



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 346/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA

[REDACTED]

CESSIONE DEL CREDITO A

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

GIUDICE

DOTT. CARLO DI CATALDO

CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]

CUSTODE

AVV. GIORGIO ANTOCI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### STIMA DEI BENI DEL LOTTO N°11

PERITO ESTIMATORE

ING. GIUSEPPE MARTORINA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C.F. MRTGPP74R30H163W- P.Iva 01212190886  
con studio in RAGUSA (RG) Via G. Sammito, 52  
telefono: 32941 28148

email: [ingmartorina@interfree.it](mailto:ingmartorina@interfree.it) [giuseppe.martorina@ingpec.eu](mailto:giuseppe.martorina@ingpec.eu)



## Sommario

<b>A. Identificazione del bene immobile oggetto di stima</b>	2
A.1 Identificazione del bene	2
A.2 Situazione catastale	3
<b>B. Sommara descrizione del bene</b>	9
B.1 Descrizione della zona	9
B.2 Descrizione del bene	9
<b>C. Stato di possesso al momento del sopralluogo</b>	11
<b>D. Vincoli ed oneri giuridici</b>	11
D.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	11
D.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	12
D.2.1 Iscrizioni	12
D.2.2 Pignoramenti	19
<b>E. Attuali e precedenti proprietari</b>	21
E.1 Attuale proprietario	21
E.2 Precedenti proprietari	23
<b>F. Pratiche edilizie e situazione urbanistica</b>	24
F.1 Pratiche edilizie	24
F.2 Situazione urbanistica	25
<b>G. Giudizi di conformità</b>	26
G.1 Conformità edilizia ed urbanistica	26
G.2 Conformità catastale	28
<b>H. Classe energetica</b>	28
<b>I. Descrizione analitica del bene e valutazione estimativa</b>	28
I.1 Descrizione analitica del bene	28
I.2 Considerazioni sul criterio di stima	30
I.3 Consistenza Commerciale	31
I.3.1 Criteri di misurazione della consistenza	31
I.3.2 Consistenza del bene	32
I.4 Altre informazioni per l'acquirente	33
I.5 Valori OMI ed indagini di mercato	33
I.6 Valutazione corpi - stima sintetica comparativa	35
I.6.1 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione	35
I.6.2 Calcolo del valore di mercato	35
I.6.3 Adeguamenti e correzioni della stima	36
I.6.4 Valore di vendita giudiziaria	36
<b>CONCLUSIONI</b>	37
Allegati	

**Beni in Modica**  
**Via Variante Zappulla n°38/D**  
**- LOTTO 11 -**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Il lotto è formato dai seguenti beni

- **Bene n°20:** Abitazione in Villa, piano terra, primo, secondo ed accessori al piano seminterrato, Via Variante Zappulla n°38/D – Modica, F. 145 - P.IIa 615, sub.1 e 2
- **Bene n°22:** Terreno agricolo sito a Modica - C.da Zappulla, F. A/145, P.IIe 621, 630 e 267, della superficie di are 39.15
- **Bene n°14:** Terreno agricolo sito a Modica - C.da Zappulla, F. A/145, P.IIe 613, 623, 625, 627 e 629, della superficie di are 13.45, in ragione di 1/3
- **Bene n°5.1:** Terreno agricolo sito a Modica - C.da Zappulla, F. A/145 - P.IIa 188, della superficie di are 8.85, in ragione di 1/4
- **Bene n°5.2:** Terreno agricolo sito a Modica - C.da Zappulla, F. A/145 - P.IIa 20, della superficie di are 67.70, in ragione di 1/4, con la presenza di un pozzo
- **Bene n°16:** Terreno agricolo sito a Modica - C.da Zappulla, F. A/145 - P.IIa 628, della superficie di are 18.45, in ragione di 1/4, con la presenza di una cisterna idrica

### A.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Villa, sita a MODICA in Via Variante Zappulla n°38/D, composta da piano interrato destinato a parcheggio, sgombero, deposito e ripostiglio della superficie netta di circa 215 mq, da piano terra e primo destinati a civile abitazione della superficie netta di circa 193 mq ciascuno, con copertura parte a terrazzo e parte a tetto, con circostante terreno di pertinenza della superficie di circa 1.800 mq ivi compresa quella occupata dal fabbricato, ed ulteriori 3.915 mq di terreno adiacenti, il tutto per la quota di **1000/1000 di piena proprietà**.

Sono compresi nel lotto la comproprietà dei seguenti beni:

- terreno di superficie pari a 1.345 mq costituente la stradella d'accesso, per la quota di **1/3 della piena proprietà**;
- terreni di complessivi 9.433 mq, posti nelle vicinanze, ove sono ubicati un pozzo per l'attingimento dell'acqua ed una cisterna idrica, per la quota di **1/4 di piena proprietà**.

*L'immobile, nello stato in cui si trova, presenta delle variazioni rispetto al progetto approvato consistenti nella modifica dei prospetti, della sagoma, della destinazione d'uso di parte del piano interrato, nella diversa tramezzatura degli ambienti, nonché nell'incremento volumetrico che sarà eliminato mediante la realizzazione di opere. Il fabbricato è comunque regolarizzabile ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001, così come ampiamente argomentato al paragrafo G.1.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT





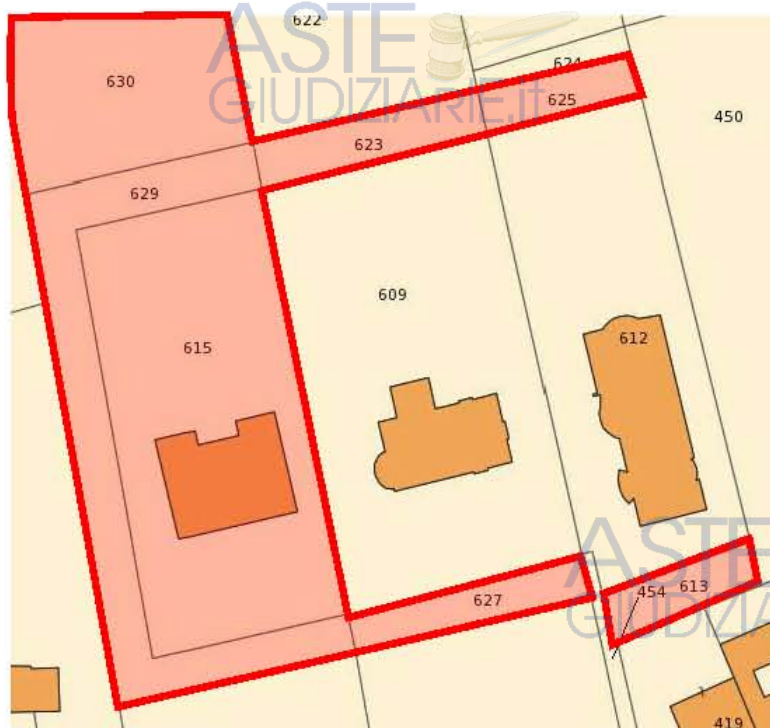
Vista aerea da Google Earth

Per una facile individuazione, le coordinate geografiche sono:

Latitudine 36,788080      Longitudine: 14,799720

## A.2 SITUAZIONE CATASTALE

Il fabbricato, sito sulla Via Variante Zappulla n°38/D, confina a Est con proprietà [REDACTED] (Bene n°17), a Sud ad Ovest ed a Nord con stradella di accesso di proprietà [REDACTED] (Bene n°14).



Quanto sopra descritto, salvo migliori confini, è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di MODICA [cfr. All\_11-02, 11-03, 11-04, 11-05].

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Dati Ulteriori
145	615	1	1	C/6	4	214 m <sup>2</sup>	Euro 243,15	
MODICA CONTRADA ZAPPULLA n.38/D, Piano: S1								
145	615	2	1	A/7	3	16 vani	Euro 1.776,61	
MODICA CONTRADA ZAPPULLA n.38/D, Piano: T-1-2								

Gli immobili risultano intestati:

- [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

In particolare:

- La **particella 615 sub. 1** deriva da:
  - o COSTITUZIONE del 27/02/2007 prot. n. RG0029024 in atti dal 27/02/2007 (n.301.1/2007)
  - o VARIAZIONE del 02/03/2010 prot. n. RG0058472 in atti dal 02/03/2010 "Verifica Di toponomastica – Ultimazione di fabbricato urbano" (n.3343.1/2010)
  - o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2011 prot. n. RG0022358 in atti dal 28/01/2011 – "Variazione di Classamento" (n.1302.1/2011)
  - o VARIAZIONE del 09/11/2015 – "Inserimento in visura dei dati di superficie"
- La **particella 615 sub. 2** deriva da:
  - o COSTITUZIONE del 27/02/2007 prot. n. RG0029024 in atti dal 27/02/2007 (n.301.1/2007)
  - o VARIAZIONE del 02/03/2010 prot. n. RG0058472 in atti dal 02/03/2010 "Verifica Di toponomastica – Ultimazione di fabbricato urbano" (n.3343.1/2010)
  - o VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2011 prot. n. RG0022358 in atti dal 28/01/2011 – "Variazione di Classamento" (n.1302.1/2011)
  - o VARIAZIONE del 09/11/2015 – "Inserimento in visura dei dati di superficie"

L'intera area del lotto su cui sorge l'immobile, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato, è riportata al Catasto Terreni del Comune di MODICA [cfr. [Att\\_11-06, 11-07](#)].

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	DATI DERIVANTI DA
			ha are ca	
145	615	ENTE URBANO	18 00	TIPO MAPPALE del 20/02/2007 prot. n. RG0023960 in atti dal 20/02/2007 (n.23960.1/2007)

In particolare:

- La **particella 615 (ex 78)** deriva da:
  - o IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 78*
  - o TIPO MAPPALE del 20/02/2007 prot. n. RG0023960 in atti dal 20/02/2007 (n.23960.1/2007) – *diventa p.lla 615, viene soppressa la p.lla 78 – è generata anche la p.lla 614 – passa ad Ente Urbano*

I **terreni agricoli** di pertinenza del fabbricato e facenti parte della presente vendita, sono riportati al Catasto Terreni del Comune di MODICA [cfr. [Att\\_11-08, 11-09, 11-10](#)].

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	por z	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
145	621	-	SEMINATIVO	1	-	01	20	Euro 0,68	Euro 0,46
145	630	-	SEMIN ARBOR	3	-	08	55	Euro 5,08	Euro 2,43
145	267	-	SEMINATIVO	1	-	29	40	Euro 16,70	Euro 11,39
					-	39	15		



Gli immobili risultano intestati:

- [REDACTED] proprietà per 1/1  
in regime di separazione dei beni.

In particolare:

- La **particella 621 (ex 69)** deriva da
  - o IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 69*
  - o FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 prot. n. RG0091888 in atti dal 19/04/2007 n.91888.1/2007 – *diventa particella 621, sono soppresse le particelle 69, 608, 611, 610 e 614, e generate anche le particelle 620, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629 e 630*
- La **particella 630 (ex 614, ex 78)** deriva da
  - o IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 78*
  - o TIPO MAPPALE del 20/02/2007 prot. n. RG0023960 in atti dal 20/02/2007 n.23960.1/2007 – *diventa particella 614, viene soppressa la particella 78 e generata anche la particella 615*
  - o FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 prot. n. RG0091888 in atti dal 19/04/2007 n.91888.1/2007 – *diventa particella 630, sono soppresse le particelle 69, 608, 611, 610 e 614, e generate anche le particelle 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628 e 629*
- La **particella 267** deriva da
  - o IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985

I **terreni agricoli** costituenti la **stradella d'accesso** in comune con altre proprietà adiacenti (lotti 7-9-11), sono riportati al Catasto Terreni del Comune di MODICA [cfr. All\_11-11, 11-12, 11-13, 11-14, 11-15].

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	porz	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
145	613	-	SEMINATIVO	5	-	-	25	Euro 0,03	Euro 0,01
145	623	-	SEMIN ARBOR	3	-	01	80	Euro 1,07	Euro 0,51
145	625	-	SEMINATIVO	5	-	01	50	Euro 0,19	Euro 0,08
145	627	-	SEMIN ARBOR	3	-	01	90	Euro 1,13	Euro 0,54

145	629	-	SEMIN ARBOR	3	-	08	00	Euro 4,75	Euro 2,27
						13	45		

Gli immobili risultano intestati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In particolare:

- La **particella 613 ex 372** deriva da
  - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 230*
  - FRAZIONAMENTO del 24/03/1993 in atti dal 26/03/1993 n.517.1/1993 – *diventa particella 372, è stata soppressa la particella 230 e generate anche le particelle 373 e 374*
  - TIPO MAPPALE del 20/02/2007 prot. n. RG0023952 in atti dal 20/02/2007 n.23952.1/2007 – *diventa particella 613, viene soppressa la p.lla 372 e generate anche le particelle 611 e 612*
- La **particella 623 ex 608 ex 306** deriva da
  - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 306*
  - TIPO MAPPALE del 20/02/2007 prot. n. RG0023971 in atti dal 20/02/2007 n.23971.1/2007 – *diventa p.lla 608, viene soppressa la particella 306 e generate anche le particelle 609 e 610*
  - FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 prot. n. RG0091888 in atti dal 19/04/2007 n.91888.1/2007 – *diventa particella 623, sono state sopprese le particelle 69, 608, 611, 610, 614 e generate anche le particelle 620, 621, 622, 624, 625, 626, 627, 628, 629, e 630*
- La **particella 625 ex 611 ex 372** deriva da
  - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 230*
  - FRAZIONAMENTO del 24/03/1993 in atti dal 26/03/1993 n.517.1/1993 – *diventa particella 372, è stata soppressa la particella 230 e generate anche le particelle 373 e 374*
  - TIPO MAPPALE del 20/02/2007 prot. n. RG0023952 in atti dal 20/02/2007 n.23952.1/2007 – *diventa p.lla 611, viene soppressa la particella 372 e generate anche le particelle 612 e 613*
  - FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 prot. n. RG0091888 in atti dal 19/04/2007 n.91888.1/2007 – *diventa particella 625, sono state sopprese le particelle 69, 608, 611, 610, 614 e generate anche le particelle 620, 621, 622, 623, 624, 626, 627, 628, 629, e 630*
- La **particella 627 ex 610 ex 306** deriva da
  - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 306*
  - TIPO MAPPALE del 20/02/2007 prot. n. RG0023971 in atti dal 20/02/2007 n.23971.1/2007 – *diventa particella 610, viene soppressa la p.lla 306 e generate anche le particelle 608 e 609*
  - FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 prot. n. RG0091888 in atti dal 19/04/2007 n.91888.1/2007 – *diventa particella 627, sono state sopprese le particelle 69, 608, 611, 610, 614 e generate anche le particelle 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 628, 629, e 630*
- La **particella 629 ex 614 ex 78** deriva da
  - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – *particella 78*
  - TIPO MAPPALE del 20/02/2007 prot. n. RG0023960 in atti dal 20/02/2007 n.23960.1/2007 – *diventa particella 614, viene soppressa la particella 78 e generata anche le particelle 615*
  - FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 prot. n. RG0091888 in atti dal 19/04/2007 n.91888.1/2007 – *diventa particella 629, sono state sopprese le particelle 69, 608, 611, 610, 614 e generate anche le particelle 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, e 630*

A futura memoria, anche per altri beni ricompresi in altri lotti, provo a ricapitolare facendo riferimento all'ATTO DI DONAZIONE E VENDITA del 03/04/1980:

- Dall'originaria particella **78** di 9.955 mq sono state ottenute le particelle **78/a** di 5.300 mq e la **78/b** di 4.655 mq.
- La particella **78/a**, ha mantenuto nell'atto l'identificativo particella **78**, mentre oggi è la **628**. A seguito di diversi frazionamenti, dalla particella 78 sono state create le odierne particelle 628 (1.845 mq), 629 (800 mq), 615 (1.800 mq) e 630 (855 mq).
- La particella **78/b**, nell'atto è divenuta la particella **306**, mentre oggi è la **626**. A seguito di diversi frazionamenti, dalla particella 306 sono state create le odierne particelle 626 (1.465 mq), 609 (1.785 mq), 627 (190 mq), 623 (180 mq) e 622 (1.035 mq).
- L'originaria particella **127** di 455 mq, unitamente alla particella **79** (fabbricato rurale con cortile denominato "case vecchie") di 190 mq, sono state fuse per ottenere l'odierna particella **127** di 645 mq.

Gli ulteriori **terreni agricoli** (con comodità di pozzo e cisterna idrica), che fanno parte della presente vendita in quota di 1/4 di proprietà, sono ubicati in C.da Zappulla, confinano:

- particelle 188 e 20, a Est con proprietà [REDACTED] a Sud con proprietà [REDACTED] ad Ovest con la S.P.86, a Nord con proprietà [REDACTED]
- la particella 628, ad Est con proprietà degli stessi [REDACTED] [REDACTED] (Bene n°7), a Sud con Via Variante Zappulla, ad Ovest con proprietà di [REDACTED] a Nord con proprietà [REDACTED] (Bene n°14).



ASTE  
GIUDIZIARIE.it







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Quanto sopra descritto, salvo migliori confini, è riportato al Catasto Terreni del Comune di MODICA [cfr. All\_11-16, 11-17, 11-18].

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
145	188	-	ULIVETO	1	-	8	85	Euro 4,80	Euro 3,20
145	20	-	SEMINATIVO	1	-	67	70	Euro 38,46	Euro 26,22
145	628	-	SEMIN ARBOR	3	-	18	45	Euro 10,96	Euro 5,24
					-	95	00		

Gli immobili risultano così intestati:

**- PARTICELLA 188 -**

- [redacted] livellario
- [redacted] diritto del concedente

**Nota:** Invero, l'immobile è stato trasferito in forza di un atto di donazione al Sig. [redacted] che quindi ne è il proprietario in quota 1/1.

**- PARTICELLA 20 -**

- [redacted], proprietà per 1/1.

**- PARTICELLA 628 -**

- [redacted] per 1/1.

In particolare:

- La **particella 188** deriva da
  - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985
  - TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2008 prot. n. RG0237733 in atti dal 16/12/2008 – Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n.12303.1/2008)
  - TABELLA DI VARIAZIONE del 21/12/2009 prot. n. RG0269781 in atti dal 21/12/2009 – Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n.10808.1/2009)
- La **particella 20** deriva da
  - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985
- La **particella 628 (ex particella 78/a)** deriva da
  - IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 29/10/1985 – **particella 78**

- TIPO MAPPALE del 20/02/2007 prot. n. RG0023960 in atti dal 20/02/2007 n.23960.1/2007 – diventa particella 614, viene soppressa la particella 78 e generata anche la particella 615
- FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 prot. n RG0091888 in atti dal 19/04/2007 n.91888.1/2007 – diventa particella 628, sono sopresse le particelle 69, 608, 611, 610 e 614, e generate le particelle 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 629 e 630

Si rilevano NON CONFORMITÀ oggettive e soggettive che saranno trattate al **paragrafo G.**

## B. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

### B.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile sorge in località Zappulla, aggregato sub – urbano a Sud dell'abitato di Modica, contrada che si sviluppa in adiacenza alla S.P. 43, strada di collegamento fra Modica e Pozzallo. La contrada è formata da un nutrito agglomerato di case, più o meno sparse, abitate stabilmente da residenti nonché da diverse strutture di b&b ed agrituristiche. Chiaramente la zona è priva di servizi e negozi, ma dista circa 6 km dal polo commerciale di Modica ove sono presenti tutte le attività commerciali di interesse nonché servizi quali farmacia, banca, posta, ecc.... Tuttavia è presente una scuola primaria ed un luogo di culto che rappresentano punti di aggregazione per i residenti della zona.

In prospettiva futura di breve termine, si rileva che a circa 1,5 km è in costruzione lo svincolo di Modica dell'autostrada Siracusa – Gela e l'innesto sulla S.S. 194 che collega Pozzallo a Catania. Mediante la viabilità minore già esistente, la zona di C.da Zappulla sarà direttamente collegata con tali arterie di grande comunicazione.

### B.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'**edificio** presenta forma pressoché rettangolare e sorge in C.da Zappulla. Risulta edificato al centro di un lotto di terreno accessibile mediante una stradella comune ad altri fabbricati (lotto 7 e 9), che si diparte dalla strada pubblica denominata Via Variante Zappulla posta a Sud, e fiancheggiando a Nord i fabbricati, consente l'accesso anche al piano interrato. L'immobile, i cui lavori hanno avuto inizio nel 2004 e terminati presumibilmente nel 2010 (data di presentazione delle planimetrie catastali), risulta completo in ogni sua porzione e presenta struttura portante in travi e pilastri in c.a., con solai in latero cemento gettati in opera, copertura in parte a terrazzo ed in parte a tetto non accessibile. *[cfr. All\_11-01 e All\_11-19 fino a All\_11-29].*

La sistemazione del terreno esterno fa sì che sul prospetto Sud, l'immobile presenti due elevazioni fuori terra oltre ad un piano terrazzo dove sono presenti locali tecnici, mentre sul prospetto Nord affiora un ulteriore piano interrato che al momento risulta emergente per tre lati a causa della mancata sistemazione esterna delle aree; tuttavia, nel rispetto del progetto approvato, nonché delle prescrizioni riportate al **paragrafo G.1**, la porzione affiorante sarà ridotta solamente alla porzione Nord.

L'abitazione, di dimensioni notevolmente superiori rispetto alla media, si sviluppa su due livelli e presenta al piano terra la zona giorno composta da un ampio ingresso a doppia altezza con una scala di grande impatto scenico, salotto, pranzo, cucina, studio, due ripostigli e due bagni; è altresì presente una scala di servizio ed un ascensore che consentono il collegamento verticale fra piano interrato e terrazzo del piano secondo; l'intero piano è perimetrato da una balconata esterna che forma un piccolo terrazzo nella porzione nord per via della rientranza del fabbricato. Va tuttavia precisato che il disimpegno di collegamento fra cucina e pranzo, posto sul prospetto Nord, dovrà essere ricondotto a loggia con veranda in vetri e acciaio.

Al primo piano è allocata la comoda zona notte, dove un'ampia balconata con vista sulla scala e sul piano terra, consente l'accesso a tutte le quattro camere da letto dotate di bagno interno e balcone, nonché ad un ambiente studio. Anche in questo caso, per la porzione Nord della balconata dovrà essere ripristinata l'originaria loggia con realizzazione di tramezzo esterno e veranda in vetri e acciaio.

Il piano interrato ospita l'autorimessa ed ulteriori locali utilizzati come magazzino, deposito, ripostiglio, lavanderia e vani tecnici; nella porzione centrale vi è un'ampia zona living con cucina e tinello; tuttavia, quest'ultima superficie è in contrasto con gli usi consentiti per i locali interrati.

Il secondo piano è occupato dal torrino scale, dei vani tecnici, oltre ad un terrazzo panoramico.

L'immobile si presenta in ottime condizioni vista la sua recente edificazione, con finiture di pregio, scale ed ambienti del piano terra con pavimentazione in marmo composto a scacchiera e con riquadri di greche, mentre le camere della zona notte al primo piano sono pavimentate in parquet di ottima qualità posto a quadrotte; i bagni appaiono molto curati con pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato e sono dotati di sanitari e box doccia. Anche i locali del piano interrato appaiono notevolmente rifiniti con pavimentazione in gres così come i rivestimenti del bagno e lavanderia.

Tutti gli ambienti presentano pareti e soffitti rifiniti a gesso e tinteggiati, porte in legno laccate e pantografate, infissi in pvc con ante scorrevoli a scomparsa all'interno della muratura composti da infisso esterno/interno/scuri e muniti di vetro camera.

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico ed antintrusione, conformi alla normativa di settore. Nell'area esterna è presente un serbatoio interrato di GPL per uso domestico. L'approvvigionamento idrico avviene mediante l'attingimento d'acqua da un pozzo ubicato nella particella 20 (bene 5.2) da cui si diparte una condotta che accumula la risorsa in una cisterna interrata sita nella particella 628 (bene 16). Queste due ultime installazioni servono altri immobili ricompresi in altri lotti di vendita (lotto 2-7-9-11). Il pozzo risulta regolarmente autorizzato dal Genio Civile con Decreto n. 4010 del 21/09/1979 e certificato di portata prot. n. 21088 del 19/09/1990 di 8,33 l/sec. In data 6/04/2001 è stata presentata al Genio Civile la richiesta di concessione trentennale per l'attingimento ai sensi dell'art. 7 del T.U. del 11/12/1993 n°1775. Tale pozzo ricade in zona sottoposta a vincolo minerario dalla Società SIAM s.r.l. Acque Minerali di Modica. Per lo smaltimento dei reflui fognari è stato realizzato un impianto comune agli immobili dei lotti 4-7-9-11, composto da una rete di tubazioni in pvc che convogliano i liquami in una fossa settica di tipo "Imhoff" dove si deposita la frazione solida, mentre quella chiarificata viene smaltita nei terreni posti a Nord mediante un canale di sub-irrigazione (particelle 630 e 621).

L'immobile è dotato altresì di impianto di riscaldamento/raffreddamento mediante ventilconvettori collegati ad una macchina termica refrigeratrice con pompa di calore aria/acqua alimentata elettricamente; l'unità è in grado di produrre anche acqua calda sanitaria in aggiunta a quella prodotta dal pannello solare termico posto in copertura.

**L'area di pertinenza esterna** appare tuttavia ancora da sistemare rispetto al progetto approvato, sia per l'assenza di muri di recinzione e di delimitazioni fra le tre ville, che per andamento piano-altimetrico, realizzazione di recinzioni ed aiuole, piantumazioni, asfaltatura strade.

**I terreni posti a Nord** sono seminativi con la presenza di qualche albero di noce.

In materia di barriere architettoniche, la Legge 09/01/1989 n. 13, "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", fissa tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito, via via decrescenti:



per il diritto di SERVITÙ DI ELETTRODOTTO:

Immobilie 1: Comune	F258 A – MODICA			
Catasto	TERRENI			
Foglio	145	Particella	628	Subalterno
Natura	T – TERRENO			Consistenza 18 are 45 centiare

**Note:** Nella sezione D sono riportati i termini della servitù.

- ✓ **SERVITÙ DI PASSAGGIO** (fondo dominante) sul lato ovest della particella 626 in favore delle terre occupate dalle tre villette dei lotti 7, 9 e 11 riportate in catasto al foglio 145, particelle 612, 609 e 615 [cfr. ATTO DI DONAZIONE E VENDITA del 03/04/1980 trascritto a Ragusa il 18/04/1980 ai n.ri 5189/4769].
- ✓ **SERVITÙ DI PASSAGGIO** (fondo dominante) sulla particella 454 in favore delle terre occupate dalle tre villette dei lotti 7, 9 e 11 riportate in catasto al foglio 145, particelle 612, 609 e 615 [ATTO DI DONAZIONE del 21/05/2007 trascritto a Ragusa il 20/06/2007 ai n.ri 14950/8884, 14951/8885, 14952/8886]. [cfr. All\_11-40]
- ✓ **SERVITÙ DI SCARICO E SUB-IRRIGAZIONE** (fondo servente) sui terreni del Foglio 145, p.lle 630 e 621, in favore degli immobili dei lotti 4, 7 e 11. [ATTO DI DONAZIONE del 21/05/2007 trascritto a Ragusa il 20/06/2007 ai n.ri 14950/8884, 14951/8885, 14952/8886]. [cfr. All\_11-40]
- ✓ **SERVITÙ DI CONDOTTA IDRICA** sui terreni del Foglio 145, p.lle 228, 622, 630 e 613,623,625, 627 (stradella), in favore degli immobili dei lotti 7,9 e 11. [ATTO DI DONAZIONE del 21/05/2007 trascritto a Ragusa il 20/06/2007 ai n.ri 14950/8884, 14951/8885, 14952/8886]. [cfr. All\_11-40]

## **D.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

### **D.2.1 ISCRIZIONE:** [alla data del 31/10/2019]

- ✓ **ISCRIZIONE del 27/06/2011** – Registro Particolare 2359 Registro Generale 11391 [cfr. All\_11-32]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a firma di NOTAIO TERRANOVA GIUSEPPE di Modica, Repertorio 84559/27493 del 24/06/2011

A favore di:

[REDAZIONE]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ in regime di separazione dei beni, sui seguenti immobili:

Immobilie 1: Comune	F258 – MODICA			
Catasto	FABBRICATI			
Sez. Urbana	– Foglio 145	Particella	615	Subalterno 1
Natura	C6 – STALLE, AUTORIMESSE ...			Consistenza 214 mq
Indirizzo	VARIANTE ZAPPULLA	N. civ.	38/D	Piano S1
Immobilie 2: Comune	F258 – MODICA			
Catasto	FABBRICATI			
Sez. Urbana	– Foglio 145	Particella	615	Subalterno 2
Natura	A7 – ABITAZIONE IN VILLINI			Consistenza 16 Vani
Indirizzo	VARIANTE ZAPPULLA	N. civ.	38/D	Piano T, 1, 2

Importo Capitale: € 400.000,00 – durata 20 anni

Importo Ipoteca: € 600.000,00

- ✓ ISCRIZIONE del 18/04/2013 – Registro Particolare 857 Registro Generale 5583 [cfr. All\_11-33]  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73, a firma di  
 RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 17469/2012 del 17/04/2013

A favore di: [REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ, sui seguenti immobili:

*Immobilabile 1:* Comune F258 – MODICA  
 Catasto FABBRICATI  
 Sez. Urbana – Foglio 145 Particella 615 Subalterno 1  
 Natura C6 – STALLE, AUTORIMESSE, .... Consistenza –  
 Indirizzo – | N. civ. – Piano –

*Immobilabile 2:* Comune F258 – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 630 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza –

*Immobilabile 3:* Comune F258 – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 267 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza –

*Immobilabile 4:* Comune F258 – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 621 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza –

Importo Capitale: € 57.798,21

Importo Ipoteca: € 115.596,42

- ✓ ISCRIZIONE del 10/07/2015 – Registro Particolare 1322 Registro Generale 9028 [cfr. All\_11-34]  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di TRIBUNALE DI RAGUSA  
 Repertorio 1079/2014 del 17/06/2015

A favore di: [REDACTED]

per la quota di 1/3 ciascuno di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

*Immobilabile 1:* Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 613 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 25 centiare  
 Indirizzo C. DA ZAPPULLA

*Immobilabile 2:* Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 623 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 1 are 80 centiare

*Immobilabile 3:* Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 625 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 1 are 50 centiare

**Immobile 4:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 627 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 1 are 90 centiare

**Immobile 5:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 629 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 8 are

Contro:

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

**Immobile 1:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 188 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 8 are 85 centiare  
 Indirizzo C. DA ZAPPULLA

**Immobile 2:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 20 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 67 are 70 centiare

Importo Capitale: € 32.599,59      Interessi: € 12.933,82      Spese: € 6.866,59  
 Importo Ipoteca: € 52.400,00

**Note:** L'ipoteca è iscritta altresì contro

(Lotti 1, 2, 3, 4, 7, 9, 11)

L'ipoteca è stata iscritta facendo riferimento ad un titolo, nello specifico un decreto ingiuntivo, che di fatto è errato. Nello specifico il D.I. n°1079/2014 fa riferimento ad altro creditore intervenuto, mentre quello del il 1078/2014.

- ✓ **ISCRIZIONE del 13/08/2015** – Registro Particolare 1590 Registro Generale 11493 [cfr. All\_11-35]  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di TRIBUNALE DI RAGUSA  
 Repertorio 1319/2015 del 13/01/2015

A favore di:

per la quota di 1/3 ciascuno di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

**Immobile 1:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 613 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 25 centiare  
 Indirizzo C. DA ZAPPULLA

**Immobile 2:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI

	Foglio	145	Particella	623	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 80 centiare
Immobilabile 3:	Comune	F258 A - MODICA				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	145	Particella	625	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 50 centiare
Immobilabile 4:	Comune	F258 A - MODICA				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	145	Particella	627	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO			Consistenza	1 are 90 centiare
Immobilabile 5:	Comune	F258 A - MODICA				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	145	Particella	629	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO			Consistenza	8 are

Contro:

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobilabile 1:	Comune	F258 A - MODICA				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	145	Particella	188	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO			Consistenza	8 are 85 centiare
	Indirizzo	C. DA ZAPPULLA				

Immobilabile 2:	Comune	F258 A - MODICA				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	145	Particella	20	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO			Consistenza	67 are 70 centiare

Contro:

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobilabile 1:	Comune	F258 A - MODICA				
	Catasto	TERRENI				
	Foglio	145	Particella	628	Subalterno	-
	Natura	T - TERRENO			Consistenza	18 are 45 centiare
	Indirizzo	C. DA ZAPPULLA				

Importo Capitale: € 159.924,99      Interessi: € 57.601,26      Spese: € 26.123,75

Importo Ipoteca: € 243.650,00

Formalità successive: Iscrizione del 19/07/2016 ai nn. 1854/10188

**Note:** L'ipoteca è iscritta altresì contro

(1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11).

Nella nota di iscrizione si rileva

Tuttavia rimangono corretti gli altri dati anagrafici e codice fiscale.

L'ipoteca è stata iscritta facendo riferimento al D.I. n°1319/2015 del 13/01/2015. Invero, il titolo vantato dal creditore reca il numero n°68/2015 del 13/01/2015 con N. R.G. 83/2015.

✓ ISCRIZIONE del 13/08/2015 - Registro Particolare 1591 Registro Generale 11494 [cfr. Art. 11-36]



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di TRIBUNALE DI RAGUSA  
Repertorio 5436/2014 del 08/01/2015

A favore di:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

*Immobilabile 1:* Comune F258 A – MODICA  
Catasto TERRENI  
Foglio 145 Particella 188 Subalterno –  
Natura T – TERRENO Consistenza 8 are 85 centiare  
Indirizzo C. DA ZAPPULLA

*Immobilabile 2:* Comune F258 A – MODICA  
Catasto TERRENI  
Foglio 145 Particella 20 Subalterno –  
Natura T – TERRENO Consistenza 67 are 70 centiare

Contro:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

*Immobilabile 1:* Comune F258 A – MODICA  
Catasto TERRENI  
Foglio 145 Particella 628 Subalterno –  
Natura T – TERRENO Consistenza 18 are 45 centiare  
Indirizzo C. DA ZAPPULLA

Importo Capitale: € 106.298,51 Interessi: € 45.276,81 Spese: € 18.124,68  
Importo Ipoteca: € 169.700,00

**Note:** L'ipoteca è iscritta per ulteriori beni facenti parte di altri lotti di vendita (2, 3, 4, 5, 7, 9, 11).

Nella nota di iscrizione si rileva [REDACTED]

Tuttavia rimangono corretti gli altri dati anagrafici e codice fiscale.

L'ipoteca è stata iscritta facendo riferimento al D.I. R.G. 5436/2014 a cui corrisponde il D.I. n. 10/2015. Tuttavia tale documentazione non è presente nel fascicolo telematico.

- ✓ **ISCRIZIONE del 13/08/2015** – Registro Particolare 1592 Registro Generale 11495 [cfr. Att\_11-37]  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di TRIBUNALE DI RAGUSA  
Repertorio 5435/2014 del 08/01/2015

A favore di:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

*Immobilabile 1:* Comune F258 A – MODICA  
Catasto TERRENI  
Foglio 145 Particella 188 Subalterno –  
Natura T – TERRENO Consistenza 8 are 85 centiare  
Indirizzo C. DA ZAPPULLA

*Immobilabile 2:* Comune F258 A – MODICA  
Catasto TERRENI  
Foglio 145 Particella 20 Subalterno –

Natura T – TERRENO Consistenza 67 are 70 centiare

Contro: [REDACTED]

per la quota di 1/3 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

<i>Immobilabile 1:</i>	Comune	F258 A – MODICA			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	145	Particella	613	Subalterno –
	Natura	T – TERRENO			Consistenza 25 centiare
	Indirizzo	C. DA ZAPPULLA			
<i>Immobilabile 2:</i>	Comune	F258 A – MODICA			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	145	Particella	623	Subalterno –
	Natura	T – TERRENO			Consistenza 1 are 80 centiare
<i>Immobilabile 3:</i>	Comune	F258 A – MODICA			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	145	Particella	625	Subalterno –
	Natura	T – TERRENO			Consistenza 1 are 50 centiare
<i>Immobilabile 4:</i>	Comune	F258 A – MODICA			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	145	Particella	627	Subalterno –
	Natura	T – TERRENO			Consistenza 1 are 90 centiare
<i>Immobilabile 5:</i>	Comune	F258 A – MODICA			
	Catasto	TERRENI			
	Foglio	145	Particella	629	Subalterno –
	Natura	T – TERRENO			Consistenza 8 are

Importo Capitale: € 19.943,781 Interessi: € 5.235,76 Spese: € 3.820,46

Importo Ipoteca: € 29.000,00

**Note:** L'ipoteca è iscritta anche per ulteriori beni facenti parte di altri lotti di vendita (Lotti 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11).

L'ipoteca è stata iscritta facendo riferimento al D.l. R.G. 5435/2014 a cui corrisponde il D.l. n. 9/2015. Tuttavia tale documentazione non è presente nel fascicolo telematico.

- ✓ **ISCRIZIONE del 19/07/2016** – Registro Particolare 1854 Registro Generale 10188 [cfr. [All\\_11-38](#)]  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di TRIBUNALE DI RAGUSA  
 Repertorio 83/2015 del 13/01/2015, in estensione di quella iscritta in data 13/08/2015 ai NN.  
 11493/1590

A favore di: [REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ, sui seguenti immobili:

<i>Immobilabile 1:</i>	Comune	F258 – MODICA			
	Catasto	FABBRICATI			
	Sez. Urbana	–	Foglio	145	Particella 615
	Natura	C6 – ... AUTORIMESSE, ...			Subalterno 1
	Indirizzo	VIA VARIANTE ZAPPULLA N. civ. 38/D Piano S1			
<i>Immobilabile 2:</i>	Comune	F258 – MODICA			Consistenza 214 mq

	Catasto	FABBRICATI		
	Sez. Urbana	- Foglio 145	Particella 615	Subalterno 2
	Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza 16 Vani
	Indirizzo	VIA VARIANTE ZAPPULLA N. civ. 38/D Piano -		
Immobilie 3:	Comune	F258 - MODICA		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	145	Particella 621	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 1 are 20 centiare
Immobilie 4:	Comune	F258 - MODICA		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	145	Particella 267	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 29 are 40 centiare
Immobilie 5:	Comune	F258 - MODICA		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	145	Particella 630	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza -

Importo Capitale: € 159.924,99

Importo Ipoteca: € 243.650,00

**Note:** L'ipoteca è iscritta anche contro [redacted] e per ulteriori beni facenti parte di altri lotti di vendita (Lotti 4, 5, 11, 12). Nella nota di iscrizione si rileva [redacted]. Tuttavia rimangono corretti gli altri dati anagrafici e codice fiscale.

- ✓ **ISCRIZIONE del 15/03/2017** - Registro Particolare 644 Registro Generale 3901 [cfr. Art. 11-39]  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a firma di TRIBUNALE DI RAGUSA  
 Repertorio 5409/2014 del 10/02/2017

A favore di: [redacted]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobilie 1:	Comune	F258 A - MODICA		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	145	Particella 188	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 8 are 85 centiare
Immobilie 2:	Comune	F258 A - MODICA		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	145	Particella 20	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 67 are 70 centiare

Contro: [redacted]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

Immobilie 1:	Comune	F258 A - MODICA		
	Catasto	TERRENI		
	Foglio	145	Particella 628	Subalterno -
	Natura	T - TERRENO		Consistenza 18 are 45 centiare
	Indirizzo	C. DA ZAPPULLA		

Contro:

per la quota di 1/3 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

<i>Immobilabile 1:</i>	<i>Comune</i>	F258 A – MODICA			
	<i>Catasto</i>	TERRENI			
	<i>Foglio</i>	145	<i>Particella</i>	613	<i>Subalterno</i> –
	<i>Natura</i>	T – TERRENO			<i>Consistenza</i> 25 centiare
	<i>Indirizzo</i>	C. DA ZAPPULLA			
<i>Immobilabile 2:</i>	<i>Comune</i>	F258 A – MODICA			
	<i>Catasto</i>	TERRENI			
	<i>Foglio</i>	145	<i>Particella</i>	623	<i>Subalterno</i> –
	<i>Natura</i>	T – TERRENO			<i>Consistenza</i> 1 are 80 centiare
<i>Immobilabile 3:</i>	<i>Comune</i>	F258 A – MODICA			
	<i>Catasto</i>	TERRENI			
	<i>Foglio</i>	145	<i>Particella</i>	625	<i>Subalterno</i> –
	<i>Natura</i>	T – TERRENO			<i>Consistenza</i> 1 are 50 centiare
<i>Immobilabile 4:</i>	<i>Comune</i>	F258 A – MODICA			
	<i>Catasto</i>	TERRENI			
	<i>Foglio</i>	145	<i>Particella</i>	627	<i>Subalterno</i> –
	<i>Natura</i>	T – TERRENO			<i>Consistenza</i> 1 are 90 centiare
<i>Immobilabile 5:</i>	<i>Comune</i>	F258 A – MODICA			
	<i>Catasto</i>	TERRENI			
	<i>Foglio</i>	145	<i>Particella</i>	629	<i>Subalterno</i> –
	<i>Natura</i>	T – TERRENO			<i>Consistenza</i> 8 are

Importo Capitale: € 51.415,35

Interessi: -

Spese: -

Importo Ipoteca: € 77.000,00

**Note:** L'ipoteca è iscritta anche per ulteriori beni facenti parte di altri lotti di vendita (Lotti 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11).

Nella nota di iscrizione si rileva

Tuttavia rimangono corretti gli altri dati anagrafici e codice fiscale.

L'ipoteca è stata iscritta facendo riferimento al D.I. R.G. 5409/2014 a cui corrisponde il D.I. n. 2121/2014. Tuttavia tale documentazione non è presente nel fascicolo telematico.

#### D.2.2 PIGNORAMENTI: [alla data del 31/10/2019]

- ✓ TRASCRIZIONE del 27/09/2016 – Registro Particolare 8908 Registro Generale 13202 [cfr. Fascicolo] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI RAGUSA, Repertorio 3261/2016 del 08/08/2016

A favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

<i>Immobilabile 1:</i>	<i>Comune</i>	F258 – MODICA			
	<i>Catasto</i>	FABBRICATI			
	<i>Sez. Urbana</i>	–	<i>Foglio</i>	145	<i>Particella</i>
	<i>Natura</i>	C6 – ... AUTORIMESSE...			<i>Subalterno</i> 1
	<i>Indirizzo</i>	VIA VARIANTE ZAPPULLA	<i>N. civ.</i>	38/D	<i>Piano</i>
					<i>Consistenza</i> 214 mq
					S1

**Immobile 2:** Comune F258 – MODICA  
 Catasto FABBRICATI  
 Sez. Urbana – Foglio 145 Particella 615 Subalterno 2  
 Natura A7 – ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 16 VANI  
 Indirizzo VIA VARIANTE ZAPPULLA N. civ. 38/D Piano T-1-2

**Immobile 3:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 621 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 1 are 20 centiare

**Immobile 4:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 630 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 8 are 55 centiare

**Immobile 5:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 267 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 29 are 40 centiare

Contro:

per la quota di 1/3 ciascuno di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

**Immobile 1:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 613 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 25 centiare  
 Indirizzo C. DA ZAPPULLA

**Immobile 2:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 623 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 1 are 80 centiare

**Immobile 3:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 625 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 1 are 50 centiare

**Immobile 4:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 627 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 1 are 90 centiare

**Immobile 5:** Comune F258 A – MODICA  
 Catasto TERRENI  
 Foglio 145 Particella 629 Subalterno –  
 Natura T – TERRENO Consistenza 8 are

Contro:

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

<i>Immobile 1: Comune</i>	F258 A – MODICA			
<i>Catasto</i>	TERRENI			
<i>Foglio</i>	145	<i>Particella</i>	188	<i>Subalterno</i> –
<i>Natura</i>	T – TERRENO			<i>Consistenza</i> 8 are 85 centiare
<i>Indirizzo</i>	C. DA ZAPPULLA			
<i>Immobile 2: Comune</i>	F258 A – MODICA			
<i>Catasto</i>	TERRENI			
<i>Foglio</i>	145	<i>Particella</i>	20	<i>Subalterno</i> –
<i>Natura</i>	T – TERRENO			<i>Consistenza</i> 67 are 70 centiare

Contro: [REDACTED]

per la quota di 1/1 di PROPRIETÀ sui seguenti immobili:

<i>Immobile 1: Comune</i>	F258 A – MODICA			
<i>Catasto</i>	TERRENI			
<i>Foglio</i>	145	<i>Particella</i>	628	<i>Subalterno</i> –
<i>Natura</i>	T – TERRENO			<i>Consistenza</i> 18 are 45 centiare
<i>Indirizzo</i>	C. DA ZAPPULLA			

**Note:** L'atto di pignoramento e la sua trascrizione non presentano discrasie relativamente ai beni del presente lotto. Per [REDACTED] risulta errata sia la data di nascita che il codice fiscale; tuttavia, da una visura effettuata nell'anagrafe dell'Agenzia delle Entrate, non esistono soggetti con tali dati che potrebbero creare confusione sul destinatario del provvedimento.

**D.2.3 Altre trascrizioni:**✓ Nessuna**D.2.4 Altre limitazioni d'uso:**✓ Nessuna**E. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****E.1 ATTUALE PROPRIETARIO**

Per completezza e scrupolo, si riportano in neretto sottolineato le particelle così come citate nei titoli di provenienza. Inoltre, il Sig. [REDACTED] ma a tutt'oggi non risulta effettuata la successione e quindi le relative volture c/o l'Agenzia delle Entrate.

[REDACTED] e precisamente:

- La villa identificata dalla particella **615, Sub. 1 e 2**, edificato su suolo individuato dalla particella **615 (ex 78)**, nonché i terreni individuati dalle particelle **621 (ex 69)**, **630 (ex 614, ex 78)** e **267**, dal **21/05/2007 ad oggi**, in forza di ATTO DI DONAZIONE del **21/05/2007** rogato dal Notaio GIUSEPPE TERRANOVA di Modica, N. Rep. 76916 N. Fasc. 22573, trascritto a Ragusa il 20/06/2007 ai n.ri 14950/8884 da potere di [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e per le proprie spettanze. [cfr. All\_11-40].

[REDACTED] e precisamente:

- I terreni delle particelle **613 (ex 372)**, **623 (ex 306)**, **625 (ex 372)** e **627 (ex 306)**, dal **21/05/2007** ad oggi, in forza di ATTO DI DONAZIONE del **21/05/2007** rogato dal Notaio GIUSEPPE TERRANOVA di Modica, N. Rep. 76916 N. Fasc. 22573, trascritto a Ragusa il 20/06/2007 ai n.ri 14950/8884 da potere di

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, e dalla sola per la quota di 1/1 della piena proprietà limitatamente alla particella **629 (ex 78)** [cfr. All\_11-40].

**Nota:** Nell'atto di donazione è riportato: "Sono ricompresi in ogni donazione:

- o il diritto di passaggio sulla stradella distinta in mappa con la particella **454** del foglio 145 che dipartendosi dalla strada provinciale si allaccia alla stradella di cui appresso (NDR: La particella **454** risulta di proprietà di in forza di ATTO DI VENDITA del 06/10/1999; Tuttavia, tale particella non è stata pignorata e quindi risulta al momento esclusa dalla vendita);
- o la quota indivisa pari ad 1/3 per ogni donazione della stradella comune di accesso (NDR: **613, 623, 625, 627, 629**) che allacciandosi alla stradella di cui sopra permette l'accesso ai fabbricati ed ai terreni come sopra donati [...]
- o Dichiarano infine i donanti che nelle particelle **630** e **621** comprese nella donazione effettuata alla signora è cavata la fossa Imhof a servizio sia di tutti i fabbricati oggetto della donazione che di un quarto fabbricato (NDR: Beni del lotto n°4) che rimane dei coniugi quindi dette particelle restano gravate dalla servitù di scarico e subirrigazione in favore di tutti e tre i fabbricati oggetto della donazione.
- o Inoltre i terreni identificati con le particelle **228, 622 e 630** nonché parte della stradella donata in ragione di un terzo a ciascun donatario rimangono gravate da servitù di condotta idrica, per come già in loco canalizzata; la detta condotta distribuisce l'acqua potabile sia ai fabbricati oggetto della donazione come al fabbricato che rimane di proprietà dei coniugi e viene inoltre canalizzata a servizio degli impianti di distribuzione comunali, dal pozzo (NDR: sito nella particella **20 - Bene n°5.2**) di proprietà dei coniugi alla rete di distribuzione idrica del comune di Modica.

per la quota di 1/1 di proprietà, e precisamente:

- La particella **628 (ex 78)** dal **03/04/1980** ad oggi, in forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA del **03/04/1980** rogato dal Notaio GIOVANNI TERRANOVA di Modica, N. Rep. 65712 N. Fasc. 15005, registrato a Modica il 15/04/1980 al n.804 serie 1T, trascritto a Ragusa il 18/04/1980 ai n.ri 5189/4769 da potere di per la quota di 1/1 della piena proprietà, e successiva riunione di usufrutto in morte dello stesso [cfr. All\_11-41].

**Nota:** Nella relazione notarile il donante è riportato come

Nell'atto di vendita è riportato: "... Il donante, signor porta a conoscenza dei donatari figli che lungo il confine tra le particelle **78 (ex 78/a)** e **306 (ex 78/b)**, per la lunghezza di circa metri lineari centocinquantacinque esiste servitù di passaggio, in favore di terzi e quindi in favore dei donatari stessi su una striscia di terreno larga metri lineari sei. [NDR: odierne particelle **628** e **626**; il diritto di passaggio è in favore delle terre occupate dalle tre villette dei lotti **7, 9 e 11**]- Lo stesso donante dichiara che sulle terre donate alla figlia [NDR: particella **78/a** divenuta **628, 629, 615 e 630**], lungo il confine

[NDR: ovest] con la proprietà limitrofa di [REDACTED] esiste servitù di passaggio in favore di terzi e quindi anche in favore delle terre donate sopra alla [REDACTED]  
 [NDR: particella 267], della stessa larghezza della precedente.”

[REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà, e precisamente:

- La particella **20** dal **13/08/1964 ad oggi**, in forza di ATTO DI DONAZIONE E DIVISIONE del **13/08/1964** rogato dal Notaio GIOVANNI TERRANOVA di Modica, N. Rep. 12112 N. Fasc. 4673, trascritto a Siracusa il 11/09/1964 ai n.ri 21737/19280 e ai n.ri 21739/19282, e successiva riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] e deceduto il 13/12/1985. [cfr. All\_11-42]
- La particella **188** dal **05/08/1977 ad oggi**, in forza di ATTO DI DONAZIONE del **05/08/1977** rogato dal Notaio GIOVANNI TERRANOVA di Modica, N. Rep. 54355, trascritto a Ragusa il 01/09/1977 ai n.ri 10533/10014, da potere di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà. [cfr. All\_11-43]

## E.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni:

- particella 306, dal **19/03/1997 al 21/05/2007** in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO del **19/03/1997** emesso dal TRIBUNALE DI RAGUSA, trascritto a Ragusa il 02/04/1997 ai n.ri 3831/3171 da potere di [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà [cfr. All\_11-44];
  - o [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà dal **03/04/1980 al 19/03/1997** in forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA del **03/04/1980** rogato dal Notaio GIOVANNI TERRANOVA di Modica, ivi registrato il 15/04/1980 al n.804 serie 1T, trascritto a Ragusa il 18/04/1980 ai n.ri 5189/4769 da potere di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà, e successiva riunione di usufrutto in morte dello stesso [REDACTED] deceduto il 12/07/1985. [cfr. All\_11-41].
- particella 69, dal **06/10/1999 al 21/05/2007** in forza di ATTO DI VENDITA del **06/10/1999** rogato dal Notaio GIUSEPPE TERRANOVA di Modica, N. Rep. 57998 N. Fasc. 13295, registrato a Modica il 22/10/1999 al n.2235 serie 1T, trascritto a Ragusa il 04/11/1999 ai n.ri 16152/12682 da potere di [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà [cfr. All\_11-45];
  - o [REDACTED] dal **21/12/1995 al 06/10/1999** in forza di ATTO DI DONAZIONE del **21/12/1995** rogato dal Notaio GIUSEPPE TERRANOVA di Modica, ivi registrato il 09/01/1996 al n. 158, trascritto a Ragusa il 19/01/1996 ai n.ri 932/782, da potere di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- particelle 372, dal **06/10/1999 al 21/05/2007** in forza di ATTO DI VENDITA del **06/10/1999** rogato dal Notaio GIUSEPPE TERRANOVA di Modica, N. Rep. 57998 N. Fasc. 13295, registrato a Modica il 22/10/1999 al n.2235 serie 1T, trascritto a Ragusa il 04/11/1999 ai n.ri 16153/12683 da potere di [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà [cfr. All\_11-45];
  - o [REDACTED] dal **21/12/1995 al 06/10/1999** in forza di ATTO DI DONAZIONE del **21/12/1995** rogato dal Notaio GIUSEPPE TERRANOVA di Modica, ivi registrato il 09/01/1996 al n. 158, trascritto a Ragusa il 19/01/1996 ai n.ri 932/782, da potere di [REDACTED] [REDACTED]





- **particella 267, dal 03/04/1980 al 21/05/2007** in forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA del **03/04/1980** rogato dal Notaio GIOVANNI TERRANOVA di Modica, N. Rep. 65712 N. Fasc. 15005, registrato a Modica il 15/04/1980 al n.804 serie 1T, trascritto a Ragusa il 18/04/1980 ai n.ri 5190/4770 da potere di [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà, e successiva riunione di usufrutto in morte del [REDACTED]

[REDACTED] per la **quota di 1/1 della piena proprietà**, della **particella 615 (ex 78), 630 (ex 78) e 629 (ex 78)** dal **03/04/1980 ad oggi**, in forza di ATTO DI DONAZIONE E VENDITA del **03/04/1980** rogato dal Notaio GIOVANNI TERRANOVA di Modica, N. Rep. 65712 N. Fasc. 15005, registrato a Modica il 15/04/1980 al n.804 serie 1T, trascritto a Ragusa il 18/04/1980 ai n.ri 5189/4769 da potere di [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, e successiva riunione di usufrutto in morte dello stesso [REDACTED] [cfr. All\_11-41].

**Nota:** Nella relazione notarile il donante è riportato come [REDACTED]

Nell'atto di vendita è riportato: "... Il donante, signor [REDACTED] porta a conoscenza dei donatari figli che lungo il confine tra le particelle 78 (ex 78/a) e 306 (ex 78/b), per la lunghezza di circa metri lineari centocinquantacinque esiste servitù di passaggio, in favore di terzi e quindi in favore dei donatari stessi su una striscia di terreno larga metri lineari sei. [NDR: odierne particelle 628 e 626; il diritto di passaggio è in favore delle terre occupate dalle tre villette dei lotti 7, 9 e 11]– Lo stesso donante dichiara che sulle terre donate alla figlia [REDACTED] [NDR: particella 78/a divenuta 628, 629 e 630], lungo il confine [NDR: ovest] con la proprietà limitrofa di [REDACTED] esiste servitù di passaggio in favore di terzi e quindi anche in favore delle terre donate sopra alla figlia [REDACTED] [NDR: particella 267], della stessa larghezza della precedente."

## F. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### F.1 PRATICHE EDILIZIE

Con la **Concessione Edilizia n°334 del 08/06/2004** rilasciata dal Comune di Modica ai coniugi [REDACTED] sono stati autorizzati i lavori di ristrutturazione di un fabbricato esistente adibito a bar-bottega genere alimentari con relativo cambio di destinazione d'uso (NDR: beni del lotto n°4), nonché la realizzazione di tre fabbricati per civile abitazione distinti in Lotto A (NDR: beni del lotto n°7), Lotto B (NDR: beni del lotto n°9) e Lotto C (NDR: beni del lotto n°11) nell'area distinta in catasto Terreni del Comune di Modica al foglio 145, particelle 127-79-454-78-306-372-228-267-69-70-168 della superficie complessiva di mq 23.444 di cui mq. 7.217 ricadenti in zona B e mq. 16.227 in zona E del P.R.G. sito in C.da Zappulla [cfr. All\_11-46].

Le destinazioni d'uso riportate in concessione sono:

- **Fabbricato da ristrutturare:** Piano Interrato: Magazzino e rampa scala; Piano Terra: n°3 unità abitative, vano tecnico, Bar, loc. laboratorio con servizi; Copertura a Tetto.
- **Fabbricati a costruirsi Lotto A:** Piano Interrato: Loc. sgombero, loc. deposito, loc. disimpegno, ripostiglio, servizio e rampa scala; Piano Terra: Una unità immobiliare e rampa scala; Piano Primo: Disimpegno, studio, ripostiglio e servizio; Copertura a Tetto.

- **Lotto B:** Piano Interrato: Loc. Magazzino, deposito, ripostiglio, servizio, loc. hobbies, autorimessa e rampa scala; Piano Terra e primo piano comprendente un'unica unità immobiliare; Cop. in parte a tetto ed in parte a terrazza.
- **Lotto C:** Piano Interrato: Loc. Sgombero, loc. Magazzino, loc. deposito, ripostiglio, vani tecnici e rampa scala; Piano Terra e primo piano comprendente un'unica unità immobiliare; Cop. a tetto e a terrazza.

La concessione era subordinata alle seguenti prescrizioni e condizioni:

- vincolo del suolo di cui alle particelle sopramenzionate per la volumetria autorizzata complessiva di mc. 4.938,05 secondo l'indice di mc. 5 per mq. previsti nel P.R.G. così distinta:
  - o Fabbricati esistenti: mc. 1.271,15
  - o Lotto A: mc. 1.195,50;
  - o Lotto B: mc. 1.253,40;
  - o Lotto C: mc. 1.218,00.
- mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq.1261,50 di cui mq.795 esterno e mq.466,50 interrato
- cessione gratuita di una striscia di terreno pari a 2,0 metri per l'allargamento della strada pubblica (NDR: ricade nelle particelle 626 e 628).

Sotto l'aspetto strutturale, sono stati depositati i calcoli delle strutture in c.a. al **Genio Civile** di Ragusa ai sensi dell'art. 17 Legge 64/1974 ed art.32 L.R. 7/2003, Pratica 622/MOD del 19/11/2003.

I lavori di edificazione hanno avuto inizio il 12/07/2004 come da comunicazione di inizio lavori. In data 17/07/2007, prot. 37350, è stato richiesto il rinnovo della C.E. per i lavori di cui trattasi, che appaiono tuttavia non ancora conclusi almeno relativamente ad altri immobili oggetto della concessione. Nonostante siano decorsi i termini di validità temporale della Concessione Edilizia, quest'ultima è ancora valida grazie ad una serie di norme regionali che hanno via via prorogato la validità dei permessi di costruire rilasciati anteriormente alla pubblicazione della L.R. n.16/2016. In particolare, l'art.49 della L.R. n.16/2017, ha prorogato la fine lavori al 31 dicembre 2017; il successivo art. 2 della L.R. n.28/2018 ha prorogato tale scadenza al 31/12/2019, ed infine l'art. 5 della L.R. n.25 del 14/12/2019 ha ulteriormente prorogato la fine lavori al 31/12/2020.

In corso d'opera sono state apportate delle modifiche rispetto a quanto riportato in C.E., per le quali sarebbe stato possibile presentare una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) ai sensi dell'art.10 comma 2 (variante in corso d'opera) o comma 3 (variante a fine lavori) della L.R. n.16/2016. Inoltre, nonostante l'immobile appaia completo e già utilizzato, non è stata mai comunicata la fine dei lavori e non è stata richiesto il certificato di agibilità. Di ciò si argomenterà al **paragrafo G.1.**

## **F.2 SITUAZIONE URBANISTICA:**

Gli immobili ed i terreni attigui ricadono nella zona territoriale omogenea "**Zona E1 – Agricola Normale**" della Variante Generale del P.R.G. di Modica, adottata con Delibera del Commissario ad acta n. 16 del 08/04/2013, e successivamente approvata con adeguamenti, con D.D.G. n.214/2017 del Dipartimento Regionale Urbanistica – ARTA Sicilia del 22/12/2017.

L'attività urbanistica di tale Z.T.O. è regolamentata dall'Art. 53 delle N.T.A. allegate al PRG.

**Le indicazioni ivi riportate non consentono ulteriori impegni volumetrici rispetto a quanto già realizzato. I beni ricadono in zona sottoposta a vincolo minerario dalla** [REDACTED]

Relativamente al **Piano Paesaggistico** degli ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella Provincia di Ragusa, adottato con Decreto Assessoriale n.1767 del 10/08/2010, approvato con Decreto Assessoriale n.1346 del 05/04/2016 e modificato con Decreto Assessoriale n°063/GAB del 12/06/2019, l'area ricade nel

Paesaggio Locale 10 "Scicli". Nello specifico, il terreno presenta i seguenti regimi Normativi, e precisamente:

➤ **contesto 10a: Centro Urbano di Scicli** (Livello di tutela 1).

Tali aree risultano vincolate, ai sensi del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, per l'art. 134 c).

Obiettivi specifici. Tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- conservazione del tessuto urbano, recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio, mirati al recupero del significato e del ruolo della città storica e del rapporto con i costoni rocciosi con le caratteristiche abitazioni in grotta;
- mantenimento dei margini della città. E' da salvaguardare la forma urbana e il rapporto consolidatosi nel tempo tra città e pendici rocciose e paesaggio, nonché le relazioni morfologiche e ambientali del paesaggio urbano e del rilievo. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione esterni al perimetro attuale della città storica, in contiguità con questo. Non sono consentite sopraelevazioni dell'edificato esistente che alterino la percezione d'insieme.

Per le aree di interesse archeologico valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Archeologia".

## G. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### G.1 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal sopralluogo effettuato e dal raffronto con la documentazione reperita, lo stato di fatto dell'immobile seppur già ultimato a meno della sistemazione delle aree esterne, **NON** è CONFORME alle tavole allegate alla C.E. n. 334/2004 [cfr. All\_11-19 fino a All\_11-29]. Nello specifico, si riscontra che:

- Il piano interrato risulta affiorante per una superficie laterale superiore al 50%, poiché non sono state realizzate tutte le pareti contro-terra di delimitazione dell'intercapedine così come previste in progetto, condizione che determina nuova volumetria preventivamente non assentita;
- Una porzione del piano interrato presenta un chiaro utilizzo differente sia rispetto a quanto assentito dal progetto, che con gli usi consentiti per i piani interrati; nello specifico, parte delle superfici destinate a locale sgombero e magazzino sono stati trasformati in un'ampia zona living con annessa cucina; ciò ha portato altresì ad una riduzione della superficie destinata ad autorimessa;
- Spostamento/eliminazione/creazione di aperture esterne con conseguente variazione dei prospetti del piano interrato, terra e primo, nonché lievi modifiche di sagoma;
- Eliminazione della scala di collegamento esterno fra piano terra e interrato;
- Chiusura delle logge sul prospetto nord del piano terra e primo, con incremento di volume;
- Chiusura della già autorizzata tettoia presente sul terrazzo di copertura, realizzando un vano tecnico ed un locale serbatoi.

Va precisato che il lotto ove è stato edificato il fabbricato ricade in un'area ove successivamente al rilascio della C.E. è stato istituito il vincolo paesaggistico; inoltre, il nuovo PRG ha retrocesso tale area da zona B a zona E1 azzerando drasticamente tutta la volumetria residua che non era stata ancora attinta. (cfr. **paragrafo F.2**).

Tuttavia, l'art. 34 del D.P.R. 380/2001, così come recepito dall'art.13 comma 5 della L.R. n.16/2016, precisa che "**non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 3 per cento delle misure progettuali**". L'art.4 della L.R. n.5/2019 appare più restrittivo poiché esclude l'obbligo di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di cui sopra ma quando non eccedono il 2%. Pertanto, la regolarizzazione e completamento dell'immobile potrà avvenire mediante la presentazione di una SCIA (in variante) ai sensi dell'art.22 comma 2 del D.P.R. 380/2001, così come recepito dall'art.10 comma 2

L.R. n.16/2016, a condizione di riportare la volumetria eccedente nella misura massima del 2% (poiché tale valore non costituisce abuso ma rientra nella tolleranza di cantiere!). Sotto l'aspetto paesaggistico, poiché il vincolo è stato istituito solo successivamente, necessita acquisire un "parere di conformità paesaggistico" atteso che le opere realizzate godano di una doppia conformità e pertanto non costituiscano incremento di volume rispetto alla percentuale riportata sopra.

Pertanto, per la regolarizzazione dell'edificio andranno altresì eseguite tutte quelle opere necessarie per eliminare le anomalie in essere e riportare la volumetria realizzata sotto la soglia del 2% di eccedenza, mediante:

- Realizzazione di muri-contro terra per rimodulare il profilo altimetrico del terreno e ricostituire l'intercapedine perimetrale del fabbricato al piano interrato, in modo che questi presenti una superficie laterale interrata superiore al 50% e non costituisca volumetria;
- Eliminazione di tutti gli incrementi volumetrici dovuti all'avanzamento di tombagni esterni con cui sono state chiuse le logge; su queste potrà essere apposta una chiusura verticale precaria in vetro e alluminio ai sensi dell'art.20 L.R. n.4/2003, senza che ciò rappresenti incremento di superficie utile o di volume.

Inoltre, il piano interrato risulta totalmente rifinito ma una sua porzione presenta un chiaro utilizzo differente sia rispetto a quanto assentito dal progetto, che con gli usi consentiti per i piani interrati; nello specifico, parte delle superfici destinate a locale sgombero e magazzino sono state trasformate in un'ampia zona living con annessa cucina, producendo altresì una riduzione della superficie destinata ad autorimessa. Necessita pertanto apportare delle modifiche affinché venga individuata una superficie vincolata a parcheggio pari a non meno di **82,55 mq**, mentre tutto il resto potrà essere destinato a locale deposito, magazzino, vani tecnici, ovvero tutte quelle destinazioni differenti dall'abitazione.

Applicando i prezzi comunemente operati su piazza, e stimando le dimensioni di alcuni elementi, si ottiene:

Scavo: $(12+5,8+4,0) \times 1,7 \times 0,5 = 18,5 \text{ mc} \times \text{€} \times 10/\text{mc}$	= € 185,00
Cls per magrone: $(12+5,8+4,0) \times 1,7 \times 0,1 = 3,7 \text{ mc} \times \text{€} 100/\text{mc}$	= € 370,00
Cls Platea: $(12+5,8+4,0) \times 1,5 \times 0,4 = 13,1 \text{ mc} \times \text{€} 120/\text{mc}$	= € 1.572,00
Cls Pareti: $(12+5,8+4,0) \times 3,0 \times 0,3 = 19,6 \text{ mc} \times \text{€} 120/\text{mc}$	= € 2.352,00
Acciaio x c.a. (stimo 50 kg/mc): $32,7 \text{ mc} \times 50\text{Kg}/\text{mc} \times \text{€} 1,50/\text{kg}$	= € 2.452,50
Casseforme: $(12+5,8+4,0) \times (3,0+0,4) \times 2 = 148 \text{ mq} \times \text{€} 20/\text{mq}$	= € 2.960,00
Demol. Tramezzi: $(5,20+2,45) \times 3,0 + (6,0+6,0) \times 2,7 = 55,35 \text{ mq} \times \text{€} 20/\text{mq}$	= € 1.107,00
Ricostruz. Pareti: $6,0 \times 2,7 = 16,2 \text{ mq} \times \text{€} 50/\text{mq}$	= € 810,00
Verande vetro-alluminio $2 \times 6,0 \times 2,7 = 32,4 \text{ mq} \times \text{€} 200/\text{mq}$	= € 6.480,00
<b>Totale</b>	<b>€ 18.288,00</b>

che si arrotonda a **€ 18.300,00**.

Le anomalie riscontrate in termini dimensionali sono:

Volume assentito con C.E. 334/2004 = 1.218,00 mc  
 Volume stato di fatto con opere riduttive = 1.215,09 mc  
**NON SI RISCONTRA INCREMENTO DI VOLUME**

Sotto l'aspetto sanzionatorio urbanistico, applicando l'art. 37 del DPR 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza della SCIA – accertamento di conformità), è prevista una sanzione di **€ 516,00**.

Per la chiusura delle logge con struttura verticale precaria, ai sensi dell'art.20 L.R. n.4/2003 sono dovuti:

Veranda:  $2 \times 15 \text{ mq} \times \text{€} 25,00/\text{mq} = \text{€} 750,00$

Non è prevista alcuna sanzione per il vincolo paesaggistico, poiché istituito successivamente.

I diritti di istruttoria dell'Ufficio tecnico comunale, nonché quelli della Soprintendenza ai BB.CC., ed i bolli necessari, possono essere stimati in complessivi **€ 150,00**.

L'onorario tecnico è stimato in complessivi **€ 3.000,00**.

Il costo complessivo per l'eliminazione delle **non conformità di carattere edilizio** è pari a € 22.716,00, che si arrotonda a **€ 22.700**.

**N.B.: La complessità riscontrata per la regolarizzazione dell'immobile, porta ad una soluzione cristallizzata al momento della stesura della presente relazione; successive variazioni normative potrebbero portare a circostanze più o meno vincolanti/favorevoli da valutare comunque prima della vendita.**

## G.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal raffronto fra planimetrie catastali e lo stato dei luoghi così come emergenti dal sopralluogo, si riscontrano le seguenti **NON CONFORMITÀ OGGETTIVE**:

- al piano interrato, gran parte della superficie è individuata come garage poiché non sono riportate le tramezzature di delimitazione;
- al piano terra e primo, nonostante questi rispecchi l'odierno stato dei luoghi, andranno apportate le correzioni relative allo spostamento delle tamponature esterne delle logge con realizzazione di verande;
- al secondo piano, la superficie oggi occupata dai locali tecnici risulta come terrazzo.

Si riscontra altresì la **NON CONFORMITÀ SOGGETTIVA** per la particella 188 del foglio 145, la quale risulta intestata anche ad altri.

La regolarizzazione potrà avvenire mediante aggiornamento delle planimetrie dell'u.i. e richiesta di rettifica. Il costo complessivo per l'eliminazione delle **non conformità catastali** è stimato in **€ 1.000,00**.

## H. CLASSE ENERGETICA

Il CTU, iscritto al n° 20767 dell'elenco regionale dei soggetti abilitati alla certificazione energetica degli edifici, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile trasmettendolo telematicamente al CEFA (Catasto Energetico Fabbricati) istituito dalla Regione Siciliana. Per il piano interrato, vista la sua classificazione e destinazione, non vige l'obbligo di redazione dell'APE.

## I. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### I.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

La villa di c.da Zappulla presenta una **superficie coperta netta abitabile di circa 346 mq** suddivisa su due livelli (193 mq al PT e 153 mq al 1°P), mentre quella **netta accessoria** del piano interrato è pari a circa **215 mq**; sono presenti ulteriori pertinenze di servizio/ornamento quali balconi, terrazzi, locali tecnici, nonché un'area di terreno circostante pertinenziale di circa **1.552 mq** ancora da sistemare secondo le previsioni del progetto, il tutto per una **superficie complessiva commerciale di 739 mq**.

Presenta una soluzione architettonica funzionale con finiture recenti e di pregio, comodità di superfici ed ambienti, dotazioni impiantistiche sopra la media e conformi alla normativa, struttura in il tutto in uno stato manutentivo ottimale. Tuttavia, l'area esterna necessita ancora di opere di completamento che comporteranno una decurtazione del valore finale al **paragrafo I.6.3**.

Per una migliore comprensione di quanto relazionato si rinvia alle allegate tavole grafiche [cfr. **All\_11-19 fino a All\_11-29**], mentre si riportano di seguito le superfici di tutte le entità sopramenzionate:

TAB. 1 VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI - VILLA

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE [MQ]
Atrio d'ingresso -PT	Sup. reale netta	49,24
Salotto -PT	Sup. reale netta	40,68

Disimpegno_1 -PT	Sup. reale netta	3,16
Bagno_1 -PT	Sup. reale netta	4,20
Pranzo -PT	Sup. reale netta	21,94
Loggia/veranda (ex disimpegno) -PT	Sup. reale netta	13,22
Cucina -PT	Sup. reale netta	21,94
Ripostiglio_1 -PT	Sup. reale netta	5,55
Bagno_2 -PT	Sup. reale netta	5,18
Studio -PT	Sup. reale netta	16,72
Vano Scale	Sup. reale netta	9,13
Ripostiglio_2 -PT	Sup. reale netta	1,96
Ballatoio - 1°P	Sup. reale netta	20,00
Studio - 1°P	Sup. reale netta	10,98
Camera_1 - 1°P	Sup. reale netta	22,53
Bagno_1 - 1°P	Sup. reale netta	7,54
Guardaroba_1 - 1°P	Sup. reale netta	8,83
Camera_2 - 1°P	Sup. reale netta	17,95
Bagno_2 - 1°P	Sup. reale netta	3,92
Loggia/veranda (ex disimpegno) - 1°P	Sup. reale netta	15,02
Camera_3 - 1°P	Sup. reale netta	17,95
Bagno_3 - 1°P	Sup. reale netta	5,20
Camera_4 - 1°P	Sup. reale netta	18,56
Bagno_4 - 1°P	Sup. reale netta	5,03
<b>Sup. reale netta</b>		<b>346,43</b>

TAB.2 PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO: TERRAZZI-BALCONI

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE [MQ]
Terrazzo e balconata - PT	Sup. reale netta	145,40
Balcone_1 - 1°P	Sup. reale netta	5,97
Balcone_2 - 1°P	Sup. reale netta	6,19
Balcone_3 - 1°P	Sup. reale netta	6,19
Balcone_4 - 1°P	Sup. reale netta	5,97
Terrazzo - 2°P	Sup. reale netta	69,22
<b>Sup. reale netta</b>		<b>238,94</b>

TAB.3 PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO: SUPERFICIE SCOPERTA

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE [MQ]
Area esterna di pertinenza (ancora da completare) - (part. 615 al netto dell'edificato)	Sup. lorda	1.552,32
<b>Sup. reale lorda</b>		<b>1.552,32</b>

TAB.4 PERTINENZE ESCLUSIVE DI SERVIZIO

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE [MQ]
Autorimessa - S1	Sup. reale netta	52,06
Magazzino - S1	Sup. reale netta	18,98
Deposito_1 - S1	Sup. reale netta	11,03
Bagno - S1	Sup. reale netta	4,17
Locale tecnico_2 - S1	Sup. reale netta	5,02
Locale tecnico_1 - S1	Sup. reale netta	6,51
Lavanderia - S1	Sup. reale netta	12,03
Ripostiglio - S1	Sup. reale netta	12,50
Cucina - Tinello - S1	Sup. reale netta	92,86
Ripostiglio - 2°P	Sup. reale netta	6,79
Locale Serbatoi - 2°P	Sup. reale netta	6,79
<b>Sup. reale netta</b>		<b>228,74</b>

Sono ricompresi nella vendita ulteriori **terreni agricoli di pertinenza** (bene n°22) adiacenti per complessivi **3.915 mq**, nonché la comproprietà in quota 1/3 della **stradella di 1.345 mq** (bene n°14) che dalla Via Variante Zappulla consente l'accesso alla porzione nord dei fabbricati.

È ricompresa altresì nella vendita la quota di 1/4 di ulteriori beni per l'approvvigionamento idrico ricadenti in terreni adiacenti, e precisamente:

- Relativamente alla **particella 628** (bene n°16), questa è occupata parzialmente da una **cisterna interrata in c.a.** delle dimensioni di circa 20 m x 5 m profondità 5 m, che fornisce sia l'immobile de quo che altri fabbricati ricompresi in altri 3 lotti di vendita (2-7-9-11). La rimanente superficie è occupata in parte da uno spiazzo d'ingresso con una stradella che consente l'accesso (servitù) agli immobili retrostanti e ricompresi nei lotti 7, 9 e 11, e per il resto da terreno agricolo con alcuni alberi di carrubo, mandorlo ed ulivo. È possibile asserire che il valore del terreno è sostanzialmente rappresentato da quello dell'istallazione in c.a. che garantisce una notevole capacità di accumulo di acqua emunta dal pozzo. È altresì presente un posto di trasformazione di energia elettrica su palo che costituisce una servitù di elettrodotto. Dovrà essere ceduta gratuitamente una striscia di terreno di larghezza 2,0 metri per l'allargamento della strada pubblica, pertanto la superficie in vendita della particella è pari a  $1.845 - (33,5 \times 2) = 1.778 \text{ mq}$ .
- Relativamente alla **particella 20**, (bene n°5.2 di **6.770 mq**), su questa insiste un pozzo trivellato regolarmente realizzato da cui viene emunta l'acqua che alimenta la cisterna di cui sopra, mentre sotto l'aspetto meramente agricolo sono presenti alcuni alberi di giovane età; l'accesso avviene da una stradella di esigue dimensioni che si diparte dalla S.P.86. Tuttavia, l'attigua **particella 188**, (bene n°5.1 di **885 mq**) ove sono presenti degli alberi di ulivo apparentemente incolti, presenta un ampio accesso dalla provinciale di cui sopra e pertanto viene inglobata nel lotto di vendita.

## 1.2 **CONSIDERAZIONI SUL CRITERIO DI STIMA**

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa attenzionare, nonché al periodo temporale in cui è effettuata la stima. Per la valutazione di un bene oggetto di vendita esecutiva, il criterio di stima tende a determinarne il suo **valore venale**, ovvero il più attendibile valore che il bene potrebbe assumere in una libera contrattazione di mercato. Per la sua determinazione si è fatto ricorso ad una **stima sintetica comparativa**. La stima si effettua comparando il bene da valutare con altri simili, dei quali si conoscono i prezzi recenti di mercato ed in base a parametri noti quali superficie, volume, vani, ecc...

Il valore complessivo di stima si ottiene moltiplicando la **Superficie Commerciale** per il **valore al mq** di zona, apportando eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene. La superficie commerciale, ottenuta dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie, quest'ultime omogeneizzate mediante opportuni coefficienti di ragguaglio, è stata determinata in accordo con il D.P.R. 23 marzo 1998, n°138 che assume il metro quadrato quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per l'acquisizione del valore medio di mercato di beni simili a quello oggetto di stima, sono stati eseguiti accertamenti ed acquisite informazioni presso: **Agenzia del Territorio di Ragusa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, ufficio tecnico di Modica, Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia delle Entrate (Decreto Legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64, che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni), **Agenzie immobiliari** operanti sulla piazza di Modica, nonché **annunci online**. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esageratamente distanti dal campione esaminato, sia in aumento che in diminuzione, ottenendo così una reale espressione del mercato ordinario attuale.

## **CONSISTENZA COMMERCIALE**

### **1.3.1 Criteri di misurazione della consistenza**

Facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, la **superficie commerciale** del bene è stata ottenuta dalla somma della superficie **reale lorda** dei *vani principali*, degli *accessori diretti* (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), nonché delle superfici delle *pertinenze esclusive di ornamento* (balconi, terrazze e simili) e di quelle *di servizio o accessorie dell'unità immobiliare* (cantine, posti auto coperti e scoperti, ecc..), queste ultime omogeneizzate mediante opportuni coefficienti di ragguaglio (allegato C del D.P.R.).

Le **precitate pertinenze accessorie** sono distinte in:

- **comunicanti** con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- **non comunicanti** e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi **pertinenze esclusive** annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della superficie commerciale che di quella utile.

- La superficie dei **vani principali** e degli **accessori diretti**, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i **profili**, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della **superficie commerciale** viene effettuata:

#### **a) vani principali e accessori diretti:**

- La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.
- I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### **b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.



**c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

- La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente **omogeneizzate**, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del DPR 138/98, attribuisce i seguenti coefficienti:

**Superficie scoperta a giardino e similare**

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

**Balconi, terrazzi e similari**

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

**Pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate)**

Ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

**1.3.2 Consistenza del bene**

La superficie, come sopra determinata, è stata arrotondata al metro quadrato.

TAB.5 SUPERFICIE COMMERCIALE VILLA

DESTINAZIONE	PARAMETRO	SUP. REALE LORDA	COEFF.	SUP. COMMERCIALE
Villa-PT	Sup. reale lorda	226,10	1,00	226,10
Villa - 1°P - al netto di scale e ascensore	Sup. reale lorda	197,83	1,00	197,83
Autorimessa e locali accessori - S1 - al netto di scale e ascensore	Sup. reale lorda	242,36	0,50	121,18
Terrazzo e balconata - PT	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
		120,58	0,10	12,06
Balcone_1 - 1°P	Sup. reale lorda	6,71	0,30	2,01
Balcone_2 - 1°P	Sup. reale lorda	6,71	0,30	2,01
Balcone_3 - 1°P	Sup. reale lorda	6,35	0,30	1,91
Balcone_4 - 1°P	Sup. reale lorda	6,35	0,30	1,91
Terrazzo - 2°P	Sup. reale lorda	25,00	0,15	3,75
		48,82	0,05	2,44

Vani accessori – 2°P	Sup. reale lorda	18,34	0,25	4,59
Superficie scoperta lotto di pertinenza (1.800-247,68 mq)	Sup. reale lorda	1552,32	0,10	155,23
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VILLA</b>				<b>739</b>

I terreni delle **particelle 621, 630 e 267** presentano una superficie catastale di **3.915 mq.**

La **stradella** delle **particelle 613, 623, 625, 627 e 629** (vendita in quota 1/3 di comproprietà fra i lotti 7, 9, 11), presenta una superficie catastale complessiva di **1.345 mq.**

Il terreno della **particella 628** (vendita in quota ¼ di comproprietà fra i lotti 2, 7, 9, 11) occupato dalla **cisterna** in c.a. presenta una superficie catastale di **1.845 mq**, da ridurre a **1.778 mq**. Il suo valore sarà stimato tenendo conto del costo di costruzione del manufatto.

Il terreno delle **particelle 188 e 20** (vendita in quota ¼ di comproprietà fra i lotti 2, 7, 9, 11) ove insiste il **pozzo trivellato** presenta una superficie catastale di complessivi **7.655 mq.**

La superficie commerciale complessiva dell'intero lotto è pari a **739 mq** per il fabbricato oltre a **6.722 mq** di terreni agricoli.

#### **1.4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nessuna.

#### **1.5 VALORI OMI ED INDAGINI DI MERCATO**

È stata esperita un'indagine di mercato c/o Agenzie Immobiliari operanti sulla piazza di Modica, attenzionando il valore di mercato di immobili simili per caratteristiche e ubicazione, nonché apportando le dovute correzioni per differente stato manutentivo, anno di costruzione, dotazioni, e quant'altro utile per una corretta comparazione dei valori.

*Va precisato che le varie contrade di Modica riscuotono apprezzamento per via della tipologia edilizia e comunque della prossimità al centro abitato. Inoltre, per l'immobile di cui trattasi, va considerata sia la notevole superficie pur trattandosi di casa unifamiliare che la sua recente edificazione, l'ottimo stato manutentivo, le dotazioni, nonché la qualità delle rifiniture. In zona sono state individuate ville in vendita con caratteristiche comparabili a quella di cui trattasi, ma tuttavia quest'ultime presentano ampie porzioni esterne ben curate con prato ed essenze arboree, impianto di irrigazione, camminamenti esterni e recinzioni, nonché piscina ed area relax; tale circostanza sarà necessariamente tenuta in conto operando una decurtazione sul valore finale.*

Dai dati reperiti si è pervenuti ad un valore unitario per il bene di cui trattasi pari a **€ 1.300/mq**, valore supportato anche dal range fornito dal Osservatorio Mercato Immobiliare, il quale fornisce un valore minimo e massimo per immobili nello stato "normale", e che può essere ricondotto allo stato "ottimo" (come quello dell'immobile di cui trattasi) operando un incremento del 30%.

*Operando con oggettività, la zona OMI ricomprende un'ampia porzione di territorio con tipologie edilizie e tessuto urbano o agricolo di gran lunga diversi. I valori riscontrati sul mercato vanno confrontati con il limite superiore del range.*

Il valore unitario moltiplicato per la consistenza fornirà il Valore di Mercato dell'intero lotto, a cui andranno decurtate le somme di cui al **paragrafo 1.6.3.**

Si riportano i valori forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare relativi al II° semestre 2019:

ASIE  
GIUDIZIARIE.it

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

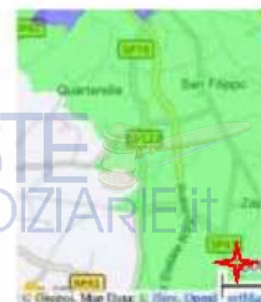
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	680	1000	L	0	0	

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Per i terreni sono state esperite ulteriori indagini di mercato nel territorio di Modica, attenționando il valore di mercato di terreni simili per caratteristiche e ubicazione. Il mercato immobiliare di Modica è costituito sia da caseggiati rurali che da suoli agricoli; mentre per i primi si apprezza una discreta dinamicità dovuta alla via via crescente richiesta di fabbricati da adibire ad attività ricettiva, **per i suoli agricoli** (proprio perché privi di immobili da riattare e quindi destinati esclusivamente ad usi colturali) **si riscontra una forte staticità e contrazione della richiesta** dovuta alla crisi dell'agricoltura ed alla progressiva dismissione delle varie aziende presenti.

Per i terreni di pertinenza del fabbricato è stato riscontrato valore unitario pari a **€ 10,00/mq** non ritenendo congruo considerare gli stessi alla medesima stregua di terreni a vocazione agricola, sia perché costituiscono la stradella di collegamento interno e rappresentano un valore aggiunto per il fabbricato, ma anche perché risultano vincolati per la volumetria autorizzata.

Per il terreno della **particella 628**, atteso che questi presenta superficie ridotta occupata da un manufatto in c.a e gravato da servitù di elettrodotto e di passaggio, si è riscontrato che terreni simili con superficie prevalente di qualità colturale "seminativo" e con qualche giovane arbusto sparso, si apprezzano mediamente sul mercato a **€ 2.000/tumulo** (€ 1,15/mq), valore supportato anche dai VAM. (1 tumulo = 1.744 mq). Al valore del nudo terreno va aggiunto quello del manufatto ivi presente, ovvero la cisterna interrata delle dimensioni di 20m x 5m x 5m. Vista la sua natura interrata e l'impossibilità di acquisire una visione diretta delle strutture, le dimensioni degli elementi sono frutto dell'esperienza professionale maturata dallo scrivente. Applicando i prezzi comunemente operati su piazza, si ottiene:

Scavo in roccia: (20x5x5) = 500 mc * € 5/mc	= € 2.500,00
Cls per magrone: (20*5*0,1) = 10 mc * € 100/mc	= € 1.000,00
Cls Platea: 20*5*0,20 = 20 mc * € 120/mc	= € 2.400,00
Cls Pareti: (20+20+4,6+4,6) * 4,8*0,20: 47 mc * € 120/mc	= € 5.640,00
Acciaio x c.a. (stimò 50 kg/mc): 67mc * 50Kg/mc * € 1,50/kg =	= € 5.025,00
Casseforme (una sola faccia) (19,6+4,8) * 2*4,8 = 234 mq * € 20/mq	= € 4.680,00

$$\text{Solaio } 20 \times 5 = 19,6 \times 4,8 = 94 \text{ mq} * \text{€ } 50/\text{mq} = \text{€ } 4.700,00$$

$$\text{Totale € } 25.945$$

A tale importo va applicato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà dell'opera, atteso che questa sia stata realizzata circa 25-30 anni orsono. In letteratura è stato reperito un coefficiente  $c = 0,75$  [Fonte "Stima e rating immobiliare – Flavio Paglia]. Il valore dell'intera particella è pari a  $1.778 \text{ mq} * \text{€ } 1,15/\text{mq} + \text{€ } 25.945 * 0,75 = \text{€ } 20.992,28$ .

I terreni delle particelle 188 e 20, ove è presente la comodità del pozzo, andranno valutati come se fossero seminativo irriguo e pertanto il valore di mercato riscontrato è di circa **€ 5.000/tumolo** (€ 2,87 mq). Il valore dell'intero terreno è pari a  $7.655 \text{ mq} * \text{€ } 2,87/\text{mq} = \text{€ } 21.969,85$ .

Il valore dell'intero terreno individuato dalle particelle 628, 188 e 20 (9.433 mq con pozzo e cisterna nonché la rete di adduzione dal pozzo alla cisterna e le diramazioni alle 4 utenze già collegate) è pari a € 42.962,13, arrotondato cautelativamente a complessivi **€ 44.000,00**.

## 1.6 VALUTAZIONE CORPL - STIMA SINTETICA COMPARATIVA

### 1.6.1 Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

### 1.6.2 Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato del fabbricato è dato dal prodotto fra superficie commerciale e prezzo unitario; tuttavia, tale valore deve essere decurtato poiché l'area esterna di pertinenza del fabbricato risulta ancora incompleta rispetto agli immobili assunti quale campione di confronto. Nello specifico, bisogna ancora effettuare sia la sistemazione plano-altimetrica e il rinterro con l'apporto di una coltre di terreno vegetale da giardino (top soil), nonché tutte quelle opere di finitura necessarie quali la messa a dimora del prato, la piantumazione di essenze e collocazione di siepi, impianto di irrigazione ed illuminazione, pavimentazione dei camminamenti e degli spazi di parcheggio, costruzione dei muri di delimitazione in pietra e collocazione di recinzioni e cancelli automatizzati. Per tali opere, si ritiene di poter assumere un'incidenza pari a € 50,00/mq limitatamente alla superficie dell'area di pertinenza:  $1.552,32 \text{ mq} * \text{€ } 50/\text{mq} = \text{€ } 77.616,00$ .

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti (Villa della particella 615):

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
Villa e pertinenze esterne	739	€1.300,00	€960.700,00
Decurtazione per sistemazione esterna mancante			- € 77.616,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO</b>			<b>€ 883.084,00</b>

Fanno altresì parte del lotto di vendita:

- la quota di 1/1 di proprietà dei terreni agricoli pertinenziali della superficie di 3.915 mq, particelle 621, 630 e 267, per il valore di  $3.915 \text{ mq} * \text{€ } 10,00/\text{mq} = \text{€ } 39.150,00$ ;

- la quota di 1/3 di proprietà del terreno della superficie di 1.345 mq costituente la stradella comune d'accesso, particelle 613, 623, 625, 627 e 629, per il valore di  $1/3 * 1.345 \text{ mq} * € 10,00/\text{mq} = € 4.483,00$ ;
- la quota di 1/4 di proprietà del terreno delle particelle 628, 188 e 20 con le relative installazioni (pozzo+cisterna):  $€ 44.000,00 * 1/4 = € 11.000,00$ .

Il valore di mercato dell'intero lotto è pari a € 937.717,00, che si arrotonda a € 940.000,00.

### 1.6.3 Adeguamenti e correzioni della Stima

Adeguamenti per:

• Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie/catastale (vedi paragrafo G)	€ 23.700,00
• Abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati (su € 940.000 = valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova)	€ 141.000,00
• Stato d'uso e di manutenzione (già considerato nella stima)	€ 0,00
• Stato di possesso	€ 0,00
• Vincoli e oneri giuridici	€ 0,00
• Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc (non presenti)	€ 0,00
<b>Totale</b>	<b>€ 164.700,00</b>

### 1.6.4 Valore di vendita giudiziaria

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 775.300,00

**€ 775.300** SETTECENTOSETTANTACINQUEMILATRECENTO euro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## CONCLUSIONI

- ✓ Il CTU ha identificato il bene come **Villa** sita a **MODICA** in Via Variante Zappulla n°38/D, composta da piano interrato destinato a parcheggio, sgombero, deposito e ripostiglio della superficie netta di circa 215 mq, da piano terra e primo destinati a civile abitazione della superficie netta di circa 193 mq ciascuno, con copertura parte a terrazzo e parte a tetto, con circostante terreno di pertinenza della superficie di circa 1.800 mq ivi compresa quella occupata dal fabbricato, ed ulteriori 3.915 mq di terreni adiacenti. Nel lotto è stata ricompresa la comproprietà di 1/3 dei terreni occupati dalla stradella di complessivi 1.345 mq, nonché la comproprietà di 1/4 di ulteriori terreni ove sono ubicati un pozzo per l'attingimento dell'acqua ed una cisterna idrica, di complessivi 9.433 mq.

Ne ha riportato i dati catastali e le difformità riscontrate sotto l'aspetto urbanistico e catastale.

- ✓ Si è relazionata sulla zona ove è ubicato il bene, sulle sue caratteristiche costruttive e di composizione interna, rappresentandolo come un unico lotto di vendita.
- ✓ È stato appurato che il bene è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.
- ✓ Sono state accertate le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene, così come rilevate dalle ispezioni ipotecarie.
- ✓ È stata verificata la proprietà del bene in capo alla debitrice nonché la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente.
- ✓ È stata verificata la legittimità urbanistica riscontrando delle incongruenze comunque regolarizzabili con un costo stimato di € 22.700.
- ✓ I beni risultano accatastati, tuttavia sono state riscontrate non conformità per la cui regolarizzazione è stato stimato un costo di € 1.000.
- ✓ È stato redatto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).
- ✓ È stata svolta un'analitica descrizione del bene riportando le caratteristiche costruttive, grado di finiture, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche. È stata determinata la superficie netta di ciascun vano e delle pertinenze.
- ✓ È stato determinato il valore di mercato dei vari beni ricorrendo ad una stima sintetica comparativa. Per la villa è stata determinata la superficie netta nonché quella commerciale, quest'ultima pari a 739 mq. Mediante un'indagine del mercato immobiliare, supportata dai valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è pervenuti ad un valore unitario di mercato pari a € 1.300,00/mq e complessivo di **€ 960.700,00**.
- ✓ Per il mancato completamento delle aree esterne è stata operata una decurtazione pari a **€ 77.616,00**, ottenendo un valore di mercato per la villa pari a **€ 883.084,00** mentre le quote di proprietà dei terreni ammontano a **€ 54.633,00**. Il **valore di mercato** complessivo di € 937.717,00 è stato arrotondato a **€ 940.000,00**, a cui sono state apportate le dovute correzioni (regolarizzazione difformità edilizie-catastali, abbattimento forfettario del 15% per assenza di garanzia vizi occulti ed eventuali oneri gravanti e non espressamente considerati, ecc...) per complessivi **€ 164.700,00**.

**Il valore di vendita giudiziaria è pari a € 775.300,00 (SETTECENTOSETTANTACINQUEMILATRECENTO /00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con la presente relazione, composta di n. 38 pagine dattiloscritte e n. 46 allegati, di cui uno fotografico con n. 22 foto e 11 planimetrie elaborate dallo scrivente, il Perito Estimatore ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Ragusa Feb. 2020

Perito Estimatore  
Ing. Giuseppe Martorina

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

