
TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arrabito Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 206/2021 del R.G.E.

promossa da

ANGERA SECURITISATION S.R.L.

Codice fiscale: 14521971003

Partita IVA: 14521971003

contro

omissis



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	5
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	7
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	7
Confini	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	8
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	8
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	9
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	10
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	10
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	10

Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	10
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	11
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	11
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	11
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	12
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	13
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	14
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	15
Regolarità edilizia.....	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	15
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	17
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	17



INCARICO

All'udienza del 02/12/2021, la sottoscritta Ing. Arrabito Laura, con studio in Via Isonzo, 9 - 97018 - Scicli (RG), e-mail laurarrabito@hotmail.it, PEC laura.arrabito@ingpec.eu, Tel. 338 4211060, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1 (Coord. Geografiche: 36.87168, 14.75950)
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2 (Coord. Geografiche: 36.87168, 14.75950)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

Il locale commerciale di cui trattasi, sito a Modica Alta in Piazza del Gesù n° 1 - angolo via Gioberti, zona semicentrale del Comune di Modica, occupa il piano terra e il piano primo sotto strada del compendio pignorato. Attualmente in uso agli esecutati, che vi esercitano attività di cartoleria, è così organizzato: al piano terra vi è l'area di vendita che ha una superficie netta di circa 55 mq, un ufficio di circa 6,60 mq, un servizio igienico di circa 2,60 mq ed un disimpegno di circa 1,70 mq, mentre al piano interrato vi è il deposito al servizio dell'attività commerciale di circa 98 mq. Al negozio si accede o direttamente da un'ampia apertura su Piazza del Gesù, o da un secondo accesso, sempre sulla Piazza del Gesù, che immette in un vano scala comune dal quale è possibile raggiungere i piani superiori del compendio pignorato, meglio descritti al paragrafo "BENE N° 2"; dal vano scala è possibile raggiungere il retrobottega del locale commerciale sopra descritto. Sul lato nord-est, immediatamente adiacente alla cartoleria, è presente un'area scoperta di circa 61 mq adibita a parcheggio con accesso carrabile su via Gioberti, al servizio in parte del negozio ed in parte dell'abitazione soprastante, anch'essa oggetto di pignoramento (BENE N° 2); dal parcheggio è possibile accedere direttamente all'ufficio del negozio.

Edificato con Concessione Edilizia n. 23 del 27/01/1987 e successiva variante n° 393 del 30/12/1987, presenta Autorizzazione di Abitabilità totale n. 529/86 - 536/87 del 05/07/1988 per i piani Terra e primo sotto strada, tuttavia in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato, rispettivamente: al piano terra modifiche interne di modesta entità che non hanno comportato variazioni della struttura portante; al piano interrato un ampliamento del deposito. Tale ampliamento, sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, fu probabilmente realizzato contestualmente alla edificazione dell'immobile (realizzazione di uno scavo di fondazione più ampio) e successivamente mascherato con tamponamento in mattoni forati affinché potesse essere rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

L'unità immobiliare risulta internamente rifinita in ogni sua parte, climatizzata e allacciata alle utenze idrica, elettrica e fognaria, priva di dissesti statici e di umidità di alcun genere, utilizzabile sin da subito senza necessità di effettuare particolari interventi manutentivi. L'androne di ingresso, che immette sul vano scala, risulta internamente allo stato rustico. All'esterno tutto il piano terra presenta finitura ad intonaco grezzo.

L'area su cui ricade il bene non è soggetta a vincoli, è ben servita, con possibilità di parcheggio sulla pubblica via, sita nelle immediate vicinanze della Chiesa di Santa Maria del Gesù e dell'Istituto Salesiano San Domenico

Savio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

La porzione di fabbricato in corso di costruzione, oggetto della presente perizia, occupa i piani superiori dell'immobile descritto al paragrafo "BENE N° 1", più precisamente i piani primo e secondo.

Autorizzato con Concessione Edilizia n. 243 del 06/10/1994 - pagina del registro delle concessioni n. 13 - per la sopraelevazione del primo e secondo piano dell'immobile sottostante, già precedentemente realizzato, il progetto prevedeva la realizzazione di un appartamento per civile abitazione distribuito su due livelli di cui risulta completa e collaudata la struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e definiti i volumi del piano primo; ad oggi non risultano definiti i volumi del piano secondo previsti in progetto. Per il completamento della costruzione e la conseguente definizione dei volumi progettati è necessario nuovo titolo abilitativo, essendo scaduta la concessione edilizia sopra citata.

La porzione di fabbricato, dunque, si presenta allo stato rustico, con struttura portante a vista e tamponamenti esterni in laterizi forati, totalmente privo di finiture ed infissi ad eccezione del vano scala che, pur essendo parzialmente rifinito, è chiuso da setti in laterizi forati e infissi in alluminio. La struttura portante si mostra integra, priva di dissesti statici.

Unica difformità riscontrata in sede di sopralluogo è la realizzazione, al piano primo, di due setti che perimetrano il vano scala, non previsti in progetto, che tuttavia non comportano la modifica dei volumi e delle strutture autorizzate con Concessione Edilizia n. 243 del 07/10/1994. Per la regolarizzazione di tale difformità si può alternativamente optare per la demolizione delle parti non previste in progetto, con conseguente messa in pristino dei luoghi, o per la corresponsione di una sanzione pecuniaria di €. 1.000,00, da versare contestualmente alla presentazione di titolo autorizzativo per il completamento dell'immobile.

Al fabbricato sopra descritto si accede dall'ingresso su Piazza del Gesù n.1, accesso di uso non esclusivo in quanto in comune con il BENE N°1.

Parzialmente in uso agli esecutati, che si servono del vano scala come ripostiglio, è attualmente così composto: al piano primo vi è una superficie residenziale lorda di circa 96 mq delimitata da muratura in laterizi forati; al piano secondo un terrazzo di circa 137 mq, di cui 75 mq coperti da solaio in laterocemento. Al piano terra, sul lato nord-est, immediatamente adiacente all'immobile, è presente un'area scoperta di circa 61 mq adibita a parcheggio, con accesso carrabile su via Gioberti, al servizio del BENE N°1 per circa 20 mq e del fabbricato de quo per circa 41 mq; il parcheggio non è direttamente comunicante con i piani primo e secondo.

L'area su cui ricade il bene non è soggetta a vincoli, è ben servita, con possibilità di parcheggio sulla pubblica via, sita nelle immediate vicinanze della Chiesa di Santa Maria del Gesù e dell'Istituto Salesiano San Domenico Savio.

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** - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

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

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

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

- *omissis*
- *omissis*

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

- *omissis* (Proprietà 500/1000)
- *omissis* (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

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

- *omissis*
- *omissis*

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

- *omissis* (Proprietà 500/1000)
- *omissis* (Proprietà 500/1000)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

L'immobile confina a sud-ovest con Piazza del Gesù, a sud-est con Via Vincenzo Gioberti, a nord-est con proprietà *omissis*

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

L'immobile confina a sud-ovest con Piazza del Gesù, a sud-est con Via Vincenzo Gioberti, a nord-est con proprietà *omissis*

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	61,60 mq	76,50 mq	1,00	76,50 mq	3,10 m	Terra
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,20	4,00 mq	0,00 m	Terra
Vani accessori comunicanti	4,30 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	3,10 m	Terra
50% Androne ingresso	3,70 mq	4,50 mq	0,50	2,25 mq	3,10 m	Terra
50% Loggia ingresso	1,40 mq	1,50 mq	0,40	0,60 mq	3,10 m	Terra
Locale di deposito comunicante	95,00 mq	122,00 mq	0,50	61,00 mq	2,95 m	1 Sotto Strada
Totale superficie convenzionale:				147,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,35 mq		

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	41,00 mq	41,00 mq	0,20	8,20 mq	0,00 m	Terra
50% Androne ingresso	3,70 mq	4,50 mq	0,50	2,25 mq	3,10 m	Terra

50% Loggia ingresso	1,40 mq	1,50 mq	0,40	0,60 mq	3,10 m	Terra
Porzione di fabbricato in costruzione	81,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	2,78 m	Primo
Balcone	53,00 mq	53,00 mq	0,25	13,25 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo coperto	75,00 mq	75,00 mq	0,30	22,50 mq	2,77 m	Secondo
Terrazzo scoperto	62,00 mq	62,00 mq	0,15	9,30 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				153,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,10 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	227	10515	1	1	C1	8		120 mq	3235,09 €	T-S1	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Corrispondenza catastale

Si segnala difformità nell' Estratto di Mappa Catastale, più precisamente nella realtà l'immobile occupa una superficie maggiore di quella indicata sulla mappa catastale, che dovrà essere dunque rettificata.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	227	10515	4		F3					1	
	227	10515	3		F3					2	

Corrispondenza catastale
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si segnala difformità nell' Estratto di Mappa Catastale, più precisamente nella realtà l'immobile occupa una superficie maggiore di quella indicata sulla mappa catastale, che dovrà essere dunque rettificata.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

Si fa presente che l'immobile è sito in Piazza del Gesù - angolo Via Gioberti e non, come erroneamente indicato negli elaborati grafici della Concessione Edilizia n. 23 del 27/01/1987 e successiva variante n° 393 del 30/12/1987, all'angolo con "Via Giulio Cesare", essendo quest'ultima una parallela in direzione Nord-Ovest.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

Si fa presente che l'immobile è sito in Piazza del Gesù - angolo Via Gioberti e non, come erroneamente indicato negli elaborati grafici della Concessione Edilizia n. 243 del 06/10/1994, all'angolo con "Via Giulio Cesare", essendo quest'ultima una parallela in direzione Nord-Ovest.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

L'unità immobiliare risulta internamente rifinita in ogni sua parte, climatizzata e allacciata alle utenze idrica, elettrica e fognaria, priva di dissesti statici e di umidità di alcun genere, utilizzabile sin da subito senza necessità di effettuare particolari interventi manutentivi.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

La porzione di fabbricato risulta interamente al rustico, con struttura portante intelaiata a vista, tamponamenti esterni in laterizi forati che definiscono la volumetria residenziale, aperture per lo più prive di infissi; la superficie confinata dai muri perimetrali si presenta come unico ambiente. Tuttavia, pur essendo priva di finiture, la struttura si è mantenuta in buono stato di conservazione, priva di dissesti statici.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

Le parti in comune con la porzione di immobile soprastante (BENE N°2), anch'essa oggetto di pignoramento, sono: l'area scoperta destinata a parcheggio privato e l'androne di ingresso al vano scala, dal quale si può accedere sia al locale commerciale che ai piani superiori.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

Le parti che il bene ha in comune con la porzione di immobile sottostante (BENE N°1) sono: l'area scoperta destinata a parcheggio privato e l'androne di ingresso al vano scala, dal quale si può accedere sia al locale

commerciale di cui al BENE N°1 che ai piani superiori che costituiscono il BENE N°2.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

Non si è a conoscenza di servitù di alcun genere.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

Non si è a conoscenza di servitù di alcun genere.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

L'immobile gode di buona esposizione Est-Ovest, libero su tre lati; l'altezza interna utile del piano terra è di 3,10 m e di di 2,95 nel piano primo sotto strada.

L'intero edificio presenta struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponamenti esterni e solai in latero-cemento. Le pareti esterne risultano intonacate con intonaco cementizio, prive di finitura. Internamente i locali sono pavimentati con lastre di granito al piano terra e con piastrelle in gres porcellanato al piano interrato, a meno dell'androne comune che si presenta allo stato rustico; le pareti sono rifinite in ogni vano. Il portone di ingresso, che immette nel vano scala comune, è in legno e vetro singolo, di buona fattura e in buono stato conservativo; tutti gli infissi esterni, invece, sono in alluminio e vetro singolo. L'impianto elettrico è in parte del tipo sotto traccia ed in parte sopra traccia. Il piano terra è climatizzato con impianto termico a pompa di calore aria/aria costituito da due condizionatori monosplit. L'impianto idrico si presenta integro alla vista. E' presente impianto di videosorveglianza. Il parcheggio scoperto di pertinenza è pavimentato con elementi lapidei ad opus incertum.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

L'immobile gode di buona esposizione Est-Ovest, libero su tre lati; l'altezza interna utile, allo stato attuale, è di 2,78 m al piano primo e di di 2,77 m al piano secondo.

L'intero edificio presenta struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, tamponamenti esterni e solai in latero-cemento. La porzione di fabbricato in corso di costruzione si presenta allo stato rustico, quasi interamente priva di finiture di alcun genere. Il portone di ingresso, che immette nel vano scala comune, è in legno e vetro singolo, di buona fattura e in buono stato conservativo, mentre i pochi infissi esterni presenti sono in alluminio e vetro singolo.

Il bene è sprovvisto di impianto idrico ed elettrico, a meno di qualche punto luce nel vano scala. Il parcheggio scoperto di pertinenza è pavimentato con elementi lapidei ad opus incertum.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

L'immobile risulta occupato dagli esecutati che vi svolgono attività di Cartoleria.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

L'immobile risulta libero

Il bene non è abitabile, ciò nonostante è parzialmente in uso ai debitori esecutati che lo adoperano come ripostiglio.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

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.

Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.

Il bene è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita rogato dal Notaio Girolamo Renato Pulino in data 29/10/1986, Rep. n. 60024 - Raccolta n. 12364, registrato a Modica il 10/11/1986 al n. 3993/Serie I e trascritto il 14/11/1986 ai nn. 12943/10860.

Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 23 del 27/01/1987, trascritta il 09/02/1987 ai nn. 1963/1672, per la demolizione e ricostruzione del fabbricato sito in Piazza del Gesù, foglio 172 - p.lla 19.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

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.

Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.

Il bene è pervenuto agli esecutati per atto di compravendita rogato dal Notaio Girolamo Renato Pulino in data 29/10/1986, Rep. n. 60024 - Raccolta n. 12364, registrato a Modica il 10/11/1986 al n. 3993/Serie I e trascritto il 14/11/1986 ai nn. 12943/10860.

Per l'immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 243 del 06/10/1994 - pagina del registro delle concessioni n. 13, per la sopraelevazione del 1° e 2° piano nel fabbricato distinto in Catasto Fabbricati al foglio 172 - p.lla 19, registrato a Modica il 10/10/1994 al n. 67478 e trascritto il 05/11/1994 ai nn. 12506/9864.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 15/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 11/11/2021
Reg. gen. 18546 - Reg. part. 1640
Importo: € 247.899,31
A favore di BANCO DI SICILIA S.P.A.
Contro *omissis*
Capitale: € 123.949,65
Rogante: Pulino Girolamo
Data: 14/12/2001
N° repertorio: 72038
Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 15/12/2001 AI NN. 19720/2118.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ragusa il 10/11/2021
Reg. gen. 18454 - Reg. part. 12468
A favore di ANGERA SECURITISATION S.R.L.
Contro *omissis*

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 15/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Ragusa il 11/11/2021
Reg. gen. 18546 - Reg. part. 1640
Importo: € 247.899,31
A favore di BANCO DI SICILIA S.P.A.
Contro *omissis*
Capitale: € 123.949,65
Rogante: Pulino Girolamo
Data: 14/12/2001
N° repertorio: 72038
Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 15/12/2001 AI NN. 19720/2118.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Ragusa il 10/11/2021
Reg. gen. 18454 - Reg. part. 12468
A favore di ANGERA SECURITISATION S.R.L.
Contro *omissis*

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

L'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B0 del vigente PRG del Comune di Modica, regolamentato dagli artt. 34 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione che si riportano di seguito:

- Art. 34 Zone B e C - Residenziali di completamento e residenziali miste

Definizione: Si tratta di zone residenziali di completamento (B0, B1, Br1) e CL (Lottizzazioni e programmi costruttivi in corso).

- Art. 35 Zone B0 - Mantenimento dello stato di fatto

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.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.
- Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme.

E' consentita la variazione della destinazione 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.

L'area sulla quale insiste il fabbricato non risulta vincolata né soggetta al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

L'immobile ricade in Zona Territoriale Omogenea B0 del vigente PRG del Comune di Modica, regolamentato dagli artt. 34 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione che si riportano di seguito:

- Art. 34 Zone B e C - Residenziali di completamento e residenziali miste

Definizione: Si tratta di zone residenziali di completamento (B0, B1, Br1) e CL (Lottizzazioni e programmi costruttivi in corso).

- Art. 35 Zone B0 - Mantenimento dello stato di fatto

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.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.

Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme.

E' consentita la variazione della destinazione 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.

L'area sulla quale insiste il fabbricato non risulta vincolata né soggetta al parere della competente Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

Edificato con Concessione Edilizia n. 23 del 27/01/1987 e successiva variante n° 393 del 30/12/1987, presenta Autorizzazione di Abitabilità totale n. 529/86 - 536/87 del 05/07/1988 per i piani Terra e Primo sotto strada, tuttavia in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato,

rispettivamente: al piano terra modifiche interne di modesta entità che non hanno comportato variazioni della struttura portante; al piano interrato un ampliamento del deposito. Tale ampliamento, sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, fu probabilmente realizzato contestualmente alla edificazione dell'immobile (realizzazione di uno scavo di fondazione più ampio) e successivamente mascherato con tamponamento in mattoni forati affinché potesse essere rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

Per l'ottenimento della regolarità urbanistica è necessario presentare adeguato titolo autorizzativo, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, corrispondendo una sanzione di € 1.000,00 per opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo, una somma di circa € 360,00 per costi di costruzione (relativi alla sola superficie ampliata al piano primo sotto strada), un versamento di € 100,00 per spese vive ed eventuali marche da bollo; oltre a ciò, considerando che la difformità al piano interrato riguarda la struttura dell'immobile, è necessario depositare Certificato di Idoneità Sismica presso l'Ufficio del Genio Civile di Ragusa corrispondendo un versamento di € 110,00 per spese vive ed € 32,00 per marche da bollo. Le spese tecniche per le pratiche sopra indicate sono stimate rispettivamente in € 3.500,00 per la presentazione della pratica urbanistica e in € 1.500,00 per la redazione del CIS.

Successivamente al conseguimento della regolarità urbanistica sarà necessario depositare nuova SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) che avrà un costo di circa € 100,00 per spese vive, € 16,00 per marca da bollo ed € 800,00 per spese tecniche.

Di conseguenza si dovrà redigere nuovo Docfa per la rettifica delle planimetrie catastali con un costo di € 50,00 per spese vive e di circa € 400,00 per spese tecniche.

Si segnala, inoltre, che per il conseguimento della regolarità catastale è necessario effettuare una rettifica della Mappa Catastale poichè l'ingombro dell'immobile sul documento catastale risulta inferiore rispetto a quello reale. Le spese di tale rettifica sono da ripartire al 50% con il BENE N°2 dal momento che la difformità riguarda l'intero fabbricato. A tal fine si stima un costo di circa € 1.500,00 per spese tecniche e di € 110,00 per spese vive, raggiungendo un totale di € 1.610,00 che ripartito al 50% ammonta a circa € 805,00 per il solo bene in questione.

Per il locale commerciale non esiste Attestato di Prestazione Energetica che sarà redatto in sede di trasferimento dell'immobile ad un costo di circa € 250,00 per spese tecniche.

NB: Tutti gli oneri che riguardano la regolarizzazione urbanistica potrebbero essere soggetti a variazioni nel tempo a seguito di Delibere di Giunta e/o di Consiglio Comunale. Le spese tecniche sopra indicate sono da considerarsi al netto di accessori di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

L'edificazione dei piani primo e secondo è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 243 del 06/10/1994 - pagina del registro delle concessioni n. 13, oggi scaduta, che prevedeva la realizzazione di un appartamento al piano primo e di un tinello, di una lavanderia e di un terrazzo al piano secondo.

Del progetto autorizzato è stata realizzata e collaudata la struttura portante, definiti i volumi del piano primo mediante la realizzazione dei tamponamenti esterni e chiuso il vano scala in maniera difforme rispetto al progetto; al piano secondo, invece, i volumi previsti (tinello e lavanderia) non sono stati definiti, risultando regolarmente chiuso il vano scala, realizzati due tamponamenti in laterizi forati e il solaio di copertura. Di

conseguenza, all'attualità, il piano secondo può considerarsi interamente terrazzo, in parte coperto ed in parte scoperto.

Risultando scaduta la Concessione Edilizia n. 243 del 06/10/1994 e incompleta la realizzazione del fabbricato, per poter ottenere la regolarità urbanistica, è necessario conseguire nuovo titolo autorizzativo per il completamento dei volumi previsti dalla precedente autorizzazione, corrispondendo alla Tesoreria Comunale una somma di circa € 2.700,00 per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, ad integrazione di quelli già corrisposti, e una sanzione di € 1.000,00 per realizzazione di opere in assenza di titolo autorizzativo (chiusura del vano scala al piano primo); le spese tecniche per la redazione degli elaborati e la D.L. per la sola definizione dei volumi, sono stimate rispettivamente in circa € 3.500,00 ed € 1.500,00, al netto di accessori di legge. Le somme indicate in questa sede potrebbero essere soggette a variazioni nel tempo a seguito di Delibere di Giunta e/o di Consiglio Comunale.

Si segnala, inoltre, che per il conseguimento della regolarità catastale è necessario effettuare la rettifica della Mappa Catastale poichè l'ingombro dell'immobile sul documento catastale risulta inferiore rispetto a quello reale. Le spese di tale rettifica sono da ripartire al 50% con il BENE N°1 dal momento che la difformità riguarda l'intero fabbricato. A tal fine si stima un costo di circa € 1.500,00 per spese tecniche, al netto di accessori di legge, e di € 110,00 per spese vive, raggiungendo un totale di € 1.610,00 che ripartito al 50% ammonta a circa € 805,00 per il solo bene in questione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il Bene, allo stato attuale, non necessita di Attestato di Prestazione Energetica/ APE ai fini del trasferimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO T - S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A MODICA (RG) - PIAZZA DEL GESÙ, 1, PIANO 1 - 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1

Il locale commerciale di cui trattasi, sito a Modica Alta in Piazza del Gesù n° 1 - angolo via Gioberti, zona semicentrale del Comune di Modica, occupa il piano terra e il piano primo sotto strada del compendio pignorato. Attualmente in uso agli esecutati, che vi esercitano attività di cartoleria, è così organizzato: al piano terra vi è l'area di vendita che ha una superficie netta di circa 55 mq, un ufficio di circa 6,60 mq, un servizio igienico di circa 2,60 mq ed un disimpegno di circa 1,70 mq, mentre al piano interrato vi è il deposito al servizio dell'attività commerciale di circa 98 mq. Al negozio si accede o direttamente da un'ampia apertura su Piazza del Gesù, o da un secondo accesso, sempre sulla Piazza del Gesù, che immette in un vano scala comune dal quale è possibile raggiungere i piani superiori del

compendio pignorato, meglio descritti al paragrafo "BENE N° 2"; dal vano scala è possibile raggiungere il retrobottega del locale commerciale sopra descritto. Sul lato nord-est, immediatamente adiacente alla cartolibreria, è presente un'area scoperta di circa 61 mq adibita a parcheggio con accesso carrabile su via Gioberti, al servizio in parte del negozio ed in parte dell'abitazione soprastante, anch'essa oggetto di pignoramento (BENE N° 2); dal parcheggio è possibile accedere direttamente all'ufficio del negozio. Edificato con Concessione Edilizia n. 23 del 27/01/1987 e successiva variante n° 393 del 30/12/1987, presenta Autorizzazione di Abitabilità totale n. 529/86 - 536/87 del 05/07/1988 per i piani Terra e primo sotto strada, tuttavia in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato, rispettivamente: al piano terra modifiche interne di modesta entità che non hanno comportato variazioni della struttura portante; al piano interrato un ampliamento del deposito. Tale ampliamento, sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, fu probabilmente realizzato contestualmente alla edificazione dell'immobile (realizzazione di uno scavo di fondazione più ampio) e successivamente mascherato con tamponamento in mattoni forati affinché potesse essere rilasciata Autorizzazione di Abitabilità.

L'unità immobiliare risulta internamente rifinita in ogni sua parte, climatizzata e allacciata alle utenze idrica, elettrica e fognaria, priva di dissesti statici e di umidità di alcun genere, utilizzabile sin da subito senza necessità di effettuare particolari interventi manutentivi. L'androne di ingresso, che immette sul vano scala, risulta internamente allo stato rustico. All'esterno tutto il piano terra presenta finitura ad intonaco grezzo.

L'area su cui ricade il bene non è soggetta a vincoli, è ben servita, con possibilità di parcheggio sulla pubblica via, sita nelle immediate vicinanze della Chiesa di Santa Maria del Gesù e dell'Istituto Salesiano San Domenico Savio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 10515, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 163.400,00

1) La stima del più probabile valore di mercato del locale commerciale, dedotto dalla consultazione della banca dati della quotazione immobiliare OMI della Agenzia delle Entrate, per immobili adibiti a negozio, nella zona in cui è ubicato il bene e cioè zona Semicentrale/MODICA ALTA, per lo stato conservativo dell'immobile, si aggira intorno ad un valore minimo di € 600 ed un massimo di € 920 per mq di superficie lorda. Considerata la tipologia edilizia catastale C/1, le finiture interne ed esterne, il grado di vetustà, l'ubicazione, si ritiene congruo un valore di €800 per mq per cui avremo:

- superficie lorda 147,35 mq;
- valore unitario 800,00 €/mq;

da quanto sopra indicato si ottiene:

VALORE Locale commerciale = 147,35 mq x 800,00 €/mq = 117.880,00 €
(centodiciassettemilaottocentoottanta/00)

2) Facendo sempre riferimento al valore di locazione relativo alle valutazioni OMI della Agenzia delle Entrate per stessa zona in cui insiste il bene, supportato da ricerche di mercato e considerando il valore pari a 4,10 €/mq di superficie lorda, dedotto dai contratti di affitto registrati per immobili siti nelle vicinanze, avremo:

- canone mensile negozio = 147,35 mq x 4,10 €/mq = 604,13 €/mq
- canone mensile in cifra tonda = 600,00 €/mq

- canone annuale negozio = 600,00 € x 12 mesi = 7.200,00 €
- sottraendo il 20% per spese di manutenzione otteniamo $[7.200,00 \text{ €} - (7.200,00 \text{ €} \times 20\%) / 2\%] = [5.760,00 \text{ €} / 0,02] = 288.000,00 \text{ €}$ (duecentoottantottomila/00)

Facendo la media tra i due valori ottenuti ai punti 1) e 2) avremo:

$$[(117.880,00 \text{ €} + 288.000,00 \text{ €}) / 2] = 202.940,00 \text{ €} \text{ (duecentoduemilanovecentoquaranta/00)}$$

Considerando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti otteniamo:

$$[202.940,00 \text{ €} - (202.940,00 \text{ €} \times 15\%)] = 172.499,00 \text{ €}$$

(centosettantaduemilaquattrocentonovantanove/00)

Alla cifra sopra ottenuta è necessario decurtare le spese di seguito elencate:

- Pratica edilizia per regolarizzazione dell'immobile ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001: versamento € 100,00, + € 32,00 n. 2 marche da bollo + € 1.000,00 sanzione per opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo + € 360,00 costi di costruzione relativi alla sola superficie ampliata al piano 1 sotto strada + € 3.500,00 compenso tecnico per redazione elaborati tecnici, al netto di accessori di legge;

- CIS: versamento € 110,00 + € 32,00 n. 2 marche da bollo + € 1.500,00 per spese tecniche, al netto di accessori di legge;

- SCA: versamento € 100,00 + € 16,00 marca da bollo + € 800,00 per spese tecniche, al netto di accessori di legge;

- Docfa per aggiornamento planimetria catastale: versamento € 50,00 + € 400,00 per spese tecniche, al netto di accessori di legge;

- Rettifica Mappa Catastale: versamento € 110,00 + € 1.500,00 per spese tecniche, al netto di accessori di legge, da considerarsi al 50% ottenendo così una cifra di € 805,00;

- APE: € 250,00 per spese tecniche, al netto di accessori di legge.

Il totale delle spese sopra indicate, da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, ammonta a circa € 9.055,00.

In definitiva, sottraendo al valore dell'immobile le spese necessarie alla regolarizzazione dello stesso si otterrà:

$$\text{VALORE FINALE DEL BENE N°1: } [€ 172.499,00 \text{ €} - € 9.055,00] = € 163.444,00$$

VALORE DEL BENE N°1 in cifra tonda = 163.400,00 € (centosessantatremilaquattrocento/00)

- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2

La porzione di fabbricato in corso di costruzione, oggetto della presente perizia, occupa i piani superiori dell'immobile descritto al paragrafo "BENE N° 1", più precisamente i piani primo e secondo.

Autorizzato con Concessione Edilizia n. 243 del 06/10/1994 - pagina del registro delle concessioni n. 13

- per la sopraelevazione del primo e secondo piano dell'immobile sottostante, già precedentemente realizzato, il progetto prevedeva la realizzazione di un appartamento per civile abitazione distribuito su due livelli di cui risulta completa e collaudata la struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato e definiti i volumi del piano primo; ad oggi non risultano definiti i volumi del piano secondo previsti in progetto. Per il completamento della costruzione e la conseguente definizione dei volumi progettati è necessario nuovo titolo abilitativo, essendo scaduta la concessione edilizia sopra citata.

La porzione di fabbricato, dunque, si presenta allo stato rustico, con struttura portante a vista e tamponamenti esterni in laterizi forati, totalmente privo di finiture ed infissi ad eccezione del vano scala che, pur essendo parzialmente rifinito, è chiuso da setti in laterizi forati e infissi in alluminio. La struttura portante si mostra integra, priva di dissesti statici.

Unica difformità riscontrata in sede di sopralluogo è la realizzazione, al piano primo, di due setti che perimetrano il vano scala, non previsti in progetto, che tuttavia non comportano la modifica dei volumi e delle strutture autorizzate con Concessione Edilizia n. 243 del 07/10/1994. Per la regolarizzazione di tale difformità si può alternativamente optare per la demolizione delle parti non previste in progetto, con conseguente messa in pristino dei luoghi, o per la corresponsione di una sanzione pecuniaria di €. 1.000,00, da versare contestualmente alla presentazione di titolo autorizzativo per il completamento dell'immobile.

Al fabbricato sopra descritto si accede dall'ingresso su Piazza del Gesù n.1, accesso di uso non esclusivo in quanto in comune con il BENE N°1.

Parzialmente in uso agli esecutati, che si servono del vano scala come ripostiglio, è attualmente così composto: al piano primo vi è una superficie residenziale lorda di circa 96 mq delimitata da muratura in laterizi forati; al piano secondo un terrazzo di circa 137 mq, di cui 75 mq coperti da solaio in laterocemento. Al piano terra, sul lato nord-est, immediatamente adiacente all'immobile, è presente un'area scoperta di circa 61 mq adibita a parcheggio, con accesso carrabile su via Gioberti, al servizio del BENE N°1 per circa 20 mq e del fabbricato de quo per circa 41 mq; il parcheggio non è direttamente comunicante con i piani primo e secondo.

L'area su cui ricade il bene non è soggetta a vincoli, è ben servita, con possibilità di parcheggio sulla pubblica via, sita nelle immediate vicinanze della Chiesa di Santa Maria del Gesù e dell'Istituto Salesiano San Domenico Savio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 227, Part. 10515, Sub. 4, Categoria F3 - Fg. 227, Part. 10515, Sub. 3, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 42.400,00

1) La stima del più probabile valore di mercato della porzione di fabbricato in costruzione, dedotto dalla consultazione della banca dati della quotazione immobiliare OMI della Agenzia delle Entrate, nella zona in cui è ubicato l'edificio e cioè zona Semicentrale/MODICA ALTA, per lo stato conservativo in cui si presenta, si aggira intorno ad un valore minimo di € 460 ed un massimo di € 690 per mq di superficie lorda, per immobili di tipo economico. Considerata la tipologia edilizia catastale F/3, la mancanza di finiture, il grado di vetustà, l'ubicazione, si ritiene congruo un valore di € 400,00 per mq per cui avremo:

- superficie lorda 153,10 mq;
- valore unitario 400,00 €/mq;

VALORE fabbricato in costruzione = 153,10 mq x 400,00 €/mq = 61.240,00 €
(sessantunomiladuecentoquaranta/00)

Considerando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti otteniamo:

$$[61.240,00 \text{ €} - (61.240,00 \text{ €} \times 0,15)] = \text{€} 52.054,00 \text{ (cinquantaduemilacinquantaquattro/00)}$$

Alla cifra sopra ottenuta è necessario decurtare le spese di seguito elencate:

Per il raggiungimento della regolarità catastale:

- Rettifica di Mappa catastale: versamento di € 110,00 + € 1.500,00 per spese tecniche = € 1.610,00. Poichè la rettifica della mappa catastale riguarda sia il BENE N°1 che il BENE N°2, tale somma viene considerata al 50%: € 1.610,00 x 50% = € 805,00

Per il raggiungimento della regolarità urbanistica, nella configurazione architettonica di progetto, con esclusione dei lavori edili di completamento:

- Pratica urbanistica per l'ottenimento del titolo autorizzativo per il completamento del progetto architettonico: versamento di € 100,00 + € 2.700,00 circa per oneri integrativi (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) + € 1.000,00 sanzione opere già realizzate (chiusura vano scala) + € 3.500,00 spese tecniche per redazione elaborati + € 1.500,00 per direzione lavori di completamento involucro esterno dell'immobile al rustico.

Il totale stimato delle spese sopra indicate, da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile allo stato rustico, ammonta a € 9.605,00.

In definitiva, sottraendo al valore dell'immobile le spese necessarie alla regolarizzazione dello stesso, si otterrà:

$$\text{VALORE FINALE DEL BENE N°2: } [\text{€} 52.054,00 - \text{€} 9.605,00] = \text{€} 42.449,00$$

VALORE DEL BENE N°2 in cifra tonda = 42.400,00 € (quarantaduemilaquattrocento/00)

NB: Tutti gli oneri che riguardano la regolarizzazione urbanistica possono essere soggetti a variazioni nel tempo a seguito di Delibere di Giunta e/o di Consiglio Comunale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano T - S1	147,35 mq	1.109,00 €/mq	€ 163.400,00	100,00%	€ 163.400,00
Bene N° 2 - Porzione di fabbricato in costruzione Modica (RG) - Piazza del Gesù, 1, piano 1 - 2	153,10 mq	276,94 €/mq	€ 42.400,00	100,00%	€ 42.400,00
				Valore di stima:	€ 205.800,00

Valore di stima: € 205.800,00

Valore finale di stima: € 205.800,00



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.

Scicli, li 24/04/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Arrabito Laura



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Titolo di proprietà
- ✓ N° 2 - Visure catastali BENE N°1
- ✓ N° 3 - Visure catastali BENE N°2
- ✓ N° 4 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 5 - Visura Ipotecaria
- ✓ N° 6 - Certificazione notarile
- ✓ N° 7 - Concessione Edilizia BENE N°1
- ✓ N° 8 - Autorizzazione di Abitabilità BENE N°1
- ✓ N° 9 - Concessione Edilizia BENE N°2
- ✓ N° 10 - Rilievo planimetrico
- ✓ N° 11 - Foto aeree da Google
- ✓ N° 12 - Documentazione fotografica

