
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tumino Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 185/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalita da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 21/10/2022, la sottoscritta Arch. Tumino Chiara, con studio in VIA RISORGIMENTO, 31 - 97100 - Ragusa (RG), email chiaratumino.arch@gmail.com, PEC chiara.tumino@archiworldpec.it, Tel. 380 6475963, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Modica (RG) - via Nuova Sant'Antonio, piano -1,T,1 (Coord. Geografiche: 36.854059N, 14.753479E)

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di stima, costituita da una villetta unifamiliare a schiera, è ubicata nel corpo "B" di un complesso condominiale costituito da due corpi edilizi denominati "A" e "B", con accesso carrabile da Via Nuova Sant'Antonio a Modica; l'accesso alla unità immobiliare avviene da un cancello automatico condominiale e una rampa carrabile con accesso diretto al vano garage; l'accesso pedonale è consentito sia lungo il lato sud est con accesso alla veranda ed al soggiorno, sia lungo il lato nord-ovest con accesso sulla veranda sul retro e sulla cucina.

La villetta è composta da un piano terra con soggiorno, cucina, vani ripostiglio ed un bagno, un piano primo collegato da una scala interna composto da un bagno completo di vasca, due camere matrimoniali con annessa cabina armadio ed una camera singola, ed un piano interrato collegato con una scala a chiocciola interna composto da un vano garage.

Tutti i vani sono dotati di aperture verso l'esterno, tranne i vani ripostiglio e cabina armadio.

Presenta copertura con falde inclinate non accessibile.

L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. **** Omissis ****

La zona è centrale rispetto al tessuto abitativo, risulta ben servita ed ha carattere prevalentemente residenziale, con presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Modica (RG) - via Nuova Sant'Antonio, piano -1,T,1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il complesso condominiale ubicato in Via Nuova Sant'Antonio è composto da 2 corpi edilizi denominati "A" e "B" composti ciascuno da 4 villette a schiera; l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare appartiene al corpo "B" immobile n 2 identificato al NCEU del comune di Modica al Foglio 75 particella 634 sub 7 (villetta A/2) e sub 15 (garage c/6).

Dalle ricerche catastali non risulta depositato agli atti l'elaborato planimetrico, però dalla descrizione riportata nel titolo di proprietà è possibile desumere che l'unità abitativa (sub 7) confina a est con l'unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Modica al Foglio 75, particella 634 sub 8, di proprietà del Sig. **** Omissis ****; a ovest con l'unità immobiliare identificata al NCEU del comune di Modica al Foglio 75. particella 634 sub 6 di proprietà del **** Omissis ****, mentre a nord e a sud confina con spazi ineditati facenti parte del condominio.

Il garage ubicato al piano interrato corrispondente alla proiezione del piano terra sovrastante, confina a est con il garage identificato al NCEU del comune di Modica al Foglio 75, particella 634 sub 16, di proprietà del Sig. **** Omissis ****; a ovest con il garage identificato al NCEU del comune di Modica al Foglio 75. particella 634 sub 14 di proprietà del **** Omissis ****, mentre a sud confina con spazi di manovra dell'autorimessa condominiale, a nord confina con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,48 mq	122,80 mq	1	122,80 mq	2,70 m	T-1
Veranda	31,30 mq	31,30 mq	0,7	21,91 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	4,76 mq	4,76 mq	0,7	3,33 mq	0,00 m	1
Giardino	12,80 mq	12,80 mq	0,2	6,40 mq	0,00 m	T
Autorimessa	40,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	-2,70 m	S1

Totale superficie convenzionale:	198,44 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	198,44 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/2010 al 31/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 634, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 45,45 Piano S1 Graffato NO
Dal 25/03/2010 al 31/08/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 60, Part. 634, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 542,28 Piano T-1 Graffato NO
Dal 31/08/2010 al 13/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 634, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 542,28 Piano T-1 Graffato no
Dal 31/08/2010 al 13/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 634, Sub. 15 Categoria C6 Cl.4, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 45,45 Piano S1 Graffato no
Dal 13/09/2011 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 634, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 542,28 Piano T-1 Graffato NO
Dal 13/09/2011 al 25/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 634, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 40 Superficie catastale 44 mq Rendita € 45,45 Piano S1 Graffato no

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	634	7	1	A2	2	7 vani	129 mq	542,28 €	T-1	no
	75	634	15	1	C6	4		44 mq	45,45 €	S1	no

Corrispondenza catastale

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

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo e dal confronto con la planimetria catastale in atti, si evince una leggera difformità nella distribuzione dei vani al piano primo, nello specifico il vano ripostiglio riportato nella planimetria catastale con accesso soltanto dalla camera da letto a sud-est è stato suddiviso in due vani cabina-armadio più piccoli con accessi diretti dalle due camere da letto, come meglio rappresentato nell'allegato rilievo planimetrico.

Dalle ricerche effettuate non risulta depositato l'elaborato planimetrico per la corretta individuazione dei sub confinanti e delle parti comuni, ma esaminando il titolo di proprietà è possibile individuare:

- il sub 1 come lo spazio a cielo aperto che comprende tutte le aree esterne dal cancello d'ingresso alle serrande basculanti che delimitano le autorimesse esclusive dei corpi "A" e "B".
- i sub 2-3-4-5-10-11-12-13 appartenenti al corpo "A";
- i sub 6-7-8-9-14-15-16-17 appartenenti al corpo "B";
- il sub 18 come lo spazio di manovra posto a servizio esclusivo dei sub 14-15-16 e 17;
- il sub 19 come lo spazio di manovra posto a servizio esclusivo dei sub 10-11-12 e 13.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ottimo stato di conservazione, tutti gli impianti risultano funzionali nei limiti dell'uso quotidiano, gli impianti termici tra cui la caldaia a metano ed i condizionatori a parete non presentano il libretto di uso e manutenzione e non risultano presenti le necessarie verifiche di legge.

Dall'esame visivo non si manifestano lesioni strutturali o degradi consistenti.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un complesso condominiale costituito da due corpi denominati "A" e "B" quindi sono parti comuni il cancello automatico di ingresso esterno, lo

spazio a cielo aperto dove sono ubicate le vasche di raccolta per l'acqua potabile interrate, una per ciascun corpo individuato nell'atto di provenienza al sub 1; lo spazio di manovra posto a servizio esclusivo delle unità immobiliari comprese nel corpo "B" (sub 14,15,16 e 17) individuato nel titolo di proprietà al sub 18; il cortile pavimentato esterno pedonale e le aree a verde condominiale.

Non sono parti comuni gli spazi a cielo aperto graffiati con le unità immobiliari del corpo "A" e lo spazio di manovra carrabile individuato al sub 19 che è posto a servizio esclusivo delle unità immobiliari comprese nel corpo "A" (sub 10,11,12 e 13)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato nella Via Nuova Sant'Antonio a Modica, realizzato come nuova costruzione su terreno edificabile riportato al CT al Foglio 75 particella 60, ed i lavori furono realizzati dalla **** Omissis ****.

L'immobile presenta una buona esposizione e ventilazione, è costituito da un corpo rettangolare con i lati lunghi confinanti ad altri immobili ed i lati corti esposti a sud-est e nord-ovest dotati di idonee aperture: il soggiorno a piano terra, una camera matrimoniale e la camera singola a piano primo sono esposti a sud-est, mentre la cucina a piano terra ed una camera da letto a piano primo sono esposti a nord-ovest.

Dal Certificato di Collaudo n 2064 del 10/04/2009 redatto dall'ing. **** Omissis **** si evince che la struttura è costituita da travi rovesce in fondazione, pilastri e travi in cemento armato formanti telai a maglie chiuse nelle due direzioni. I solai e gli elementi a sbalzo sono costituiti da solette in cemento armato e laterizi.

Il piano terra ed il piano primo hanno un'altezza interna netta di m 2,70 con soffitti piani, pavimenti in gres porcellanato effetto cotto, di dimensioni 50cmx50cm; le pareti sono tinteggiate e ben rifinite; gli infissi esterni sono in legno a taglio termico dotati di persiane esterne in alluminio effetto legno; le porte interne sono in legno tamburato, la scala interna presenta alzate e pedate rivestite in marmo botticino.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di corpi illuminanti di buona fattura compresi faretti ad incasso e strip led; impianto idrico ed impianto fognario con allaccio alla conduttura pubblica; impianto di videocitofono; antenna satellitare e antenna digitale terrestre; è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con radiatori in alluminio; ogni camera da letto è dotata di televisore e condizionatori a pareti del tipo split; l'immobile è dotato di impianto di filodiffusione.

Sono presenti due piccole aree a verde di proprietà esclusiva sul prospetto nord-ovest e due verande esterne a livello del piano terra. L'immobile inoltre è dotato di un garage posto al piano interrato con accesso diretto all'appartamento e accesso carrabile dalla rampa condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato saltuariamente dal Sig. **** Omissis **** e dato in affitto temporaneo tramite il portale airb&b

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2007 al 13/09/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	20/07/2007	75319	21686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/07/2007	17644	10568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2011 al 27/10/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Omissis	13/09/2011	25924	5113
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Modica	04/10/2011	17059	11273
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 26/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PALERMO il 08/10/2021
Reg. gen. 16646 - Reg. part. 1479
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 149.385,77
Percentuale interessi: 7,15 %
Data: 07/12/2020
N° repertorio: 5918
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PALERMO il 08/10/2021
Reg. gen. 16646 - Reg. part. 1478
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 584.653,41
Percentuale interessi: 7,15 %
Data: 07/12/2020
N° repertorio: 5918

Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**
Trascritto a MODICA il 04/10/2011
Reg. gen. 17059 - Reg. part. 11273
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a RAGUSA il 19/09/2022
Reg. gen. 14632 - Reg. part. 10865
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
Iscritto a MODICA il 23/09/2010

Reg. gen. 17699 - Reg. part. 2507

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

Contro **** Omissis ****

Note: Con atto a rogito del Notaio **** Omissis **** dell'11 marzo 2008, le parti hanno stipulato il contratto di finanziamento fondiario per la somma di € 1.400.000,00 rimborsabile in 18 anni e a garanzia dello stesso è stata concessa ipoteca per la somma di €2.100.000,00. Con atto a rogito del Notaio **** Omissis **** del 15 giugno 2010, la parte mutuataria, con il consenso della banca, ha limitato l'importo del mutuo alla somma già erogata di € 1.100.000,00 chiedendo la correlativa riduzione dell'importo dell'ipoteca ed il frazionamento dell'ipoteca a garanzia del mutuo così ridotto in 8 quote in corrispondenza di altrettante unità immobiliari e grava sul fabbricato oggetto di esecuzione per complessivi € 144.060,48 in sorte capitale residua

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Modica, approvato in data Aprile 2018, con adeguamento al decreto di approvazione DDG n 214/2017 del 22/12/2017, l'immobile ubicato in Via Nuova Sant'Antonio è riportato nella Tavola C3.2, appartiene alla Zona omogenea B0 "Zone per insediamenti residenziali" normata dall'art 35 delle NTA: "B0 Mantenimento dello stato di fatto". Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al punto B) dell'art.2 del DM 1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n°71.

Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai " Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso condominiale composto da otto villette a schiera è stato costruito su un terreno ricadente in area C3 del piano regolatore del comune di Modica, identificato al CT al Foglio 75 particella 60 con una estensione di mq 2.240; risulta edificato giuste concessioni edilizie:

a) Concessione edilizia n 334 del 3 Agosto 2007, supportata dai relativi pareri preventivi: Parere sanitario rilasciato dall'ASP del comune di Modica in data 4/7/2007; Nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza BBCCAA di Ragusa in data 4/7/2007; parere Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Ragusa prot.5673 del 12/10/2007.

b) Concessione Edilizia n 173 del 8 Maggio 2008, supportata dai relativi pareri preventivi: parere sanitario rilasciato dall'ASP del Comune di Modica in data 2/4/2008; Parere di compatibilità paesaggistica rilasciato dalla Soprintendenza BBCCAA di Ragusa prot. n 559 del 15/2/2008; parere Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Ragusa prot.621 del 03/03/2008.

c) Concessione Edilizia n 217 del 7/12/2012, supportata dai relativi pareri preventivi: parere sanitario rilasciato dall'ASP del Comune di Modica in data 24/4/2012; Parere di compatibilità paesaggistica rilasciato dalla Soprintendenza BBCCAA di Ragusa prot. n 3454/VII UOB del 18/11/2011; parere Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Ragusa prot.4164 del 03/08/2011.

Le opere strutturali in cemento armato sono state realizzate ai sensi della L. n 64/74 art. 18 Autorizzazione n 25338 del 21/12/2007 e Autorizzazione n 17215 del 11/08/2008; deposito ai sensi della L. 1086/71 in data 11/08/2008: deposito del Collaudo delle strutture n 2064 del 10/04/2009.

Risultano interamente versati gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione così come previsto dalla L.10/77.

Per quanto riguarda le certificazioni degli impianti previste dalla L. 46/90 sono presenti le certificazioni inerenti l'impianto idrico rilasciata dalla Ditta **** Omissis **** in data 16/06/2010; la certificazione dell'impianto elettrico ai sensi del DM 37/2008 rilasciato dalla Ditta **** Omissis **** in data 15/06/2016; il certificato dell'impianto termico a metano con produzione di acqua calda sanitaria rilasciato dalla ditta **** Omissis **** in data 4/06/2010.

E' altresì presente l'autorizzazione n 77 del 4/8/2009 per lo scarico dei reflui e l'allaccio alla Pubblica Fognatura rilasciato dal Dirigente del IV Settore.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 30/08/2013.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Nel certificato di prestazione Energetica redatto in data 12/07/2013 e trasmesso al comune di Modica in data 2 settembre 2013, con validità 10 anni, l'immobile identificato al Foglio 75 particella 634 sub 7 presenta una classe energetica globale (B) di 41,43 kWh/mq anno.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Modica (RG) - via Nuova Sant'Antonio, piano -1,T,1

L'unità immobiliare oggetto di stima, costituita da una villetta unifamiliare a schiera, è ubicata nel corpo "B" di un complesso condominiale costituito da due corpi edilizi denominati "A" e "B", con accesso carrabile da Via Nuova Sant'Antonio a Modica; l'accesso alla unità immobiliare avviene da un cancello automatico condominiale e una rampa carrabile con accesso diretto al vano garage; l'accesso pedonale è consentito sia lungo il lato sud est con accesso alla veranda ed al soggiorno, sia lungo il lato nord-ovest con accesso sulla veranda sul retro e sulla cucina. La villetta è composta da un piano terra con soggiorno, cucina, vani ripostiglio ed un bagno, un piano primo collegato da una scala interna composto da un bagno completo di vasca, due camere matrimoniali con annessa cabina armadio ed una camera singola, ed un piano interrato collegato con una scala a chiocciola interna composto da un vano garage. Tutti i vani sono dotati di aperture verso l'esterno, tranne i vani ripostiglio e cabina armadio. Presenta copertura con falde inclinate non accessibile. L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. **** Omissis **** La zona è centrale rispetto al tessuto abitativo, risulta ben servita ed ha carattere prevalentemente residenziale, con presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 634, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no - Fg. 75, Part. 634, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6, Graffato no

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 176.611,60

L'immobile in oggetto, ubicato a Modica nella Via Nuova Sant'Antonio, presenta tipologia a villetta a schiera, fa parte del corpo "B" immobile 2 di un complesso di 8 unità immobiliari a schiera. Presenta aree esterne di pertinenza esclusive di circa 45,00 mq, di forma rettangolare, con due lati adiacenti ad altri immobili e due lati liberi. L'area su cui insiste l'immobile è ubicata in una zona a destinazione residenziale, ben servita che presenta una buona viabilità e servizi quali ristoranti e supermercati, è ubicato nelle vicinanze del Corso Umberto ed è possibile raggiungere il centro storico di Modica con comodità.

Si procede con il metodo di stima comparativo, considerando il valore di mercato all'attualità comparato con le quotazioni immobiliari desunte dall'Osservatorio Immobiliare per la provincia di Ragusa ed il Comune di Modica

Presso le agenzie immobiliari sono stati considerati immobili con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima: immobili ubicati nel centro abitato, prospicienti su ampie vie, con analoga consistenza, che presentano stessa tipologia edilizia e stesso stato conservativo e che non necessitano di manutenzione.

Si perviene ad un valore medio di €/mq 990,00.

I dati desunti dall'Osservatorio Immobiliare del Comune di Modica in zona centro abitato, zona sub-urbana " Semicentrale-Modica Alta-Dente", riferiti al 1 semestre 2023, per abitazioni di tipo civile, oscillano tra un minimo di €/mq 540 ed un massimo di €/mq 790, poichè l'immobile non presenta necessità di interventi di manutenzione straordinaria, e adeguamenti consistenti di tutti gli impianti, ed inoltre presenta caratteristiche di facile vendibilità perchè può essere abitato nell'immediato, si considera il valore massimo: €/mq 790.

Operando una media tra i due valori precedentemente ottenuti si può calcolare il più probabile valore di mercato:

€/mq $(990,00+790,00)/2=$ €/mq 890,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Modica (RG) - via Nuova Sant'Antonio, piano -1,T,1	198,44 mq	890,00 €/mq	€ 176.611,60	100,00%	€ 176.611,60
				Valore di stima:	€ 176.611,60

Valore di stima: € 176.600,00

Valore finale di stima: € 176.600,00

Si arrotonda per difetto.

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 30/10/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ Concessione edilizia - Titoli urbanistici e autorizzazioni (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ Tavola del progetto - Elaborati Concessione approvata (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di agibilità intero complesso (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 27/12/2022)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali immobile (Aggiornamento al 27/12/2022)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 27/12/2022)
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ Foto - Elaborato fotografico (Aggiornamento al 30/10/2023)
- ✓ Altri allegati - Rilievo planimetrico in formato pdf (Aggiornamento al 30/10/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Modica (RG) - via Nuova Sant'Antonio, piano -1,T,1
L'unità immobiliare oggetto di stima, costituita da una villetta unifamiliare a schiera, è ubicata nel corpo "B" di un complesso condominiale costituito da due corpi edilizi denominati "A" e "B", con accesso carrabile da Via Nuova Sant'Antonio a Modica; l'accesso alla unità immobiliare avviene da un cancello automatico condominiale e una rampa carrabile con accesso diretto al vano garage; l'accesso pedonale è consentito sia lungo il lato sud est con accesso alla veranda ed al soggiorno, sia lungo il lato nord-ovest con accesso sulla veranda sul retro e sulla cucina. La villetta è composta da un piano terra con soggiorno, cucina, vani ripostiglio ed un bagno, un piano primo collegato da una scala interna composto da un bagno completo di vasca, due camere matrimoniali con annessa cabina armadio ed una camera singola, ed un piano interrato collegato con una scala a chiocciola interna composto da un vano garage. Tutti i vani sono dotati di aperture verso l'esterno, tranne i vani ripostiglio e cabina armadio. Presenta copertura con falde inclinate non accessibile. L'unità immobiliare è di proprietà del Sig. **** Omissis **** La zona è centrale rispetto al tessuto abitativo, risulta ben servita ed ha carattere prevalentemente residenziale, con presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 634, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no - Fg. 75, Part. 634, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6, Graffato no L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Modica, approvato in data Aprile 2018, con adeguamento al decreto di approvazione DDG n 214/2017 del 22/12/2017, l'immobile ubicato in Via Nuova Sant'Antonio è riportato nella Tavola C3.2, appartiene alla Zona omogenea B0 "Zone per insediamenti residenziali" normata dall'art 35 delle NTA: "B0 Mantenimento dello stato di fatto". Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al punto B) dell'art.2 del DM 1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985). Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n°71. Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai " Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Prezzo base d'asta: € 176.600,00

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PALERMO il 08/10/2021
Reg. gen. 16646 - Reg. part. 1478
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 584.653,41
Percentuale interessi: 7,15 %
Data: 07/12/2020
N° repertorio: 5918
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a PALERMO il 08/10/2021
Reg. gen. 16646 - Reg. part. 1479
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 149.385,77
Percentuale interessi: 7,15 %
Data: 07/12/2020
N° repertorio: 5918
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a RAGUSA il 19/09/2022
Reg. gen. 14632 - Reg. part. 10865
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

SCHEDA SINTETICA LOTTO UNICO

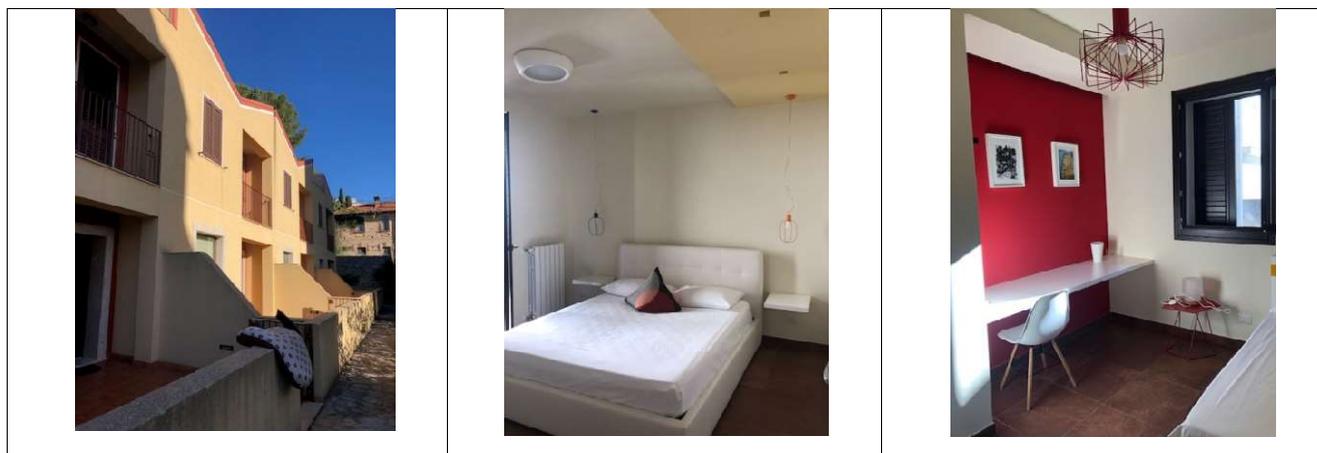
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 176.600,00

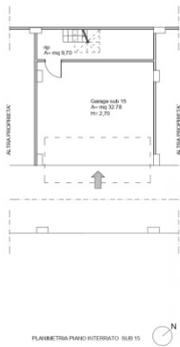
<p>Esecuzione immobiliare 185/2022 del RGE contro ***Omissis*** Giudice ***Omissis*** Custode Giudiziario ***Omissis*** Esperto del procedimento ***Omissis***</p>			
Ubicazione:	Comune di Modica (RG) - via Nuova Sant'Antonio, piano -1,T,1 Coordinate Geografiche (36.854059N ; 14.753479 E)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Descrizione bene:	L'unità immobiliare oggetto di stima, costituita da una villetta unifamiliare a schiera, è ubicata nel corpo "B" di un complesso condominiale costituito da due corpi edilizi denominati "A" e "B", con accesso carrabile da Via Nuova Sant'Antonio a Modica; l'accesso alla unità immobiliare avviene da un cancello automatico condominiale e una rampa carrabile con accesso diretto al vano garage; l'accesso pedonale è consentito sia lungo il lato sud est con accesso alla veranda ed al soggiorno, sia lungo il lato nord-ovest con accesso sulla veranda sul retro e sulla cucina. La villetta è composta da un piano terra con soggiorno, cucina, vani ripostiglio ed un bagno, un piano primo collegato da una scala interna composto da un bagno completo di vasca, due camere matrimoniali con annessa cabina armadio ed una camera singola, ed un piano interrato collegato con una scala a chiocciola interna composto da un vano garage. Tutti i vani sono dotati di aperture verso l'esterno, tranne i vani ripostiglio e cabina armadio. Presenta copertura con falde inclinate non accessibile. L'unità immobiliare è di proprietà del ***Omissis*** La zona è centrale rispetto al tessuto abitativo, risulta ben servita ed ha carattere prevalentemente residenziale, con presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Titolarietà:	Proprietario ***Omissis***, per la quota di 1/1, per atto di compravendita del 13/09/2011 rep.25924 a rogito del Notaio ***Omissis*** in Modica.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Lotto	Unico		
Stato di occupazione:	Libero		
Dati catastali:	Villetta a schiera. identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 634, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A2, Graffato no Fg. 75, Part. 634, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6, Graffato no	Superficie	198,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in ottimo stato di conservazione, tutti gli impianti risultano funzionali nei limiti dell'uso quotidiano, gli impianti termici tra cui la caldaia a metano ed i condizionatori a parete non presentano il libretto di uso e manutenzione e non risultano presenti le necessarie verifiche di legge. Dall'esame visivo non si manifestano lesioni strutturali o degradi consistenti.		
Completezza documentazione ex art.567 c.2:	La documentazione risulta complete e corretta.		
Irregolarità e abusi:	Non risultano irregolarità o abusi urbanistici		

Titolarità Urbanistica:	<p>Concessione Edilizia n 217 del 7/12/2012, Parere sanitario rilasciato dall'ASP del Comune di Modica in data 24/4/2012; Parere di compatibilità paesaggistica rilasciato dalla Soprintendenza BBCCAA di Ragusa prot. n 3454/VII UOB del 18/11/2011; Parere Ispettorato Ripartimentale delle foreste di Ragusa prot.4164 del 03/08/2011.</p> <p>Le opere strutturali in cemento armato sono state realizzate ai sensi della L. n 64/74 art. 18 Autorizzazione n 25338 del 21/12/2007 e Autorizzazione n 17215 del 11/08/2008 Collaudo delle strutture n 2064 del 10/04/2009.</p>	
Agibilità/Abitabilità:	Certificato di agibilità del 30/08/2013	
Divisibilità:	Villetta su più livelli non divisibile	
Valore di mercato:	€176.611,60	
Valore di Vendita Forzata:	€ 176.600,00	
Valore del canone di mercato:	€300/mese	
Vendibilità e motivo:	Immobile immediatamente fruibile, con ottima dotazione impianti e finiture. zona ben servita e panoramica	
Vincoli:	Non ci sono vincoli	
APE:	I presumibili costi per la redazione dell'APE aggiornato ammontano ad € 200,00	
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	<p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a PALERMO il 08/10/2021 Reg. gen. 16646 - Reg. part. 1479 Quota: 1/1 Importo: € 290.000,00 A favore di ***Omissis*** Contro ***Omissis*** Capitale: € 149.385,77 Percentuale interessi: 7,15 % Data: 07/12/2020 N° repertorio: 5918</p>	<p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a PALERMO il 08/10/2021 Reg. gen. 16646 - Reg. part. 1478 Quota: 1/1 Importo: € 1.100.000,00 A favore di ***Omissis*** Contro ***Omissis*** Capitale: € 584.653,41 Percentuale interessi: 7,15 % Data: 07/12/2020 N° repertorio: 5918</p>
	Trascrizioni	
	<p>COMPRAVENDITA Trascritto a MODICA il 04/10/2011 Reg. gen. 17059 - Reg. part. 11273 Quota: 1/1 A favore di ***Omissis*** Contro ***Omissis***</p>	<p>VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto a RAGUSA il 19/09/2022 Reg. gen. 14632 - Reg. part. 10865 Quota: 1/1 A favore di ***Omissis*** Contro ***Omissis***</p>
	Annotazioni a Iscrizioni	
	<p>FRAZIONAMENTO IN QUOTA Iscritto a MODICA il 23/09/2010 Reg. gen. 17699 - Reg. part. 2507 A favore di ***Omissis*** Contro ***Omissis*** Note: Con atto a rogito del Notaio ***Omissis*** dell'11 marzo 2008, le parti hanno stipulato il contratto di finanziamento fondiario per la somma di € 1.400.000,00 rimborsabile in 18 anni e a garanzia dello stesso è stata concessa ipoteca per la somma di €2.100.000,00. Con atto a rogito del Notaio ***Omissis*** del 15 giugno 2010, la parte mutuataria, con il consenso della banca, ha limitato l'importo del mutuo alla somma già erogata di € 1.100.000,00 chiedendo la correlativa riduzione dell'importo dell'ipoteca ed il frazionamento dell'ipoteca a garanzia del mutuo così ridotto in 8 quote, in corrispondenza di altrettante unità immobiliari di conseguenza grava sul fabbricato oggetto di esecuzione per complessivi € 144.060,48 in sorte capitale residua.</p>	

SCHEDA IMMOBILE LOTTO UNICO

Descrizione bene:	L'unità immobiliare oggetto di stima, costituita da una villetta unifamiliare a schiera, è ubicata nel corpo "B" di un complesso condominiale costituito da due corpi edilizi denominati "A" e "B", con accesso carrabile da Via Nuova Sant'Antonio a Modica; l'accesso alla unità immobiliare avviene da un cancello automatico condominiale e una rampa carrabile con accesso diretto al vano garage; l'accesso pedonale è consentito sia lungo il lato sud est con accesso alla veranda ed al soggiorno, sia lungo il lato nord-ovest con accesso sulla veranda sul retro e sulla cucina. La villetta è composta da un piano terra con soggiorno, cucina, vani ripostiglio ed un bagno, un piano primo collegato da una scala interna composto da un bagno completo di vasca, due camere matrimoniali con annessa cabina armadio ed una camera singola, ed un piano interrato collegato con una scala a chiocciola interna composto da un vano garage. Tutti i vani sono dotati di aperture verso l'esterno, tranne i vani ripostiglio e cabina armadio. Presenta copertura con falde inclinate non accessibile. L'unità immobiliare è di proprietà del ***Omissis***. La zona è centrale rispetto al tessuto abitativo, risulta ben servita ed ha carattere prevalentemente residenziale, con presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al NCEU del Comune di Modica al Foglio 75 partlla 634 sub 7 A/2 e sub 15 C/6				
Destinazione	Superfici e Netta	Superfici e Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	
Abitazione	105,48 mq	122,80 mq	1	122,80 mq	
Veranda	31,30 mq	31,30 mq	0,7	21,91 mq	
Balcone scoperto	4,76 mq	4,76 mq	0,7	3,33 mq	
Giardino	12,80 mq	12,80 mq	0,2	6,40 mq	
Autorimessa	40,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	
Totale superficie convenzionale:				198,44 mq	
Valore di Mercato				€176.600	
Valore del Canone di Mercato:				€ 300/mese	

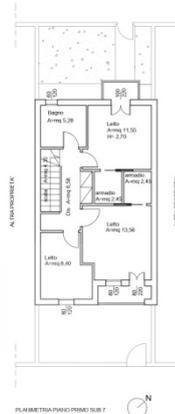




Planimetria garage sub 15



Planimetria piano Terra



Planimetria Piano Primo sub 7

