



# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI RAGUSA sezione IMM.  
Piazza San Giovanni, 97100 Ragusa



**Procedura esecutiva immobiliare N.R.G.262/2023**



**Giudice**

Dott. XXXXXXXXXXXX



Parti nel procedimento:

**Creditore Procedente**

XXXXXXXXXXXX

97100 - Ragusa

C.F: XXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX



**Debitore**

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

97015 - Modica

C.F: XXXXXXXXXXXX

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



**Custode Giudiziario**

Avv. XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX



**Il tecnico relatore -C.T.U.-**

Ing. XXXXXXXXXXXX





INDICE



1. Premessa

2. Risposta ai quesiti

- LOTTO 1 – terreni in Modica Contrada Treppiedi ;
- LOTTO 2 – negozio/bottega in Modica Via Variante SS 115\_ Via Sandro Pertini;



3. Conclusioni



4. Allegati per singolo LOTTO di vendita

- ✚ Referti fotografici,
- ✚ Visura storica per immobile, Estratto di Mappa (e Planimetria catastale per Lotto 2);
- ✚ Rilievo planimetrico ed Elaborati grafici;
- ✚ Accesso a documenti amministrativi e documentazione estratta;
- ✚ Stralci P.R.G. e stralci del Piano Particolareggiato di recupero dell'edilizia economico popolare oltre Norme di Attuazione al Piano



:



# RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. **XXXXXXXXXX**, registrato all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n° **XXXXXXXXXX** ed all'Albo Regionale dei Certificatori Energetici al n° **XXXXXXXXXX**, con studio tecnico sito a **XXXXXXXXXX**, ha ricevuto incarico di C.T.U. nella procedura di cui al N.R.G. 262/2023 delle esecuzioni immobiliari. Pertanto dopo avere effettuato mirate ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Modica ecc., unitamente al Custode Giudiziario si è recato sui luoghi per acquisire dei referti fotografici attestanti lo stato d'uso e di manutenzione dei beni oggetto di stima e dare inizio alle operazioni peritali. Successivamente ha provveduto a redigere la perizia tecnica.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

### LOTTO 1

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 1 consta in una serie di particelle terreni contigue censite in N.C.T. del Comune di Modica al Foglio 120 e precisamente P.IIe 579/569/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1401/1402/1403/1404 pignorate per la quota di proprietà di 1/1. Al fine di proporre una lettura agevole, si riportano schematicamente (descrizione per Foglio, Particella ed ex P.IIa, qualità e classe, superficie catastale):

| num.                        | Foglio | Particella  | Qualità Classe | superficie (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|--------|---|----------------|------------------------------|
| 1                           | 120    | 579   | seminativo 3   | 1120                         |
| 2                           | 120    | 569   | vigneto 1      | 105                          |
| 3                           | 120    | 1405 (deriva dalla ex 572-pratica fraz. RG0203635 23/12/14) | seminativo 2   | 60                           |
| 4                           | 120    | 1406 (deriva dalla ex 572-pratica fraz. RG0203635 23/12/14) | seminativo 2   | 150                          |
| 5                           | 120    | 1407 (deriva dalla ex 573-pratica fraz. RG0203635 23/12/14) | seminativo 2   | 5                            |
| 6                           | 120    | 1408 (deriva dalla ex 573-pratica fraz. RG0203635 23/12/14) | seminativo 2   | 115                          |
| 7                           | 120    | 1409 (deriva dalla ex 591-pratica fraz. RG0203635 23/12/14) | seminativo 3   | 29                           |
| 8                           | 120    | 1410 (deriva dalla ex 591-pratica fraz. RG0203635 23/12/14) | seminativo 3   | 111                          |
| 9                           | 120    | 1401 (deriva dalla ex 45-pratica fraz. RG0203635 23/12/14)  | seminativo 3   | 3100                         |
| 10                          | 120    | 1402 (deriva dalla ex 45-pratica fraz. RG0203635 23/12/14)  | seminativo 3   | 400                          |
| 11                          | 120    | 1403 (deriva dalla ex 571-pratica fraz. RG0203635 23/12/14) | chiusa 1       | 180                          |
| 12                          | 120    | 1404 (deriva dalla ex 571-pratica fraz. RG0203635 23/12/14) | chiusa 1       | 170                          |
| totale superficie catastale |        |   |                | m <sup>2</sup> 5545          |

Le evidenziate P.IIe 1402-1404-1406-1408-1410, risultano catastalmente in testa al **XXXXXXXXXX** per la quota di proprietà di 1/1. Le citate P.IIe, allo stato di fatto, non rappresentano appezzamenti di terreno ma risultano essere porzione di marciapiede. Tale



circostanza verrà approfondita nella descrizione analitica del bene. Le restanti Particelle risultano essere catastalmente in testa alla XXXXXXXXXXX per la quota di proprietà 1/1.

Complessivamente, lo stacco di terreni contigui confina:

-**lato nord:** Via Sandro Pertini. (in assenza di aggiornamento del mappale confina con P.Ile terreni 575 e 578 al Foglio 120);

-**lato ovest:** P.Ile terreni 570 e P.Ila fabbricati 1355 al Foglio 120;

-**lato sud:** nuova via di comunicazione prosecuzione ed intersezione di Via Sandro Pertini (in assenza di aggiornamento del mappale confina con P.Ile terreni 1392/1394/1396/576/398 al Foglio 120);

-**lato est:** Particella fabbricati 1021 al Foglio 120.

b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Gli stacchi di terreno contigui descritti al punto a) sono allocati in Contrada Treppiedi, in un'area a vocazione residenziale e commerciale, e nello specifico *nell'area descritta nel Piano Particolareggiato di recupero dell'edilizia economico popolare.* Ergo, non volendo decantarne le caratteristiche geopedologiche del sito in considerazione della naturale attitudine all'edificazione, si descrive di un'area ricadente nel centro di Modica Sorda, allocata nelle immediate vicinanze delle vie di comunicazione urbane ed extraurbane. Altresì l'area in esame è ampiamente fornita di svariate attività commerciali, ricreative, scuole di vario ordine e grado, di luoghi di culto e si trova nelle immediate vicinanze dall'ospedale. Oltre quanto descritto si riporta che i terreni sono dotati solo parzialmente di termini divisorii chiaramente visibili. Nello specifico sono ben visibili i termini divisorii lungo i lati Est e Nord.

c) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente, i terreni descritti ai punti precedenti sono liberi.

d) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso: ///

A mero scopo descrittivo, si riporta che, se pur i beni in LOTTO 1 non ricadono in aree ad interesse archeologico, negli ultimi anni sono avvenuti dei ritrovamenti archeologici ad una distanza di circa 230 m in linea d'aria dal sito di interesse. Tali ritrovamenti hanno apportato dei vincoli puntuali (non di zona). Ciò nondimeno si riporta tale informazione in quanto una vasta area della Contrada Treppiedi è stata interessata da ritrovamenti simili nell'ultimo decennio. In un raggio di circa 700 m possono elencarsi tre ritrovamenti.

e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

#### 1. TRASCRIZIONI

- Annotazione a Trascrizione del 21/12/2023 nn. 3809/20982 Sentenza Condanna Esecutiva redatta dal Tribunale di Ragusa il 06/11/2023 Rep.: 2489/2023. Formalità di riferimento Trascrizione del 08/01/2021 R.P. 158. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX)**. Soggetto contro **XXXXXXXXXX**. Ulteriori Informazioni: Il tribunale in funzione di Giudice Unico, ogni diversa istanza, eccezione, ragione, rigetta e definitivamente decidendo così giudica: accoglie parzialmente le proposte dell' **XXXXXXXXXX** della provincia di Ragusa, e per l'effetto condanna **XXXXXXXXXX** al risarcimento del danno pari ad € 751.274,51 oltre interessi legali dalla presente liquidazione al soddisfo; condanna **XXXXXXXXXX** alla ripetizione della somma pari ad € 80.000,00 corrisposta dall'attrice in anticipo a titolo di IVA sul trasferimento degli immobili, oltre agli interessi legali dal marzo 2017 al soddisfo".
- Trascrizione del 08/01/2021 nn. 158/257. Sentenza di sequestro conservativo redatta dal Tribunale di Ragusa il 11/12/2020 Rep. 2338/2000. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili: Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 1154 Sub 145 Fabbricato. Terreni: Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 579; Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 569; Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 1405; Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 1406; Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 1407; Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 1408; Imm. n. 8 F. 120 P.IIa 1409; Imm. n. 9 F. 120 P.IIa 1410; Imm. n. 10 F. 120 P.IIa 1401; Imm. n. 11 F. 120 P.IIa 1402; Imm. n. 12 F. 120 P.IIa 1403; Imm. n. 13 F. 120 P.IIa 1404. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: "P.Q.M. Autorizza il sequestro conservativo di beni mobili ed immobili del debitore **XXXXXXXXXX** nei limiti in cui la legge ne permette il pignoramento e fino a concorrenza di € 737.000,00". Annotazione presentata il 21/12/2023 nn. 3809/20982 Servizio P.I. di Ragusa Sentenza di condanna esecutiva.

#### 2. ISCRIZIONI

- Iscrizione del 28/03/2024 nn. 432/5464 Atto Giudiziario redatto dal tribunale di Ragusa il 06/11/2023 rep. 1643/2023 Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di Condanna, Capitale 751.274,51 €. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili: Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 1154 Sub 145 Fabbricato. Terreni siti nel comune di Modica (RG): Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 579; Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 569; Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 1405; Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 1406; Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 1407; Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 1408; Imm. n. 8 F. 120 P.IIa 1409; Imm. n. 9 F. 120 P.IIa 1410; Imm. n. 10 F. 120 P.IIa 1401; Imm. n. 11 F. 120 P.IIa 1402; Imm. n. 12 F. 120 P.IIa 1403; Imm. n. 13 F. 120 P.IIa 1404. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: "Il tribunale in funzione di Giudice Unico, ogni diversa istanza, eccezione, ragione reietta definitivamente decidendo così giudica: accoglie parzialmente le domande proposte **XXXXXXXXXX**, e per l'effetto condanna **XXXXXXXXXX** al

risarcimento del danno pari ad € 751.247, 51 , oltre interessi legali dalla presente liquidazione al soddisfo; condanna **XXXXXXXXXX** alla ripetizione della somma pari ad € 80.000,00 corrisposta dall'attrice in anticipo a titola di IVA sul trasferimento degli immobili oltre interessi legali dal marzo 2017 al soddisfo; rigetta la domanda risarcitoria da danno figurativo proposta da parte attrice; rigetta, per sostanziale accoglimento della domanda principale di parte attrice le domande riconvenzionali formulate dalla convenuta; condanna **XXXXXXXXXX** al rimborso delle spese processuali sostenute da **XXXXXXXXXX** che ai sensi del D.M. 147/2022, liquida : per il presente giudizio: € 22.426,00 oltre Iva, CPA e Spese generali pari al 15%; per il sequestro € 5.069,00 oltre IVA, CPA e spese al 15%; per il reclamo € 5.069,00 oltre IVA, CPA e spese generali al 15%”.

### 3. proprietà :

✚ **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e per il diritto di superficie per la quota di 1/1.

### 4. Passaggi di proprietà :

- ✚ Trascrizione del 11/01/2011 nn. 220/291 Compravendita redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** il 15/12/2010 Rep.: 83700/26987. Unità negoziale n. 1 composta dei seguenti immobili iscritti al N.C.T.: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 569, Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 45, Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 571, Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 572, Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 573, Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 579, Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 591.** Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- ✚ Trascrizione dell'11/01/2011 nn. 219/290 Permuta redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** il 15/12/2010 Rep.: 83700/26987. Unità negoziale n. 1 immobili indicati al N.C.T.: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 45, Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 569, Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 571, Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 572, Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 573, Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 579, Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 591.** Unità negoziale n. 2 immobili indicati al N.C.T.: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 45, Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 569, Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 571, Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 572, Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 573, Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 579, Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 591.** Soggetto a favore n. 1 **XXXXXXXXXX** relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di superficie per la quota di 1/1; soggetto n. 2 **XXXXXXXXXX** per l'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti contro: soggetto n. 1 **XXXXXXXXXX** per l'unità negoziale n. 1 per il diritto di superficie per la quota di 1/1; soggetto n. 2 **XXXXXXXXXX** per l'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: **“XXXXXXXXXX**, cedette e trasferì, a titolo di permuta, con tutte le garanzie di legge, con ogni accessorio e legittima pertinenza, servitù attive e passive inerenti, alla società a responsabilità limitata **XXXXXXXXXX** che accettò e acquistò, allo stesso titolo di permuta, il diritto di superficie stante la proprietà è del comune di Modica, del seguente immobile: Stacco di suolo sito in Modica lungo la Via Sandro Pertini, della superficie catastale complessiva di mq 5545 e per quanto effettivamente trovasi, confinante con altra proprietà dello **XXXXXXXXXX**, con proprietà **XXXXXXXXXX**, con proprietà della Soc. a Resp. Limitata **XXXXXXXXXX**, con la Via Sandro Pertini e con area da cedere al comune per una strada di Piano. Il superiore immobile trovasi, riportato nel NCT del comune di Modica, al F. 120 in ditta Comune di Modica proprietà per l'area **XXXXXXXXXX** proprietà superficaria 1000/1000, p.IIa: 45 sem. 3 – are

35,00 RD € 10,85 RA € 7,23; P.Illa 569 Vign. 1 - Are 01,05 RD € 1,63 RA € 0,46; P.Illa 571 chiusa 1 - Are 03,50 RD € 3,07 RA € 0,90; P.Illa 572 Sem. 2 are 02,10 RD euro 0,92 RA euro 0,54, P.Illa 573 sem. 2 - are 01.20 RD euro 0,53 RA euro 0,31; P.Illa 579 sem. 3 - are 11.20 RD euro 3,47 RA euro 2,31; P.Illa 591 sem. 3 - are 01.40 RD euro 0,43 RA euro 0,29, conferma il dott. **XXXXXXXXXX** nella qualità, che sullo stacco di suolo prima descritto insistono le strutture in cemento armato di n. 66 alloggi oggi peraltro da demolire, ai sensi della richiesta concessione edilizia, presentata al comune di Modica in data 25 giugno 2010, Prot. N. 36582 e successiva integrazione del 16 settembre 2010, che prevede la demolizione dei ruderi in c.a. e successiva ricostruzione nell'ambito della volumetria esistente, da destinare ad alloggi con le caratteristiche di edilizia popolare e locali commerciali a Piano terra, ricadente all'interno del contratto di quartiere "denominato comparto 2" di C.da Treppiedi Nord. Vicendevolmente ed allo stesso titolo di permuta il signor **XXXXXXXXXX**, nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società a responsabilità limitata "**XXXXXXXXXX** cedette e trasferì, con tutte le garanzie di legge, con ogni accessorio e legittima pertinenza, servitù attive e passive inerenti, all'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Ragusa, che a mezzo del legale rappresentante, dott. **XXXXXXXXXX**, allo stesso titolo di permuta accettò ed acquistò, le seguenti unità immobiliari comprese nello "edificio b", meglio descritto in premessa, a costruirsi dalla "**XXXXXXXXXX**", previa demolizione dei ruderi, sullo stacco di suolo contestualmente dalla stessa ricevuto in permuta, sito in Modica, lungo la via Sandro Pertini; e precisamente: primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano ed ogni piano comprendente due appartamenti per civile abitazione, ed ogni appartamento della superficie utile di circa mq. 91,20 e per quanto effettivamente trovati e con ogni altro accessorio e dipendenza sovrastanti e sottostanti ad altre unità immobiliari che rimangono alla società **XXXXXXXXXX** e confinanti con vano scala e con gli spazi ineditati da tutti gli altri lati; le dette unità immobiliari sono evidenziate in rosso nella "tavola allegato 2a", che al presente atto si allega sotto la lettera "c" per farne parte integrante. Sono accessori delle descritte unità immobiliari: 1) porzione di locale a piano interrato da adibire a parcheggio pertinenziale alle unità immobiliari di cui sopra, della superficie complessiva di circa mq. 402, e per quanto effettivamente trovati e confinante con la corsia di accesso condominiale, con l'altra porzione di parcheggio che rimane alla società **XXXXXXXXXX**, e con terrapieno; porzione di piano interrato segnato in rosso nella "tavola allegato 1", che al presente atto si allega sotto la lettera "d"; 2) nonché la quota proporzionale di tutte le parti e degli impianti dell'edificio che saranno comuni ai sensi di legge, se, in quanto e nei limiti in cui esse parti ed impianti saranno a servizio delle unità immobiliari oggi cedute in permuta. Restò esclusa dalle parti condominiali la porzione di terrazzo di copertura a nono piano non destinata a servizi; mentre sarà condominiale la porzione ben individuata in catasto su cui verranno predisposti i servizi condominiali. Le unità immobiliari prima descritte vennero oggi trasferite **XXXXXXXXXX** e verranno consegnate alla controparte permutante complete e rifinite in ogni loro parte, conformemente alle altre unità immobiliari dell'edificio, a norma del citato progetto edilizio e come da capitolato allegato al bando di gara di cui in premessa. Il Signor **XXXXXXXXXX** n.q., si obbligò ad iniziare i lavori di costruzione del complesso edilizio entro un anno dal rilascio della concessione edilizia, procedendo con tempestività e nel più breve tempo possibile, a seguito delle debite autorizzazioni, alla demolizione dei ruderi in cemento armato, nonché a costruire ed a consegnare le unità immobiliari con accessori nello stato prima descritto alla controparte permutante entro e non oltre cinque anni dall'inizio dei

lavori. Il Signor **XXXXXXXXXX** n.q., confermò di aver contratto in data 15 luglio 2009, polizza fideiussoria n. 460831359641, con la "UNICREDIT corporate banking corso Italia 107 Ragusa", per la somma di euro 200.000,00 a garanzia delle obbligazioni contratte dalla **XXXXXXXXXX**, dapprima col citato preliminare e dipoi come novato dal presente atto nei confronti dello **XXXXXXXXXX** e che detta polizza avrà durata fino al rilascio del certificato d'uso delle unità immobiliari promesse in permuta. L'intero complesso e' peraltro interamente a costruirsi e pertanto, a parziale adempimento di quanto infra convenuto in permuta, il Signor **XXXXXXXXXX** n.q., trasferì sin dora all'istituto autonomo per le case popolari di Ragusa, che acquistò, il diritto di superficie nonché i diritti reali relativi all'intera cubatura delle unità immobiliari a detto istituto trasferite e per come sopradescritte, e pertanto le realizzande unità immobiliari, in una agli accessori medesimi saranno di esclusiva **XXXXXXXXXX**, man mano che le stesse verranno costruite e rifinite. si convenne inoltre espressamente che non appena possibile ed in ogni caso prima che il signor **XXXXXXXXXX** nella qualità, proceda ad atti di vendita delle unità immobiliari di proprietà della Società a terze persone, verrà redatto verbale di consegna e gradimento, contenente altresì l'individuazione catastale degli immobili oggi trasferiti allo **XXXXXXXXXX**, nonché dichiarazione integrativa ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85, a mezzo attestazione dei progetti e delle licenze autorizzative della costruzione stessa. restarono costituite fin dora a favore ed a carico delle unità immobiliari sopra trasferite tutte le servitù attive e passive previste a favore ed a carico delle stesse, ivi compreso l'attraversamento di condutture ed impianti, come il diritto di allacciarsi alle medesime, nonché quelle relative agli sporti, alle vedute, ai balconi ed altro, come previste nel citato progetto e sue eventuali varianti. il signor **XXXXXXXXXX** nella qualità, si obbliga sin da ora ad eseguire tutti i lavori in aderenza al progetto citato e a sue eventuali varianti ed a consegnare di conseguenza all'odierna parte permutante, i relativi certificati di agibilità e di abitabilità non appena rilasciati, nonché a procedere all'accatastamento presso l'ufficio del territorio di Ragusa delle unità immobiliari con accessori oggi trasferite, in una alle altre unità immobiliari dell'edificio. Il Sig. **XXXXXXXXXX** n.q., restò peraltro espressamente facultato a presentare progetti di variante per il complesso edilizio in oggetto purché' restino invariati la superficie, la cubatura, la destinazione, gli altri parametri e i tempi di consegna delle unità immobiliari sopra trasferite in permuta. ai fini della voltura catastale i componenti dichiararono che il costruendo complesso edilizio sorgerà sulle P.lle 45, 569, 571, 572, 573, 579 e 591 del F. 120 dei terreni di modica.

- ✚ Trascrizione del 05/01/2010 nn. 57/81 Contratto Preliminare di Permuta redatto dal Notaio Terranova Giuseppe di Modica (RG) il 09/12/2009 Rep.: 81992/25880. Unità negoziale n. 1 immobili indicati al N.C.T.: **Imm. n. 1 F. 120 P.Illa 45, Imm. n. 2 F. 120 P.Illa 569, Imm. n. 3 F. 120 P.Illa 570, Imm. n. 4 F. 120 P.Illa 571, Imm. n. 5 F. 120 P.Illa 572, Imm. n. 6 F. 120 P.Illa 573, Imm. n. 7 F. 120 P.Illa 579, Imm. n. 8 F. 120 P.Illa 591.** Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetti contro: **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1; **XXXXXXXXXX**. Per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1. Ulteriori Informazioni: "Oggetto di contratto che si trascrive **XXXXXXXXXX**, a mezzo del coordinatore generale dott. **XXXXXXXXXX**, promise e si obbligò di cedere e di trasferire, a titolo di permuta, con tutte le garanzie di legge e con ogni accessorio e legittima pertinenza, servitù attive e passive inerenti, alla società a responsabilità limitata "XXXXXXXXXX" che, come sopra rappresentata dal Sig. **XXXXXXXXXX**, promise e si obbligò di accettare e acquistare, allo stesso titolo di permuta, il seguente immobile:

stacco di suolo edificabile sito in Modica lungo la Via Sandro Pertini, della superficie catastale complessiva di circa mq 6.085, su quale area insistono i ruderi di struttura in C.A., di proprietà dell'XXXXXXXXXX, che verranno demoliti a cura e spese della società promissaria, con la massima urgenza, in quanto rappresentano pericolo per la pubblica incolumità; detto suolo pervenne all'istituto, relativamente al diritto di superficie, stante la proprietà è del comune di Modica, così come meglio in premessa indicato, in dipendenza della citata convenzione stipulata con il Comune di Modica in data 5 Dicembre 1987, ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXX e del successivo protocollo d'intesa stipulato tra il comune di Modica e l'IACP di Ragusa, in data 4 febbraio 2008, e trovasi riportato nel N.C.T. del comune di Modica, al f. 120, P.Ile 45, 569, 570, 571, 572, 573, 579, e 591. Sul descritto stacco di suolo è possibile edificare edifici, secondo le previsioni del piano particolareggiato di recupero redatto dal comune di Modica, con destinazione prevalentemente abitativa con alloggi di XXXXXXXXXXXX E locali accessori con destinazione commerciale e/o direzionale per la volumetria di cui alle concessioni edilizie rilasciate dal comune di Modica all'XXXXXXXXXX di Ragusa per la realizzazione dei ruderi descritti (n. 66 alloggi e locali accessori). La dismissione dei ruderi e la successiva edificazione dell'edificio è inserita nel Contratto di Quartiere Il Modica Sorda, predisposto dal comune di Modica ed approvato con decreto del Ministero delle Infrastrutture n. P./71/05 del 2 Marzo 2005. Il progetto esecutivo dell'edificio, che dovrà essere redatto a cura e spese della società promissaria, dovrà essere conforme allo schema planivolumetrico allegato al capitolato d'onere e delle specifiche Tecniche del progetto di Massima e/o preliminare e dovrà essere approvato, prima dell'inizio dei lavori, dall'istituto in considerazione del fatto che parte del corrispettivo è formata dalla permuta di una parte della volumetria da edificare (alloggi E.R.P. e locali accessori con destinazione a parcheggi pertinenziali). Vicendevolmente ed allo stesso titolo di permuta il Sig. XXXXXXXXXXXX nella qualità, promise e si obbligò di cedere e trasferire, XXXXXXXXXXXX, che, a mezzo del legale rappresentate dott. XXXXXXXXXXXX, promise e si obbliga di accettare e acquistare: A) numero 10 alloggi aventi caratteristiche economico-popolari della superficie utile ciascuno fra i mq. 90 ed i mq. 95, finiti in ogni loro parte, secondo le prescrizioni del capitolato d'onere e del capitolato delle specifiche tecniche predisposto dall'Istituto; B) metri quadri 1000 circa di spazi destinati a parcheggi pertinenziali alle unità immobiliari di cui sopra, di cui mq. 500 a primo piano sottostrada e mq. 500 a secondo piano sottostrada, il tutto rispetto a Via Sandro Pertini, precisando che detti parcheggi pertinenziali dovranno essere rifiniti a regola d'arte e secondo le previsioni di cui al relativo capitolato. Si precisò inoltre che ove il progetto esecutivo non preveda la costruzione del secondo piano sottostrada, l'intera superficie destinata a parcheggio dovrà essere realizzata a primo piano sottostrada; C) inoltre il Sig. XXXXXXXXXXXX, si obbligò a corrispondere allo XXXXXXXXXXXX l'ulteriore somma di € 452.500,00".

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Il bene in oggetto risulta ad oggi privo di qualsiasi manufatto. Ciò rende lo stacco di terreno regolare dal punto di vista edilizio a seguito delle opere di demolizione effettuate anzitempo dalla Esecutata. Catastralmente, si riporta di mappali obsoleti per i quali vengono a mancare le vie di comunicazione (il cui aggiornamento non è a carico dell'Esecutata).

Al solo scopo di ripercorrere l'iter urbanistico che ha interessato i terreni in LOTTO 1 si riportano le seguenti:

- Trascrizione del 21/05/2012 nn. 5938/8230 Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Modica (RG) il 10/05/2012 Rep.: 74/2012. Unità negoziale n. 1 composta dai terreni siti nel comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.T.: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 591, Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 579, Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 573, Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 572, Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 571, Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 569, Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 45.** Soggetto a favore Comune di Modica (C.F.: 00175500883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro la **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: " Vincolo del suolo di cui al F. 120 P.IIe 591 – 579 – 573 – 572 – 571 – 569 – 45 per la volumetria autorizzata di mc 39.198,16; vincolo già effettuato a seguito del rilascio della C.E. n. 32/2011 trascritta nei RR.II. il 10/02/2011 al n. 2143; alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal responsabile del procedimento in data 04/05/2012; al mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq 4.276, di cui 3.945,00 interno e mq. 311,00 esterno.
- Trascrizione del 24/02/2011 nn. 1800/2995 Convenzione Edilizia redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** di Modica (RG) il 26/01/2011 Rep.: 83906/27103. Unità negoziale n. 1 composta dai terreni siti nel comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.T.: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 45, Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 569, Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 571, Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 572, Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 573, Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 579, Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 591.** Soggetto a favore Comune di Modica (C.F.: 00175500883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro la soc **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: "la Società " **XXXXXXXXXX** con sede in **XXXXXXXXXX**, d'ora in avanti denominata "concessionario", si impegna con la presente convenzione a realizzare interventi di edilizia abitativa ai sensi della 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, con osservanza delle caratteristiche, modalità e termini di cui ai successivi articoli; il Comune di Modica, a fronte degli obblighi assunti dal concessionario, con la presente convenzione lo esonera dalla corresponsione della quota di contributo afferente al costo di costruzione, di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 ed alla riduzione degli oneri di urbanizzazione come per legge (riferiti alla parte residenziale dell'intervento) l'area su cui si localizza l'intervento costruttivo, che eseguito dal concessionario e ricadente in modica Corso Sandro Pertini, ha una estensione di mq 5.545 e risulta di proprietà del concessionario al quale e' pervenuta per il citato atto a mio rogito del 15/12/2010, rep. n. 83700, registrato a Modica il 10 gennaio 2011 al n. 129.. L'area in oggetto, come sopra distinta in catasto e più precisamente indicata nella planimetria allegata sotto la lettera "a" al presente atto, dal concessionario utilizzata, previo rilascio della relativa concessione edilizia, per l'impianto di n. 3 corpi di fabbrica denominati "a", "b" e "c", i cui piani terra saranno a destinazione d'uso commerciale, così come previsto dal bando **XXXXXXXXXX** e al punto 6 lettera a della circolare 30 dicembre 1998, n. prot. 4519, gurs n. 5 del 30/01/1999 e successiva circolare del 12/05/2005. I piani, dal 1 al 10, dei corpi di fabbrica "a" "c" e dal 1 al 9 del corpo "b" saranno destinati ad alloggi che rispetteranno i vincoli tecnici delle suddette circolari e della legge 457/78 così come dichiarato dal tecnico progettista. Complessivamente sono previsti n. 71 alloggi (di cui n. 10 di proprietà dell' **XXXXXXXXXX** di Ragusa e n. 61 di proprietà della ditta **XXXXXXXXXX**) la presente convenzione, stipulata ai sensi degli artt.7 e 8 della L. 10/77 e dell'art. 40 della L.R. 71/78, ed i contenuti espressi negli articoli che essa prevede hanno una durata di anni venti, dopodiché i beni realizzati saranno interamente disponibili per il concessionario o per gli aventi titolo. Gli oneri concessori determinati dall'ufficio urbanistica del comune di Modica ammontano complessivamente ad euro 137.608,05 (euro centotrentasettemilaseicentotto/05) di cui euro 92.609,02 (novantaduemilaseicentonove virgola zero due) per oneri di urbanizzazione ed euro 44.999,03 (quarantaquattromila novecentonovantanove virgola zero tre) per contributo su costo di costruzione. I termini di inizio in anni uno dal rilascio della concessione edilizia ed anni cinque dall'inizio dei lavori. per l'ultimazione della costruzione potranno essere concesse proroghe la cui richiesta, giustificata da gravi e fondati motivi indipendenti dalla volontà del concessionario, dovrà

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pervenire al comune almeno un mese prima della scadenza. Entro un mese dall'ultimazione dei lavori deve essere richiesto il certificato di abitabilità e/o agibilità. Potranno essere rilasciati certificati di abitabilità e/o agibilità parziali. Sull'area il concessionario si impegna a realizzare edifici di abitazione aventi le caratteristiche costruttive e tipologiche, stabilite dalla normativa vigente per l'edilizia economica e popolare e più specificatamente poste dalla legge di finanziamento e nel rispetto di quanto contenuto nella circolare del 12/05/2005. Le costruzioni dovranno essere adeguate alle norme e previsioni del "piano particolareggiato di recupero dell'edilizia economica e popolare di C.da Treppiedi", approvato con decreto del dirigente generale dell'ARTA n. 629/05.

- Trascrizione del 10/02/2011 nn. 1293/2143 Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Modica il 04/02/2011 Rep.: 32/2011. Unità negoziale n. 1 composta dai terreni siti nel comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.T.: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 591, Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 579, Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 573, Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 572, Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 571, Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 569, Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 45**. Soggetto a favore Comune di Modica (C.F.: 00175500883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro la soc. **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: " Vincolo del suolo di cui al F. 120 P.IIe 591 – 579 – 573 – 572 – 571 – 569 – 45 per la volumetria autorizzata di mc 39.198,16; alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal responsabile del procedimento in data 26/10/2010 e in data 11/11/2010; al mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq. 4.276,00 di cui mq. 3.945,00 interno e mq. 331,00 esterno".
- Trascrizione del 14/01/2011 nn. 329/437 atto unilaterale d'obbligo edilizio redatto dal Notaio Giuseppe Terranova di Modica (RG) il 17/12/2010 Rep.: 83717/26998. Unità negoziale n. 1 composta dai terreni siti nel comune di Modica (RG) ed indicati al N.C.T.: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 45, Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 569, Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 571, Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 573, Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 572, Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 579, Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 591**. Soggetto a favore in qualità di cessionario Comune di Modica (C.F.: 00175500883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro in qualità di cedente **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: "premette quanto segue: - che il comune di modica ha predisposto per le aree dei comprensori treppiedi nord e sud, a prevalente edilizia economico-popolare, un piano particolareggiato di recupero ai sensi degli art.27 e 28 della l. 457/78 con l'obiettivo di affrontare le gravi situazioni di disagio socio-ambientale del quartiere; - che il p.p. predisposto dal comune prevede la demolizione delle strutture in c.a. realizzate dallo I.A.C.P. di Ragusa lungo la Via S. Pertini e la successiva ricostruzione degli edifici. - che lo **XXXXXXXXXX** di Ragusa con determina del coordinatore generale n. 89/09 del 15 aprile 2009 ha dichiarato la **XXXXXXXXXX** di Modica aggiudicataria definitiva della gara d'appalto per la cessione del lotto di terreno edificabile ove insistono le strutture citate dietro corrispettivo di alloggi E.R.P., area a parcheggio e conguaglio in denaro. - che a seguito della vertenza giuridica (ancora in corso) con la ditta originaria Baglieri la p.IIa 570 (di mq. 540,00) non e' più compresa nel lotto di terreno trasferito della estensione definitiva di mq. 5545,00 - che le norme di attuazione del piano particolareggiato di recupero art. 3 prevedono che i privati cedano, a titolo gratuito, aree da destinare ad opere pubbliche e/o di uso pubblico secondo quanto previsto dal comma 1 dell'art.5 del dm 2/4/1968 n1444 (10% del lotto) e realizzino gli allacciamenti ai pubblici servizi (strade, rete idrica e fognaria) necessari all'intervento; - che con atto di permuta del 15 dicembre 2010 ai miei rogiti, repertorio n. 83700, in corso di registrazione, il comune di Modica per il diritto di proprietà e l' **XXXXXXXXXX**, per il diritto di superficie, hanno ceduto in permuta alla Società " **XXXXXXXXXX** come sopra rappresentata dal Sig. **XXXXXXXXXX** uno stacco di terreno interno al comprensorio Treppiedi Nord (comparto n. 2) della estensione complessiva di mq. 5545,00 censito in catasto al foglio 120, particelle: 45, 569, 571, 572, 573, 579 e 591; dove realizzerà edilizia abitativa convenzionata e locali commerciali; - che sulla base dell'art. 3 delle norme di attuazione del piano particolareggiato di recupero la ditta **XXXXXXXXXX** e' tenuta a cedere al comune di modica aree da destinare ad opere pubbliche per una superficie superiore al 10% del lotto in proprietà. Tutto ciò premesso, il comparente in unico contesto con la superiore narrativa che approva e che vuole faccia parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale d'obbligo, il Sig. **XXXXXXXXXX** n.q. di amministratore unico e legale rappresentante della Società " **XXXXXXXXXX** si impegna e dichiara: art. 1 oggetto dell'atto unilaterale d'obbligo il presente atto unilaterale d'obbligo ha per oggetto la cessione di aree e la realizzazione delle opere necessarie alla urbanizzazione del terreno da edificare. l'edificazione del terreno dovrà avvenire secondo quanto previsto dalla concessione edilizia rilasciata dall'ufficio urbanistica del comune di modica. le opere, gli impianti e la destinazione dei manufatti come risulteranno dalla concessione edilizia rilasciata dal

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



comune non potranno essere modificati se non previo consenso del comune. art. 2 domicilio della ditta per quanto attiene ai rapporti con il comune relativi al presente atto d'obbligo, la ditta proprietaria come sopra rappresentata, dichiara che la stessa ha sede **XXXXXXXXXX**. art. 3 opere di urbanizzazione ed aree da cedere al comune la ditta proprietaria, come sopra rappresentata, proprietaria del terreno interno al comprensorio treppiedi nord della estensione complessiva di mq. 5545,00 censito in catasto al f. 120 P.lle 45, 569, 571, 572, 573, 579 e 591, si obbliga di cedere al comune, nei termini e nei modi di cui al successivo art.5, tutte le aree con destinazione pubblica previste nel p.p. di recupero ed interne al lotto di terreno sopra individuato. le aree da cedere a titolo gratuito al comune, secondo quanto previsto dal p.p. di recupero e descritto nella tav. a5b allegata al progetto ed al presente atto unilaterale d'obbligo sotto la lettera "a", hanno la consistenza di metri quadrati novecentoquarantasei mq 946 (superiore a mq. 554,50 pari a 1/10 della superficie del lotto). tale area da cedere a titolo gratuito, in sede di frazionamento da definire d'intesa con l'Ufficio tecnico di competenza del comune di modica ed in conformità agli elaborati tecnici allegati, potrà essere variata e, pertanto, la ditta, come precedentemente rappresentata, sin da ora si impegna di integrare il presente atto unilaterale d'obbligo. Relativamente a tali aree la ditta proprietaria, come sopra rappresentata, si riserva la superficie da destinare eventualmente a cabina elettrica (da cedere all'ENEL) della estensione di circa mq. 40,00 da ubicare secondo le indicazioni dell'ENEL in aree non occupate da opere di urbanizzazione. 1) opere di urbanizzazione primaria e/o allacciamento ai pubblici servizi. Le opere di urbanizzazione (pubbliche) previste dal p.p. approvato (strada interna e relativi servizi) verranno realizzati dal comune nell'ambito delle OO.PP. Del contratto di quartiere per cui la ditta proprietaria, come rappresentata precedentemente, cederà, a titolo gratuito, tutte le aree (di competenza) necessarie alla realizzazione delle superiori opere rinunciando col presente atto alla indennità di esproprio. 2) pagamento oneri la ditta proprietaria, come sopra rappresentata, in aggiunta ai superiori impegni di cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica nel p.p. pagherà gli oneri di urbanizzazione previsti dalle norme in vigore per il rilascio della concessione edilizia per edilizia residenziale convenzionata e locali commerciali. 3) Allacciamenti ai pubblici servizi tutte le opere di allacciamento dell'edificio da realizzare, ai pubblici servizi, saranno a totale carico della ditta proprietaria, come rappresentata precedentemente e realizzati d'intesa con il Comune di Modica (uffici competenti). art. 4 destinazioni urbanistiche e norme edilizie la superficie del lotto ricadente all'interno del comprensorio treppiedi nord di cui alla tav. a5b allegata al presente atto ha la seguente consistenza: lotto di proprietà mq. 5545,00 (f. 120 particelle 45, 569, 571, 572, 573, 579 e 591) così distinto: - area da cedere a titolo gratuito al Comune mq. 946 > di mq. 554,50 - area destinata alla edificazione privata: corpo a mq. 822,10 corpo b mq. 445,50 corpo c mq. 742,40 totale mq. 2010,00 area destinata a parcheggi pertinenziale in quantità maggiore di quella prevista dalla normativa vigente (l. 122/89 e DPRS 11/07/2000 e successive modifiche ed integrazioni) per la edificazione dovranno essere osservate le prescrizioni e limitazioni specificate nella C.E. rilasciata dal comune. Il rilascio della concessione edilizia seguirà le norme e disposizioni vigenti in materia. Tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nella citata tav. a5b. art. 5 cessione di aree ed opere e tempi di attuazione la sottoscritta ditta, come rappresentata precedentemente, precisa che le aree da cedere saranno consegnate al comune, a richiesta dello stesso e comunque non oltre il termine di giorni trenta dalla data di ultimazione delle opere da edificare. l'area ceduta al Comune di Modica e' descritta analiticamente, quantizzata e rappresentata graficamente nella tav. a5b allegata e riguarda: - (a1) nuovo asse viario con parcheggi previsto nel contratto di quartiere II, mq. 946, il frazionamento delle aree ed il relativo atto di trasferimento, secondo quanto previsto dalla tav. a5b avverrà a semplice richiesta del comune ed in ogni caso prima della ultimazione dei lavori. La ditta proprietaria, come sopra rappresentata, verserà al comune gli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le norme vigenti in rapporto alla destinazione delle opere da realizzare (edilizia residenziale convenzionata e locali commerciali). tutte le opere di urbanizzazione e di allacciamento dovranno essere completati a partire dalla data di firma del presente atto, in anni cinque come prescritto dagli artt. 14 e 28 della l.r. Del 27 dicembre 1978 n 71 ed in ogni caso prima della ultimazione delle opere di edificazione. Qualora, non sia stato possibile addivenire, nei tempi e termini previsti, alla stipula dell'atto di cessione delle opere, queste saranno di diritto nella piena proprietà e disponibilità del comune alla scadenza del termine sopradetto, senza obbligo da parte dello stesso a compensi e rimborsi di qualsiasi natura. art.6 trasferimento dei lotti e adesione dei lottizzanti alla presente convenzione la ditta proprietaria, come rappresentata precedentemente, si impegna ad inserire nell'eventuale atto di trasferimento del lotto le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al comune di modica, a mezzo lettera raccomandata, copia autenticata

ASTE  
GIUDIZIARIE®

della nota stessa: - l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nell'atto unilaterale d'obbligo stipulato in data 17 dicembre 2010, con indicazione dei dati relativi all'avvenuta trascrizione, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali; - l'acquirente in particolare prende atto che la concessione edilizia e di abitabilità non potrà comunque essere rilasciata fino a quando non si saranno verificate le condizioni di cui all'atto unilaterale d'obbligo; - l'acquirente prende atto inoltre che e' a suo esclusivo carico la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria ricadenti nell'ambito della superficie acquistata fin quando non saranno consegnati al comune secondo il presente atto; - l'acquirente prende atto infine che a lui spetta il pagamento, all'atto del rilascio della concessione edilizia relativa al proprio fabbricato, del contributo per le opere di urbanizzazione e del costo di costruzione, vigenti all'atto del rilascio della concessione; - l'acquirente si impegna pertanto ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzo dell'area con riferimento alle norme per la edificabilità dei suoli di cui alla legge 28.1.1977 n10 e successive modifiche e integrazioni, nonché ad inserire la clausola di cui al presente comma e ai precedenti, nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune di Modica, a mezzo raccomandata, copia autenticata della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile. art. 7 inadempienze in caso di inadempienza da parte della ditta sottoscritta ad una qualsiasi delle clausole del presente atto unilaterale d'obbligo, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, nonché procedere d'ufficio in danno della parte inadempiente, previo formale preavviso di giorni 30. Avvenuto l'adempimento e l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione della concessione edilizia. Il comune potrà inoltre dichiarare, in danno del lottizzante, la decadenza degli obblighi di cui al presente atto per la parte non eseguita nei seguenti casi: a) il ritardo di oltre due anni rispetto ai termini fissati per la realizzazione delle opere previste (allacciamenti); b) il rifiuto a stipulare gli atti di cessione dei beni e dei servizi come previsto dall'atto unilaterale; c) il mancato inserimento, da parte del componente nel contratto di vendita del lotto, delle clausole Di cui all'art.8; d) le reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente Concessione edilizia rilasciata. La dichiarazione di decadenza totale o parziale, mentre comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al componente per effetto della Convenzione, determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della Piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti ed impianti di cui all'art.3, senza alcun obbligo del comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura e salvo in ogni caso il risarcimento dei danni. Art. 8 validità dell'atto unilaterale d'obbligo il presente atto d'obbligo avrà una durata di tempo non superiore ad anni 5 (cinque), salvo che le parti prima della scadenza e per una sola volta, non si accordino di prorogarlo e rinnovarlo con eventuali modifiche e integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo, non superiore comunque ad altri due anni. Art. 9 clausola compromissoria tutte le contestazioni che potessero sorgere sull'entità e sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'art.3, saranno decise con le modalità stabilite dal codice di procedura civile da un collegio arbitrale composto da un magistrato, con funzione di presidente, nominato dal presidente del tribunale di Modica, e da due arbitri nominati rispettivamente dal comune di Modica e dai Lottizzanti. In deroga a quanto sopra la parte attrice ha facoltà di escludere la competenza arbitrale proponendo azione giudiziaria davanti al giudice competente, a norma del codice di procedura civile. La parte convenuta nel giudizio arbitrale ha facoltà , a sua volta, di escludere la competenza arbitrale. A questo fine, entro 60 giorni dalla notificazione della domanda di arbitrato, deve notificare la sua determinazione all'altra parte, la quale, ove intenda proseguire il giudizio, deve proporre domanda al Giudice competente a norma del comma precedente. Art. 10 trascrizione e spese il Presente atto unilaterale d'obbligo sarà trascritto integralmente in tutti i suoi 9 Articoli. Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della **XXXXXXXXXX**., Che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia. Le spese di tutti gli atti di cessione, previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché quelle relative alla picchettazione, misurazione e simili delle aree cedute, faranno carico alla **XXXXXXXXXX**., e suoi successori ed aventi causa.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente ha voluto riportare le trascrizioni attinenti l'iter amministrativo che ha condotto l'esecutata ad ottenere idonei Titoli Autorizzativi/Concessori alla edificazione dei luoghi. "Lo storico" permette di meglio valutare le caratteristiche e le potenzialità edificatorie del LOTTO 1.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

g) **DESTINAZIONE URBANISTICA** Dal punto di vista urbanistico, e precisamente dallo stralcio del P.R.G. in adozione (Tavola C3.3 disciplina del suolo e degli edifici) l'intera area ricade in zona B0 mantenimento dello stato di fatto. Solo marginalmente, per le P.lle 1402\_1404\_1406\_1408\_1410 (attuale marciapiede come da Stipula di Convenzione Edilizia fra **XXXXXXXXXX** ed in Comune di Modica), l'area ricade in zona E3.

Ciò non di meno, nel *Piano Particolareggiato di recupero dell'edilizia economico popolare* l'area risulta ricadere in zona COMPARTO 2 artt. 3 e 7 delle Norme di Attuazione. Si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'U.T.C. in allegato all'Atto di Permuta del LOTTO in esame. Per completezza dell'Elaborato Peritale, in Allegato 4 al LOTTO 1, si riportano le Norme di Attuazione del Contratto di Quartiere oltre che gli stralci Planimetrici dell'Estratto di Mappa, del P.R.G. in adozione e del Piano Particolareggiato.

e) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Gli stacchi di terreno contigui descritti al punto a) sono allocati in Contrada Treppiedi, in un'area a vocazione residenziale e commerciale. Nello specifico, le P.lle in Lotto 1, ricadono *nell'area descritta nel Piano Particolareggiato di recupero dell'edilizia economico popolare*.

L'area in esame, all'epoca dell'acquisizione da parte della **XXXXXXXXXX** era sede di uno scheletro in c.a. gettato in opera di notevole dimensioni. Tale manufatto rimasto incompleto per molti anni, era destinato ad ospitare alloggi popolari. La **XXXXXXXXXX** a seguito di ingenti opere di demolizione avvenute tramite implosione, ha restituito lo stacco di terreno libero da ogni manufatto. Allo stato attuale è ben visibile la "preparazione" del suolo (scavi) ed una rampa di accesso per i mezzi meccanici da cantiere. Mentre, come descritto in precedenza le P.lle terreni 1402\_1404\_1406\_1408\_1410 risultano essere sede del marciapiede.

Ergo, non volendo decantare le caratteristiche geopedologiche del sito in considerazione della naturale attitudine all'edificazione, si descrive di un'area ricadente nel centro di Modica Sorda, allocata nelle immediate vicinanze delle vie di comunicazione urbane ed extraurbane. Ancora si descrive di un'area ampiamente fornita di svariate attività commerciali, ricreative/sportive, scuole di vario ordine e grado, di luoghi di culto e si trova nelle immediate vicinanze dall'ospedale.

**In questa sede risulta opportuno evidenziare che "essendo l'intero Lotto 1 ricadente nell'area descritta nel Piano Particolareggiato di recupero dell'edilizia economico popolare, la naturale attitudine e potenzialità edificatoria è fortemente vincolata dai dettami normativi inerenti lo sviluppo di tali aree".**

Si osserva inoltre che l'area di sedime, fino al 24 novembre 2010, risulta un'area non percorsa dal fuoco come da attestazione/Certificato di Destinazione Urbanistica dell'U.T.C. in allegato all'Atto di Permuta del LOTTO in esame.

In ultimo si riporta di terreni che sono dotati solo parzialmente di termini divisorii chiaramente visibili. Nello specifico sono ben visibili i termini divisorii lungo i lati Est e Nord. Dallo studio dell'estratto di mappa riportato in allegato è ben visibile una "discontinuità" nell'appezzamento in Lotto 1. La P.lle terreni 570 allo stesso Foglio 120 in Ditta **XXXXXXXXXX** non fa parte del compendio pignorato e rappresenta una porzione i cui termini divisorii sono non chiaramente visibili e riscontrabili. In sede di sopralluogo lo scrivente ha potuto rilevare solo un picchetto costituito da una barra per armatura del c.l.s.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone simili;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
  - ✓ giacitura ed estensione del terreno;
  - ✓ ubicazione e posizione rispetto alla viabilità;
  - ✓ presenza di infrastrutture in ambito urbano ed extraurbano, autostrade, ecc.;
  - ✓ la presenza di servizi;
  - ✓ attitudine e potenzialità edificatoria.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguaglio unitario.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore ad €/m<sup>2</sup> 300,00 di superficie catastale, pertanto

$$\text{- sup. cat. stacchi in Lotto 1} \quad \text{m}^2 5.545 \quad \times \quad \text{€/m}^2 300 = \text{€ 1.663.500}$$

---

**Sommano € 1.663.500,00**

**In ultimo**, il valore di stima, abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti, sarà pari a:

$$\text{€ 1.663.500} \times 0,85 = \text{€ 1.413.975,00}$$

Approssimabile ad **1.415.000,00 (dicasi euro unmilionequattrocentoquindicimila/00)**, rispondente alla quota pignorata oltre I.V.A. .

A conferma della genuinità del giudizio di stima, si riporta che nell'Atto di Permuta con il quale la **XXXXXXXXXX** acquisisce la proprietà dell'immobile stimato, viene chiaramente individuato il valore dello stacco di terreno in € 1.050.000,00 oltre I.V.A. Capitalizzando all'attualità tale importo, assunto un tasso di interesse annuo del 3%, dal momento della stipula dell'Atto di Permuta anno 2010 ad oggi, si otterrebbe un montante finale pari a circa €1.635.000 (cifra ancora da decurtare del 15% come da incarico tecnico); perfettamente congruo con l'importo stimato dal C.T.U. In modo tabellare si avrebbe:

| anni | Cap. iniziale | Tasso int. annuo | Interesse annuo | Montante | Montante*0,85 |
|------|---------------|------------------|-----------------|----------|---------------|
|      | 1050000       | 0,03             | 31500           | 1081500  | 919275        |
| 1    | 1081500       | 0,03             | 32445           | 1113945  | 946853        |
| 2    | 1113945       | 0,03             | 33418           | 1147363  | 975259        |
| 3    | 1147363       | 0,03             | 34421           | 1181784  | 1004517       |
| 4    | 1181784       | 0,03             | 35454           | 1217238  | 1034652       |
| 5    | 1217238       | 0,03             | 36517           | 1253755  | 1065692       |
| 6    | 1253755       | 0,03             | 37613           | 1291368  | 1097662       |
| 7    | 1291368       | 0,03             | 38741           | 1330109  | 1130592       |
| 8    | 1330109       | 0,03             | 39903           | 1370012  | 1164510       |
| 9    | 1370012       | 0,03             | 41100           | 1411112  | 1199445       |
| 10   | 1411112       | 0,03             | 42333           | 1453446  | 1235429       |
| 11   | 1453446       | 0,03             | 43603           | 1497049  | 1272492       |
| 12   | 1497049       | 0,03             | 44911           | 1541960  | 1310666       |
| 13   | 1541960       | 0,03             | 46259           | 1588219  | 1349986       |
| 14   | 1588219       | 0,03             | 47647           | 1635866  | 1390486       |
| 15   | 1635866       | 0,03             | 49076           | 1684942  | 1432200       |
| 16   | 1684942       | 0,03             | 50548           | 1735490  | 1475167       |
| 17   | 1735490       | 0,03             | 52065           | 1787555  | 1519422       |

In ultimo si sottolinea che il giudizio emesso risente delle limitazioni della potenzialità edificatoria del lotto a causa del fatto che ricade proprio all'interno del Comparto 2 Contratto di Quartiere II D.A.LL.PP. 07/08/03 Piano Particolareggiato di recupero dell'edilizia economico popolare di C/da Treppiedi artt. 27 e 28 L. 457/1978. Invero, in relazione ad appezzamenti limitrofi ma non ricadenti nel Piano Particolareggiato, lo scrivente ha stimato valori medi in comune commercio fino ad € /m<sup>2</sup> 500.

- l) L'immobile è non comodamente divisibile. La frammentazione del LOTTO proposto in diverse unità negoziali non apporterebbe alcun incremento di valore in considerazione della vocazione dell'area in oggetto.
- j) Referti fotografici in allegato.

## LOTTO 2

- a) **IDENTIFICAZIONE DEL BENE.** Il bene di cui al LOTTO 2 consta in un locale commerciale allocato a piano terra , censito in N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio 120 Particella 1154 sub 145, Via Sandro Pertini n°8, le cui spettanze catastali, particelle a confine, ecc. vengono riportate negli elaborati a corredo (estratto di mappa, planimetria catastale e visura storica per immobile). Nello specifico si ha:
- F.120 – P.IIa 41154 sub 145 : pignorato per 1/1 , in testa alla **XXXXXXXXXX** per la quota di proprietà 1/1.  
Categoria C/1 – negozi e botteghe – avente una consistenza catastale di m<sup>2</sup> 62 e superficie lorda coperta pari a m<sup>2</sup> 72.

L'unità immobiliare identificata costituisce solo una porzione di un unico immobile allocato lungo la Via Sandro Pertini .

Il locale commerciale allocato a piano terra è univocamente individuato in quanto costituisce lo spigolo Sud-Ovest dell'intero immobile di cui fa parte; pertanto confinante lungo i lati Sud e Ovest con l'area carrabile che percorre perimetralmente lo stesso. Confina inoltre con il Subalterno 144 lato Nord e con il subalterno 3 (vano scala di accesso ai piani) lato Est

- b) **DESCRIZIONE SOMMARIA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero fabbricato, è sito in Modica lungo la Via Sandro Pertini (via di comunicazione nota come Variante SS 115 Contrada Treppiedi). Il fabbricato, realizzato con struttura portante in c.a. gettato in opera, tamponamenti e solai in latero cemento, si sviluppa su più livelli. L'u.i. pignorata si estende su un unico livello a piano terra ed è accessibile dall'area carrabile di pertinenza lungo il lato Sud. L'unità immobiliare, che si sviluppa su unico vano, è dotata di wc. ed anti wc. Presenta infissi esterni in alluminio e vetro semplice oltre saracinesca. Gli infissi interni sono realizzati in legno (per i dettagli si vedano i referti fotografici in allegato). Presenta finiture interne in malta di gesso, mentre la pavimentazione è realizzata in cotto di seconda scelta. Attualmente è provvisto solo di impianto idrico.

- c)
- In riferimento alle barriere architettoniche si riferisce che l'accesso all'a u.i. è agevolmente garantito anche ai soggetti portatori di disabilità fisiche. Di contro i servizi igienici a servizio risultano essere inadeguati.
- Esternamente l'intonaco di finitura presenta ammaloramenti.
- Complessivamente l'unità immobiliare si presenta uno stato conservativo sufficiente.

- d) **STATO DI POSSESSO DEL BENE.** Attualmente il bene in oggetto è nelle disponibilità della Procedura benché sia inutilizzabile a causa del assenza dell'impianto elettrico/illuminazione in ogni componente. La Sig.ra **XXXXXXXXXX** n.q. socio **XXXXXXXXXX**., come da Verbale allegato alla presente, ha consegnato allo scrivente le chiavi di accesso al fabbricato.

- e) **ESISTENZA DI FORMALITA'.** / Ulteriori vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso:
- si riporta di u.i. in Condominio la cui quota mensile è pari ad € 12,50. Tale quota risulta essere pagata fino al 30/06/2024. Ulteriori spese condominiali possono

nascere dalla chiusura ed approvazione de bilancio consuntivo per l'anno 2023/2024. Si riporta inoltre che l'assemblea condominiale, in data 03/04/2024, ha dato mandato ad un tecnico di fiducia al fine di redigere computo metrico estimativo inerente lavori di ristrutturazione dell'edificio, benché la stessa non abbia ancora deliberato somme.

- in riferimento ad ulteriori oneri/vincoli/diritto di prelazione è stato interpellato dallo scrivente l'U.T.C. con apposita richiesta di DETERMINA PREZZO VENDITA/DIRITTI DI PRELAZIONE OPERE EDILIZIA AGEVOLATA/CONVENZIONATA. Alla data di redazione della presente l'Ente non ha inoltrato allo scrivente alcuna risposta in merito.
- Trascrizione del 01/09/2003 nn. 10862/13843 Concessione Edilizia redatta dal Comune di Modica il 07/08/2003 Rep. 351/2003. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili iscritti al N.C.T.: Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 941; Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 944; Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 943. Soggetto a favore Comune di Modica (C.F.: 00175500883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: "Vincolo del suolo di cui al F. 120 P.IIe 941-944-943 per la volumetria autorizzata di mc 17.493,38 relativa all'edificio di n. 40 alloggi e di mc 5.912,43 relativa all'edificio di n. 14 alloggi secondo l'indice di mc. 8 per mq. previsti nel P.R.G.; vincolo già effettuato in occasione del rilascio della C.E. n. 224/1994 e trascritta nei RR.II. di Ragusa al n. 11145 del 05/10/1994 e C.E. n. 225/1994 trascritta nei RR.II di Ragusa al n. 11144 del 05/10/1994; alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal responsabile del procedimento in data 21/07/2003 al mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq 1.760,24 relativo all'edificio di n. 40 alloggi e mq 623,19 relativo all'edificio di n. 14 alloggi".
- Trascrizione del 05/10/1994 nn. 10907/15353 Atto Notarile di Convenzione Edilizia redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX Rep. 44072 del 07/09/1994. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili: **Terreno F. 120 P.IIa 943**. Soggetto a favore Comune di Modica (C.F.: 00175500883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Trascrizione del 05/10/1994 nn. 8737/11145 Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata: Atto unilaterale d'obbligo edilizio redatto dal Notaio XXXXXXXXXXXX il 10/09/1994 Rep.: 44100. Unità negoziale n. 1 immobili iscritti al N.C.T.: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 941 mq 104, Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 944 mq 2134**. Soggetto a favore Comune di Modica (C.F.: 00175500883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori Informazioni: "L'impresa concessionaria si obbliga a vincolare il suolo di cui alla partita catastale 3431 F.120 P.IIa 941 di mq 104 e p.IIa 944 di mq 2134, per la volumetria autorizzata di mc 17.521,39, secondo l'indice di mc 8,00 per mq ed inferiori a mc 17.904 consentiti e alla destinazione d'uso delle opere per come previsto in progetto".
- Trascrizione del 05/10/1994 nn. 11137/8729 Atto notarile pubblico: convenzione edilizia redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX il 07/09/1994 Rep.: 44071. Unità negoziale n. 1 immobili iscritti al N.C.T.: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 941 mq 104, Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 944 mq 2134**. Soggetto a favore Comune di Modica (C.F.: 00175500883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.



- Trascrizione del 05/10/1994 nn. 8736/11144 Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata redatta dal Notaio **XXXXXXXXXX** del 10/09/1994 rep. 44104. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili: **Terreno F. 120 P.IIa 943** mq 1007. Soggetto a favore Comune di Modica (C.F.: 00175500883) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: “l'impresa concessionaria si obbliga a vincolare il suolo di cui alla partita catastale 3431 F. 120 P.IIa 943 di mq 1007 per la volumetria autorizzata di mc 5914,07 secondo l'indice di mc 8,00 per mq ed inferiori a mc 8056,00 consentiti e alla destinazione d'uso delle opere per come previsto in progetto”.
- si riporta servitù nei Passaggi di proprietà

A mero scopo descrittivo, si riporta che, se pur il bene in LOTTO 2 non ricade in aree ad interesse archeologico, negli ultimi anni sono avvenuti dei ritrovamenti archeologici ad una distanza di circa 230 m in linea d'aria dal sito di interesse. Tali ritrovamenti hanno apportato dei vincoli puntuali (non di zona). Ciò nondimeno si riporta tale informazione in quanto una vasta area della Contrada Treppiedi è stata interessata da ritrovamenti simili nell'ultimo decennio. In un raggio di circa 700 m possono elencarsi tre ritrovamenti.

- e) **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE.** Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.:

#### 1. TRASCRIZIONI

- Annotazione a Trascrizione del 21/12/2023 nn. 3809/20982 Sentenza Condanna Esecutiva redatta dal Tribunale di Ragusa il 06/11/2023 Rep.: 2489/2023. Formalità di riferimento Trascrizione del 08/01/2021 R.P. 158. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX**. Soggetto contro **XXXXXXXXXX**. Ulteriori Informazioni: Il tribunale in funzione di Giudice Unico, ogni diversa istanza, eccezione, ragione, rigetta e definitivamente decidendo così giudica: accoglie parzialmente le proposte dell' **XXXXXXXXXX**, e per l'effetto condanna **XXXXXXXXXX** al risarcimento del danno pari ad € 751.274,51 oltre interessi legali dalla presente liquidazione al soddisfo; condanna **XXXXXXXXXX** alla ripetizione della somma pari ad € 80.000,00 corrisposta dall'attrice in anticipo a titolo di IVA sul trasferimento degli immobili, oltre agli interessi legali dal marzo 2017 al soddisfo”.
- Trascrizione del 08/01/2021 nn. 158/257. Sentenza di sequestro conservativo redatta dal Tribunale di Ragusa il 11/12/2020 Rep. 2338/2000. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 1154 Sub 145 Fabbricato**. Terreni: Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 579; Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 569; Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 1405; Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 1406; Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 1407; Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 1408; Imm. n. 8 F. 120 P.IIa 1409; Imm. n. 9 F. 120 P.IIa 1410; Imm. n. 10 F. 120 P.IIa 1401; Imm. n. 11 F. 120 P.IIa 1402; Imm. n. 12 F. 120 P.IIa 1403; Imm. n. 13 F. 120 P.IIa 1404. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: “P.Q.M. Autorizza il sequestro conservativo di beni mobili ed immobili del debitore **XXXXXXXXXX** nei limiti in cui la legge ne permette il pignoramento e fino a concorrenza di €



737.000,00". Annotazione presentata il 21/12/2023 nn. 3809/20982 Servizio P.I. di Ragusa Sentenza di condanna esecutiva;

- si riporta servitù nei Passaggi di proprietà .

## 2.ISCRIZIONI

- ✚ Iscrizione del 28/03/2024 nn. 432/5464 Atto Giudiziario redatto dal tribunale di Ragusa il 06/11/2023 rep. 1643/2023 Ipoteca Giudiziale derivante da sentenza di Condanna, Capitale 751.274,51 €. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili: **Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 1154 Sub 145 Fabbricato**. Terreni: Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 579; Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 569; Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 1405; Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 1406; Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 1407; Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 1408; Imm. n. 8 F. 120 P.IIa 1409; Imm. n. 9 F. 120 P.IIa 1410; Imm. n. 10 F. 120 P.IIa 1401; Imm. n. 11 F. 120 P.IIa 1402; Imm. n. 12 F. 120 P.IIa 1403; Imm. n. 13 F. 120 P.IIa 1404. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Ulteriori informazioni: "Il tribunale in funzione di Giudice Unico, ogni diversa istanza, eccezione, ragione reietta definitivamente decidendo così giudica: accoglie parzialmente le domande proposte **XXXXXXXXXX**, e per l'effetto condanna **XXXXXXXXXX** al risarcimento del danno pari ad € 751.247, 51 , oltre interessi legali dalla presente liquidazione al soddisfo; condanna **XXXXXXXXXX** alla ripetizione della somma pari ad € 80.000,00 corrisposta dall'attrice in anticipo a titola di IVA sul trasferimento degli immobili oltre interessi legali dal marzo 2017 al soddisfo; rigetta la domanda risarcitoria da danno figurativo proposta da parte attrice; rigetta, per sostanziale accoglimento della domanda principale di parte attrice le domande riconvenzionali formulate dalla convenuta; condanna **XXXXXXXXXX** al rimborso delle spese processuali sostenute da **XXXXXXXXXX** che ai sensi del D.M. 147/2022, liquida : per il presente giudizio: € 22.426,00 oltre Iva, CPA e Spese generali pari al 15%; per il sequestro € 5.069,00 oltre IVA, CPA e spese al 15%; per il reclamo € 5.069,00 oltre IVA, CPA e spese generali al 15%".

## 3. proprietà

- ✚ **XXXXXXXXXX** per il diritto proprietà per la quota di 1/1.

## 4.Passaggi di proprietà :

- Trascrizione del 02/09/2005 nn. 9985/20009. Atto tra vivi: conferimento in società redatto dal Notaio **XXXXXXXXXX** Rep. 18760 del 04/08/2005. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili: Imm. n. 1 F. 120 P.IIa 1154 Sub 53; Imm. n. 2 F. 120 P.IIa 1154 Sub 148; Imm. n. 3 F. 120 P.IIa 1154 Sub 147; **Imm. n. 4 F. 120 P.IIa 1154 Sub 145 C1 Negozi e botteghe**; Imm. n. 5 F. 120 P.IIa 1154 Sub 146; Imm. n. 6 F. 120 P.IIa 1154 Sub 120; Imm. n. 7 F. 120 P.IIa 1154 Sub 108; Imm. n. 8 F. 120 P.IIa 1154 Sub 121; Imm. n. 9 F. 120 P.IIa 1154 Sub 109 C6 stalle scuderie; Imm. n. 10 F. 76 P.IIa 90 terreno; Imm. n. 11 F. 76 P.IIa 367 terreno. Soggetto a favore **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Soggetto contro **XXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.



- Trascrizione del 14/12/1993 nn. 12225/15340. Atto tra vivi compravendita, redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX Rep. 40705 del 22/11/1993. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili: **Imm. n. 1 F. 120 P.Illa 943 Terreno mq 1007**. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Soggetto contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Trascrizione del 14/12/1993 nn. 12224/15339 Compravendita redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX il 22/11/1993 Rep. 40704. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili iscritti al N.C.T.: Imm. n. 1 F. 120 P.Illa 944 mq 2134, Imm. n. 2 F. 120 P.Illa 941 mq 104. Soggetto a favore XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Soggetto contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Trascrizione del 18/11/1993 nn. 11370/14248. Atto tra vivi compravendita, redatta dal Notaio XXXXXXXXXXXX Rep. 7881 del 16/11/1993. Unità Negoziale n. 1 composta dai seguenti immobili: **Imm. n. 1 F. 120 P.Illa 943 Terreno mq 1007. Imm. n. 2 F. 120 P.Illa 944 Terreno mq 2134. Imm. n. 3 F. 120 P.Illa 941 Terreno mq 104**. Soggetto a favore di XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. Soggetto Contro XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, bene personale. Descrizione dei Patti e/o condizioni ovvero altri aspetti dell'atto che si ritiene utile pubblicare: "E' riservato al venditore anche per aventi causa perpetuo diritto di passaggio con ogni mezzo sull'immobile venduto lungo tutto il lato ovest dello stesso per accedere alla rimanente proprietà del venditore identificata in catasto dalle P.Ille 940, 945, 942, 38 e 39 del F. 120 e ciò anche per il caso che ciascuna delle parti di propria autonoma iniziativa proceda alla recinzione del terreno venduto. Lungo il lato Nord-Est del terreno venduto dovrà essere lasciato dal compratore ineditato e accessibile con qualsiasi mezzo una fascia di terreno dalla lunghezza costante di ml 6,00 ivi compresa la larghezza della vanella esistente di accesso al fabbricato rurale (P.Ille 38 e 39) con la precisazione che la detta vanella esistente rimane di proprietà esclusiva del venditore."

f) **REGOLARITA' EDILIZIA.** Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto \_denominato CORPO B\_, è stato realizzato originariamente sull'area ricadente in N.C.T. Comune di Modica F. 120 P.Ille 941-943-944 con C.E. n.224/1994 e successiva variante n.129/1998 (inerenti i CORPI A e B. Per completezza si riporta cronologicamente che l'ultimo CORPO di fabbrica C è stato realizzato con C.E. n.225/1997 e successiva variante n.130/1998). Nell'anno 2003 l'unità immobiliare in oggetto ha ottenuto ulteriore C.E. n.351/2003 inerente il cambio di destinazione d'uso. In data 16/05/2005 è stata rilasciata l'Autorizzazione per Agibilità Parziale n.36/2005 OR. Dalla documentazione in atti, ovvero deposito documentazione necessaria all'Ufficio del Genio Civile e successivo ottenimento della conformità strutturale dell'opera all'art. 28 L.02/02/1974 n.64 rilasciato in data 12/06/1998 nn. 1988 e 24550 giusto certificato di collaudo del 06/09/1997 n.8094, l'unità immobiliare risulta conforme anche dal punto di vista strutturale. Ciò non di meno, dalle indagini effettuate presso gli Uffici preposti, il sottoscritto ha rinvenuto l'Autorizzazione alla realizzazione di opere di cui all'rt. 5 della L.R. n.37/1985 \_Autorizzazione n.01 del 04/01/2011\_ inerente la realizzazione della copertura sulla terrazza dell'edificio denominato CORPO B. L'intervento previsto, che non lambisce a livello di lavorazioni edili

l'unità immobiliare in oggetto allocata peraltro a piano terra, costituisce comunque una variazione all'intero complesso denominato CORPO B.

Per ulteriore completezza si riporta delle barriere architettoniche riscontrate dallo scrivente in sede di sopralluogo confacenti nell'inadeguatezza dei servizi igienici dell'unità immobiliare.

- g) **A.P.E./PRESTAZIONI ENERGETICHE** In riferimento alle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, si riporta che la stessa è priva dell'impianto termo sanitario, impianto termico, impianto elettrico ed impianto di ventilazione meccanica controllata. In riferimento all'impianto elettrico sono presenti tracce, cavidotti e scatole di derivazione ma mancante di contatore/quadro, cablaggi, copri scatole di derivazione, pulsantiere e corpi illuminanti. Pertanto, al fine di descrivere le prestazioni energetiche si allega l'Attestato di Qualificazione Energetico (A.Q.E.) riportante i consumi energetici previsti (e non la classe energetica desumibile dall'A.P.E.). Il calcolo è stato condotto tramite l'utilizzo di apposito software certificato dal Comitato Termotecnico Italiano, con impianti simulati così come dettato dalla Norma di settore ed allegato alla presente.

L'analisi condotta porta a descrivere una unità immobiliare energivora. Le ampie vetrate a tutta parete garantiscono un ottimo rapporto aero illuminante ma, di contro, risultano prive della caratteristica di "basso emissivo/selettivo", ecc. Computando ogni trasmittanza termica delle diverse strutture opache e trasparenti, i fattori di ombreggiamento dovuti a ballatoi e generatori di calore fittizi come dettato dalla vigente normativa tecnica di settore, l'unità immobiliare si attesta su consumi pari a circa 125 kWh/(m<sup>2</sup> anno) di energia primaria da fonti non rinnovabili.

Per la redazione del necessario APE da allegare ad un eventuale Decreto di trasferimento immobile, ad un costo pari a circa € 250,00, non è necessario redigere propedeuticamente alcun Libretto di Impianto Termico.

- f) **DESCRIZIONE ANALITICA E GIUDIZIO DI STIMA.** Il bene in oggetto, facente parte di un intero fabbricato, è sito in Modica lungo la Via Sandro Pertini, via di comunicazione nota come Variante SS 115 Contrada Treppiedi Nord. L'accertamento tecnico è stato condotto sulla singola unità immobiliare facente parte del compendio pignorato.

L'intero fabbricato (CORPO B), realizzato con struttura portante in c.a. gettato in opera, tamponamenti e solai in latero cemento, si sviluppa su più livelli.

L'unità immobiliare in oggetto è allocata a piano terra, ed è accessibile dal civico n°8 dall'area carrabile di pertinenza dell'intero immobile lungo il prospetto Sud. Il locale commerciale, che si sviluppa su unico vano per una superficie catastale pari a m<sup>2</sup> 62 circa, è dotata di wc ed anti wc. Presenta infissi esterni in alluminio e vetro semplice oltre saracinesca. Gli infissi a tutta parete garantiscono un ottimo rapporto aero illuminante. Gli infissi interni sono realizzati in legno e legno e vetro con maniglie in ottone (per i dettagli si vedano i referti fotografici in allegato). Si riporta di finiture interne in malta di gesso (e cartongesso a mezza altezza per porzioni d'esso probabilmente atti a nascondere sottostanti ammaloramenti), mentre la pavimentazione è realizzata in cotto di seconda scelta. Esternamente l'unità immobiliare presenta finiture realizzate in intonaco per esterni. Tali finiture presentano ammaloramenti diffusi in tutto il corpo di fabbrica.

Il locale commerciale, attualmente, è provvisto solo di impianto idrico con contatore volumetrico installato all'interno del wc.

In riferimento alle barriere architettoniche si riferisce che l'accesso all'unità immobiliare è agevolmente garantito anche ai soggetti portatori di disabilità fisiche. Di contro i servizi igienici risultano essere inadeguati. Allo stato di fatto presenta aperture interne, sanitari e spazi inadeguati, oltre alla mancanza dei dovuti corredi (intesi maniglioni/corrimani, rubinetterie e pulsantiere, specchiere, ecc.)

Complessivamente l'unità immobiliare si presenta uno stato conservativo sufficiente ed a vista non sono presenti lesioni di alcuna natura.

Si è provveduto alla stima del valore unitario di superficie commercializzabile secondo il seguente iter:

- ✚ verifica dello stato dell'immobile;
- ✚ conseguimento dei dati relativi ai valori di acquisto/vendita degli immobili simili in siti e zone similari;
- ✚ valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene prendendo in esame parametri quali:
  - ✓ stato manutentivo;
  - ✓ grado di finitura, presenza di balconi, terrazze, ballatoi, rapporti aero illuminanti, pergolati, corti, giardini, ecc.
  - ✓ presenza di impianti e loro conformità
  - ✓ prestazioni energetiche;
  - ✓ la posizione rispetto alla viabilità;
  - ✓ l'accessibilità;
  - ✓ la presenza di servizi.

In ottemperanza all'art. 568 del D.L. n.83 del 27/06/2015, lo scrivente nel calcolo delle superfici commercializzabili assume un coefficiente di ragguglio unitario considerando la reale destinazione d'uso del manufatto. In tal senso è stata computata una superficie lorda coperta pari a m<sup>2</sup> 72 ed un coefficiente di ragguglio sopra descritto.

In base all'analisi sopra citata il giudizio di stima si attesta ad un valore non inferiore a 1.250 €/m<sup>2</sup> di superficie raggugliata. Pertanto si ha:

$$\text{- loc. commerciale} \quad \text{m}^2 \quad 72 \quad \times \quad \text{€/m}^2 \quad 1.250 \quad = \quad \text{€} \quad 90.000$$

---

Sommano € 90.000,00

In ultimo, Il valore di stima, abbattuto del 15 % al fine di computare eventuali vizi occulti, sarà pari a:

**€ 90.000 x 0,85 = € 76.500,00 (dicasi euro settantaseimilacinquecento/00)  
valore rispondente alla quota pignorata oltre I.V.A.**

Nella computazione non è stato considerato alcun prezzo massimo di cessione in quanto, secondo quanto riportato nella Convenzione del 07/09/1197 stipulata fra il Costruttore ed il Comune di Modica allegato alla presente, vincoli di natura economica o pregiudizi legati al diritto di prelazione insistono solo sugli alloggi.

La genuinità del giudizio di stima è stata valutata in ultimo dallo scrivente ottenendo riscontro sul valor medio in comune commercio per beni simili in aree e zone similari (riscontro con gli atti di compravendita di altre u.i. a destinazione commerciale appartenenti allo stesso corpo di fabbrica).

- i) L'unità immobiliare in oggetto è non comodamente divisibile in virtù delle dimensioni della stessa.
- j) Referti fotografici in allegato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®





3. CONCLUSIONI



Il sopralluogo è stato effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. **XXXXXXXXXX** come da separato Verbale di Accesso.

L'accesso al fabbricato ed ai terreni è stato consentito dalla Sig.ra **XXXXXXXXXX**, La quale è stata collaborativa ed ha agevolato il regolare svolgimento delle operazioni peritali sia in sede di sopralluogo che successivamente fornendo allo scrivente ogni documentazione utile richiesta.

La relazione peritale, redatta in ottemperanza alle Disposizioni di Attuazione del C.P.C. Titolo IV Capo II all'art. 173 bis, viene depositata telematicamente in duplice copia. Una delle copie, *Elaborato Peritale per pubblicazione*, è priva di ogni nominativo dei Debitori e di soggetti Terzi.



Tanto si doveva per adempiere all'incarico ricevuto.



*Il tecnico relatore -C.T.U.-*  
**XXXXXXXXXX**

