

# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trovato Nunzio, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2023 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 16/10/2023, il sottoscritto Arch. Trovato Nunzio, con studio in Via G. Amato, 21 - 97013 - Comiso (RG), email kamarina101@tiscali.it, PEC nunzio.trovato@archiworldpec.it, Tel. 0932 963799, Fax 0932 963799, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modica (RG) - Piazza Corrado Rizzone, 6, piano Primo

Trattasi di un immobile che consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un palazzo signorile nel centro storico di Modica antecedente il 1967. L'appartamento del suddetto palazzo è composto da: ingresso; soggiorno; pranzo; cucina; tre disimpegni; bagno; lavanderia; wc; diversi ripostigli e tre camere da letto, in tutto otto vani, pertinenze e dipendenze. L'edificio in cui è ubicato l'immobile sopra descritto gode di tutti i servizi poiché la zona in cui è ubicato si trova nel cuore di uno dei centri storici più attivi e importanti della Provincia di Ragusa; Inoltre l'ingresso dell'edificio, di cui fa parte il suddetto appartamento, è prospiciente direttamente sulla Piazza Corrado Rizzone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Dal sopralluogo effettuato il 28/11/2023 risulta che l'immobile, sito in Piazza Corrado Rizzone n. 6, è abitato dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; ed è la loro residenza.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modica (RG) - Piazza Corrado Rizzone, 6, piano Primo

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

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

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità dell'immobile della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deriva per 1/3 in regime di bene personale e per 2/3 atto di acquisto in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

l'edificio in cui è inserito l'immobile confina sul prospetto principale, in corrispondenza del portone d'ingresso, con la piazza Corrado Rizzone, su uno dei prospetti secondari con via Basile, sull'altro prospetto secondario con vico Bonomo e sul retro con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	280,00 mq	312,00 mq	1	312,00 mq	3,50 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>312,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>1,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>315,12 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza e le superfici dell'appartamento sono ricavate dalla visura e dalla planimetria catastale. L'immobile oggetto della presente stima è sito in una zona centrale e limitrofa rispetto al centro sociale, burocratico e



commerciale della città di Modica (RG); il suddetto immobile è quindi raggiunto dai principali servizi: acqua; energia elettrica; rete telefonica; e da cui è possibile raggiungere uffici pubblici ecc. Le superfici indicate sono da considerare approssimate al metro quadrato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1991 al 23/10/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 234, Part. 7286, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 312 mq Rendita € 890,89 Piano 1
Dal 24/10/2012 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 234, Part. 7286, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 312 mq Rendita € 890,89 Piano 1

La titolare catastale corrisponde a quella reale, nello specifico la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Proprietà per 1/3 e 2/3.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato	
	234	7286	4	1	A2	2	11.5 vani	312 mq	890,89 €	Primo		

### Corrispondenza catastale

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

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.; non risultano incongruenze, al momento del pignoramento, tra esecutati e soggetti

titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

L'immobile risulta ad oggi stabilmente abitato dalla famiglia della signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e quindi non libero.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento oggetto della presente perizia di stima, ad eccezione del normale degrado dovuto all'età della costruzione, si presenta in buono stato di conservazione anche dal punto di vista strutturale appare stabile; in particolare per quanto riguarda l'edificio bisogna attenzionare alcune parti localizzate dove le infiltrazioni d'acqua hanno prodotto delle macchie.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato, così come è descritto nell'atto di compravendita dei 2/3, risulta inserito all'interno di un edificio signorile del centro storico di Modica ed è composto da otto vani con pertinenze, dipendenze e quota condominiale delle parti comuni.

Inoltre bisogna attenzionare che i serbatoi di acqua dell'impianto idrico dell'appartamento, la caldaia dell'impianto di riscaldamento ecc. sono ubicati in un locale esterno all'edificio di proprietà di altri soggetti.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sull'immobile oggetto del pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio ha un'esposizione con asse Nord-Est, Sud-Ovest e complessivamente si trova in buono stato di conservazione; anche se soggetto al normale degrado dovuta alla vetusta dell'edificio.

Le fondazioni sono in muratura continua.

l'altezza interna utile m. 3,50 circa.

Strutture verticali sono realizzate in muratura.

I solai sono realizzati prevalentemente a volta.

La copertura per la maggior parte a falde e la parte residua con solaio piano.

Manto di copertura con tegole in cotto del tipo a coppo e la parte in solaio prevalentemente con pavimentazione esterna.

Pareti esterne ed interne sono completamente rifinite.

La pavimentazione interna è realizzata in vari tipi, Mattoni in cemento, con parquet e in ceramica.

Infissi esterni sono in legno con persiane in alluminio preverniciato ed interni con battente in legno e alcune tamburate, ecc.

Con volte di tipo tradizionali.

Scale in muratura rivestite con pietra locale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti sono presenti e funzionanti necessitano solamente della

manutenzione ordinaria.

Inoltre bisogna attenzionare che i serbatoi di acqua dell'impianto idrico dell'appartamento, la caldaia dell'impianto di riscaldamento ecc. sono ubicati in un locale esterno all'edificio di proprietà di altri soggetti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Dal sopralluogo effettuato il 28/11/2023 risulta che l'immobile oggetto della presente relazione di stima, sito in Piazza Corrado Rizzone n. 6, è abitato dai coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ed è la loro residenza.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1991 al 24/10/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione.</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	U.R. Sede Modica	21/01/1994	431	241	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La continuità delle trascrizioni, ex art.2650 c.c., per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento sono invariate solo per un terzo dell'immobile oggetto della presente perizia di stima.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 25/10/2012  
Reg. gen. 16098 - Reg. part. 2246  
Importo: € 250,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250,00  
Interessi: € 375,00  
Percentuale interessi: 3,152 %  
Rogante: Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni.  
Data: 24/10/2024  
N° repertorio: 76903  
N° raccolta: 18680

### Trascrizioni

- **Atto tra vivi compravendita**  
Trascritto a Ragusa il 25/10/2012  
Reg. gen. 16097 - Reg. part. 11434  
Quota: 1\1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Ragusa il 15/09/2023  
Reg. gen. 14822 - Reg. part. 11119  
Formalità a carico della procedura
- **Atto per causa di morte**  
Trascritto a Ragusa il 26/10/2023  
Reg. gen. 17322 - Reg. part. 12847  
Formalità a carico della procedura
- **Atto per causa di morte**  
Trascritto a Ragusa il 26/10/2023  
Reg. gen. 17321 - Reg. part. 12846  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue.



Per l'ipoteca giudiziale l'importo è da calcolarsi dopo aver fissato l'importo per la vendita dell'immobile; mentre per l'ipoteca volontaria e per l'atto esecutivo gli importi sono rispettivamente € 35,00 e € 294,00.



## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, oggetto della presente relazione, si trova ubicato nella zona A3 del centro storico del Comune di Modica; è soggetto all'articolo ventinove e trentadue delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente nel suddetto Comune e sono qui trascritti.

"Art. 29 Zona A"

Definizione: Le zone A (A1, A2, A3, A4) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Sono soggette ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo l'articolazione delle specifiche sotto zone. Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 26.

Art. 32 Zona A3 - Centro storico

Definizione: Comprende il sito dell'antico tessuto urbano che ha particolare interesse storico ed ambientale e nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed artisticamente più significativi, comprese le zone circostanti.

La perimetrazione è definita dal Piano Paesaggistico.

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

Strumento di attuazione: Considerata la notevole importanza dell'impianto storico artistico, è previsto l'intervento unitario tramite piano particolareggiato esteso all'intera area del centro storico. In alternativa, il P.P. potrà essere attuato per comparti in riferimento alle C. Ass. dell'11luglio 2000 n. 2-DRU e 3-DRU dopo che sarà approvata dalla Soprintendenza ai B.B. C.C. A.A. la divisione in comparti e le norme che la regolano. Prescrizioni particolari: Nelle more dell'attuazione del piano particolareggiato sono consentite soltanto ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo. Ogni attività comportante richiesta dell'autorizzazione o concessione edilizia, dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori, siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita.
- b) i balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max. cm. 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml 1,00. Essi devono avere soltanto ringhiere in ferro, battuto e/o lavorato, con esclusione delle pannellature di altro materiale.
- c) le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili.
- d) i serramenti esterni, portoni, finestre, porte finestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono esclusi gli avvolgibili di qualsiasi tipo.



e) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso, le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto.

f) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né essere sovrapposte alla cortina muraria dello stesso.

g) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

h) l'eventuale ripristino di tetti a falda deve avvenire con il reimpiego delle tegole esistenti e nel caso di sostituzione con altre similari per forma e colore. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza ai BB.CC. e AA.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Indici di zona: definiti in sede di formazione del piano particolareggiato e, in ogni caso, mai superiori al 50% della densità esistente.

Altezza massima consentita: definita in sede di formazione del piano particolareggiato e, in ogni caso, non superiore alle altezze preesistenti. Prescrizioni particolari: ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art. 28 titolo II della L.R. 26/05/1973 n° 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444. 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. Prescrizioni transitorie: nelle more di adozione del Piano Particolareggiato sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo."



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

I lavori di costruzione dell'immobile pignorato, da quanto risulta nella compravendita del 25/10/2012 è iniziata in data antecedente il primo settembre del millenovecentosessantasette.

Da verifica presso l'archivio dell'U.T.C. del Comune di Modica non risulta nulla per quanto attiene l'appartamento pignorato.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile pignorato, da quanto si evince dalla trascrizione dell'atto di acquisto dei 2\3 del suddetto immobile, ha classe energetica "G"; si precisa che attualmente l'immobile risulta climatizzato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sull'immobile, oggetto della presente relazione di stima, pur non essendo presente una spesa mensile condominiale da corrispondere gravano in ogni caso le eventuali quote condominiali delle parti comuni.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è possibile o necessario formare più lotti.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modica (RG) - Piazza Corrado Rizzone, 6, piano Primo  
Trattasi di un immobile che consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un palazzo signorile nel centro storico di Modica antecedente il 1967. L'appartamento del suddetto palazzo è composto da: ingresso; soggiorno; pranzo; cucina; tre disimpegni; bagno; lavanderia; wc; diversi ripostigli e tre camere da letto, in tutto otto vani, pertinenze e dipendenze. L'edificio in cui è ubicato l'immobile sopra descritto gode di tutti i servizi poiché la zona in cui è ubicato si trova nel cuore di uno dei centri storici più attivi e importanti della Provincia di Ragusa; Inoltre l'ingresso dell'edificio, di cui fa parte il suddetto appartamento, è prospiciente direttamente sulla Piazza Corrado Rizzone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 7286, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 414.382,80  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Nella determinazione del valore finale del bene non vi sono oneri di regolarizzazione urbanistica, ad eccezione del costo di € 1500,00 circa per ottenere l'abitabilità dell'appartamento, o per la bonifica a carico dell'acquirente (ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001) per un permesso di sanatoria e non vi sono i costi di abbattimento in quanto trattasi di immobile in regola dal punto di vista urbanistico.  
Il sottoscritto C.T.U. alla stima suddetta applicherà un abbattimento forfettario (deprezzamento), nella misura del 15% del valore venale, dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella presente perizia (come ad

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Modica (RG) - Piazza Corrado Rizzone, 6, piano Primo	315,12 mq	1.315,00 €/mq	€ 414.382,80	100,00%	€ 414.382,80
				Valore di stima:	€ 414.382,80

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Comiso, li 02/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trovato Nunzio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di primo accesso (Aggiornamento al 02/08/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica catastale. (Aggiornamento al 24/11/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria dell'appartamento pignorato. (Aggiornamento al 24/11/2023)
- ✓ N° 4 Foto - Rilievo fotografico. (Aggiornamento al 28/11/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Formalità (Aggiornamento al 24/07/2024)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Modica (RG) - Piazza Corrado Rizzone, 6, piano Primo  
Trattasi di un immobile che consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un palazzo signorile nel centro storico di Modica antecedente il 1967. L'appartamento del suddetto palazzo è composto da: ingresso; soggiorno; pranzo; cucina; tre disimpegni; bagno; lavanderia; wc; diversi ripostigli e tre camere da letto, in tutto otto vani, pertinenze e dipendenze. L'edificio in cui è ubicato l'immobile sopra descritto gode di tutti i servizi poiché la zona in cui è ubicato si trova nel cuore di uno dei centri storici più attivi e importanti della Provincia di Ragusa; Inoltre l'ingresso dell'edificio, di cui fa parte il suddetto appartamento, è prospiciente direttamente sulla Piazza Corrado Rizzone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 7286, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile, oggetto della presente relazione, si trova ubicato nella zona A3 del centro storico del Comune di Modica; è soggetto all'articolo ventinove e trentadue delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente nel suddetto Comune e sono qui trascritti. "Art. 29 Zona A Definizione: Le zone A (A1, A2, A3, A4) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Sono soggette ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo l'articolazione delle specifiche sotto zone. Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 26. Art. 32 Zona A3 - Centro storico Definizione: Comprende il sito dell'antico tessuto urbano che ha particolare interesse storico ed ambientale e nel quale ricade la quasi totalità degli edifici storicamente ed artisticamente più significativi, comprese le zone circostanti. La perimetrazione è definita dal Piano Paesaggistico. Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme, e comunque, compatibile con la funzione residenziale; è consentita la variazione delle destinazioni d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985). Strumento di attuazione: Considerata la notevole importanza dell'impianto storico artistico, è previsto l'intervento unitario tramite piano particolareggiato esteso all'intera area del centro storico. In alternativa, il P.P. potrà essere attuato per comparti in riferimento alle C. Ass. dell'11luglio 2000 n. 2-DRU e 3-DRU dopo che sarà approvata dalla Soprintendenza ai B.B. C.C. A.A. la divisione in comparti e le norme che la regolano. Prescrizioni particolari: Nelle more dell'attuazione del piano particolareggiato sono consentite soltanto ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo. Ogni attività comportante richiesta dell'autorizzazione o concessione edilizia, dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio. Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica e privata, vanno rispettate le seguenti prescrizioni particolari: a) le facciate degli edifici debbono essere finite con intonaco tinteggiato i cui colori, siano ricorrenti del posto e non dissonanti; è escluso ogni tipo di rivestimento; è obbligatorio il mantenimento degli elementi architettonici preesistenti ed il restauro delle preesistenti murature, dei basamenti, dei cantonali, costituiti da blocchi di pietra lavorata e/o scolpita. b) i balconi devono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max. cm. 15) la cui sporgenza, fatte salve le norme del R.E., non può essere in ogni caso maggiore di ml 1,00. Essi devono avere soltanto ringhiere in ferro, battuto e/o lavorato, con esclusione delle pannellature di altro materiale. c) le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; sono prescritti canali e pluviali in metallo, con esclusione di tipi polivinilici, eternit e simili. d) i serramenti esterni, portoni, finestre, porte finestre, devono avere forma allungata in altezza ed essere in legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo; sono esclusi gli avvolgibili di qualsiasi tipo. e) in tutte le aperture esterne si devono mantenere o recuperare gli elementi architettonici preesistenti; in ogni caso,

le aperture esterne devono avere davanzali e riquadrature in pietra o intonaco ricorrente del posto. f) le vetrine dei negozi non possono sporgere dal filo del fabbricato né essere sovrapposte alla cortina muraria dello stesso. g) le insegne devono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti. h) l'eventuale ripristino di tetti a falda deve avvenire con il reimpiego delle tegole esistenti e nel caso di sostituzione con altre similari per forma e colore. Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza ai BB.CC. e AA. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici per parcheggio così come previsto dalle vigenti disposizioni di legge. Indici di zona: definiti in sede di formazione del piano particolareggiato e, in ogni caso, mai superiori al 50% della densità esistente. Altezza massima consentita: definita in sede di formazione del piano particolareggiato e, in ogni caso, non superiore alle altezze preesistenti. Prescrizioni particolari: ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a norma del penultimo comma dell'art. 28 titolo II della L.R. 26/05/1973 n° 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444. 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. Prescrizioni transitorie: nelle more di adozione del Piano Particolareggiato sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo."



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Modica (RG) - Piazza Corrado Rizzone, 6, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 234, Part. 7286, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	315,12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento oggetto della presente perizia di stima, ad eccezione del normale degrado dovuto all'età della costruzione, si presenta in buono stato di conservazione anche dal punto di vista strutturale appare stabile; in particolare per quanto riguarda l'edificio bisogna attenzionare alcune parti localizzate dove le infiltrazioni d'acqua hanno prodotto delle macchie.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un immobile che consiste in un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un palazzo signorile nel centro storico di Modica antecedente il 1967. L'appartamento del suddetto palazzo è composto da: ingresso; soggiorno; pranzo; cucina; tre disimpegni; bagno; lavanderia; wc; diversi ripostigli e tre camere da letto, in tutto otto vani, pertinenze e dipendenze. L'edificio in cui è ubicato l'immobile sopra descritto gode di tutti i servizi poiché la zona in cui è ubicato si trova nel cuore di uno dei centri storici più attivi e importanti della Provincia di Ragusa; Inoltre l'ingresso dell'edificio, di cui fa parte il suddetto appartamento, è prospiciente direttamente sulla Piazza Corrado Rizzone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Dal sopralluogo effettuato il 28/11/2023 risulta che l'immobile oggetto della presente relazione di stima, sito in Piazza Corrado Rizzone n. 6, è abitato dai coniugi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, ed è la loro residenza.		



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Ragusa il 25/10/2012  
Reg. gen. 16098 - Reg. part. 2246  
Importo: € 250,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 250,00  
Interessi: € 375,00  
Percentuale interessi: 3,152 %  
Rogante: Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azioni.  
Data: 24/10/2024  
N° repertorio: 76903  
N° raccolta: 18680

**Trascrizioni**

- **Atto tra vivi compravendita**  
Trascritto a Ragusa il 25/10/2012  
Reg. gen. 16097 - Reg. part. 11434  
Quota: 1\1  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto Esecutivo o Cautelare**  
Trascritto a Ragusa il 15/09/2023  
Reg. gen. 14822 - Reg. part. 11119  
Formalità a carico della procedura
- **Atto per causa di morte**  
Trascritto a Ragusa il 26/10/2023  
Reg. gen. 17322 - Reg. part. 12847  
Formalità a carico della procedura

