

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa



ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g. 24/2023
promossa da POP NPLs S.r.l. per mezzo della procuratrice *FIRE s.p.a.*
contro



Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo

Custode Giudiziario: Dott. Raffaele Arezzi

Perito estimatore: Ing. Rosa Angela Re

Oggetto: RELAZIONE DI PERIZIA



Immobili periziati:

1. Immobile – destinato ad abitazione - sito in MODICA (RG) in strada Comunale Trecasucce Torre Radosta San Zagaria n°85 (in catasto snc), in Catasto Fabbricati al F.83 Particella 332 sub1 (Cat.A/7, vani 10,5 Sup. Cat. tot. 248mq, Sup. escluso aree scoperte 232mq, piano T-1)
2. Immobile – destinato a garage - sito in MODICA (RG) in strada Comunale Trecasucce Torre Radosta San Zagaria n°85 (in catasto snc), in Catasto Fabbricati al F.83 Particella 332 sub2 (Cat.C/6, mq 69, Sup.Cat.79 mq, piano S1)



SCHEMA SINTETICA

Lotto 1

| | |
|---|--|
| <p align="center">ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g. 24/2023 promossa da POP NPLs S.r.l. per mezzo della procuratrice FIRE s.p.a. contro Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: Dott. Raffaele Arezzi Esperto del procedimento: Ing. Rosa Angela Re</p> | |
| Diritto | Piena proprietà per intero (1/1) |
| Bene | ABITAZIONE |
| Ubicazione | Comune di MODICA (RG) - Strada Comunale Trecasucce Torre Radosta San Zagaria n°85 (in catasto snc) Coordinate Geografiche: Lat. 36,8451 N – Long. 14,7889 E |
| Titolarità | - <i>Atto di donazione rogato a MODICA il 14/04/1999 dal notaio LUCA GIURDANELLA, Rep.n°2056, trascritto il 06/05/1999 ai nn°6555/5116. (nuda proprietà per intero)</i> - <i>Atto di donazione rogato a MODICA il 26/06/2013 dal notaio LUCA GIURDANELLA, Rep.n°20202/7250, trascritto il 02/07/2013 ai nn°9370/6461. (diritto di usufrutto per intero)</i> |
| Provenienza ventennale | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità; antecedentemente al ventennio il bene era di proprietà dei genitori a seguito di: - <i>Atto di vendita rogato a MODICA il 13/08/1980 dal notaio GIUSEPPE TERRANOVA, Rep.n°84, trascritto il 25/08/1980 ai nn°11282/10347.</i> |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati Foglio 83 Particella 332 sub1- Cat.A/7 vani 10,5 piano T-1- Sup.Tot. 248 mq- Sup. escluse aree scoperte 232 mq - Rendita € 976,10 |
| Lotto | Lotto n°1 |
| Occupazione | Il bene allo stato attuale è "occupato" essendo adibito a residenza di e della sua famiglia. |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 | La documentazione risulta completa e corretta |
| Irregolarità e Abusi | le difformità riscontrate, rispetto le planimetrie allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, sono: lievi modifiche di distribuzione interna, con cambio di destinazione di alcuni vani, modifica con spostamento di aperture esterne, ampliamento porzione di terrazza calpestabile per complessivi 41,00mq |



| | | |
|---|---|--|
| Immobile insanabile | | |
| Titolarità Urbanistica | L'immobile è stato condonato con Concessione Edilizia in sanatoria N.36 del 07/02/1994 (Condono N.4012 del 27/12/1986 ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85) | |
| Agibilità/Abitabilità | Assente | |
| Divisibilità | L'immobile è pignorato per intero | |
| Valore di Mercato | 175.000,00 € | |
| Valore di Vendita Forzata | 148.750,00 € | |
| Valore del Canone di Mercato | | |
| Vendibilità e motivo | Abitazione rifinita sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione | |
| Vincoli | No | |
| Edilizia agevolata | No | |
| Oneri | No | |
| APE | No | |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | Iscrizioni | |
| | IPO TECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRIZIONE del 04/04/2013 - Registro Particolare 4798 Registro Generale 743 Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 20101/7175 del 03/04/2013 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA | ISCRIZIONE del 24/08/2017- Registro Particolare 12316 Registro Generale 2046 RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 34511/2016 del 22/08/2017 IPOTECA LEGALE |

| | | |
|--|---------------------|---|
| | Trascrizioni | |
| | | TRASCRIZIONE del 17/02/2023 - Registro Particolare 2601 Registro Generale 1900 Ufficiale Giudiziario di Ragusa ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/01/2023 |
| Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 | | |



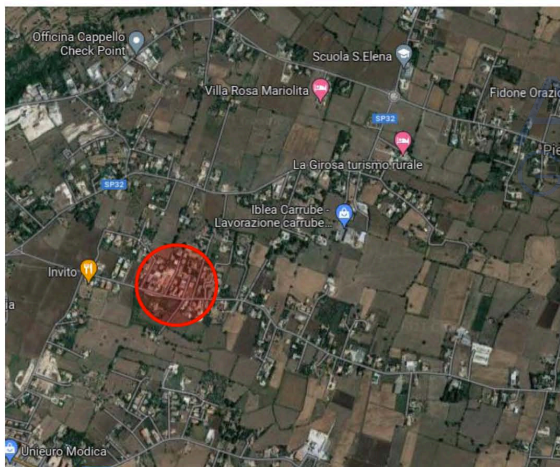
SCHEDA IMMOBILE

Lotto 1

| | |
|-------------|---|
| Descrizione | <p>L'immobile si trova a Est di Modica Sorda, in zona agricola; è distinto al Catasto urbano al Foglio 83 Particella 332 sub1 (Zona 1, Cat.A/7, Classe 2, vani 10,5 piano T-1). L'abitazione è a due piani fuori terra con copertura a falde inclinate; è in buono stato conservativo e rifinita in ogni parte sia internamente che esternamente, ad eccezione delle aree esterne pertinenziali; l'intero fabbricato è stato realizzato abusivamente negli anni ottanta con struttura in calcestruzzo armato a telai piani.</p> <p>È costituito da tre vani più accessori al piano terra e tre vani più accessori al piano primo. La superficie edificata è circa 165,00mq al P.T. e 96,00mq al P.1° e il volume complessivo è pari a 911,00mc circa. La superficie utile netta sui due livelli è di 188,00mq. La s.n.r. (balconi, terrazze e verande coperte) è pari a 100,00mq.</p> <p>La superficie lorda (ingombro complessivo) ai fini della valutazione è di mq 248,00.</p> <p>Il terreno su cui insiste il fabbricato è pari a 828,00mq.</p> |
|-------------|---|

| Destinazione | | | Abitazione | |
|---|----------|---------|---------------------|-----------------------|
| CARATTERISTICHE | Acronimo | Sup. mq | indice | Sup. Comm. mq |
| Superficie principale | S1 | 188 | 1,0 | 188,00 |
| Superficie balconi | SUB | 18 | 0,6 | 10,80 |
| Superficie terrazzo | SUT | 56 | 0,6 | 33,60 |
| Superficie pertinenze | SUP | 26 | 0,6 | 15,60 |
| Superficie commerciale tot. | | | | m ² 248,00 |
| Valore di mercato | | | 175.000,00 € | |
| Valore di stima di VENDITA FORZATA | | | 148.750,00 € | |
| Valore del Canone di Mercato | | | ----- | |





GEOLOCALIZZAZIONE GOOGLE ESTESA



GEOLOCALIZZAZIONE GOOGLE RAVVICINATA

Lat. 36,8451 N – Long. 14,7889 E



sub1 – Abitazione - Cat.A/7, vani 10,5 - piano T-1

sub2 – Garage- Cat.C/6, mq 69 - piano S1



SCHEDA SINTETICA

Lotto 2

| | |
|---|---|
| <p align="center">ESECUZIONE IMMOBILIARE r.g. 24/2023 promossa da POP NPLs S.r.l. per mezzo della procuratrice FIRE s.p.a. contro Giudice: Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario: Dott. Raffaele Arezzi Esperto del procedimento: Ing. Rosa Angela Re</p> | |
| Diritto | Piena proprietà per intero (1/1) |
| Bene | GARAGE parzialmente allo stato rustico |
| Ubicazione | Comune di MODICA (RG) - Strada Comunale Trecasucce Torre Radosta San Zagaria n°85 (in catasto snc) Coordinate Geografiche: Lat. 36,8451 N – Long. 14,7889 E |
| Titolarità | - Atto di donazione rogato a MODICA il 14/04/1999 dal notaio LUCA GIURDANELLA, Rep.n°2056, trascritto il 06/05/1999 ai nn°6555/5116. (nuda proprietà per intero) -Atto di donazione rogato a MODICA il 26/06/2013 dal notaio LUCA GIURDANELLA, Rep.n°20202/7250, trascritto il 02/07/2013 ai nn°9370/6461. (diritto di usufrutto per intero) |
| Provenienza ventennale | Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità; antecedentemente al ventennio il bene era di proprietà dei genitori a seguito di: - Atto di vendita rogato a MODICA il 13/08/1980 dal notaio GIUSEPPE TERRANOVA, Rep.n°84, trascritto il 25/08/1980 ai nn°11282/10347. |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati Foglio 83 Particella 332 sub2- - Cat.C/6 - piano S1-Sup. Catastale mq 79 – Consistenza 69 mq - Rendita € 78,40 |
| Lotto | Lotto n°2 |
| Occupazione | Il bene allo stato attuale è "occupato" in quanto utilizzato come pertinenza dell'abitazione di cui al Lotto n°1 |
| Completezza documentazione ex art. 567, c. 2 | La documentazione risulta completa e corretta |
| Irregolarità e Abusi | le difformità riscontrate, rispetto la planimetria catastale depositata e rispetto le tavole allegate alla C.E. in Sanatoria, sono: ampliamento superficie garage sfruttando spazi adibiti ad intercapedine nel piano interrato. |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



| | | |
|---|--|--|
| Immobile insanabile | | |
| Titolarità Urbanistica | L'immobile è stato condonato con Concessione Edilizia in sanatoria N.36 del 07/02/1994 (Condono N.4012 del 27/12/1986 ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85) | |
| Agibilità/Abitabilità | Assente (l'immobile non è del tutto rifinito) | |
| Divisibilità | L'immobile è pignorato per intero | |
| Valore di Mercato | 48.000,00 € | |
| Valore di Vendita Forzata | 40.800,00 € | |
| Valore del Canone di Mercato | | |
| Vendibilità e motivo | Garage parzialmente allo stato rustico difficilmente vendibile se non insieme all'abitazione. | |
| Vincoli | No | |
| Edilizia agevolata | No | |
| Oneri | No | |
| APE | NO in quanto l'immobile è destinato a garage | |
| Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli | Iscrizioni | |
| | IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ISCRIZIONE del 04/04/2013 - Registro Particolare 4798 Registro Generale 743 Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 20101/7175 del 03/04/2013 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA | ISCRIZIONE del 24/08/2017- Registro Particolare 12316 Registro Generale 2046 RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 34511/2016 del 22/08/2017 IPOTECA LEGALE |

| | |
|---------------------|--|
| Trascrizioni | |
| | TRASCRIZIONE del 17/02/2023 - Registro Particolare 2601 Registro Generale 1900 Ufficiale Giudiziario di Ragusa ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/01/2023 |



SCHEDA IMMOBILE

Lotto 2

| | |
|-------------|---|
| Descrizione | <p>L'immobile si trova a Est di Modica Sorda, in zona agricola; è distinto al Catasto Urbano al F.83 Part.332 sub2 (Zona 1, Cat.C/6, mq 79, piano S1).</p> <p>Il GARAGE occupa porzione del piano interrato ed è raggiungibile tramite scivola esterna con accesso tramite cancello da Strada Comunale Trecasucce Torre Radosta San Zagaria. Esso ha struttura il cls armato a telai piani.</p> <p>Si trova parzialmente allo <u>stato rustico</u> internamente; esso è un vano privo di parte di intonaci, pavimenti, impianti.</p> <p>La superficie lorda è circa 115,00mq. La superficie utile è circa di 88,40mq.</p> |
|-------------|---|

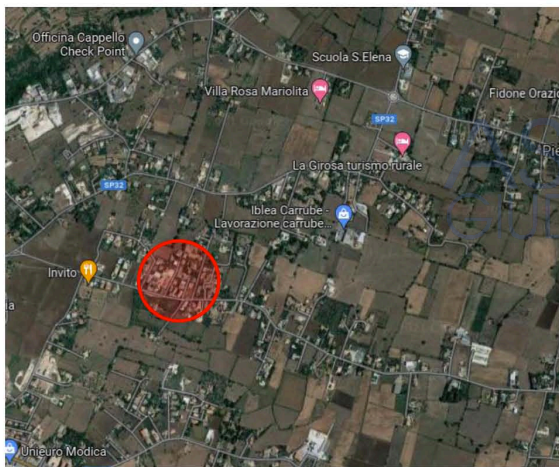
| Destinazione | | | Abitazione | |
|---|----------|--------------------|--------------------|---------------|
| CARATTERISTICHE | Acronimo | Sup. mq | indice | Sup. Comm. mq |
| Superficie principale | S1 | 115 | 1,0 | 115 |
| Superficie balconi | SUB | 0 | --- | --- |
| Superficie terrazzo | SUT | 0 | --- | --- |
| Superficie pertinenze | SUP | 0 | --- | --- |
| Superficie commerciale tot. | | m ² 115 | | |
| Valore di mercato | | | 48.000,00 € | |
| Valore di stima di VENDITA FORZATA | | | 40.800,00 € | |
| Valore del Canone di Mercato | | | ----- | |



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





GEOLOCALIZZAZIONE GOOGLE ESTESA



GEOLOCALIZZAZIONE GOOGLE RAVVICINATA

Lat. 36,8451 N – Long. 14,7889 E



sub1 – Abitazione - Cat.A/7, vani 10,5 - piano T-1

sub2 – Garage- Cat.C/6, mq 69 - piano S1



RELAZIONE DI PERIZIA

PREMESSA

Io sottoscritta *Ing. Rosa Angela RE*, nata a Vittoria il 05/03/1966, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Ragusa al n°608, residente ad Acate in via Cosimo di Palma n°15, sono stata nominata C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n°24/2023 dall'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione Dott. *Carlo Di Cataldo*, con provvedimento del 12/04/2023, a seguito di rinuncia del 10/04/2023, da parte del tecnico, *Ing. [REDACTED]*, nominato con "decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario" del 25/03/2023; ho prestato il giuramento telematico in data 14/04/2023 ricevendo il quesito allegato al provvedimento suddetto.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver preso contatto immediatamente con il custode nominato, *Dott. Raffaele Arezzi*, tramite comunicazioni telefoniche e via mail/pec, ci si è accordati per effettuare un primo sopralluogo, fissando l'appuntamento direttamente presso i luoghi da periziare, per giorno 03/05/2023 alle ore 18,00, prontamente comunicato alle parti dal Custode.

Durante il sopralluogo del 03/05/2023, ho potuto procedere immediatamente al rilievo plani-volumetrico e anche fotografico della proprietà, acquisendo quante più informazioni possibili, utili per la redazione della presente perizia, e annotando su fogli a parte appunti e osservazioni. Le operazioni si sono concluse alle ore 20:00.

Ho ritenuto necessario fare una ricerca all'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Ragusa, per controllare, tramite visure e planimetrie catastali, l'effettiva situazione dei beni indicati e per effettuare una ispezione telematica sui beni per verificare formalità, vincoli, iscrizioni, pignoramenti, ecc.; presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, per verificare



l'esatta collocazione degli immobili in riferimento al P.R.G. comunale, al fine di effettuare una corretta valutazione.

Esaminati, confrontandomi col custode, l'atto di pignoramento immobiliare e la documentazione ipo-catastale, si è verificata la completezza dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni, la corrispondenza dei dati catastali, le note di trascrizione e i titoli di trasferimento, la continuità di trascrizioni nel ventennio.



BENI DA VALUTARE

- 1.** Immobiliare –destinato ad abitazione- sito in MODICA (RG) in strada Comunale Trecasucce Torre Radosta San Zagaria n°85 (in catasto snc), in Catasto Fabbricati al F.83 Particella 332 sub1 (Cat.A/7, vani 10,5 Sup.Cat. tot. 248mq, escluso aree scoperte 232mq, piano T-1).
- 2.** Immobiliare –destinato a garage- sito in MODICA (RG) in strada Comunale Trecasucce Torre Radosta San Zagaria n°85 (in catasto snc), in Catasto Fabbricati al F.83 Particella 332 sub2 (Cat.C/6, mq 69, Sup.Cat.79mq, piano S1).

Le due unità immobiliari, fanno parte di un unico corpo di fabbrica a tre livelli (di cui quello interrato occupato dal garage) che insiste su una area catastalmente estesa complessivamente 828,00 mq (al Catasto Terreni Part. 246 del Foglio 083).

RISPOSTA AL MANDATO

LOTTO 1

a) Identificazione del bene

ABITAZIONE - sito in MODICA (RG) in strada Comunale Trecasucce Torre Radosta San Zagaria n°85 (in catasto snc), in Catasto Fabbricati al F.83 Particella 332 sub1 (Cat.A/7, vani 10,5 Sup.Cat. tot. 248mq, escluso aree scoperte 232mq, piano T-1)



Ha la piena proprietà, per intero (1/1), dell'immobile: _____, nato a MODICA

(RG) il _____ a seguito dei passaggi sotto descritti:

- **Atto di donazione** rogato a MODICA il 14/04/1999 dal notaio LUCA GIURDANELLA,

Rep.n°2056, trascritto il 06/05/1999 ai nn°6555/5116.

Con tale atto _____, per la quota di ½ ciascuno donano al

figlio _____, riservandosi l'usufrutto, la nuda proprietà dei beni in Modica C.da

Trecasucce Torre Radosta snc, in Catasto al F.83 Part.332 sub1 Piano T-1 e sub2 piano S

(Fabbricato in corso di costruzione).

- **Atto di donazione** rogato a MODICA il 26/06/2013 dal notaio LUCA GIURDANELLA,

Rep.n°20202/7250, trascritto il 02/07/2013 ai nn°9370/6461.

Con tale atto _____ per la quota di ½ ciascuno donano al

figlio _____, il diritto di usufrutto dei beni in Modica C.da Trecasucce Torre

Radosta snc, in Catasto al F.83 Part.332 sub1 Piano T-1 (A/7 – 10,5 vani) e sub2 piano S (C/6-

69mq).

L'immobile era pervenuto a _____, per la quota di ½ ciascuno,

tramite:

- **Atto di vendita** rogato a MODICA il 13/08/1980 dal notaio GIUSEPPE TERRANOVA,

Rep.n°84, trascritto il 25/08/1980 ai nn°11282/10347.

Con tale atto _____ vendette a _____

indivisamente, in ragione di ½ ciascuno, uno stacco di terreno agrario in Modica C.da

Trecasucce, esteso are 20.93 compreso la mezza via, in Catasto Terreni al F.83 Part.197/b (are

17.16) e 203/b (are 3.77).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'abitazione, con COSTITUZIONE Prot. N. RG0240710 del 19/11/2009 e a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 2010 e VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 2014, è oggi così CATASTALMENTE individuata:

| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consist. | Sup.cat. | Rendita |
|--------|-------|------|------------|------|--------|-----------|---|----------|
| 83 | 332 | 1 | 1 | A/7 | 2 | 10,5 vani | Tot. 248 mq Escluse aree scoperte 232 mq | € 976,10 |

Dalle verifiche del P.R.G. del comune di MODICA si è riscontrato che il fabbricato ricade in zona E₁ (Zona Agricola); in tale area non insistono vincoli.

b) Sommaria descrizione del bene

L'immobile in oggetto si trova a Est di Modica Sorda. Si raggiunge imboccando la S.P.32 in direzione Cava Ispica per circa 900 ml e poi la Strada Comunale Trecasucce Torre Radosta San Zagaria per altri 600 ml. L'ingresso all'area pertinenziale dell'abitazione avviene da stradella privata che costeggia ad ovest l'immobile.

L'abitazione è dislocata su due piani fuori terra (zona notte al piano terra e zona giorno al piano primo) ed ha con copertura a falde. Essa è stata realizzata abusivamente negli anni ottanta con struttura in calcestruzzo armato a telai piani.

c) stato di possesso del bene

Il bene allo stato attuale è "occupato" in quanto vi risiede _____ assieme alla sua famiglia.

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Non esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.

e) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE del 04/04/2013 - Registro Particolare 4798 Registro Generale 743 - Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 20101/7175 del 03/04/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
- ISCRIZIONE del 24/08/2017 - Registro Particolare 12316 Registro Generale 2046 - RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 34511/2016 del 22/08/2017 IPOTECA LEGALE
- ISCRIZIONE del 05/07/2019 - Registro Particolare 10091 Registro Generale 1414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 497 del 02/02/2018 - IPOTECA GIUDIZIALE
- TRASCRIZIONE del 17/02/2023 - Registro Particolare 2601 Registro Generale 1900 Ufficiale Giudiziario di Ragusa ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/01/2023

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

Dalle ricerche effettuate e dal sopralluogo eseguito, si evince che l'immobile per intero (lotto 1 +lotto 2) è stato realizzato abusivamente nei primi anni ottanta, permanendo allo stato rustico per diversi anni, contestualmente al fabbricato gemello limitrofo, entrambi originariamente di proprietà di _____ genitori di _____

L'immobile è stato condonato con **Concessione Edilizia in sanatoria N.36 del 07/02/1994** (Condono N.4012 del 27/12/1986) contestualmente al fabbricato limitrofo (Condono N.4013 del 27/12/1986) ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85.

A seguito di rilascio della C.E. suddetta i proprietari si sono obbligati a vincolare il suolo delle partt.331 sub 1/2 e 332 sub 1/2 per la volumetria complessiva autorizzata di 822.84mc (411,42 ogni corpo di fabbrica), di mantenere la destinazione d'uso di progetto, di mantenere a parcheggio permanente la superficie di 99,76mq (49,88 ogni corpo di fabbrica).

Relativamente alla struttura, è stato depositato, al Genio Civile di Ragusa, certificato di idoneità statica in data 23/09/1987 Prot.192, salvo certificato di ulteriore collaudo.

Sono state reperite le tavole grafiche allegate alla C.E. per cui è stato possibile verificare la non conformità – anche se non sostanziale - dello stato di fatto attuale ai progetti approvati.



Non è stato reperito certificato di agibilità o abitabilità.

Il bene non ha potenzialità edificatorie in quanto ricade in zona agricola con indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq, già abbondantemente superato.

Lo stato di fatto e le planimetrie catastali risultano infatti lievemente difformi dalle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia in sanatoria.

Le difformità riscontrate (lievi modifiche di distribuzione interna, con cambio di destinazione di alcuni vani, modifica con spostamento di aperture esterne, ampliamento porzione di terrazza calpestabile, al posto di falda con tegole prevista in progetto, per complessivi 28,60mq) non hanno modificato la struttura, la sagoma del fabbricato e la volumetria autorizzata; fermo restando che l'ufficio tecnico di Modica valuterà l'effettiva consistenza delle difformità riscontrate, tali difformità dovranno comunque essere sanate. Si potrà presentare Scia in Sanatoria (Accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001) per allineare la situazione allo stato di fatto.

La quantificazione dei costi necessari per la sanatoria dell'intero immobile (Lotto1 + Lotto2), che comprende diritti di segreteria, bolli, versamenti minimi, doppio degli oneri concessori per l'aumento di superficie accessoria calpestabile, onorario professionale, in aggiunta alla necessaria variazione catastale delle due unità immobiliari, derivante dalle modifiche, è pari ad un importo complessivo di almeno 7.500,00€.

L'immobile è perfettamente funzionale.

g) Attestazione di prestazione energetica

Dalle ricerche effettuate non risulta esistente l'attestazione di prestazione energetica.

La redazione dell'APE comporta un onorario di 500,00€, oltre cassa previdenziale e IVA.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Devono essere sanate le difformità riscontrate rispetto le planimetrie ufficiali depositate, per un



costo minimo di circa 7.500,00€.

L'immobile in oggetto è stato realizzato in più tempi, dalla struttura dei primi anni ottanta, alle ultime finiture del 2009, anno in cui è stato classato definitivamente.

Esso è completo in ogni parte sia internamente che esternamente: ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio pre-verniciato con vetri singoli, completi di persiane esterne, porte interne in legno tamburato al piano terra e legno laccato al piano primo, scala rivestita in marmo e ringhiere in ferro.

L'appartamento è costituito da tre vani più accessori al piano terra, con attinenti due verande coperte e un ballatoio che prospetta sulla scivola, destinati a zona giorno, e da tre vani più accessori al piano primo, destinato a zona notte, con due terrazze pertinenziali.

La superficie edificata è circa 165,00mq al piano terra e 96,00mq al primo; il volume complessivo è pari a 911,00mc, come da C.E. in sanatoria.

La superficie utile netta sui due livelli è di **188,00 mq**, con superficie non residenziale (verande coperte, ballatoi e terrazze) pari a circa **100,00mq**.

La superficie lorda (ingombro complessivo) ai fini della valutazione è di circa **248,00 mq**.

Il terreno su cui insiste il fabbricato, recintato con muretti rivestiti in pietra, è destinato in parte a scivola per l'accesso al garage del piano interrato, e in parte a verde; esso è esteso complessivamente **828,00 mq**.

Si premette che per la valutazione del valore del bene, il criterio di stima utilizzato è quello relativo alla ricerca del valore di mercato dell'immobile, cercando di determinare il più probabile prezzo che può avere il bene in oggetto in una ipotesi di collocazione sul mercato attraverso l'analisi di domanda e offerta di beni analoghi, nella stessa zona.

Si è quindi utilizzato un procedimento comparativo, effettuando una stima per confronto diretto, confrontando tale stima con i valori desunti dalle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate

Anno 2023 - Semestre I
 Provincia: RAGUSA-Comune: MODICA
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE - Codice di zona: R1
 Tipologia prevalente: non presente - Destinazione: Residenziale

| TIPOLOGIA | STATO CONSERVATIVO | VALORE MERCATO (€/MQ) | | SUPERFICIE (L/N) | VALORI LOCAZIONE (€/MQ X MESE) | | SUPERFICIE (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 370 | 550 | L | | | |
| Ville e Villini | NORMALE | 590 | 880 | L | | | |

Considerato che l'immobile è rifinito in ogni parte, ed è in buone condizioni, ed ha un terreno di pertinenza in parte destinato a verde, ma ha posizione periferica rispetto il centro abitato, ed è privo di alcune infrastrutture a rete, si ritiene congruo il valore di 700,00 €/mq, considerando la superficie lorda totale.

Per cui si attribuisce una valutazione commerciale allo stato attuale, di complessivi:

700 €/mq x 248 mq = 173.600,00 € ~ €. 175.000,00

VALORE COMMERCIALE: €. 175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00)

i) indicazione del valore finale del bene

Si prevede un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, al netto delle predette decurtazioni, si ha

VALORE FINALE: €. 148.750,00 (Euro centoquarantottomilasettecentocinquanta/00)

TABELLA RIASSUNTIVA

| LOCALE | SUPERFICIE LORDA MQ | €/MQ | VALUTAZIONE COMMERCIALE | DECURTAZIONE 15% | VALUTAZIONE FINALE |
|------------|---------------------|--------|-------------------------|------------------|--------------------|
| Abitazione | 248,00 | 700,00 | 175.000,00 € | 26.250,00 € | 148.750,00 € |

(gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale sono considerati nel complesso per i due lotti e saranno successivamente detratti dal valore del compendio di stima)



LOTTO 2

j) Identificazione del bene

GARAGE - sito in MODICA (RG) in strada Comunale Trecasucce Torre Radosta San Zagaria snc, in Catasto Fabbricati al F.83 Particella 332 sub2 (Cat.C/6, consistenza mq 69, Sup.Cat.79 mq, piano S1).

Ha la piena proprietà, per intero (1/1), dell'immobile: _____, nato a MODICA (RG) il _____ a seguito dei passaggi descritti per il LOTTO 1:

.....VALE QUANTO DETTO PER IL LOTTO 1.....

L'abitazione, con COSTITUZIONE Prot. N. RG0240705 del 19/11/2009 e a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 2010 e VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 2014, è oggi così CATASTALMENTE individuata:

| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consist. | Sup.cat. | Rendita |
|--------|-------|------|------------|------|--------|----------|----------|---------|
| 83 | 332 | 2 | 1 | C/6 | 4 | 69 mq | 79 mq | € 78,40 |

Dalle verifiche del P.R.G. del comune di MODICA si è riscontrato che il fabbricato ricade in zona E₁ (Zona Agricola); in tale area non insistono vincoli.

k) Sommara descrizione del bene

.....VALE QUANTO DETTO PER IL LOTTO 1.....

Il garage è ad un livello sotto terra, occupa parte dell'area sottostante l'abitazione ed è raggiungibile da una scivola esterna, larga complessivamente 6,20m, comune a due immobili gemelli limitrofi, realizzati contemporaneamente dai genitori di _____ e condonati

da una unica Concessione Edilizia in sanatoria. Si può raggiungere il garage anche tramite una scaletta esterna in calcestruzzo allo stato rustico, che collega l'area di pertinenza dell'appartamento con l'area antistante l'ingresso del garage al piano interrato.



l) stato di possesso del bene

Il bene allo stato attuale è "occupato" in quanto garage di pertinenza all'abitazione, utilizzato effettivamente anche come deposito.

m) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Non esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene.

n) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

.....VALE QUANTO DETTO PER IL LOTTO 1.....

o) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

Le difformità riscontrate (ampliamento di superficie del garage sfruttando spazi adibiti ad intercapedine nel piano interrato, per ulteriori **38,50mq**) non hanno modificato la struttura, la sagoma e la volumetria fuori terra del fabbricato; fermo restando che l'ufficio tecnico di Modica valuterà l'effettiva consistenza delle difformità riscontrate, tali difformità dovranno comunque essere sanate. Si potrà presentare Scia in Sanatoria (Accertamento di conformità ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/2001) per allineare la situazione allo stato di fatto, contestualmente al Lotto 1.

.....VALE QUANTO DETTO PER IL LOTTO 1.....

p) Attestazione di prestazione energetica

Per tale immobile, e in particolare per la sua destinazione d'uso, non va redatto l'attestato



di prestazione energetica.

q) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

Il garage in oggetto è internamente parzialmente rifinito; esso è in parte privo di intonaci, pavimenti, impianti. E' dotato di infissi esterni in alluminio.

Per la valutazione delle spese di regolarizzazione, vale quanto detto per il lotto 1 in quanto i due immobili vanno necessariamente trattati contestualmente.

La superficie lorda complessiva è circa **115,00mq**, compreso vano tecnico e intercapedine.

La superficie utile è circa **88,40mq**, escluso un piccolo vano tecnico ricavato sotto il ballatoio del piano terra in corrispondenza della scivola, ed escluso la porzione di intercapedine tra la struttura del fabbricato e il muro di contenimento del terrapieno.

Per la valutazione del valore del bene si è proceduto come per il lotto 1, applicando un coefficiente di 0,60 rispetto al valore dell'abitazione prima indicato di 700,00 €/mq, per cui:

$$0,6 \times 700 \text{ €/mq} \times 115,00 \text{ mq} = 48.3000,00 \text{ €} \sim 48.000,00 \text{ €}$$

VALORE COMMERCIALE: **€. 48.000,00** (Euro quarantottomila/00)

r) indicazione del valore finale del bene

Si prevede un abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, al netto delle predette decurtazioni, si ha

VALORE FINALE: **€. 40.800,00** ~ **€. 40.800,00** (Euro quarantamilaottocento/00)

TABELLA RIASSUNTIVA

| LOCALE | SUPERFICIE LORDA MQ | €/MQ | VALUTAZIONE COMMERCIALE | DECURTAZIONE 15% | VALUTAZIONE FINALE |
|--------|---------------------|------------|-------------------------|------------------|--------------------|
| Garage | 115,00 | 700,00x0,6 | 48.000,00 € | 7.200,00 € | 40.800,00 € |

(gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale sono considerati nel complesso per i due lotti e saranno successivamente detratti dal valore del compendio di stima)

Acate, 30/11/2023

IL C.T.U.
(Ing. Rosa Angela RE)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

