

---

# TRIBUNALE DI RAGUSA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tumino Loredana, nell'Esecuzione Immobiliare 136/2020 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 136/2020 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 480.210,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 14/08/2020, il sottoscritto Arch. Tumino Loredana, con studio in Via Piemonte, 16 - 97100 - Ragusa (RG), email loredanatumino.architetto@gmail.com, PEC loredana.tumino@pec.it, Tel. 329 4043850, Fax 0932 643258, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modica (RG) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°15, edificio A/2, scala 1, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 36.86 - 14.76)

## DESCRIZIONE

---

L'edificio sul quale è situata l'unità immobiliare di che trattasi si configura come un edificio di tipo residenziale a carattere monumentale. L'unità immobiliare è sita al piano primo di tale palazzo storico, denominato "Palazzo Colombo".

Il palazzo è situato in zona Modica Alta, in Corso Vittorio Emanuele al numero civico 15. E' costituito da due piani fuori terra con terrazze e un giardino privato sul retro. E' risalente al XIX secolo. La morfologia del palazzo è costituita da una sagoma che si estende per quasi un isolato, frutto di accorpamenti successivi e modifiche avvenute in epoca storica. All'unità immobiliare di che trattasi si accede dal numero civico 15, attraverso una scala di collegamento alle unità immobiliari.

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, composta da n°8 vani con un'ampia terrazza di pertinenza e balconi, collegato all'ingresso da una scala padronale realizzata in pietra. L'appartamento risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La zona su cui è edificato l'immobile è situata in un'area centrale del Comune di Modica, in una zona densamente urbanizzata con servizi, all'interno del perimetro storico della città.

L'unità immobiliare è annotata al NCEU al foglio 230, part.8189, sub.13 è composto da una superficie di circa 255.00 mq con aree scoperte di pertinenze.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modica (RG) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°15, edificio A/2, scala 1, interno 1, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Documentazione di cui all'art. 567 completa

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1000/1000)

## CONFINI

---

L'unità immobiliare di che trattasi è sita al piano primo un un edificio a carattere prevalentemente residenziale. All'unità immobiliare si accede da una scala interna, direttamente collegata alla strada principale di accesso. La scala serve anche altre unità immobiliari di medesime caratteristiche.

L'unità immobiliare in oggetto, affaccia su Corso Vittorio Emanuele ad est, confina con vico Filarota a sud, a nord e a ovest con l'androne di accesso in comune alle altre unità immobiliari e con la scala di ingresso.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	200,00 mq	255,00 mq	1,00	255,00 mq	3,70 m	1
Terrazza	250,00 mq	250,00 mq	0,25	62,50 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,50 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>320,14 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>320,14 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/07/1987	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 1605-1610-1609, Sub. 3-6 Categoria A2

		Cl.2, Cons. 13.5 Piano 1-2
Dal 20/07/1987 al 15/01/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 1609-1610, Sub. 18-8 Categoria A2
Dal 01/01/1992 al 15/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 230, Part. 8189, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 VANI Rendita € 51.646,00 Piano 2
Dal 15/01/1993 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 173, Part. 1609-1610, Sub. 18-8, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2 Piano 2
Dal 15/06/2015 al 27/06/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. A, Fg. 230, Part. 8189, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 8 VANI Superficie catastale 255 mq Rendita € 51.646,00 Piano 2

Dal 15/01/1993, data di acquisto dell'immobile da parte del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il bene non ha subito altre modifiche catastali, a parte l'inserimento in visura dei dati di superficie.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	230	8189	13	1	A2	1	8 vani	255 mq	516,46 €	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Ultima variazione catastale risalente al 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie

## PRECISAZIONI

Nulla da precisare

## PATTI

---

Nulla da indicare

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è realizzato in muratura portante in mattoni di calcare tufaceo, con copertura in legno e tegole in coppo siciliano. L'altezza dei vani è di circa 3.70 mt.

Lo stato conservativo è in uno stato di mediocre conservazione. Allo stato attuale l'unità immobiliare è utilizzata per lo più come deposito di mobili per cui non è per nulla valorizzato nelle sue intrinseche caratteristiche. Tuttavia, dalla analisi visiva effettuata con il sopralluogo si può evincere che l'unità immobiliare non presenta evidenti difetti strutturali, né parti ammalorate in modo tale da essere compromesse. Non sono evidenziate infiltrazioni di acqua, formazione di umidità o presenza di crepe negli elementi di muratura. I difetti riscontrati sono quelli presenti per il naturale trascorrere del tempo e per la mancanza di manutenzione costante nelle murature e nelle finiture interne ed esterne.

I soffitti decorati sono senza dubbio da restaurare, così come gli altri elementi decorativi, presenti all'interno dell'appartamento.

L'immobile è privo di impianti di riscaldamento. E' presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria notevolmente datato. Non sono presenti pompe di calore né sistemi di climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico non è a norma ed è realizzato fuoritraccia. Lo stato di conservazione è mediocre, compatibile con l'età stessa dell'immobile.

## PARTI COMUNI

---

L'unità immobiliare è costituita in un piccolo condominio, composto da altre unità immobiliari di medesime caratteristiche e tipologie. Le parti comuni alle unità immobiliari sono costituiti dagli spazi di accesso, la scala e la copertura dell'intero immobile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono state riscontrate servitù o altro gravanti sull'unità immobiliare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare è sita al piano primo di un palazzo storico, denominato "Palazzo Colombo", risalente al XIX secolo.

Direttamente da Corso Vittorio Emanuele, si accede attraverso un ampio androne dal quale si diparte una scenografica scala coronata da una balaustra in pietra e ringhiere realizzate a mano in ferro battuto. Al piano nobile, si accede, tramite il portone di ingresso, all'unità immobiliare di che trattasi, di circa 350 mq di superficie calpestabile. L'immobile è caratterizzato dal taglio tipico delle case aristocratiche del 1800 ed è

adornato da pavimenti dal disegno a scacchiera bicroma dal colore rosso e avorio.

Un ampio vestibolo introduce a destra a locali di servizio, tra cui la cucina a sinistra ad un infilata di stanze composte da saloni di rappresentanza, con un ampia terrazza di pertinenza. Quasi tutte le stanze e le sale, ad esclusione dei vani di servizio, sono rivestite di carta da parati in parte dipinta a mano. I soffitti sono realizzati con elementi semivoltati, stucchi decorativi e affreschi che rappresentano disegni floreali, putti e drappi decorativi. Parte del soffitto del corridoio è realizzato con elementi in legno a cassettoni e contiene un lucernario che fa entrare luce esterna direttamente collegato con il vano sottotetto di copertura.

Gli infissi e le porte interne sono in legno risalenti all'epoca della realizzazione dell'immobile. Le finestre esterne sono realizzate con vetro singolo. Sia porte che finestre esterne sono protette da sportelloni o da inferiate con imbotti di legno e modanature e ferramenta d'epoca.

Il terrazzo presenta una particolarità dovuta ad un elemento architettonico a base esagonale di chiara ispirazione fine ottocentesca sormontato da una piccola cupola a cuspide decorata da nervature in pietra. Questo elemento, che richiama vagamente un tempietto, contiene al suo interno un locale igienico e in ogni lato dell'esagono che lo compone è presente una piccola finestra. Sono inoltre evidenti notevoli decorazioni di pregio, realizzate in pietra locale che richiamano elementi floreali e fogliame. Questa piccola architettura, probabilmente costruita in epoca successiva alla realizzazione dell'intero immobile, è addossata alla facciata laterale prospiciente il terrazzo di pertinenza, ed è visibile anche dalla strada di accesso, C.so Vittorio Emanuele. Il terrazzo di pertinenza è costituito da piastrelle in graniglia di cemento con balaustre in pietra.

L'immobile è privo di impianti di riscaldamento. E' presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria notevolmente datato e in disuso. Non sono presenti pompe di calore nè sistemi di climatizzazione estiva.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo sull'immobile, risulta completamente libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1993 al 27/02/2021	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO M. CALABRESE	15/01/1993	7426	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		MODICA (RG)			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO  
Iscritto a RAGUSA il 20/10/2005  
Reg. gen. 23733 - Reg. part. 9725  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 150.000,00  
Rogante: Notaio Marota Massimo  
Data: 19/10/2005  
N° repertorio: 19204
- **IPOTECA LEGALE** derivante da art.77 dpr 602/73  
Iscritto a RAGUSA il 15/07/2010  
Reg. gen. 13950 - Reg. part. 3400  
Importo: € 179.211,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA LEGALE** derivante da art.77 DPR 602/73  
Iscritto a RAGUSA il 29/07/2015  
Reg. gen. 10291 - Reg. part. 1467  
Importo: € 100.898,46  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 50.449,23
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da art.77 DPR 602/73  
Iscritto a RAGUSA il 12/10/2015  
Reg. gen. 13420 - Reg. part. 1949  
Importo: € 237.934,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 118.967,03

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a RAGUSA il 04/01/2019  
Reg. gen. 109 - Reg. part. 89  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a RAGUSA il 03/07/2020  
Reg. gen. 7342 - Reg. part. 5033



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il verbale di pignoramento ha come oggetto la piena proprietà dell'immobile per civile abitazione annotato al NCEU al foglio 230, part.8189, sub. 13, oggetto della presente perizia tecnica.

Quanto precede deriva dall'elenco di tutte le risultanze ipotecarie e dei gravami, effettuate presso l'agenzia delle Entrate, a carico del soggetto esecutato.

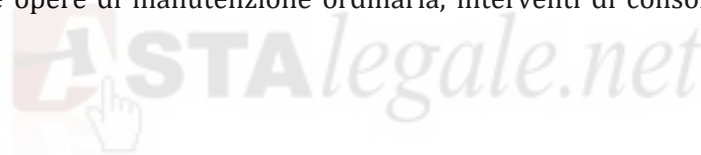
## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è stato edificato intorno al 1870 e inserito nelle legende del Piano Regolatore Generale in vigore del Comune di Modica come bene di tipo residenziale a carattere monumentale di interesse storico/artistico sottoposto a vincolo.

Secondo l'art.29 delle NTA del Piano Regolatore Generale vigente, si definiscono zone A, le parti di territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico/artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi.

Nelle zone A sono compresi gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della L.1089/39 e/o segnalati dall'UTC, tra cui Palazzo Colombo. Per gli immobili con tali caratteristiche è consentito, secondo l'art.30 della NTA del PRG, esclusivamente il restauro conservativo. Gli interventi edili sono rivolti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia. Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, interventi di consolidamento e ristrutturazione interna.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

In seguito ad attenta analisi tra i documenti cartacei depositati e il sopralluogo effettuato non si riscontrano difformità di nessun genere tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Tuttavia, non sono stati riscontrati progetti depositati presso gli enti preposti. L'immobile è stato edificato intorno al 1870 e inserito nelle legende del Piano Regolatore Generale in vigore del Comune di Modica come bene di tipo residenziale a carattere monumentale di interesse storico/artistico sottoposto a vincolo.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono specificati vincoli o oneri condominiali

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La seguente perizia riguarda un unico bene annotato al NCEU al foglio 230, part.8189, sub.13 sito a Modica (RG) al piano secondo di un immobile in c.so Vittorio Emanuele con ingresso dal numero civico 15

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modica (RG) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°15, edificio A/2, scala 1, interno 1, piano 1  
L'edificio sul quale è situata l'unità immobiliare di che trattasi si configura come un edificio di tipo residenziale a carattere monumentale. L'unità immobiliare è sita al piano primo di tale palazzo storico, denominato "Palazzo Colombo". Il palazzo è situato in zona Modica Alta, in Corso Vittorio Emanuele al numero civico 15. E' costituito da due piani fuori terra con terrazze e un giardino privato sul retro. E' risalente al XIX secolo. La morfologia del palazzo è costituita da una sagoma che si estende per quasi un isolato, frutto di accorpamenti successivi e modifiche avvenute in epoca storica. All'unità immobiliare di che trattasi si accede dal numero civico 15, attraverso una scala di collegamento alle unità immobiliari. L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, composta da n°8 vani con un ampia terrazza di pertinenza e balconi, collegato all'ingresso da una scala padronale realizzata in pietra. L'appartamento risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La zona su cui è edificato l'immobile è situata in un'area centrale del Comune di Modica, in una zona densamente urbanizzata con servizi, all'interno del perimetro storico della città. L'unità immobiliare è annotata al NCEU al foglio 230, part.8189, sub.13 è composto da una superficie di circa 255.00 mq con aree scoperte di pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 230, Part. 8189, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 480.210,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Modica (RG) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°15, edificio A/2, scala 1, interno 1,	320,14 mq	1.500,00 €/mq	€ 480.210,00	100,00%	€ 480.210,00

piano 1						
					Valore di stima:	€ 480.210,00

Valore di stima: € 480.210,00

**Valore finale di stima: € 480.210,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragusa, li 09/12/2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tumino Loredana

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 27/10/2020)
- ✓ N° 10 Foto - FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 27/10/2020)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 27/10/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ELABORATO PLANIMETRICO (Aggiornamento al 27/10/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA CATASTALE (Aggiornamento al 26/03/2021)
- ✓ N° 1 Google maps - ORTOFOTO (Aggiornamento al 26/03/2021)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modica (RG) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°15, edificio A/2, scala 1, interno 1, piano 1  
L'edificio sul quale è situata l'unità immobiliare di che trattasi si configura come un edificio di tipo residenziale a carattere monumentale. L'unità immobiliare è sita al piano primo di tale palazzo storico, denominato "Palazzo Colombo". Il palazzo è situato in zona Modica Alta, in Corso Vittorio Emanuele al numero civico 15. E' costituito da due piani fuori terra con terrazze e un giardino privato sul retro. E' risalente al XIX secolo. La morfologia del palazzo è costituita da una sagoma che si estende per quasi un isolato, frutto di accorpamenti successivi e modifiche avvenute in epoca storica. All'unità immobiliare di che trattasi si accede dal numero civico 15, attraverso una scala di collegamento alle unità immobiliari. L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, composta da n°8 vani con un ampia terrazza di pertinenza e balconi, collegato all'ingresso da una scala padronale realizzata in pietra. L'appartamento risulta di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La zona su cui è edificato l'immobile è situata in un'area centrale del Comune di Modica, in una zona densamente urbanizzata con servizi, all'interno del perimetro storico della città. L'unità immobiliare è annotata al NCEU al foglio 230, part.8189, sub.13 è composto da una superficie di circa 255.00 mq con aree scoperte di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 230, Part. 8189, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è stato edificato intorno al 1870 e inserito nelle legende del Piano Regolatore Generale in vigore del Comune di Modica come bene di tipo residenziale a carattere monumentale di interesse storico/artistico sottoposto a vincolo. Secondo l'art.29 delle NTA del Piano Regolatore Generale vigente, si definiscono zone A, le parti di territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico/artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi. Nelle zone A sono compresi gli immobili con caratteristiche storiche e monumentali, già vincolati ai sensi della L.1089/39 e/o segnalati dall'UTC, tra cui Palazzo Colombo. Per gli immobili con tali caratteristiche è consentito, secondo l'art.30 della NTA del PRG, esclusivamente il restauro conservativo. Gli interventi edili sono rivolti alla conservazione dell'impianto tipologico e delle opere di finitura che ne caratterizzano l'epoca, lo stile e la tecnologia. Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, interventi di consolidamento e ristrutturazione interna.

**Prezzo base d'asta: € 480.210,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 136/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 480.210,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Modica (RG) - CORSO VITTORIO EMANUELE N°15, edificio A/2, scala 1, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 230, Part. 8189, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	320,14 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'immobile è realizzato in muratura portante in mattoni di calcare tufaceo, con copertura in legno e tegole in coppo siciliano. L'altezza dei vani è di circa 3.70 mt. Lo stato conservativo è in uno stato di mediocre conservazione. Allo stato attuale l'unità immobiliare è utilizzata per lo più come deposito di mobilia per cui non è per nulla valorizzato nelle sue intrinseche caratteristiche. Tuttavia, dalla analisi visiva effettuata con il sopralluogo si può evincere che l'unità immobiliare non presenta evidenti difetti strutturali, ne parti ammalorate in modo tale da essere compromesse. Non sono evidenziate infiltrazioni di acqua, formazione di umidità o presenza di crepe negli elementi di muratura. I difetti riscontrati sono quelli presenti per il naturale trascorrere del tempo e per la mancanza di manutenzione costante nelle murature e nelle finiture interne ed esterne. I soffitti decorati sono senza dubbio da restaurare, così come gli altri elementi decorativi, presenti all'interno dell'appartamento. L'immobile è privo di impianti di riscaldamento. E' presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria notevolmente datato. Non sono presenti pompe di calore nè sistemi di climatizzazione estiva. L'impianto elettrico non è a norma ed è realizzato fuoritraccia. Lo stato di conservazione è mediocre, compatibile con l'età stessa dell'immobile.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>L'edificio sul quale è situata l'unità immobiliare di che trattasi si configura come un edificio di tipo residenziale a carattere monumentale. L'unità immobiliare è sita al piano primo di tale palazzo storico, denominato "Palazzo Colombo". Il palazzo è situato in zona Modica Alta, in Corso Vittorio Emanuele al numero civico 15. E' costituito da due piani fuori terra con terrazze e un giardino privato sul retro. E' risalente al XIX secolo. La morfologia del palazzo è costituita da una sagoma che si estende per quasi un isolato, frutto di accorpamenti successivi e modifiche avvenute in epoca storica. All'unità immobiliare di che trattasi si accede dal numero civico 15, attraverso una scala di collegamento alle unità immobiliari. L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, composta da n°8 vani con un'ampia terrazza di pertinenza e balconi, collegato all'ingresso da una scala padronale realizzata in pietra. L'appartamento risulta di proprietà di **** Omissis ****. La zona su cui è edificato l'immobile è situata in un'area centrale del Comune di Modica, in una zona densamente urbanizzata con servizi, all'interno del perimetro storico della città. L'unità immobiliare è annotata al NCEU al foglio 230, part.8189, sub.13 è composto da una superficie di circa 255.00 mq con aree scoperte di pertinenze.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a RAGUSA il 03/07/2020

Reg. gen. 7342 - Reg. part. 5033

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Il verbale di pignoramento ha come oggetto la piena proprietà dell'immobile per civile abitazione annotato al NCEU al foglio 230, part.8189, sub. 13, oggetto della presente perizia tecnica.

