Tribunale di Ragusa

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa al procedimento iscritto al Ruolo Generale Es. n. 323/2018 del Tribunale di Ragusa.

PREMESSA

Con provvedimento del 26.05.2022 il G.E. [redacted] nominava me sottoscritto [redacted], con studio a Modica in Via Sacro Cuore 6 iscritto presso [redacted], quale C.T.U. per la causa dapprima citata in sostituzione del Geom. [redacted] precedentemente incaricato.

Per una migliore esposizione dei beni oggetti di causa, si descrivono i beni in modo separato, locale artigianale (CESPITE 1), la casa abitativa (CESPITE 2) e il lotto di terreno (CESPITE 3).

CESPITE 1

OPERAZIONI PRELIMINARI E DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., successivamente ad una prima disamina del caso, ha provveduto a reperire la documentazione essenziale al fine di poter rispondere ai quesiti del Giudice Es. [redacted] in merito al **cespite 1** sito lungo la S.P. Sampieri Pozzallo n° 2 a Modica. In data 17.06.2022 previo avviso alle parti, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato dal custode si è recato nei luoghi di causa per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'inizio delle operazioni peritali e rinviando la conclusione delle stesse ad un successivo sopralluogo. Con comunicazione alle parti il C.T.U. coadiuvato dal custode in data 05.08.2022 si è recato nell'immobile oggetto di causa al fine di esperire i rilievi metrici ed eseguendo gli scatti fotografici del bene da stimare; previa comunicazione alle parti in data 20.10.2022 ho effettuato un altro sopralluogo per accertare le misure già assunte precedentemente e verifica delle stesse. Nel contempo si è reperita la documentazione catastale dell'immobile e quella in deposito presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Modica, la documentazione relativa ai titoli di proprietà presso l'Archivio Notarile ai fini della ricostruzione del ventennio ed alla ricerca dei precedenti proprietari per la ricerca dei Permessi Edilizi presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, effettuato le visure ipocatastali presso un fornitore di servizi abilitato. Sono stati effettuati ulteriori due sopralluoghi coadiuvato dal custode e comunicato alle parti in data 05.07.2024 ed in data 29.07.2024.

Primo bene che si disamina è il locale artigianale **cespite 1** sito lungo la S.P. Sampieri Pozzallo n° 2 a Modica.

RISPOSTA AI QUESITI

PUNTO B)

In riferimento al punto B) del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) la completezza dei documenti in atti;

b) la correttezza del bene di cui al cespite 1 oggetto di esecuzione;

c) l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 169 particella n° 1166 sub 5 del Comune di Modica;

d) la sussistenza dei titoli di trasferimento, servitù o altri vincoli trascritti verranno relazionati al punto **I)** lettera **b)** e **d);**

e) per l'immobile oggetto di stima non vi è diritto di comproprietà in quanto il debitore esecutato risulta essere proprietario per l'intera quota in quanto la Sig.ra [redacted] è intervenuta all'atto ai soli fini di cui all'art. 179, lettera d) del Codice Civile;

f) ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

PUNTO I)

Di seguito si risponde ai punti richiesti dal G.E. relativamente al cespite 1 come già individuato nella precedente relazione di stima depositata agli atti, trattandosi pertanto del lotto da stimare:

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

piena proprietà di un fabbricato artigianale sviluppato a piano terra, sito lungo la S.P. Sampieri Pozzallo n° 2 a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Modica, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 169 p.lla 1166 sub 5 cat. C/3 cl. 8 consistenza mq 94. L'unità immobiliare ha accesso dalla via pubblica dapprima citata, per i restanti lati confina con proprietà di terzi;

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

Fabbricato adibito a laboratorio artigianale su unico livello (piano terra rialzato) situato in zona periferica all'ambito urbano servita dai servizi primari.

- Il fabbricato oggi si presenta della superficie di mq 185,00, di mq 52,00 per il locale in cui è contenuta la cella frigo, di mq 50,00 circa la tettoia precaria e di mq 10,00 circa del locale deposito, il locale dove sono contenuti i motori di mq 3,50 diretta pertinenza del locale cella frigo. La superficie netta da tenere in considerazione riconosciuta urbanisticamente si riduce a mq 95,00 circa, in quanto risultano senza autorizzazione sia il locale cella frigo e la tettoia precaria, così come una porzione del locale commerciale.

Risulta in discreto stato di conservazione, l'immobile è rifinito con elementi di tipo economico, nella fattispecie pavimentato in parte con piastrelle di ceramica e con piastrelle in scaglie di marmo, le pareti interne risultano rifinite con gesso dolce e con rivestimento in ceramica per parte degli ambienti. L'immobile esternamente necessita di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

opere di manutenzione ordinaria.

Si rimanda al punto f) della presente relazione per le informazioni e la disamina inerente la regolarità urbanistica del fabbricato;

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE:

il debitore esecutato risulta essere proprietario del bene per l'intera quota in virtù dell'atto di Vendita rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Terranova in data 22.03.2002 Rep. 63864 Racc. 15852, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato;

d) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della particella 1166 sub 5 reperite presso un fornitore di servizi convenzionato si denota l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

1 Trascrizione del 19/04/2002 - Registro Particolare 5093 Registro Generale 6171 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe Repertorio n° 63864 del 22/03/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

e) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della p.lla 1166 sub 5 reperite presso un fornitore di servizi convenzionato si denota l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Iscrizione del 22/10/2004 - Registro Particolare 7629 Registro Generale 22484 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Repertorio 28424/2003 del 08/09/2004 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/1973;

2 Iscrizione del 14/06/2006 - Registro Particolare 4283 Registro Generale 14512 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. S.P.A. Repertorio 9217/2006 del 13/06/2006 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/1973;

3 Iscrizione del 19/09/2013 - Registro Particolare 1948 Registro Generale 12641 Pubblico Ufficiale Sciacca Ettore Repertorio 49350/15579 del 17/09/2013 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo;

4 Iscrizione del 01/06/2017 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 7895 Pubblico Ufficio Giudice di Pace Repertorio 103/2017 del 13/03/2017 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

5 Iscrizione del 12/02/2018 - Registro Particolare 274 Registro Generale 2378 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Ragusa Repertorio 33 del 12/01/2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

1 Annotazione n° 2012 del 20/06/2024 (Cancellazione totale).

6 Trascrizione del 07/09/2018 - Registro Particolare 8819 Registro Generale 12936 Pubblico Ufficiale Ufficio Unico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Notifiche Repertorio 2948/2018 del 09/08/2018 ATTO Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;

f) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Al fine di relazionare sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene sono state condotte ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica le quali dopo un primo esito negativo non rinvenendo alcun fascicolo urbanistico si è approfondita ed ampliata la ricerca rinvenendo il fascicolo, da dove si è ritrovata la richiesta di condono n° 4082 presentata in data 01.03.1995 prot. n° 2950.

Dallo studio degli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono, dalle planimetrie catastali ed il confronto con i rilievi metrici si è avuto modo di accertare che sul bene sono state apportate ulteriori modifiche realizzate in assenza di titoli edilizi; realizzazione in ampliamento al locale laboratorio, un corpo destinato a cella frigo, una tettoia aperta ed un piccolo locale per l'alloggiamento dei motori;

Per una migliore comprensione e una disamina grafica delle modifiche si rimanda agli elaborati grafici rappresentanti lo stato dei luoghi, agli elaborati grafici allegati alla richiesta di Condono e agli scatti fotografici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente.

Si prevede la messa in pristino dei luoghi non potendo procedere alla sanatoria edilizia degli abusi ai sensi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'art. 14 della L.R. 16/16 e ss.mm.ii., quantificando sommariamente in € 20.000,00 la somma in denaro da sostenere, precisando che risulta pendente la richiesta di condono edilizio e che per lo stesso non è possibile quantificare l'importo da versare a titolo di oblazione, oneri concessori, diritti di segreteria ed eventuali elaborati/adempimenti in quanto la pratica risulta ancora in corso di definizione.

Il bene oggetto di stima immobiliare ricade in zona "D3" del P.R.G. vigente;

g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in linea con le ultime indicazioni, i costi per la redazione sono stimati in € 250,00 oltre tasse e spese per l'eventuale redazione del libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, questi ultimi stimati in € 200,00;

h) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima è stato ampiamente descritto ai punti a) e b) della presente relazione, per la ricerca del più probabile valore di mercato si procede con il metodo di stima sintetico-comparativo, precisando che la superficie commerciale considerata ai fini della presente stima è al netto delle porzioni da demolire e/o in pristino.

- **Metodo di stima sintetico-comparativo**

tale metodo fa riferimento a valori di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in causa. Lo scrivente C.T.U. ha eseguito delle indagini sul mercato ove insistono i beni immobili da valutare reperendo informazioni presso agenzie di compravendita, piattaforme per la pubblicazione di annunci per la compravendita, liberi professionisti e consultando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Ragusa; da ciò ne ha tratto il proprio convincimento circa il valore da assegnare al compendio immobiliare, adeguando il prezzo al grado di vetustà e di manutenzione del fabbricato. La superficie commerciale, ricavata in separato foglio e facente parte integrante della presente, risulta essere pari a mq 95,00 pertanto si ha:

- 1.500,00 €/mq x 95,00 mq = 142.500,00 €

Come da indicazioni del G.E. si applica l'abbattimento forfettario nella misura del 15%, pertanto si ha:

142.500,00 € x 0,85 = 121.125 €.

i) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE:

Il valore finale del bene è pari al valore determinato precedentemente decurtando dallo stesso le spese per la messa in pristino delle opere e/o delle demolizioni, il tutto come descritto e ricavato al punto f) della presente relazione.

Al netto delle decurtazioni si ha: 121.125,00 € - 20.000,00 € = 101.125,00 € ed in cifra tonda **101.000,00 € (centounomila/00);**

j) FOTOGRAFIE DEL BENE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono parte integrante della presente relazione peritale gli scatti fotografici dell'unità immobiliare stimata.

CESPITE 2

In merito al **cespite 2** sito lungo la S.P. Sampieri Pozzallo Contrada Maganuco a Modica. In data 17.06.2022 previo avviso alle parti, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato dal custode si è recato nei luoghi di causa per l'inizio delle operazioni peritali e rinviando la conclusione delle stesse ad un successivo sopralluogo. Con comunicazione alle parti il C.T.U. coadiuvato dal custode in data 05.08.2022 si è recato nell'immobile oggetto di causa al fine di esperire i rilievi metrici ed eseguendo gli scatti fotografici del bene da stimare; con previa comunicazione alle parti in data 19.10.2022 ho effettuato un altro sopralluogo per accertare le misure già assunte precedentemente e verifica delle stesse. Nel contempo si è reperita la documentazione catastale dell'immobile e quella in deposito presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Modica, la documentazione relativa ai titoli di proprietà presso l'Archivio Notarile ai fini della ricostruzione del ventennio ed alla ricerca dei precedenti proprietari per la ricerca dei Permessi Edilizi presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, effettuato le visure ipocatastali presso un fornitore di servizi abilitato. Sono stati effettuati ulteriori due sopralluoghi coadiuvato dal custode e comunicato alle parti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 05.07.2024 ed in data 29.07.2024.

Secondo bene che si disamina è il locale destinato alla civile abitazione sito lungo la S.P. Sampieri Pozzallo Contrada Maganuco a Modica.

RISPOSTA AI QUESITI

PUNTO B)

In riferimento al punto B) del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato quanto segue:

c) la completezza dei documenti in atti;

d) la correttezza del bene di cui al cespite 1 oggetto di esecuzione;

c) l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 169 particella n° 425 del Comune di Modica;

g) la sussistenza dei titoli di trasferimento, servitù o altri vincoli trascritti verranno relazionati al punto **I)** lettera **b)** e **d);**

h) per l'immobile oggetto di stima è in comproprietà in quanto il debitore esecutato risulta essere comproprietario avendo acquistato in regime di comunione legale dei beni;

i) ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

PUNTO I)

Di seguito si risponde ai punti richiesti dal G.E. relativamente al cespite 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

comproprietà di un fabbricato con destinazione abitativa sviluppato su due piani, piano terra e piano primo, sito lungo la S.P. Sampieri Pozzallo n° 2, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 169 p.lla 425 cat. A/2 cl. 2 vani 8,5. L'unità immobiliare ha accesso dalla via pubblica dapprima citata, per i restanti lati confina con proprietà di terzi;

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

Fabbricato per civile abitazione su due livelli (piano terra e paino primo) situato in zona periferica all'ambito urbano servita dai servizi primari, facente parte di una serie di villette a schiera.

- Il fabbricato si presenta della superficie di mq 63,00 circa al lordo dei muri per ogni singolo piano, di mq 19,00 circa di portico al piano terra e di mq 19,00 circa di terrazza al piano primo. Nell'Area esterna vi è la presenza di un locale deposito dove alloggiano parte degli impianti tecnologici. Nel lotto (mq 735 circa) di pertinenza gravano delle servitù che sono già citati nel rogito del 19.04.1991 Rep. 29674 e racc. 5557.

Risulta in buono stato di conservazione, ad eccezione del piano terra dove i riscontrano fenomeni di umidità nelle pareti. L'immobile è pavimentato con piastrelle di ceramica, le pareti interne risultano rifinite in gesso dolce e pittura

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ed in parte con rivestimento in ceramica. L'immobile esternamente necessita di opere di manutenzione ordinaria.

Si rimanda al punto f) della presente relazione per le informazioni e la disamina inerente la regolarità urbanistica del fabbricato;

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE:

il debitore esecutato risulta essere proprietario del bene per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [redacted] con atto di Vendita del Notaio Dott. Giuseppe Terranova in data 19.04.1991 Rep. 29674 Fasc. 5557, l'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e dalla famiglia;

d) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della particella f° 169 particella 425 reperite presso un fornitore di servizi convenzionato si denota l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

1 Trascrizione del 20/04/1991 - Registro Particolare 4833 Registro Generale 5821 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe Repertorio 29674 del 19/04/1991 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

e) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della p.lla 425 del Foglio 169, reperite presso un fornitore di servizi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

convenzionato si denota l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

1 Iscrizione del 20/04/1991 - Registro Particolare 619 Registro Generale 5822 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe Repertorio 29682 del 19/04/1991 Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo;

2 Iscrizione del 24/05/2001 - Registro Particolare 828 Registro Generale 8681 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe Repertorio 62041 del 23/05/2001 Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo;

1. Comunicazione n° 109 del 17/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/05/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 19/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40bis D.lgs. 385/1993

3 Iscrizione del 28/05/2004 - Registro Particolare 4019 Registro Generale 10780 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Repertorio 45326/2003 del 01/04/2004 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/73;

1 Annotazione n° 971 del 16/03/2007 (Cancellazione totale).

4 Iscrizione del 22/10/2004 - Registro Particolare 7629 Registro Generale 22484 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio riscossione tributi Repertorio n° 28424/2003 del 08/09/2004 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Annotazione n° 3433 del 03/11/2006 (Cancellazione totale);

5 Iscrizione del 14/06/2006 - Registro Particolare 4283 Registro Generale 14512 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Repertorio n° 9217/2006 del 13/06/2006 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973;

1 Annotazione n° 3429 del 03/11/2006 (cancellazione totale);

6 Iscrizione del 17/04/2007 - Registro Particolare 2482 Registro Generale 9807 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe Repertorio n° 76748/22452 del 16/04/2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;

7 Iscrizione del 01/06/2017 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 7895 Pubblico Ufficio Giudice di Pace Repertorio n° 103/2017 del 13/03/2017 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;

8 Iscrizione del 12/02/2018 - Registro Particolare 274 Registro Generale 2378 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Ragusa Repertorio 33 del 12/01/2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

1 Annotazione n° 2012 del 20/06/2024 (Cancellazione totale).

9 Trascrizione del 07/09/2018 - Registro Particolare 8819 Registro Generale 12936 Pubblico Ufficiale Ufficio Unico Notifiche Repertorio 2948/2018 del 09/08/2018 ATTO Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili;

f) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di relazionare sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene sono state condotte ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica le quali dopo un primo esito negativo non rinvenendo alcun fascicolo urbanistico si è approfondita ed ampliata la ricerca rinvenendo il fascicolo, da dove si è evinto la richiesta di condono n° 627 presentata in data 26.04.1986, con successivo rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria recante n° 47 dell'11.04.2024 prot. n° 18998.

Dallo studio degli elaborati grafici allegati al sopradetto PdC ed il confronto con i rilievi metrici si è avuto modo di accertare che sul bene sono state apportate ulteriori modifiche realizzate in assenza di titoli edilizi, dappresso si elencano:

1. al piano terra è stata realizzata una diversa distribuzione interna ed una modifica di una finestra sfociante verso l'esterno;
2. al piano primo è stata realizzata una diversa distribuzione interna e la realizzazione di una finestra nel vano scala;

Per una migliore comprensione e una disamina grafica delle modifiche si rimanda agli elaborati grafici rappresentanti lo stato dei luoghi, agli elaborati grafici allegati al PDC in sanatoria dell'11.04.2024 e agli scatti fotografici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si prevede la possibilità di porre in essere una pratica in sanatoria per la regolarizzazione dello stato di fatto riscontrato nei rilievi per così come rappresentato.

Il bene oggetto di stima immobiliare ricade in zona "D3" del P.R.G. vigente;

sul lotto gravano delle servitù così come riportato nel rogito del 19.04.1991 repertorio n° 29674 e raccolta n° 5557 rogato dal Notaio Giuseppe Terranova;

g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica in linea con le ultime indicazioni, i costi per la redazione sono stimati in € 250,00 oltre tasse e spese per l'eventuale redazione del libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, questi ultimi stimati in € 200,00;

h) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima è stato ampiamente descritto ai punti a) e b) della presente relazione, per la ricerca del più probabile valore di mercato si procede con il metodo di stima sintetico-comparativo, precisando che la superficie commerciale considerata ai fini della presente stima è al netto dei muri.

- **Metodo di stima sintetico-comparativo**

tale metodo fa riferimento a valori di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in causa. Lo scrivente C.T.U. ha eseguito delle indagini sul

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato ove insistono i beni immobili da valutare reperendo informazioni presso agenzie di compravendita, piattaforme per la pubblicazione di annunci per la compravendita, liberi professionisti e consultando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Ragusa; da ciò ne ha tratto il proprio convincimento circa il valore da assegnare al compendio immobiliare, adeguando il prezzo al grado di vetustà e di manutenzione del fabbricato. La superficie netta risulta essere pari a mq 120, pertanto si ha:

- 1100,00 €/mq x 120,00 mq = 132.000,00 €

Per la porzione di portico e di terrazzo si ha:

- 250,00 €/mq x 39,00 mq = 9.750,00 €
- Complessivamente € (132.000,00 + 9.750,00) = € 141.750,00

Come da indicazioni del G.E. si applica l'abbattimento forfettario nella misura del 15%, pertanto si ha:

141.750,00 € x 0,85 = 120.487,00 €.

i) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE:

Il valore finale del bene è pari al valore determinato precedentemente decurtando dallo stesso le spese per la regolarizzazione delle difformità sopradette, il tutto come descritto e ricavato al punto f) della presente relazione.

Al netto delle decurtazioni si ha: 120.487,00 € - 5.000,00 € = 115.487,50 € ed in cifra tonda **115.000,00 € (centoquindicimila/00);**

j) FOTOGRAFIE DEL BENE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sono parte integrante della presente relazione peritale gli scatti fotografici dell'unità immobiliare stimata.

CESPITE 3

In merito al **cespite 3** sito lungo la S.P. Sampieri Pozzallo a Modica. In data 17.06.2022 previo avviso alle parti, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato dal custode si è recato nei luoghi di causa per l'inizio delle operazioni peritali e rinviando la conclusione delle stesse ad un successivo sopralluogo. Con comunicazione alle parti il C.T.U. coadiuvato dal custode in data 05.08.2022 si è recato nell'immobile oggetto di causa al fine di esperire i rilievi metrici ed eseguendo gli scatti fotografici del bene da stimare; con previa comunicazione alle parti in data 19.10.2022 ho effettuato un altro sopralluogo per accertare le misure già assunte precedentemente e verifica delle stesse. Nel contempo si è reperita la documentazione catastale del lotto di terreno, la documentazione relativa ai titoli di proprietà presso l'Archivio Notarile ai fini della ricostruzione del ventennio, effettuato le visure ipocatastali presso un fornitore di servizi abilitato. Sono stati effettuati ulteriori due sopralluoghi coadiuvato dal custode e comunicato alle parti in data 05.07.2024 ed in data 29.07.2024.

Il bene che si disamina è il lotto di terreno privo di strutture edilizie sito lungo la S.P. Sampieri Pozzallo Contrada Maganuco a Modica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA AI QUESITI

PUNTO B)

In riferimento al punto B) del mandato, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato quanto segue:

e) la completezza dei documenti in atti;

f) la correttezza del bene di cui al cespite 3 oggetto di esecuzione;

c) l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 169 particella n° 1778 del Comune di Modica;

j) la sussistenza dei titoli di trasferimento, servitù o altri vincoli trascritti verranno relazionati al punto **I)** lettera **b)** e **d)**;

k) per l'immobile oggetto di stima è in comproprietà in quanto il debitore esecutato risulta essere comproprietario avendo acquistato in regime di comunione legale dei beni;

l) ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

PUNTO I)

Di seguito si risponde ai punti richiesti dal G.E. relativamente al cespite 3.

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

piena comproprietà di un lotto di terreno, sito lungo la S.P. Sampieri Pozzallo Contrada Maganuco a Modica, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ragusa al Foglio 169 p.lla 1778 pascolo arborato cl. unica. Detto lotto ha accesso dalla via pubblica dapprima citata, per i restanti lati confina con proprietà di terzi;

b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

terreno pianeggiante con pavimentazione mista tra sterrato e parte di terreno vegetale, interamente recintato con blocchi di calcare tenero situato in zona periferica all'ambito urbano servita dai servizi primari.

- Il lotto oggi si presenta della superficie di mq 578 circa per così come indicato nella visura catastale e nel titolo di proprietà.

Si rimanda al punto f) della presente relazione per le informazioni e la disamina inerente la posizione urbanistica;

c) STATO DI POSSESSO DEL BENE:

il debitore esecutato risulta essere proprietario del bene per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [redacted] con giusto atto di Vendita del Notaio Dott. Giuseppe Terranova dello 08.11.2000 Rep. 60616 Fasc. 14365;

d) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie del foglio 169 della particella 1778 reperite presso un fornitore di servizi convenzionato si denota l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 Trascrizione del 05/12/2000 - Registro Particolare 12769 Registro Generale 16179 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe Repertorio n° 60616 del 08/11/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

e) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della p.lla 1778 del Foglio 169, reperite presso un fornitore di servizi convenzionato si denota l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

1 Iscrizione del 22/10/2004 - Registro Particolare 7629 Registro Generale 22484 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio riscossione tributi Repertorio n° 28424/2003 del 08/09/2004 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973;

1 Annotazione n° 3433 del 03/11/2006 (Cancellazione totale);

2 Iscrizione del 14/06/2006 - Registro Particolare 4283 Registro Generale 14512 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Repertorio n° 9217/2006 del 13/06/2006 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973;

1 Annotazione n° 3429 del 03/11/2006 (cancellazione totale);

3 Iscrizione del 01/06/2017 - Registro Particolare 1245 Registro Generale 7895 Pubblico Ufficio Giudice di Pace Repertorio n° 103/2017 del 13/03/2017 Ipoteca Giudiziale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

derivante da Decreto ingiuntivo;

4 Iscrizione del 12/02/2018 - Registro Particolare 274 Registro Generale 2378 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Ragusa Repertorio n° 33 del 12/01/2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo;

5 Trascrizione del 07/09/2018 - Registro Particolare 8819 Registro Generale 12936 Pubblico Ufficiale Ufficio Notifiche Repertorio n° 2948/2018 del 09/08/2018 ATTO Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili;

f) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Trattasi di stacco di terreno privo di manufatti che richiedono valutazioni edilizie ed urbanistiche.

Per una migliore comprensione e una disamina grafica si allega l'Estratto di Mappa reperito presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 169 p.lla 1778 e agli scatti fotografici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente.

Il bene oggetto di stima immobiliare ricade in zona "D3" del P.R.G. vigente; regolato dall'art. 51 Zona D3 - Area ricadente nel Piano Regolatore A.S.I.- Agglomerato Modica - Pozzallo, definizione: Comprende le parti del territorio ricadenti all'interno del nucleo industriale di Modica - Pozzallo, normate dal Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Ragusa. Destinazione di zona, strumenti di attuazione, Indici di zona: Stabiliti dal Piano Regolatore Generale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A.S.I.;

g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

non necessario;

h) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE:

L'immobile oggetto di stima è stato ampiamente descritto ai punti a) e b) della presente relazione, per la ricerca del più probabile valore di mercato si procede con il metodo di stima sintetico-comparativo, precisando che la superficie commerciale considerata ai fini della presente stima.

- **Metodo di stima sintetico-comparativo**

tale metodo fa riferimento a valori di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in causa. Lo scrivente C.T.U. ha eseguito delle indagini sul mercato ove insistono i beni immobili da valutare reperendo informazioni presso agenzie di compravendita, piattaforme per la pubblicazione di annunci per la compravendita, liberi professionisti e consultando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Ragusa; da ciò ne ha tratto il proprio convincimento circa il valore da assegnare al compendio immobiliare, adeguando il prezzo al grado di estensione e manutenzione. La superficie risulta essere pari a mq 578, pertanto si ha:

- 20,00 €/mq x 578,00 mq = 11.560,00 €

Come da indicazioni del G.E. si applica l'abbattimento forfettario nella misura del 15%, pertanto si ha:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11.560,00 € x 0,85 = 9.826,00 €.

i) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE:

Il valore finale del bene è pari al valore determinato precedentemente, il tutto come descritto e ricavato al punto f) della presente relazione.

Il valore in cifra tonda **9.800,00 € (novemilaottocento/00);**

j) FOTOGRAFIE DEL BENE:

sono parte integrante della presente relazione peritale gli scatti fotografici dell'unità immobiliare stimata.

CONCLUSIONI

Tale relazione si compone di n° 26 (ventisei) facciate dattiloscritte oltre a n. 4 pagine redatte secondo il modello indicato nella SCHEDA SINTETICA per ogni cespite individuato di cui all'allegato n. 4, in coda alla presente, e dei seguenti allegati:

- Relazione peritale utile ai fini della privacy;
- Documentazione Catastale;
- Ispezioni ipotecarie;
- Documentazione fotografica;
- Copia del titolo di proprietà;
- Copia dei permessi edilizi;
- Planimetria dello stato di fatto;
- Verbale di sopralluogo;
- Spese sostenute;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Proposta di liquidazione.

Grato per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

f.to [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA SINTETICA

Cespite 1

Locale artigianale a piano terra lungo la S.P. Sampieri Pozzallo in tenere di Modica

Esec. 323/2018 contro: [redacted]	
Giudice [redacted]	
Custode Giudiziario [redacted]	
Esperto del procedimento: [redacted]	
Diritto	Piena proprietà per 1/1.
Bene	Locale artigianale a piano terra.
Ubicazione	Comune di Modica, lungo la S.P. Sampieri Pozzallo n° 2 Coord. Geografiche: 36.71998° N - 14.81423° E
Titolarità	Proprietà per 1/1 in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Giuseppe Terranova in data 22.03.2002 Rep. 63864 Racc. 15852.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 22.03.2002, Notaio Dott. Giuseppe Terranova Rep. 63864 Fasc. 15852.
Dati Catastali	Descrizione dei dati catastali F. 169 p.lla 1166 sub 5
Lotto	Lotto unico composto dall'unità immobiliare destinata a locale artigianale.
Occupazione	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Ampliamento locali a servizio dell'attività privi di Conc. Edil.

Titolarità Urbanistica	Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria in data 01.03.1995 prot n° 2950.
Agibilità/Abitabilità	Certificato di Agibilità parziale e provvisoria recante n° 113/2000 OR
Divisibilità	Non necessario, immobile pignorato per l'intera quota.
Valore di Mercato	**€ 121.000,0**
Valore di Vendita Forzata	**€ 101.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore del Canone di Mercato			**€/mese 210,00**
Vendibilità e motivo	Unità immobiliare con discreto giudizio sulla vendibilità.		
Vincoli	Il bene ricade in zona D3 del P.R.G. vigente.		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nel caso di edilizia agevolata.		
Oneri	----------		
APE	costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sono stimati in € 250,00 oltre tasse, le spese per la redazione del libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica sono stimati in € 200,00.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**Iscrizioni**		
	Iscrizione del 22/10/2004 – Registro Particolare 7629 Registro Generale 22484 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Repertorio 28424/2003 del 08/09/2004 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/1973	Iscrizione del 14/06/2006 – Registro Particolare 4283 Registro Generale 14512 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. S.P.A. Repertorio 9217/2006 del 13/06/2006 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/1973	Iscrizione del 19/09/2013 – Registro Particolare 1948 Registro Generale 12641 Pubblico Ufficiale Sciacca Ettore Repertorio 49350/15579 del 17/09/2013 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo; Iscrizione del 01/06/2017 – Registro Particolare 1245 Registro Generale 7895 Pubblico Ufficio Giudice di Pace Repertorio 103/2017 del 13/03/2017 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo; Iscrizione del 12/02/2018 – Registro Particolare 274 Registro Generale 2378 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Ragusa Repertorio 33 del 12/01/2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo; I Annotazione n° 2012 del 20/06/2024 (Cancellazione totale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Trascrizioni		
	Trascrizione del 07/09/2018 – Registro Particolare 8819 Registro Generale 12936 Pubblico Ufficiale Ufficio Unico Notifiche Repertorio 2948/2018 del 09/08/2018 ATTO Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili;		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

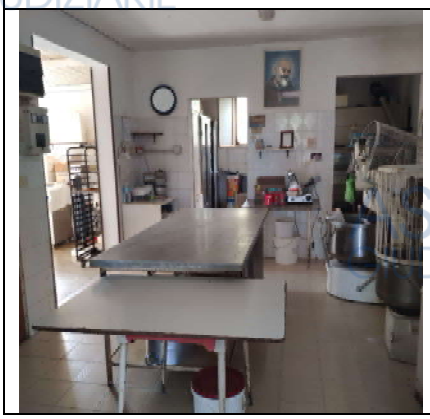
SCHEDA IMMOBILE

Cespite 1

Descrizione	Descrizione sintetica dell'immobile Locale artigianale sito lungo la S:P. Sampieri Pozzallo n° 2 in tenere di Modica, situato in zona periferica all'ambito urbano dotato dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 169 p.lla 1166 sub 5 Z.C. 1 Cat. C/3 Cl. 8 Consistenza 94 mq

Destinazione			Locale artigianale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m^2)	indice	Sup. Commerc. (m^2)
Superficie principale	T	95,00	1,00	95,00
Superficie balconi	SUB		0,30;0,10	
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie pertinenze	SUP	0	0,10;0,02	0
Superficie commerciale (SUP)			m^2 95,00	
Valore di Mercato			**€ 121.000,00**	

Valore di stima di VENDITA FORZATA	**€ 101.000,00**
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	**€/mese 210,00**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA SINTETICA

Cespite 2

Locale artigianale a piano terra lungo la S.P. Sampieri Pozzallo n° 2 in tenere di Modica

Esec. 323/2018 contro: [redacted]	
Giudice [redacted]	
Custode Giudiziario [redacted]	
Esperto del procedimento: [redacted]	
Diritto	In regime di comunione dei beni.
Bene	Casa di civile abitazione a piano terra e primo.
Ubicazione	Comune di Modica, lungo la S.P. Sampieri Pozzallo n° 2 Coord. Geografiche: 36.71992° N - 14.81337° E
Titolarità	Proprietà in regime di comunione dei beni per 1/2 in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Giuseppe Terranova in data 19.04.1991 Rep. 29674 Racc. 5557.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 22.03.2002, Notaio Dott. Giuseppe Terranova Rep. 63864 Fasc. 15852.
Dati Catastali	Descrizione dei dati catastali F. 169 p.lla 425
Lotto	Lotto unico composto dall'unità immobiliare destinata a civile abitazione.
Occupazione	occupato dalla debitrice e famiglia.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Difformità nelle aperture verso l'esterno.

Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia in sanatoria n° 47/2024 prot. n° 18998.
Agibilità/Abitabilità	----------
Divisibilità	Non necessario, immobile pignorato per l'intera quota.
Valore di Mercato	**€ 141.750,0**
Valore di Vendita Forzata	**€ 115.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore del Canone di Mercato			**€/mese 300,00**
Vendibilità e motivo	Unità immobiliare con buono giudizio sulla vendibilità.		
Vincoli	Il bene ricade in zona D3 del P.R.G. vigente.		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nel caso di edilizia agevolata.		
Oneri	---		
APE	costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sono stimati in € 250,00 oltre tasse, le spese per la redazione del libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica sono stimati in € 200,00.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**Iscrizioni**		
	Iscrizione del 20/04/1991 – Registro Particolare 619 Registro Generale 5822 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe Repertorio 29682 del 19/04/1991 Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo; Iscrizione del 24/05/2001 – Registro Particolare 828 Registro Generale 8681 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe Repertorio 62041 del 23/05/2001 Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo; Comunicazione n° 109 del 17/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/05/2007- Cancellazione totale eseguita in data 19/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40bis D.lgs. 385/1993;	Iscrizione del 28/05/2004 – Registro Particolare 4019 Registro Generale 10780 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi Repertorio 45326/2003 del 01/04/2004 Ipoteca Legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del DPR 602/73; Annotazione n° 971 del 16/03/2007 (Cancellazione totale). Iscrizione del 22/10/2004 – Registro Particolare 7629 Registro Generale 22484 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio riscossione tributi Repertorio n° 28424/2003 del 08/09/2004 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973; 1 Annotazione n° 3433	Iscrizione del 14/06/2006 – Registro Particolare 4283 Registro Generale 14512 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Repertorio n° 9217/2006 del 13/06/2006 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973; 1 Annotazione n° 3429 del 03/11/2006 (cancellazione totale Iscrizione del 17/04/2007 – Registro Particolare 2482 Registro Generale 9807 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe Repertorio n° 76748/22452 del 16/04/2007 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario; Iscrizione del 01/06/2017 – Registro Particolare 1245 Registro Generale 7895 Pubblico Ufficio Giudice di Pace Repertorio n° 103/2017 del 13/03/2017 Ipoteca

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		del 03/11/2006 (Cancellazione totale);	Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; Iscrizione del 12/02/2018 – Registro Particolare 274 Registro Generale 2378 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Ragusa Repertorio 33 del 12/01/2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo- Annotazione n° 2012 del 20/06/2024 (Cancellazione totale)

	Trascrizioni		
	Trascrizione del 07/09/2018 – Registro Particolare 8819 Registro Generale 12936 Pubblico Ufficiale Ufficio Unico Notifiche Repertorio 2948/2018 del 09/08/2018 ATTO Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA IMMOBILE

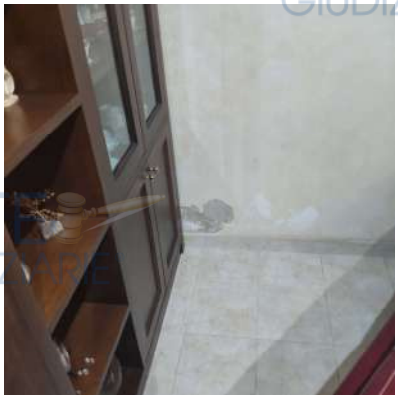
Cespite 2

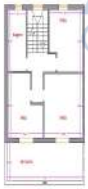
Descrizione	Descrizione sintetica dell'immobile Unità abitativa a schiera sita lungo la S.P. Sampieri Pozzallo n° 2 in tenere di Modica, situato in zona periferica all'ambito urbano dotato dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 169 p.lla 425 Z.C. 1 Cat. A/2 Cl. 2 Consistenza 8,5 vani

Destinazione			Civile abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m^2)	indice	Sup. Commerc. (m^2)
Superficie principale	T	120,00	1,00	120,00
Superficie balconi	SUB		0,30;0,10	
Superficie terrazzo	SUT	39,00	0,6	23,40
Superficie pertinenze	SUP	0	0,10;0,02	0
Superficie commerciale (SUP)		m^2 120,00		
Valore di Mercato			**€ 141.750,00**	

Valore di stima di VENDITA FORZATA	**€ 115.000,00**
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	**€/mese 300,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA SINTETICA

Cespite 3

Lotto di terreno lungo la S.P. Sampieri Pozzallo in tenere di Modica

Esec. 323/2018 contro: [redacted]	
Giudice [redacted]	
Custode Giudiziario [redacted]	
Esperto del procedimento: [redacted]	
Diritto	In regime di comunione dei beni.
Bene	Lotto di terreno.
Ubicazione	Comune di Modica, lungo la S.P. Sampieri Pozzallo Coord. Geografiche: 36.72010° N - 14.81439° E
Titolarità	Proprietà in regime di comunione dei beni in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Giuseppe Terranova in data 08.11.2000 Rep. 60616 Racc. 14365.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 22.03.2002, Notaio Dott. Giuseppe Terranova Rep. 60616 Fasc. 14365.
Dati Catastali	Descrizione dei dati catastali F. 169 p.lla 1778
Lotto	Lotto unico di terreno.
Occupazione	libero
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	----------

Titolarità Urbanistica	----------
Agibilità/Abitabilità	----------
Divisibilità	Non necessario, immobile pignorato per l'intera quota.
Valore di Mercato	€ 11.560,00
Valore di Vendita Forzata	€ 9.800,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore del Canone di Mercato	**€/mese 100,00**
Vendibilità e motivo	Unità immobiliare con buono giudizio sulla vendibilità.
Vincoli	Il bene ricade in zona D3 del P.R.G. vigente.
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nel caso di edilizia agevolata.
Oneri	----------
APE	Essendo lotto di terreno non ricade nella redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

	Iscrizioni		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizione del 22/10/2004 – Registro Particolare 7629 Registro Generale 22484 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Servizio riscossione tributi Repertorio n° 28424/2003 del 08/09/2004 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973; 1 Annotazione n° 3433 del 03/11/2006 (Cancellazione totale	Iscrizione del 14/06/2006 – Registro Particolare 4283 Registro Generale 14512 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T. Repertorio n° 9217/2006 del 13/06/2006 Ipoteca legale derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973; 1 Annotazione n° 3429 del 03/11/2006 (cancellazione totale	Iscrizione del 01/06/2017 – Registro Particolare 1245 Registro Generale 7895 Pubblico Ufficio Giudice di Pace Repertorio n° 103/2017 del 13/03/2017 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo; Iscrizione del 12/02/2018 – Registro Particolare 274 Registro Generale 2378 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Ragusa Repertorio 33 del 12/01/2018 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo-Annotazione n° 2012 del 20/06/2024 (Cancellazione totale)

	Trascrizioni		
	Trascrizione del 07/09/2018 – Registro Particolare 8819 Registro Generale 12936 Pubblico Ufficiale Ufficio Unico Notifiche Repertorio 2948/2018 del 09/08/2018 ATTO Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA IMMOBILE

Cespite 3

Descrizione	Descrizione sintetica dell'immobile Lotto di terreno lungo la S:P. Sampieri Pozzallo in tenere di Modica, situato in zona periferica all'ambito urbano dotato dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, censito presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 169 p.lla 1778 Qualità Pascolo Arb. Cl. U Superficie mq 548 Reddito dominicale € 1,79 Reddito agrario € 1,19

Destinazione			Civile abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m^2)	indice	Sup. Commerc. (m^2)
Superficie principale	T	578,00	1,00	578,00
Superficie balconi	SUB		0,30;0,10	
Superficie terrazzo	SUT			
Superficie pertinenze	SUP	0	0,10;0,02	0
Superficie commerciale (SUP)		m^2 578,00		
Valore di Mercato			**€ 11.560,00**	

Valore di stima di VENDITA FORZATA	**€ 9.800,00**
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	**€/mese 10**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009