
Occupazione	L'unità commerciale è attualmente in sub-affitto alla società che effettua ristorazione. L'intero stabile è in affitto a società terza (contratto seiennale del 30.07.2019 registrato al prot. 19082711383546680 del 27/08/2019) con canone complessivo di 150€/mese primo anno, 500€/mese secondo anno; 1.000€/mese terzo anno; 1.500€/mese quarto anno; 2.000€/mese quinto anno; 3.000€/mese sesto anno; L'autorimessa è libera.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Il bene oggetto del lotto risulta regolare e privo di abusi. Occorrerà comunque frazionare correttamente le unità immobiliare per la definizione delle unità immobiliari, pertinenze e spazi comuni.
Immobile insanabile	

Lotto 1 REV.1.1

Titolarità Urbanistica	E' stata presentata CILA al Comune di Modica tramite pec del 11/08/2020 per i "lavori di opere interne e frazionamento di un immobile commerciale ... per adibire un'area del piano terra ad attività di somministrazione di alimenti e bevande". Con Autorizzazione n.96/SUAP del 18/10/2005 il Comune di Modica autorizzava a realizzare la struttura commerciale (media struttura di vendita non alimentare). In data 30/12/2008 con prot. n. 68950 si comunicava la fine dei lavori di cui alla Autorizzazione n.96/05 e DIA del 20/02/2006.	
Agibilità/Abitabilità	E' stata presentata SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) parziale al Comune di Modica tramite pec del 04/01/2021.	
Divisibilità	Il bene è stato diviso in 2 Lotti	
Valore di Mercato		€. 1.329.600,00
Valore di Vendita Forzata (al netto dei costi APE)		€. 1.113.650,00
Valore del Canone di Mercato		€/mese ----,-
Vendibilità e motivo	Locale commerciale adibito a ristorante di recentissima realizzazione, con terrazza sovrastante e autorimessa sottostante, situato nel Polo commerciale di Modica, prospiciente la strada principale con grande visibilità; facile possibilità di parcheggio su area privata comune alla struttura.	
Vincoli		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia Agevolata.	
Oneri	Non risultano oneri pendenti da pagare (solo spese relative alla sistemazione catstale).	



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 1 REV.1.1

<p>APE</p>	<p>NON SI È REDATTO L'APE in quanto con la vigente normativa occorre che l'impianto termico sia censito, accatastato e redatto il libretto impianti termici, lavoro che deve essere svolto da impiantista qualificato; per tali incombenze, oneri ed autorizzazione si farà apposita istanza al Giudice previa quantificazione delle spese necessarie da sostenere e successivamente verranno redatti i certificati APE. N.B. L'impianto termico non è censito al Catasto impianto termico</p>		
<p>Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli</p>	<p style="text-align: center;">Iscrizioni</p>		
	<p style="text-align: center;">Trascrizioni</p> <p>TRASCRIZIONE del 26/08/2020 - Registro Particolare 7148 Registro Generale 9832</p> <p>Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1456/2020 del 28/07/2020</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>		

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 1

Descrizione	Il Lotto1 è costituito da unità commerciale adibita a ristorante a piano terra, un'area all'aperto antistante e di esclusiva pertinenza, la porzione di terrazza corrispondente al piano primo, spazi a parcheggio ed a verde comuni a tutti i locali della struttura.			
Destinazione			Commerciale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup.(m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	530,00	1,00	530,00
Superficie Pertinenze	SUP	175,00	0,15; 0,05	11,25
Superficie Terrazzo	SUT	500,00	0,15; 0,05	27,50
Superficie Aree Comuni	SUAC	750,00	0,15; 0,05	13,33
Superficie commerciale Locale (SUP)		m ² 530,00		
Superficie Terreni/pertinenze		m ² 52,08		
Destinazione			Autorimessa	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup.(m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	1.400,00	1,00	1.400,00
Superficie Pertinenze	SUP	600,00	0,15; 0,05	32,50
Superficie Terrazzo	SUT			
Superficie Aree Comuni	SUAC	750,00	0,15; 0,05	13,33
Superficie commerciale Locale (SUP)		m ² 1.400,00		
Superficie Terreni/pertinenze		m ² 45,83		
Valore di Mercato				€. 1.329.600,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA (al netto dei costi APE)				€. 1.114.400,00
Valore del Canone di Mercato				€. ----,-

Lotto 1 REV.1.1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 1 REV.1.1

