



TRIBUNALE DI RAGUSA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT. CARLO DI CATALDO

ES. IMM. N. 148/2024

PROCESSO ESECUTIVO PROMOSSO DA:

LUZZATTI POP NPLS 2022

CONTRO:



RELAZIONE PERITALE

RAGUSA 06/02/2025

IL CTU
GIUSEPPE SANTAERA GEOMETRA

TRIBUNALE DI RAGUSA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 148/2024 R.G. Es.

Promossa da: LUZZATTI POP NPLS 2022

Contro: [REDACTED]

G.E.: Dott. CARLO DI CATALDO

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Geom. Giuseppe Santaera**, libero professionista in Modica nella via V.Veneto, 13, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Ragusa al n° 1267, ha ricevuto incarico dal **G.E. Dott. CARLO DI CATALDO**, con ordinanza del 17/06/2024 e successivo accettazione incarico e giuramento del 20/06/2024, di descrivere e stimare i beni pignorati nell'esecuzione in epigrafe.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto, previa intesa con il custode giudiziario nominato **Dott.ssa Giovanna Scifo**, si è recato congiuntamente al predetto custode nei luoghi oggetto della presente relazione, per ivi eseguire tutti gli accertamenti ed i rilievi necessari sia metrici che fotografici.

Quindi, sulle risultanze degli elementi acquisiti sul posto e di accurate indagini, viene redatta la seguente relazione.

A) INDICAZIONE, INDIVIDUAZIONE, UBICAZIONE ECC.

Trattasi di

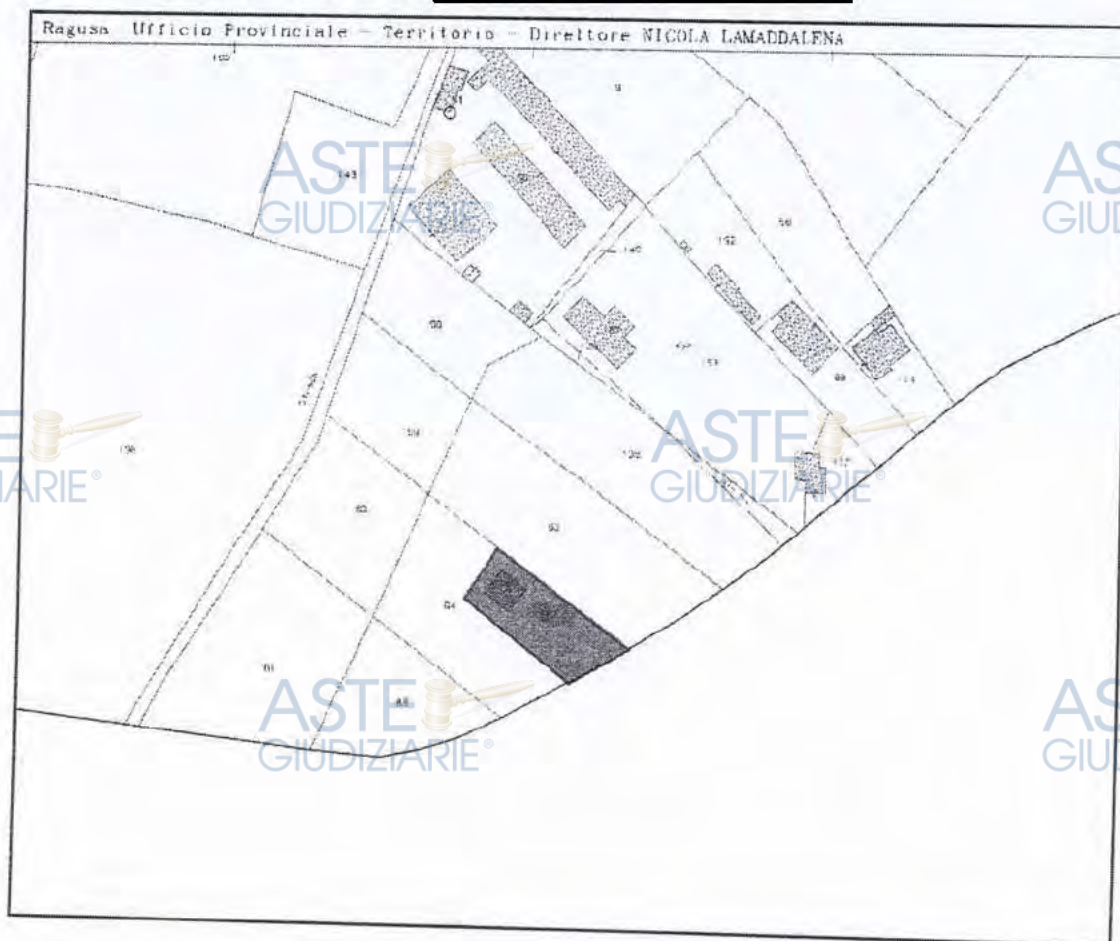
A) un fabbricato con destinazione d'uso abitativa;

Sito in Modica nella Via Crocevie Cava Ispica Ciancia N° 111

Il fabbricato confina:

- 1) con Via Crocevie Cava Ispica Ciancia;
- 2) con fgl 71 p.lla 63 in [REDACTED]

3) con fgl 71 p.lla 64 in ditta: [REDACTED]



Il bene oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia dell'Entrata sez. Territorio con il seguente carico catastale:

IMMOBILE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	SUPERFICIE (m ²) CATASTALE
FABBRICATO	71	87	1	1°	A3	2 ^a	102.30

B) DESCRIZIONE SINTETICA, ZONA, SERVIZI ECC.

Il fabbricato è ubicato a Modica in C/da Cava Ispica

Nel vigente PRG. del comune di MODICA l'immobile ricade in zona E .

E' soggetta altresì a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.LGS. 42/2004
(Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

La zona non è fornita da infrastrutture e dei servizi primari, quali rete idrica, fognatura comunale e pubblica illuminazione.

C) STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il fabbricato è posseduto dal proprietario.

D) VINCOLI, ONERI GIURIDICI

i) Vincoli a carico dell'acquirente: nessuno;

ii) Vincoli e oneri da cancellare con la vendita:

ISCRIZIONI

- 1. ISCRIZIONE del 14/03/2016 - Registro Particolare 590 Registro Generale 3116

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 426/2016 del 11/03/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1403 del 07/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE CONTRO

- TRASCRIZIONE del 16/05/2024 - Registro Particolare 5959 Registro Generale 8330

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1274 del 04/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

Proprietari precedenti:

[REDACTED]

C.F.

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietari attuale:

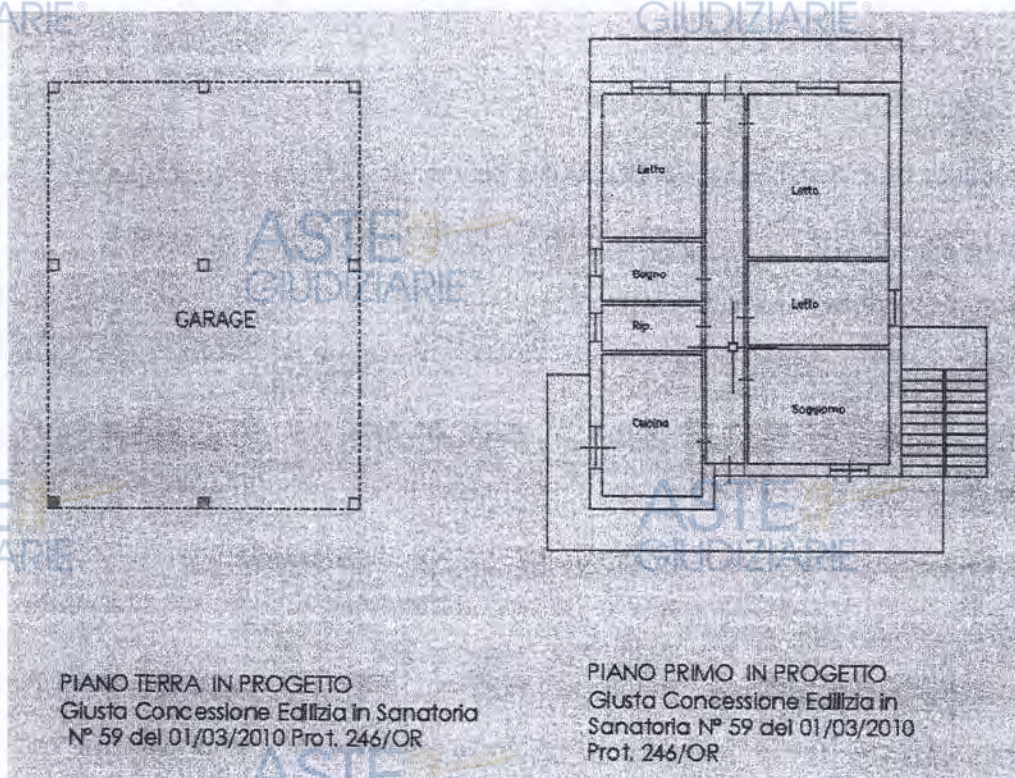
[REDACTED]

C.F.

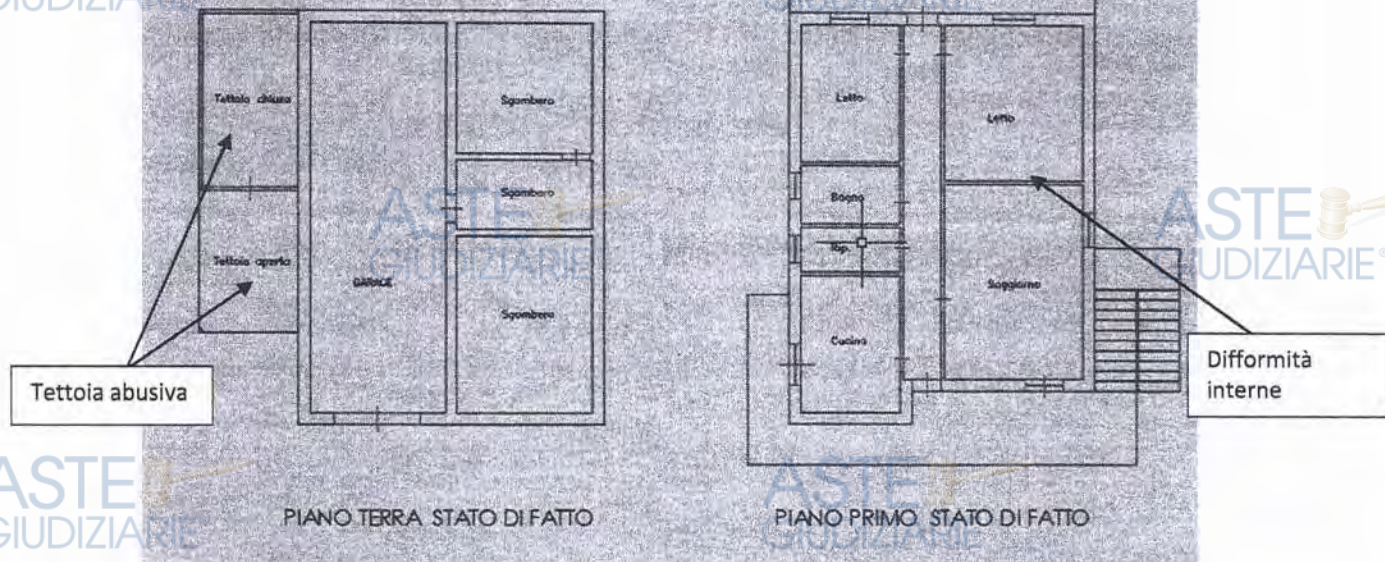
[REDACTED] (bene pervenutogli in forza dell'atto di compravendita del 25/03/2010 rep. N.72960 , Notaio Evangelista Ottaviano da Modica , registrato a Modica il 26/03/2010 N° 979/1T.

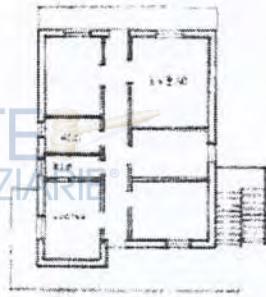
E) PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICA

A seguito di accesso formale agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica è stato verificato dal sottoscritto che esiste una Concessione Edilizia in Sanatoria N° 59 del 01/03/2010 Prot. 246/OR



Tuttavia sia rispetto ai disegni del progetto approvato che alle planimetrie catastali lo stato di fatto presenta delle modifiche consistenti come si evince dalle figure sottostanti.





TUTTI I QUATTRO LATI CONFINANO
CON SCOPERTE DELLA DITTA INTERATA



Il pavimento del piano terra è in cls e gli infissi sono in alluminio senza taglio termico.

Al primo piano i pavimenti sono in ceramica, infissi in alluminio con avvolgibili in plastica, porte in legno tamburato.

RIEPILOGO

Allo stato attuale sono stati realizzati delle opere in difformità alla concessione edilizia:

P.T. :

- 1) è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro;
- 2) è stata eseguita la totale chiusura perimetrale di detto piano con pareti in blocchi di calce tenero ed altresì sono state realizzate le tramezzature interne;

1) A piano primo le modifiche riguardano la demolizione di una parete divisoria e la realizzazione di un unico vano adibito a soggiorno.

Tutte le modifiche esistenti rispetto al progetto approvato possono essere sanate mediante una scia in sanatoria con esclusione della tettoia in quanto definisce un aumento di superficie e volume.

Spese necessarie per l'ottenimento della sanatoria (calcolate in modo forfettario):

Spese amministrative	€ 2.000,00
Spese tecniche (comune, soprintendenza e catasto)	€ 3.000,00
Tot.	€ 5.000,00

F) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE DEL BENE A

Trattasi di un fabbricato per abitazione disposto su due livelli piano terra e piano primo, (foto 1) ai quali si accede dalla Via Crocevie Cava Ispica.





Il piano terra è costituito da una zona adibita a parcheggio e sono stati ricavati – senza autorizzazione amministrativa – dei vani adibiti a sgombero /ripostigli, avente una superficie lorda di mq 102.30 ed una altezza interna di mt.3.35;

Al piano primo troviamo due camere da letto, cucina-soggiorno, bagno e lavanderia.

Anche la superficie lorda occupata dal piano primo è pari a mq.102.30 con altezza interna di ml. 2.85.

Le finiture di questi ambienti sono di sufficiente qualità, la pavimentazione interna è in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio, senza taglio termico, con avvolgibili in plastica e le porte interne sono in legno.

E' presente l'impianto elettrico, e l'impianto idrico, manca l'impianto di riscaldamento.

Lo stato conservativo dell'abitazione è scadente come si evince dalle foto allegate.

G) DOTAZIONI CONDOMINIALI, PERTINENZE

Nessuna

H) VALUTAZIONE DEI BENI

La stima dei beni descritti si basa sull'utilizzo di un metodo classico:

1. Stima sintetica in base al valore di mercato;

Con questo metodo la stima viene eseguita in base all'attuale valore commerciale o di mercato dei beni come sopra descritti, ed in base al confronto con fabbricati o terreni consimili aventi le medesime condizioni intrinseche ed estrinseche.

Si tiene conto, altresì, per quanto concerne i fabbricati, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, di noti valori scaturiti da libere e recenti contrattazioni di compravendita, determinandone il grado di merito (in rapporto alla configurazione,

all'orientamento alla viabilità esterna, alla natura urbanistica della zona: residenziale, commerciale, mista, al grado di finitura dei vani che costituiscono l'immobile, ecc., e a tutte le altre condizioni intrinseche ed estrinseche).

Criteri adottati per il computo della Superficie

Mediante l'adozione del criterio denominato **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)** la superficie viene determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e metà spessore di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%.
- balconi 25%.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%;
- veranda non abitabile, 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,80, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a m 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%.
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%.
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%.
- autorimessa/garage, 50%.
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%.
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, possono subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE FABBRICATO

FONTI INDIRETTE

VALORI DI MERCATO OMI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 560,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 830,00

Valore medio di mercato unitario al mq.	€ 695,00
---	----------



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Estreurbana/ZONE%20AGRICOLE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

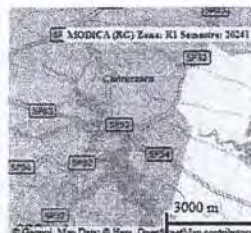
Destinazione:

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	350	520	L			
Ville e Villini	Normale	560	830	L			

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Valore di mercato derivante da dati quantitativi puntuali ed indicazioni qualitative sul mercato relativi a contratti di compravendita, offerte di vendita (annunci), annunci agenzie immobiliari:

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€1.000,00
--------------------------------	-----------

Mediando i due valori si ottiene:

$$(695,00 + 1.000,00)/2 = 847,50 \text{ €/mq}$$

Il valore medio in cifra tonda (approssimando per eccesso) è pertanto pari a:

$$850,00 \text{ €/mq}$$

STIMA FABBRICATO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
---	-----------------------	--------------	-----------------------------

Piano terra	102.30	100%	102.30
Piano primo	102.30	100%	102.30
Piano primo balcone	35.00	25%	8,75
Superficie commerciale totale			213.35 mq.

Coefficienti di merito:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE		-0,12%
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.		10 km
Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti		
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	Scuola dell'obbligo	SI
	Istituti superiori	NO
	Facoltà universitarie	NO
	Mensa universitaria	NO
	Uffici pubblici	SI
	Impianti sportivi	SI
	Strutture sanitarie	NO
	Impianti di culto	SI
	Supermercati	SI
	Grandi magazzini	NO
	Centri commerciali	NO
	Mercati civici	NO
	Locali di spettacolo	SI
	Parcheggi pubblici	SI
	Parcheggi privati C.V.	NO
Qualificazione dell'ambiente esterno.		Buono
Idoneità insediativa.		Buono
Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.		Buono
Livello di inquinamento ambientale.		Scarso
Presenza di verde pubblico o privato.		buono
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio		no

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE		0,70%
Caratteristiche di panoramicità		Scarso
Caratteristiche di prospicienza		Buono

Caratteristiche di luminosità	Buono
Quota rispetto al piano stradale	Piano Terra /Primo
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	Sommatoria superfici accessorie maggiore o uguale al 30% superficie commerciale
	Scarso

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	0,35%
Grado di rifinitura interna	Mediocre
Grado di rifinitura esterno	Mediocre
Livello tecnologico degli impianti	Scarso
Stato di conservazione interno	Mediocre
Stato di conservazione esterno	Scarso
Età dell'edificio (coefficiente di vetustà)	2000

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	0,00%
Superficie dell'appartamento	da 91 a 120 mq

CENTRO URBANO	Centro urbano di limitate dimensioni
SOMMATORIA CARATTERISTICHE	0,93%
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	4,93%
COEFFICIENTE GLOBALE PER STIMA SINTETICA (K)	0,77

Formula da applicare:

$$V_r = S_c \times V_u \times C_m$$

- V_r valore reale dell'immobile espresso in €
- S_c sommatoria della superficie commerciale in mq =
- V_u valore unitario commerciale espresso in €/mq =
- C_m coefficiente di merito dell'immobile = 0,95

Valore stimato: $V_r = € 850,00 \times 0,77 \times \text{mq } 213,35 = € 139.637,00$

Valore stimato arrotondato: € **140.000,00**

VALORE STIMATO FABBRICATO € 140.000,00 (centoquarantamila/00)

I) QUOTE

nessuna

L) VENDITA PER LOTTI

nessuna

M) IVA

L'eventuale trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

N) APE E CDU

CDU : Non necessario poiché l'immobile è censito al NCEU;

APE:

Costo Redazione : € 250,00

Libretto d'impianto non richiesto in quanto non esiste un impianto di riscaldamento.

SCHEMA SINTETICA

Esec. 148/2024 contro: [REDACTED]	
Giudice: Dott. C. Di Cataldo Custode giudiziario : Dott.ssa. Giovanna Scifo Esperto del procedimento : Geom. Giuseppe Santaera	
Diritto	Piena proprietà
Bene	Fabbricato con destinazione d'uso abitativa sito in Modica in Via Crocevie Cava Ispica Ciancia N° 111
Titolarità	[REDACTED] [REDACTED] (bene pervenutogli in forza dell'atto di compravendita del 25/03/2010 rep. N. 72960, Notaio Evangelista Ottaviano da Modica Registrato a Modica il 26/03/2010 n.979/1T
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità
Dati Catastali	Foglio 71 p.lla 87 sub.1
Lotto	Unico
Occupazione	Abitato dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	Si
Irregolarità e abusi	Si
Immobile insanabile	No
Titolarità urbanistica	Concessione Edilizia in Sanatoria in data n.59 prot.246/OR
Agibilità/Abitabilità'	Non esiste
Valore di mercato	€ 140.000,00
Valore di vendita forzata	€ 140.000,00 – 15% -(5.000+250.00)113.750,00 In c.t. 114.000,00
Vendibilità e motivo	L'immobile è nelle condizioni di essere acquistato.

Vincoli	Nessuno		
Edilizia agevolata	No		
Oneri	Sanatoria		
APE	NO		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	ISCRIZIONE NN. 426/2016 del 14/03/2016 decreto ingiuntivo		
	Trascrizioni		
	Trascrizione del 16/05/2024 Ufficiale Giudiziario Pignoramento immobile Rep. 1274 del 04/05/2024		

SCHEDA IMMOBILE

Descrizione		Fabbricato con destinazione d'uso abitativa sito in Modica nella via Crocevie Cava Ispica Ciancia N° 11. Il fabbricato con struttura in c.a. è formato da due livelli fuori terra. Allo stato attuale si trova in scarse condizioni.		
Destinazione			Abitazione	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. m²	Indice	Sup. Com. m²
Sup. Piano terra	AB	102.30	1	102.30
Sup. Piano 1	AB 1	102.30	1	102.30
Sup. Balconi P. 1	BA 1	35.00	0,25	8.75
Superficie comm. Tot.				213.35
VALORE DI MERCATO			€ 140.000,00	
VALORE DI STIMA DI VENDITA FORZATA			€ 114.000,00	

VALORE DEL CANONE DI MERCATO (se richiesto)

//

La presente relazione si compone di n° 19 pagine.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ragusa 06/02/2025

IL C.T.U.

Giuseppe Santaera Geometra

