

Ing. Orazio Poidomani

Piazza Corrado Rizzone n° 50

MODICA (RG) cell. 338-4740960

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n° 133/2020 Ruolo Gen. Esecuzione Immobiliare.

promossa da: Ibla s.r.l.

*contro: **** * .*

Modica, 01 Marzo 2022

IL C.T.U.

(Ing. Orazio Poidomani)



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Rapisarda Gilberto Orazio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Civile n° 133/2020 Ruolo Gen. Esecuzione Immobiliare.

promossa da: Ibla s.r.l.

*contro: **** * * * * *.*

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.Ill.ma nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, che rappresenta la n° 133/2020, giusto incarico del 14/10/2020, dove l'immobile esecutato, giusto atto di pignoramento immobiliare del 16/06/2020, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa in data 17/09/2020 al n° 10662 registro generale e al n° 7794 registro particolare, risulta essere il seguente:

- La unità immobiliare riportata al N.C.E.U. del Comune di Modica nel Foglio n° 101, particella n° 1085, sub. n° 10 e 11.



1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile in oggetto, facente parte della Cooperativa Edilizia Quasimodo (Foto n° 1), sito a Modica (RG) nella Via Avv. Emanuele Sulsenti n° 6, rappresenta un villino a schiera tipo Duplex, composto da un piano cantinola, terra, primo e sottotetto, con copertura a tetto, censito nel N.C.E.U. del Comune di Modica nel Foglio n° 101, particella n° 1085, sub. n° 10 e n° 11 (Foto n° 2).

Andiamo ora ad analizzare i confini dell'immobile, in cui abbiamo che il prospetto principale si affaccia sulla strada interna di lottizzazione della Cooperativa Edilizia Quasimodo, da cui si ha l'accesso al portone principale del piano terra dell'immobile suddetto (Foto n° 3), mentre i due prospetti laterali, risultano essere adiacenti con altri immobili, facenti parte della stessa Cooperativa Edilizia Quasimodo, infine il retro prospetto si affaccia su una strada comunale, da cui si ha l'accesso alla cucina del piano terra dell'immobile in oggetto, che è la Via Avv. Emanuele Sulsenti (Foto n° 4).

Quindi l'immobile sito a Modica (RG) in Via Avv. Emanuele Sulsenti n° 6, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Modica sia nel Foglio n° 101, particella n° 1085, sub. n° 10, di categoria A/2, di classe 3 e di consistenza 8,5 vani (Foto n° 5), e sia nel Foglio n° 101, particella n° 1085, sub. n° 11, di categoria C/6, di classe 9 e di consistenza mq. 20,00.

La Via Avv. Emanuele Sulsenti risulta fornita delle principali reti tecnologiche dei servizi quali la rete idrica, la rete fognaria, la rete elettrica e la rete telefonica, ed è situata nella zona periferica di Modica Sorda, precisamente nella Contrada Rocciola Scrofani (Foto n° 6).

Il 05/03/2009 il signor **** * * * * *, nato a **** (**), il **/**/**** e residente a **** (**), nella Via Avv. Emanuele Sulsenti n° 6, tramite l'atto di Assegnazione di alloggi non di lusso da Cooperativa ai propri soci, stipulato nel notaio Pulino Girolamo Renato, notaio in Modica (RG), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Ragusa e Modica, avente lo studio a Modica (RG), nel Corso Principessa Maria del Belgio n° 35, ha avuto assegnato dal signor **** * * * * *, nato a **** (**), il **/**/**** ed ivi residente in Via **** * * * * * n° **, nella qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della "**** * * * * *", con sede a **** (**), nel **** * * * * * n° ****, la seguente unità immobiliare, composta da un alloggio a piano sottostrada, piano terra e piano primo, distinto in pianta come unità abitativa n° 5 (terza a destra entrando dalla strada centrale di lottizzazione), composto da 8,5 vani catastali fra piano sottostrada, terra e primo, con annesso garage a piano terra della superficie catastale di mq. 22 e con



annesse aree pertinenziali, adibito alla civile abitazione e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica sia nel Foglio n° 101, particella 1085 e sub. n° 10, Categoria A/2, Classe 3, Vani 8,5, Rendita Catastale € 768,23 e sia nel Foglio n° 101, particella 1085 e sub. n° 11, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza mq. 20,00, Rendita Catastale € 53,71.

Al Comune di Modica ho protocollato una richiesta di accesso ai documenti amministrativi con prot. n° 52985 del 30/11/2020, ed ho visionato due volumi appartenenti alla Cooperativa Edilizia Quasimodo e il fascicolo appartenente al signor **** * * * * *, da qui ho fatto una serie di copie degli atti, di cui sono state allegati alla suddetta CTU.

L'immobile in oggetto, facente parte della Cooperativa Edilizia Quasimodo, è stato realizzato con la Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004, con la quale si sono realizzate sia le opere di urbanizzazione primarie e sia n° 15 alloggi a villette unifamiliari a due piani fuori terra con tipologia a schiera nel comparto n° 6 del programma costruttivo per l'edilizia convenzionata-agevolata, localizzato in Contrada Rocciola Scrofani con le seguenti destinazioni d'uso: Piano Interrato: Cantinola; Piano Terra: parcheggio, vano scala e zona giorno per abitazione; Piano Primo: zona notte per abitazione; Copertura a tetto.

Dopo la loro realizzazione, il Comune di Modica ha rilasciato l'Attestazione di conformità ex art. 8 L.R. 55/82 del 11/06/2008, l'Autorizzazione di allaccio e scarico fognario n° 138 del 17/09/2008 e l'Autorizzazione di Abitabilità n° 148 del 05/02/2009, relativa alle 15 unità immobiliari, destinate alla civile abitazione, così composte: Piano interrato: Cantinola, vano scala e n° 2 vani vuoto tecnico non utilizzabili; Piano Terra: Garage; Piano Terra: Ingresso, soggiorno, cucina, doppio servizio e vano scala; Piano Primo: Vano scala, disimpegno, n° 3 Camere da letto, ripostiglio e bagno.

Durante la realizzazione delle quindici villette unifamiliari a due piani fuori terra con tipologia a schiera nel comparto n° 6 del programma costruttivo per l'edilizia convenzionata-agevolata, in Contrada Rocciola Scrofani, sono state fatte, per ciascuna villetta, delle difformità rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004.

Nel 2010 si è avuto un Procedimento Penale n° 935/2010 R.G. da parte della Procura della Repubblica del Tribunale di Modica nei confronti della Cooperativa Edilizia Quasimodo, dove è stata nominata come CTU, l'**** * * * * *, con studio a **** (**), Via **** * * * * *, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n° ****, la quale ha depositato il 24/02/2011 al Tribunale di Modica la Relazione di Consulenza Tecnica, in cui ha descritto, per ogni singola villetta, le varie



difformità riscontrate rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004.

Dopo di chè il 04/09/2013 è stata notificata al presidente della Cooperativa Edilizia Quasimodo, al direttore dei lavori ed ai proprietari degli alloggi, dal Comune di Modica, una lettera con prot. n° 895/OR del 09/08/2013, dove ordinava ai sottoscritti la sospensione di ogni lavoro relativo alle opere abusive, con riserva dei provvedimenti definitivi che risulteranno necessari, a seguito della definizione delle richieste di concessione in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, avanzate dai proprietari delle villette.

Nel frattempo il signor **** * * * * *, aveva presentato al Comune di Modica, un'Istanza di sanatoria ex art. 13 L.R. 47/1985 con prot. n° 56623 del 19/10/2010, per le modifiche ed il mutamento di destinazione d'uso ai fini abitativi, dei locali garage e seminterrato, eseguiti nell'unità abitativa n° 5 della Cooperativa Edilizia Quasimodo; successivamente il Comune di Modica spediva al signor **** * * * * * una lettera con prot. n° 11887 del 01/03/2011, dove intimava il sottoscritto che la pratica edilizia in oggetto doveva essere completata della documentazione prevista dal vigente regolamento Edilizio e dalla normativa vigente, entro e non oltre sessanta giorni dalla notifica della presente, in mancanza della quale la richiesta si intendeva rifiutata ai sensi del 3° comma dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; poiché la documentazione, non venne trasmessa, la pratica è stata archiviata.

Quindi l'immobile da stimare, facente parte della Cooperativa Edilizia Quasimodo, sito a Modica (RG) nella Via Avv. Emanuele Sulsenti n° 6, rappresenta un villino a schiera tipo Duplex, composto da un piano cantinola, terra, primo e sottotetto con copertura a tetto, dove il piano cantinola, terra e primo sono collegati da una scala interna in c.a. a due rampe (Foto n° 7), mentre il piano primo con il piano sottotetto sono collegati da una scala interna in ferro a tre rampe (Foto n° 8), fissata a terra nelle due estremità, inferiore e superiore, quindi allo stato reale dei luoghi, abbiamo i seguenti piani:

- **Piano Cantinola:** adibito alla civile abitazione, presenta una superficie lorda di circa mq. 132,80, una superficie utile interna netta di circa mq. 114,60 ed un'altezza utile interna netta di ml. 2,40, ed è costituito dal pranzo-soggiorno (Foto n° 9), dall'angolo cucina (Foto n° 10), dal ripostiglio, dal bagno (Foto n° 11), dal disimpegno, dal letto matrimoniale (Foto n° 12), dallo studio e dal vano scala;
- **Piano Terra:** adibito alla civile abitazione, presenta una superficie lorda di circa mq. 114,80, una superficie utile interna netta di circa mq. 98,45 ed un'altezza utile interna netta di ml. 2,70, ed è



costituito dall'ingresso-soggiorno (Foto n° 13), che si affaccia su una veranda di mq. 12,85 (Foto n° 14), dal salotto, proveniente dall'ex garage (Foto n° 15), dalla cucina, dalla lavanderia, dal w.c. (Foto n° 16), dal disimpegno e dal vano scala;

- **Piano Primo:** adibito alla civile abitazione, presenta una superficie lorda di circa mq. 80,40, una superficie utile interna netta di circa mq. 65,75 ed un'altezza utile interna netta di ml. 2,70, ed è costituito dal disimpegno (Foto n° 17), dal letto doppio, dal bagno (Foto n° 18), dalla cabina armadio, dal letto matrimoniale (Foto n° 19) che si affaccia su un'ampia terrazza di mq. 41,65 (Foto n° 20) e dal vano scala.
- **Piano Sottotetto:** adibito come deposito di pertinenza alla civile abitazione (Foto n° 21), presenta una superficie lorda di circa mq. 97,20, una superficie utile interna netta di circa mq. 72,15 ed un'altezza utile interna netta media di ml. 1,70 (Foto n° 22);
- **Piano Copertura:** composto da un tetto a due falde, avente ciascuna falda una pendenza di circa il 35% e aventi le due grondaie a vista.

Nel N.C.E.U. del Comune di Modica esiste solamente l'immobile, censito nel Foglio n° 101, particella 1085 e sub. n° 10, Categoria A/2, Classe 3, Vani 8,5, Rendita Catastale € 768,23, anche se le planimetrie catastali, presenti al Catasto non sono conformi a quelli reali, il tutto in ditta **** * * * * *, pieno proprietario per 1/1, mentre l'immobile censito nel Foglio n° 101, particella n° 1085, sub. n° 11, di categoria C/6, di classe 9 e di consistenza mq. 20,00, non esiste più, in quanto il garage del piano terra è stato trasformato in salotto ed inglobato nella zona giorno della civile abitazione del piano terra.

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che il sistema strutturale dell'intero fabbricato, è stato realizzato in cemento armato, costituito da fondazioni con cordoli in cemento armato, da pilastri e travi in cemento armato e da solai in latero-cemento, con copertura a tetto a due falde, mentre i tamponamenti sono stati realizzati da una doppia parete, le tramezzature interne sono stati eseguiti con mattoni forati, ed esternamente le opere sono state intonacate con malta cementizia e finitura in materiale plastico.

Le aperture esterne sono composte da doppi infissi in alluminio preverniciato, persiana esterna e vetrata interna, mentre gli infissi interni sono stati realizzati in legno, dove nella copertura, composta da due falde, sono state utilizzate delle grondaie e dei pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche.



Lo scarico dei reflui avviene tramite allaccio alla rete fognaria comunale, passante per la Via Rocciola Scrofani, mediante l'Autorizzazione di allaccio e scarico fognario n° 138 del 17/09/2008, mentre l'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale.

Allo stato attuale tale unità immobiliare risulta essere utilizzata dal signor **** * * * * * con la sua famiglia, come abitazione e residenza, risulta essere rifinita in ogni sua parte, tranne per il piano cantinola, dove mancano le porte interne, nel suo complesso presenta, internamente, uno stato di conservazione ottimo, mentre esternamente occorre eseguire una manutenzione ordinaria dei prospetti. Rispetto la Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004, abbiamo che sono state apportate abusivamente delle modifiche, consistenti in:

- **Piano Cantinola:** in progetto la cantinola, con accesso dal vano scala, aveva una superficie di mq. 10,38 ed era priva di aperture, mentre il resto dell'area era indicata come volume tecnico non utilizzabile, derivante dal piano di posa delle fondazioni. Nello stato reale dei luoghi non vi è separazione tra cantinola e volumi tecnici non utilizzabili, derivante dal piano di posa delle fondazioni, quindi dal vano scala si accede ad un ambiente unico, che è stato tramezzato con pannelli in cartongesso, composto da una serie di vani, ottenendo la zona giorno e la zona notte, adibiti alla civile abitazione. Ciò deriva anche dalla realizzazione del vano in ampliamento, coperto con solaio piano, previsto nel progetto strutturale, ma non negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia, sopra il quale è stata realizzata la veranda al piano terra. Allo stato attuale abbiamo un'altezza interna netta di ml. 2,40, mentre in progetto era indicata un'altezza di ml. 2,20 e nel catastale di ml. 2,80 e sono state realizzate due finestre nel prospetto principale ed una finestra nel retro prospetto.
- **Piano Terra:** in progetto era stato creato un garage, avente una superficie utile di mq. 24,73, rampa esterna con accesso da cancello, apertura con saracinesca ed era privo di collegamento interno con l'appartamento. Nello stato reale dei luoghi, manca la rampa di accesso, il cancello e il parcheggio interno al lotto di mq. 16,00, mentre al posto della saracinesca è stata realizzata una finestra, e al posto del parcheggio interno al lotto è stata realizzata l'area a verde. Dal sopralluogo effettuato si evince che il garage risulta trasformato in salotto, con accesso diretto dall'ingresso-soggiorno e, per una parte, annesso alla cucina alla quale dà l'accesso, quindi è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso da locale garage a salotto, annettendolo alla residenza e aumentando la superficie utile residenziale dell'immobile. Nella planimetria catastale il garage è individuato al



Foglio 101, particella 1085 e sub. n° 11, ha una consistenza di mq. 20,00, ed è prevista anche una porta di collegamento con l'abitazione, inoltre viene riportata la misura di ml. 2,80 come altezza interna, mentre nella realtà abbiamo un'altezza di ml. 2,70.

Sopra il vano in ampliamento, è stata realizzata una veranda rialzata con accesso dall'ingresso-soggiorno, tramite una porta-finestra, di fronte al portone d'ingresso, che ha comportato una modifica del prospetto, l'eliminazione della prevista scala di collegamento con l'area esterna e conseguente riduzione di quest'ultima e aumento delle superfici non residenziali dell'immobile. La suddetta veranda, estesa mq. 12,85, non era prevista in progetto, ma è presente nella planimetria catastale e nel progetto strutturale.

La distribuzione interna è differente dal progetto approvato e l'altezza interna netta è di ml. 2,70, come prevista in progetto; la prescrizione di realizzare l'antibagno è stata rispettata solo in parte, poiché tra ingresso-soggiorno e disimpegno è stato realizzato il vano porta, ma manca l'infisso e il vano scala non è separato, a differenza di quanto previsto dal progetto concessionato, dall'ingresso-soggiorno e pertanto può essere considerato come locale residenziale; poi abbiamo che sul pianerottolo della scala che conduce al piano cantinola, invece della finestra è stata realizzata una porta sul retro prospetto, infine è stato realizzato un cancello d'ingresso sulla Via Avv. Emanuele Sulsenti, non previsto in progetto, ed è stata creata un'area da destinare a parcheggio.

La scala con asse perpendicolare all'apertura, che consente l'accesso dall'area esterna alla cucina, è stata modificata e sostituita da un balcone, avente la scala parallela al prospetto;

➤ **Piano Primo:** la distribuzione degli ambienti interni risulta essere difforme dal progetto concessionato e dalla planimetria catastale per superfici e destinazione dei locali; la cabina armadio prevista in progetto, fa parte di un ampio vano, destinato sempre a cabina armadio.

La terrazza, che nel progetto concessionato, era di mq. 27,04 e presentava sui lati corti, due aree indicate come "aiuola", nella pianta catastale, come nella realtà, è destinata interamente a terrazza, avente una superficie complessiva di mq. 41,65, con aumento della superficie di circa mq. 14,61. Infine l'altezza interna netta è di ml. 2,70, come prevista nel progetto concessionato;

➤ **Piano Sottotetto:** in progetto il sottotetto è indicato come non abitabile, privo di scala interna ed aperture esterne con il vano scala chiuso, in corrispondenza del solaio del piano di calpestio del piano sottotetto, da un solaio orizzontale, come rappresentato nella sezione di progetto, allegata alla Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004 e negli elaborati strutturali.



Questo solaio in realtà non è stato mai realizzato, lasciando a copertura della scala il soprastante solaio inclinato in latero-cemento, e consentendo di fatto la possibilità di continuare la scala fino al sottotetto che è, appunto, servito da una comoda scala in ferro a tre rampe; si presenta al rustico, vi si accede dal vano porta prospiciente il vano scala ed è munito di predisposizione per l'impiantistica e, nella muratura perimetrale, sono state realizzate due finestre, di cui in una è stata lasciata la predisposizione; quindi il sottotetto è diventato abitabile, adibito a deposito, come pertinenza alla civile abitazione;

➤ **Piano Copertura:** in progetto il tetto era previsto a due falde con pendenza del 35% e in corrispondenza delle due linee di gronda, venivano creati dei muretti alti ml. 0,50, dove al loro interno venivano incassate le singole grondaie, che non si vedevano dai due prospetti; invece nella realtà, in corrispondenza delle due linee di gronda, non vengono realizzati i singoli muretti, quindi le grondaie vengono fissate esternamente, vedendosi dai due prospetti.

Quindi, allo stato attuale, l'immobile in oggetto, non risulta essere conforme sia urbanisticamente che catastalmente.

Urbanisticamente, se si vogliono regolarizzare tutti gli abusi, occorrerebbe l'uscita di un nuovo condono edilizio. Allo stato attuale, poiché l'ultimo condono edilizio è uscito nel 2003, e per il nuovo condono edilizio neanche se ne parla, per poter sanare oggi tutti gli abusi, esclusi quelli del piano cantinato, occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, il Permesso di costruire PDC in sanatoria ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta.

Poiché nel piano terra è stato realizzato abusivamente un cambio di destinazione d'uso da locale garage a salotto e poiché la superficie del garage, prevista nel progetto, di mq. 24,73, si può portare fuori, otteniamo che se la sommiamo alla superficie del parcheggio interno al lotto di mq. 16,00, non realizzata davanti al prospetto principale, come da progetto concessionato, otteniamo una superficie totale, adibita a parcheggio, di mq. 40,73, che nella realtà rappresenta una parte dell'area adiacente al retro prospetto, che è stata adibita a parcheggio, da cui si ha l'accesso dalla Via Avv. Emanuele Sulsenti, tramite un cancello, realizzato abusivamente.

Mentre il piano cantinato, che da cantinola, come prevista nel progetto, è diventata un'unica unità abitativa, non può essere sanata dal PDC in sanatoria, come civile abitazione, in quanto manca sia la



cubatura e sia l'altezza interna netta, che invece essere di ml. 2,40, dovrebbe essere di ml. 2,70. Quindi nel piano cantinato occorre ripristinare lo stato concessionato, mediante la demolizione di tutte le tramezzature interne in cartongesso, la rimozione degli arredi, degli impianti, della pavimentazione e andare a realizzare, davanti al vano scala, un cantinola di mq. 10,38, come previsto negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004.

Mentre per il resto, tutti gli abusi possono essere regolarizzati, presentando all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, il Permesso di costruire PDC in sanatoria ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta, pagando una sanzione totale di € 1.000,00, e in più, per ogni piano, si devono andare a pagare i seguenti oneri:

- **Piano Terra:** per il cambio di destinazione d'uso da locale garage a locale salotto, gli oneri si devono pagare come superficie residenziale, invece per la veranda rialzata, gli oneri si devono pagare come superficie non residenziale; in più si deve riportare l'esatta distribuzione interna degli ambienti;
- **Piano Primo:** si deve riportare l'esatta distribuzione interna degli ambienti; per l'aumento della superficie della terrazza da mq. 27,04 a mq. 41,65, dovuta all'eliminazione delle due aiuole, previste nel progetto concessionato, gli oneri si devono pagare come superficie non residenziale;
- **Piano Sottotetto:** per tale piano, non previsto nel progetto concessionato, gli oneri si devono pagare come superficie non residenziale.

Quindi concludendo, possiamo dire che, urbanisticamente, per sanare tutti gli abusi, esclusi quelli del piano cantinato, occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, il Permesso di costruire PDC in sanatoria ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta, che risulta essere vincolata al parere rilasciato dal Genio Civile di Ragusa, per quanto riguarda sia l'eliminazione del solaio orizzontale a chiusura in alto del vano scala, in corrispondenza del piano di calpestio del sottotetto e sia della realizzazione della scala interna a tre rampe in ferro, che collega il piano primo con il piano sottotetto. Occorre anche presentare al Comune di Modica, la sanatoria del varco che è stato aperto abusivamente in corrispondenza della Via Avv. Emanuele Sulsenti, che rappresenta una strada comunale pubblica.



Mentre catastalmente, per sanare tutti gli abusi, esclusi quelli del piano cantinato, occorre presentare al Catasto di Ragusa, una pratica docfa, conforme sia al PDC in sanatoria che allo stato reale dei luoghi.

Mentre nel piano cantinato occorre effettuare il ripristino dello stato concessionato, andando a demolire tutte le tramezzature interne in cartongesso, andando a rimuovere gli arredi, gli impianti, la pavimentazione e andando a realizzare, davanti al vano scala, un cantinola di mq. 10,38, come previsto negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004.



2 – PROVENIENZE E NOTE DI TRASCRIZIONI.

Nel ventennio preso in esame, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutato **** * **** * gli immobili per la quota di 1/1 sono pervenuti per atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia del 05/03/2009, numero di repertorio 76270/22393, Notaio Pulino Girolamo Renato, sede Modica, trascritto il 19/03/2009 ai nn. 6103/3603 da potere di **** * **** *, con sede in **** *;
- Alla **** * **** * il terreno (ex particella 970 a 977, a sua volta ex 962 e 963, a sua volta ex 617) per il solo diritto di superficie era pervenuto per atto di convenzione per concessione di aree edilizia agevolata del 09/04/1996, Numero di repertorio 68562, Notaio Pulino Girolamo Renato, trascritto il 08/05/1996 ai nn. 5764/4701 da potere di **** * **** * c.f. **** * e successivi atti di cessione del:
 - 20/05/2004 Numero di Repertorio 14660 emesso dal **** * **** *, trascritto il 10/06/2004 ai nn. 11902/6546 da potere di **** * **** * c.f. **** *;
 - 26/09/2006 Numero di Repertorio 1239 emesso dal **** * **** *, trascritto il 29/12/2006 ai nn. 30588/18559;
- Al Comune di Modica il terreno era pervenuto per atto di Espropriazione per pubblica utilità del 20/05/2004 Numero di repertorio 14660 emesso dal **** * **** *, trascritto il 10/06/2004 ai nn. 11901/6545 da potere di **** * **** * nata il **/**/**** a **** * **** * **** *;

Sempre nel ventennio preso in esame, l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. 21895/9017 del 28/09/2005** nascente da ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 27/09/2005 Numero di repertorio 74163/20823 Notaio Pulino Girolamo Renato Sede Modica a favore di, **** * **** * **** * **** * **** * **** * Sede **** * (**) Codice Fiscale **** * Domicilio Ipotecario eletto **** *, **** * **** * n° ** contro **** * **** * **** * **** * Sede **** * (**) Codice Fiscale **** * sul diritto di superficie Capitale euro € 1.239.496,50 Totale € 2.478.993,00 Durata 20 anni;



A margine si segnala:

➤ **Annotazione del 06/08/2008 ai nn. 16355/2361** derivante da frazionamento in quota del 26/06/2008 Numero di repertorio 75905/22125 Notaio Pulino Girolamo Renato Sede Modica col quale agli immobili viene attribuita una quota capitale di € 82.633,10 e una quota ipoteca di € 165.266,20;

N.B. I beni nella suddetta annotazione vengono indicati come siti in Ragusa.

➤ **Iscrizione n° 8992/2107 del 02/05/2008** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 30/04/2008 Numero di repertorio 75812/22054 Notaio Pulino Girolamo Renato Sede Modica a favore di, **** * **** * * **** * **** * * Sede **** (**) Codice Fiscale ***** Domicilio Ipotecario eletto ****, **** * **** n° * contro **** * **** * **** Sede **** (**) Codice Fiscale ***** sul diritto di superficie Capitale euro € 215.503,50 Totale € 323.255,00 Durata 20 anni;

A margine si segnala:

➤ **Annotazione del 06/08/2008 ai nn. 16357/2363** derivante da frazionamento in quota del 26/06/2008 Numero di repertorio 75906/22126 Notaio Pulino Girolamo Renato Sede Modica col quale agli immobili viene attribuita una quota capitale di € 14.366,90 e una quota ipoteca di € 21.550,35;

➤ **Iscrizione n° 11807/3116 del 01/06/2009** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 29/05/2009 Numero di repertorio 76377/22480 Notaio Pulino Girolamo Renato Sede Modica a favore di, **** * **** * * **** * **** * * Sede **** (**) Codice Fiscale ***** Domicilio Ipotecario eletto ****, **** * **** n° * contro **** * **** * **** nato a **** il **/**/**** * * * **** * **** Capitale euro € 120.000,00 Totale € 180.000,00 Durata 20 anni;

➤ **Iscrizione n° 3340/544 del 03/03/2017** nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 26/01/2015 Numero di repertorio 5083 emesso dal Tribunale di Ragusa a favore di, **** * **** * * Sede **** (**) Codice Fiscale ***** contro **** * **** * **** nato a **** il **/**/**** * * * **** * **** Capitale euro € 49.548,00 Totale € 60.000,00;



➤ **Trascrizione n° 10662/7794 del 17/09/2020** nascente da verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Ragusa, in data 16/06/2020, rep. 1025 a favore di, Ibla S.R.L. Sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 04958940266 contro **** *
**** *
**** nato a **** il
//**** *
** *
**** *
****.



3 - STIMA DELL'IMMOBILE.

Ai fini della stima si ritiene opportuno valutare l'immobile nel seguente modo.

Considerato tutto quanto sopra, esposto ed evidenziato, ed anche:

- che la zona in cui è situato l'immobile, oggetto di stima, è ubicato in una zona altamente residenziale e precisamente nella zona periferica di Modica Sorda, in Contrada Rocciola Scrofani;
- che l'immobile, oggetto di stima, è facilmente raggiungibile, in quanto per raggiungerlo occorre percorrere, provenendo da Modica Bassa, la Via Nazionale, la Via Risorgimento, la Via Rocciola Scrofani, dopo circa ml. 1000, si svolta a destra e si prende la Via Avv. Emanuele Sulsenti, dopo circa ml. 200,00, sempre a destra, al civico n° 6, si trova l'immobile in oggetto;
- che pochi sono le contrattazioni di immobili simili nella zona, e queste sono caratterizzate da discreti valori, trattandosi che l'impegno economico sostenuto è in ogni caso volto all'acquisto di un villino a schiera tipo Duplex, composto da un piano cantinola, terra, primo e sottotetto, collegati da una scala interna, privo di ascensore, avente come pertinenza, dei posti macchina scoperti esterni, situati all'interno del lotto di pertinenza dell'immobile;
- che l'immobile in oggetto non può essere soggetto ad una comoda divisibilità, in quanto l'accesso al vano scala si ha solamente dall'ingresso-soggiorno del piano terra;
- che sia i valori della pertinenza esterna, giardino e parcheggio scoperto, della veranda rialzata a piano terra e della terrazza a piano primo, verranno considerati inglobati in quello del fabbricato medesimo;
- che il fabbricato in oggetto facente parte della Cooperativa Edilizia Quasimodo è situato adiacente ad altri due fabbricati, appartenenti alla stessa Cooperativa, quindi il piano terra presenta due prospetti liberi, mentre il piano primo presenta tre prospetti liberi;
- che il locale sottotetto presenta un'apertura esterna che si affaccia nella terrazza del piano primo e la predisposizione di un'altra apertura che si deve affacciare nel retro prospetto;
- che il valore immobiliare unitario da attribuire per ogni singolo piano, venga determinato per superficie lorda complessiva;



Da tutto questo si ritiene che, da indagini dirette e indirette, l'attuale valore di mercato del piano cantinola sia di €/mq. 680,00, del piano terra sia di €/mq. 950,00, del piano primo sia di €/mq. 950,00 e quello del piano sottotetto sia di €/mq. 250,00, per cui abbiamo che:

➤ **Piano Cantinola:**

mq. 132,80 x €/mq. 680,00 = € 90.304,00 (euro novantamilatrecentoquattro/00);

➤ **Piano Terra:**

mq. 114,80 x €/mq. 950,00 = € 109.060,00 (euro centonovemilazerossessanta/00);

➤ **Piano Primo:**

mq. 80,40 x €/mq. 950,00 = € 76.380,00 (euro settantaseimilatrecentottanta/00);

➤ **Piano Sottotetto:**

mq. 97,20 x €/mq. 250,00 = € 24.300,00 (euro ventiquattromilatrecento/00);

Quindi in totale i singoli piani, facenti parte dell'immobile, oggetto di stima, hanno un valore totale di mercato, dato da:

€ 90.304,00 + € 109.060,00 + € 76.380,00 + € 24.300,00 = € 300.044,00

(euro trecentomilazerocarantaquattro/00);

Da questo valore totale di mercato, occorre decurtare le spese presunte, necessarie per regolarizzare i vari abusi, ottenendo che:

- Urbanisticamente, per sanare tutti gli abusi, esclusi quelli del piano cantinato, occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, il Permesso di costruire PDC in sanatoria ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta, che risulta essere vincolato al parere rilasciato dal Genio Civile di Ragusa, per quanto riguarda sia l'eliminazione del solaio orizzontale a chiusura in alto del vano scala, in corrispondenza del piano di calpestio del sottotetto e sia della realizzazione della scala interna a tre rampe in ferro, che collega il piano primo con il piano sottotetto; occorre anche presentare al Comune di Modica, la sanatoria del varco che è stato aperto abusivamente in corrispondenza della Via Avv. Emanuele Sulsenti, che rappresenta una strada comunale pubblica;



- Poiché il piano cantinato non può essere regolarizzato, occorre effettuare il ripristino dello stato concessionato, andando a demolire tutte le tramezzature interne in cartongesso, rimuovendo gli arredi, gli impianti, la pavimentazione e andando a realizzare, davanti al vano scala, un cantinola di mq. 10,38, come previsto negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004.
- Catastalmente, per sanare tutti gli abusi, occorre presentare all’Agenzia delle Entrate di Ragusa (Ex Catasto), una pratica docfa, conforme sia al PDC in sanatoria che allo stato reale dei luoghi.

Da tutto questo otteniamo che il totale delle spese presunte, necessarie per regolarizzare tutti gli abusi, comprese le spese vive, la parcella del tecnico e le spese di demolizione e ripristino dello stato concessionato del piano cantinola, sono pari a circa ad **€ 20.000,00**.

Mentre il totale delle spese presunte per la redazione sia del libretto di impianto termico e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 con eventuali adeguamenti dell’impianto termico e sia dell’APE, sono pari a circa **€ 1.500,00**.

Quindi abbiamo un totale di spese presunte pari a circa ad € 21.500,00, che andranno decurtate dal valore di mercato totale dell’immobile, oggetto di stima, ottenendo un valore totale di mercato pari ad a:

€ 300.044,00 - € 21.500,00 = € 278.544,00

(euro duecentosettantottomilacinquecentoquarantaquattro/00);

dove questo immobile è di proprietà 1/1 del signor ** * **.**



4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.



Foto n° 1: Vista della Cooperativa Edilizia Quasimodo, cui appartiene l'immobile in oggetto.



Foto n° 2: Vista prospettica dell'immobile in oggetto.





Foto n° 3: Vista assonometrica del prospetto principale dell'immobile in oggetto.



Foto n° 4: Vista prospettica del retro prospetto dell'immobile in oggetto.





Foto n° 5: Vista assonometrica dell'immobile in oggetto.



Foto n° 6: Vista della Via Avv. Emanuele Sulsenti, su cui risiede l'immobile in oggetto.





Foto n° 7: Vista della scala interna a due rampe in c.a., che collega i piani cantinola, terra e primo.

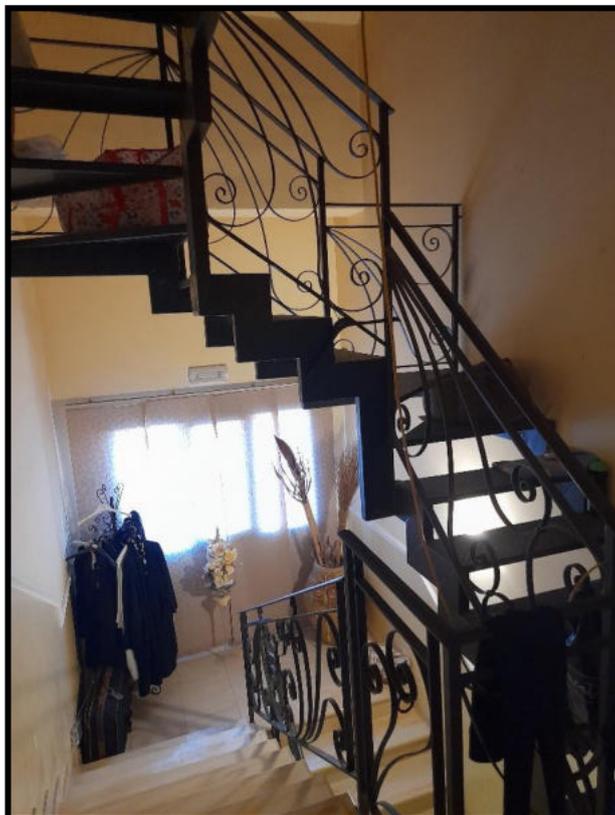


Foto n° 8: Vista della scala interna a tre rampe in ferro, che collega i piani primo e sottotetto.





Foto n° 9: Vista del pranzo-soggiorno del piano cantinola dell'immobile in oggetto.



Foto n° 10: Vista dell'angolo cucina del piano cantinola dell'immobile in oggetto.





Foto n° 11: Vista del bagno del piano cantinola dell'immobile in oggetto.



Foto n° 12: Vista del letto matrimoniale del piano cantinola dell'immobile in oggetto.





Foto n° 13: Vista dell'ingresso-soggiorno del piano terra dell'immobile in oggetto.



Foto n° 14: Vista della veranda del piano terra dell'immobile in oggetto.





Foto n° 15: Vista del salotto (Ex Garage) del piano terra dell'immobile in oggetto.



Foto n° 16: Vista del w.c. del piano terra dell'immobile in oggetto.





Foto n° 17: Vista del disimpegno del piano primo dell'immobile in oggetto.



Foto n° 18: Vista del bagno del piano primo dell'immobile in oggetto.





Foto n° 19: Vista del letto matrimoniale del piano primo dell'immobile in oggetto.

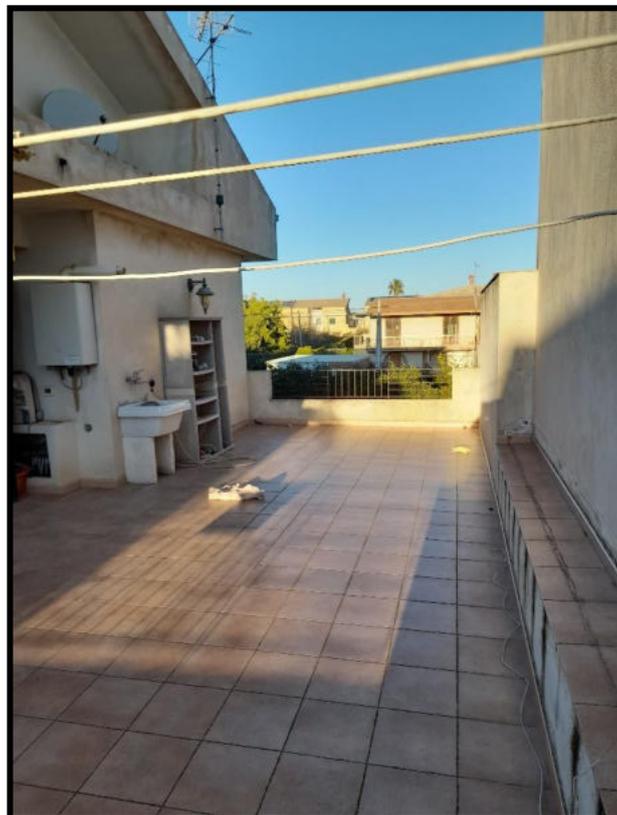


Foto n° 20: Vista della terrazza del piano primo dell'immobile in oggetto.





Foto n° 21: Vista della finestra nel deposito del piano sottotetto dell'immobile in oggetto.



Foto n° 22: Vista della predisposizione dell'altra finestra nel deposito del piano sottotetto dell'immobile in oggetto.



5 – SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE.

**SCHEDA SINTETICA
LOTTO N° 01**

<p>Esec. 133/2020 contro: **** ** c.f.: ** ** **</p> <p>Giudice: Dott. Rapisarda Gilberto Orazio</p> <p>Custode Giudiziario: Dott.ssa Cammarata Simona</p> <p>Esperto del procedimento: Ing. Poidomani Orazio</p>	
Diritto	Diritto di proprietà 1/1 dell'immobile oggetto di vendita.
Bene	L'immobile in oggetto, facente parte della Cooperativa Edilizia Quasimodo, rappresenta un villino a schiera tipo Duplex, composto da un piano cantinola, terra, primo e sottotetto, con copertura a tetto.
Ubicazione	Comune di Modica, Via Avv. Emanuele Sulsenti n. 6 Coord. Geografiche: (36,84422 N, 14,77795 E).
Titolarità	All'esecutato **** ** l'immobile per la quota di 1/1 gli è pervenuto per atto di Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia del 05/03/2009, numero di repertorio 76270/22393, Notaio Pulino Girolamo Renato, sede Modica, trascritto il 19/03/2009 ai nn. 6103/3603 da potere di **** **, con sede in **** , *****.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto durante il ventennio risale al 05/03/2009, Notaio Pulino Girolamo Renato, Repertorio 76270/22393.
Dati Catastali	L'immobile in oggetto risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Modica nel Foglio n° 101, particella n° 1085, sub. n° 10 e 11, che risultano essere difformi e inesistenti rispetto alla realtà.
Lotto	Poichè abbiamo solamente l'immobile in oggetto, questo rappresenta un'unico lotto, che è il lotto n° 01.
Occupazione	L'immobile in oggetto rappresenta l'abitazione principale per l'esecutato **** ** e la sua famiglia.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e da aggiornare.
Irregolarità e Abusi	L'immobile in oggetto nel suo complesso presenta delle irregolarità urbanistiche e catastali, consistenti nella creazione di un appartamento nel piano cantinola, nel cambio di destinazione d'uso del locale garage a salotto nel piano terra, nella diversa distribuzione degli ambienti interni nei vari piani e nella creazione di un sottotetto accessibile tramite una scala in ferro a tre rampe.
Immobile insanabile	La parte insanabile riguarda solamente il piano cantinola, in cui occorre ripristinare lo stato concessionato, mentre le altre parti abusive, possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016.

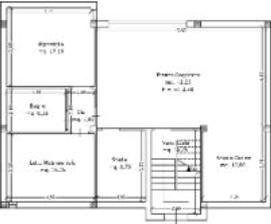
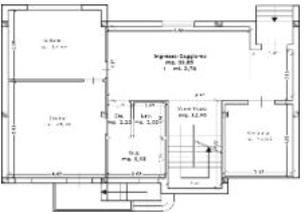
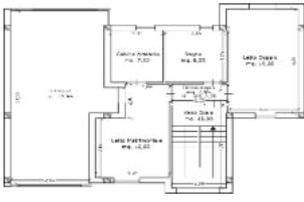


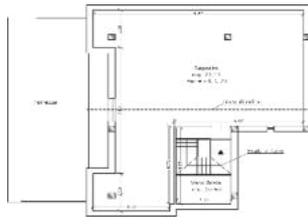
Titolarità Urbanistica	L'immobile in oggetto, facente parte della Cooperativa Edilizia Quasimodo, è stato realizzato con la Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004, con la quale si sono realizzate sia le opere di urbanizzazione primarie e sia n° 15 alloggi a villette unifamiliari a due piani fuori terra con tipologia a schiera nel comparto n° 6 del programma costruttivo per l'edilizia convenzionata-agevolata, localizzato in Contrada Rocciola Scrofani.
Agibilità/Abitabilità	Dopo la loro realizzazione, il Comune di Modica ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità n° 148 del 05/02/2009, relativa alle 15 unità immobiliari, destinate alla civile abitazione, ma che non corrisponde con lo stato reale dei luoghi.
Divisibilità	L'immobile in oggetto non può essere soggetto ad una comoda divisibilità, in quanto l'accesso al vano scala si ha solamente dall'ingresso-soggiorno del piano terra.
Valore di Mercato	€. 278.544,00
Valore di Vendita Forzata	€. 00.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 000,00
Vendibilità e motivo	Pochi sono le contrattazioni di immobili simili nella zona, e queste sono caratterizzate da discreti valori, trattandosi che l'impegno economico sostenuto è in ogni caso volto all'acquisto di un villino a schiera tipo Duplex, composto da un piano cantinola, terra, primo e sottotetto, collegati da una scala interna, privo di ascensore, avente come pertinenza, dei posti macchina scoperti esterni, situati all'interno del lotto di pertinenza dell'immobile
Vincoli	Non esistono vincoli.
Edilizia agevolata	L'immobile ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata, dove il 05/03/2009 il signor **** *, tramite l'atto di Assegnazione di alloggi non di lusso da Cooperativa ai propri soci, stipulato nel notaio Pulino Girolamo Renato, notaio in Modica (RG), ha avuto assegnato dal signor **** *, nella qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della "**** *", con sede a **** (**), la seguente unità immobiliare, composta da un alloggio a piano sottostrada, piano terra e piano primo, distinto in pianta come unità abitativa n° 5 (terza a destra entrando dalla strada centrale di lottizzazione), composto da 8,5 vani catastali fra piano sottostrada, terra e primo, con annesso garage a piano terra della superficie catastale di mq. 22 e con annesso aree pertinenziali, adibito alla civile abitazione. Questo immobile rappresenta il solo cespite di proprietà del debitore esecutato.



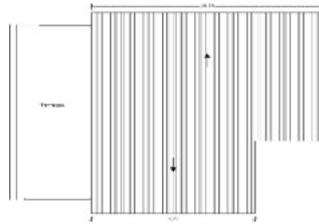
Oneri	Per poter regolarizzare le varie parti abusive dell'immobile suddetto, occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Modica il PDC in sanatoria ai sensi dell'art. 36, comma 1 del D.P.R. n° 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016, pagando tra oneri e sanzioni un importo pari a circa € 7.500.		
APE	Ai sensi della Circolare del Tribunale di Ragusa del 18/11/2021, l'APE verrà redatta dal sottoscritto CTU una volta versato il saldo prezzo a seguito di aggiudicazione all'asta dell'immobile esecutato.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	<i>Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo fondiario</i> <i>Iscritto a Ragusa il 27/09/2005 Reg. gen. 21895 Reg. part. 9017</i> <i>Importo:</i> <i>€ 1.239.496,50</i> <i>A favore di **** ****</i> <i>**** **** **** **** **</i> <i>Contro **** **** ****</i> <i>****</i> <i>Formalità a carico della procedura</i> <i>Capitale:</i> <i>€ 2.478.993,00</i>	<i>Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo fondiario</i> <i>Iscritto a Ragusa il 30/04/2008 Reg. gen. 8992 Reg. part. 2107</i> <i>Importo:</i> <i>€ 215.503,50</i> <i>A favore di **** **</i> <i>**** **** **** **** **</i> <i>Contro **** **** **</i> <i>****</i> <i>Formalità a carico della procedura</i> <i>Capitale:</i> <i>€ 323.255,00</i>	<i>Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo fondiario</i> <i>Iscritto a Ragusa il 29/05/2009 Reg. gen. 11807 Reg. part. 3116</i> <i>Importo:</i> <i>€ 120.000,00</i> <i>A favore di **** ****</i> <i>**** **** **** **** **</i> <i>Contro **** **** ****</i> <i>Formalità a carico della procedura</i> <i>Capitale:</i> <i>€ 180.000,00</i>
	<i>Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo</i> <i>Iscritto a Ragusa il 26/01/2015 Reg. gen. 3340 Reg. part. 544</i> <i>Importo:</i> <i>€ 49.548,00</i> <i>A favore di **** ****</i> <i>**** ****</i> <i>Contro **** **** ****</i> <i>Formalità a carico della procedura</i> <i>Capitale:</i> <i>€ 60.000,00</i>	Trascrizione	
		<i>Nascente da verbale di pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario Tribunale di Ragusa il 16/06/2020 Reg. gen. 10662 Reg. part. 7794 a favore di Ibla s.r.l. Contro **** **** ****.</i>	



CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. Mq.	indice	Sup. Commerc. Mq.
Superficie principale	S1	328,00	1,00	328,00
Superficie balconi	SUB	0,00	0,00	0,00
Superficie Terrazza e veranda	SUT	54,50	0,10	5,45
Superficie pertinenze	SUP	97,20	0,35	34,02
Superficie commerciale (SUP)	Mq. 367,47			
Valore di Mercato	€. 278.544,00			
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€. 00.000,00			
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese 000,00			
				
				
PIANTA PIANO CANTINOLA	PIANTA PIANO TERRA	PIANTA PIANO PRIMO		



PIANTA PIANO SOTTOTETTO



PIANTA PIANO COPERTURA



Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, i seguenti allegati:

- Nomina del CTU;
- Accettazione Incarico e Giuramento Esperto;
- Comunicazione di accesso del 29/10/2020;
- Verbale di accesso sui luoghi del 06/11/2020;
- Comunicazione di accesso del 28/01/2022;
- Verbale di accesso sui luoghi del 03/02/2022;
- Certificato di residenza;
- Assegnazione di alloggi non di lusso da Cooperativa ai propri soci;
- Richiesta di accesso ai documenti amministrativi;
- Concessione Edilizia n° 608 del 06/10/2004;
- Tav. n° 1 allegata alla Concessione Edilizia;
- Tav. n° 2 allegata alla Concessione Edilizia;
- Tav. n° 3 allegata alla Concessione Edilizia;
- Tav. n° 4 allegata alla Concessione Edilizia;
- Tav. n° 5a allegata alla Concessione Edilizia;
- Tav. n° 5b allegata alla Concessione Edilizia;
- Tav. n° 8b allegata alla Concessione Edilizia;
- Tav. n° 9b allegata alla Concessione Edilizia;
- Tav. n° 10b allegata alla Concessione Edilizia;
- Tav. n° 13 allegata alla Concessione Edilizia;
- Tav. n° 14 allegata alla Concessione Edilizia;
- Parere Igienico Sanitario;
- Art. 28 del Genio Civile con prot. n° 16751 del 04/08/2008;
- Autorizzazione di allaccio e scarico fognario n° 138 del 17/09/2008;
- Istanza di sanatoria ex art. 13 L.R. 47 del 1985 con prot. n° 56623 del 19/10/2010;
- Lettera spedita dal Comune di Modica con prot. n° 11887 del 01/03/2011;
- Relazione di Consulenza Tecnica del 24/02/2011;
- Allegato 5 alla CTU – Certificato di Abitabilità;



- Allegato 6 alla CTU – Attestazione di conformità;
- Allegato 11 alla CTU per le difformità sull'Immobile di Tramontana Santo Nunzio;
- Allegato 12 alla CTU per le foto sull'Immobile di Tramontana Santo Nunzio;
- Procedimento amministrativo del Comune di Modica con prot. n° 895 del 09/08/2013;
- Pianta Piano Cantinola dell'Immobile – Stato reale dei luoghi;
- Pianta Piano Terra dell'Immobile – Stato reale dei luoghi;
- Pianta Piano Primo dell'Immobile – Stato reale dei luoghi;
- Pianta Piano Sottotetto dell'Immobile – Stato reale dei luoghi;
- Pianta Piano Copertura dell'Immobile – Stato reale dei luoghi;
- Elaborato planimetrico della Cooperativa Edilizia Quasimodo;
- Elenco subalterni della Cooperativa Edilizia Quasimodo;
- Planimetria catastale del sub. n° 10 dell'Immobile – Civile Abitazione;
- Planimetria catastale del sub. n° 11 dell'Immobile – Garage;
- Visure catastali dell'Immobile facente parte della Cooperativa Edilizia Quasimodo;
- Estratto di mappa della Cooperativa Edilizia Quasimodo;
- Relazione di perizia riguardante la privacy;
- Parcella del CTU;
- Trasmissione della copia della perizia alle parti e al custode giudiziario.

In Modica, il 01/03/2022

Il C.T.U.

(Ing. Orazio Poidomani)

