

SCHEDA SINTETICA

Appartamento per civile abitazione a piano secondo in Via Vanella 181 n. 1/C, Modica

<p><b>Esec. 183/2025 contro:</b> [REDACTED]</p> <p><b>Giudice Dott.</b> [REDACTED]</p> <p><b>Custode Giudiziario</b> [REDACTED]</p> <p><b>Esperto del procedimento:</b> [REDACTED]</p>	
Diritto	Piena proprietà per 1/1.
Bene	Appartamento per civile abitazione a piano secondo.
Ubicazione	Comune di Modica, in Via Vanella 181 n. 1/C Coord. Geografiche: 36.926601° N 14.836290° E
Titolarità	Proprietà per 1/1 in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Giuseppe Terranova in data 06.03.2008 Rep. 78691 Fasc. 23772.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui il primo atto dopo il ventennio risale al 28.06.2002, Notaio Dott. Giuseppe Terranova Rep. 64396 Fasc. 16137.
Dati Catastali	Descrizione dei dati catastali F. 202 p.lla 514 sub 32.
Lotto	Lotto unico composto dall'appartamento per civile abitazione.
Occupazione	occupato dalla debitrice esecutata e dai suoi familiari.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Diversa distribuzione delle tramezzature interne e la traslazione dell'apertura della camera matrimoniale.

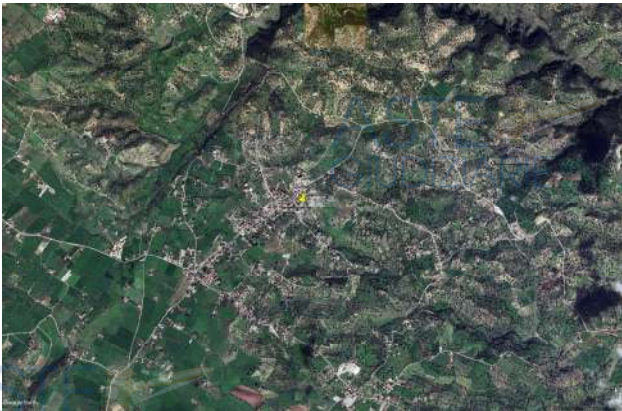
Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia n. 278 del 17/07/2002 prot. 545/OR, Concessione Edilizia in variante n. 174 del 09.03.2006 prot. 345/OR, Concessione Edilizia in variante n. 38 del 29.01.2008 prot. n. 120/OR per tutti i corpi di fabbrica e la Concessione Edilizia in variante n. 206 del 24/12/2013 limitatamente al "Corpo A".		
Agibilità/Abitabilità	Certificato di Agibilità n. 132/OR del 18.12.2009 che <b>risulta superato</b>		
Divisibilità	Non necessario, immobile pignorato per l'intera quota.		
Valore di Mercato			<b>€ 56.428,75</b>
Valore di Vendita Forzata			<b>€ 44.750,00</b>
Valore del Canone di Mercato			<b>€/mese 250,00</b>
Vendibilità e motivo	Unità immobiliare con scarso giudizio sulla vendibilità.		
Vincoli	Il bene ricade in zona E1 dal P.R.G. vigente.		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nel caso di edilizia agevolata.		
Oneri	-----		
APE	i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sono stimati in € 250,00 oltre tasse, le spese per la redazione del libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica sono stimati in € 150,00.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>		
	Iscrizione del 07/03/2008 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 4952 Pubblico Ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 78693/23774 del 06/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	ANNOTAZIONE del 23/04/2008 - Registro Particolare 1086 Registro Generale 8349 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 78722/23796 del 07/03/2008	/
		ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5877 del 2006	
<b>Trascrizioni</b>			
	TRASCRIZIONE del 28/08/2025 - Registro Particolare 10878 Registro Generale 14434 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2398 del 12/08/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		

SCHEDA IMMOBILE

Lotto 1

Descrizione		Descrizione sintetica dell'immobile Appartamento per civile abitazione facente parte del Condominio La Cava sito in Via Vanella 181 n. 1/C a Modica, situato nella frazione di Frigintini e posto in zona urbana, censito presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 202 p.lla 514 sub 32 cat. A/3 cl. 2 vani 3,5 rendita 121,11		
Destinazione		Abitazione		
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m <sup>2</sup> )	indice	Sup. Commerc. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	SI	59,40	1,00	59,40
Superficie balconi	SUB	15,70	0,30;0,10	4,71
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie pertinenze	SUP	1,50	0,10;0,02	0,38
Superficie commerciale (SUP)		m <sup>2</sup> 64,49		
<b>Valore di Mercato</b>		<b>€ 56.428,75</b>		
<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>		<b>€ 44.750,00</b>		
<b>Valore del Canone di Mercato (se richiesto)</b>		<b>€/mese 250,00</b>		
				





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Ragusa****Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

relativa al procedimento iscritto al Ruolo Generale Es. n. 183/2025 del Tribunale di Ragusa.

**PREMESSA**

Con provvedimento del 30.10.2025 il Giudice dell'Esecuzione

Dott. [REDACTED] nominava me sottoscritto [REDACTED]

[REDACTED], con studio a [REDACTED] in [REDACTED]

iscritto presso [REDACTED]

[REDACTED], quale C.T.U. per la causa

dapprima citata accettando l'incarico ricevuto in data

11.11.2025.

**OPERAZIONI PRELIMINARI E DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto C.T.U., successivamente ad una prima disamina

del caso, ha provveduto a reperire la documentazione

essenziale al fine di poter rispondere ai quesiti del Giudice

Es. Dott. [REDACTED]. In data 09.12.2025 previo avviso

alle parti a mezzo raccomandata A/R e PEC, il sottoscritto

C.T.U. coadiuvato dal custode si è recato nei luoghi di causa

al fine di effettuare i rilievi metrici e fotografici del

bene. Per lo svolgimento dell'incarico è stata reperita la

documentazione catastale dell'immobile, i titoli di proprietà

ai fini della ricostruzione del ventennio, effettuato le

visure ipotecarie presso il canale telematico dell'Agenzia

delle Entrate - Servizi Ipotecastali, effettuato le ricerche

presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica al

fine di reperire copia dei Permessi Edilizi.

**RISPOSTA AI QUESITI**

**PUNTO B)**

In riferimento al punto B) del mandato, il sottoscritto C.T.U.

ha esaminato quanto segue:

a) la completezza dei documenti in atti in relazione all'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale, attestante

le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

b) c) l'immobile oggetto di esecuzione è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della Provincia di Ragusa al Foglio 202 p.lla 514 sub 32 del Comune di Modica;

d) la sussistenza dei titoli di trasferimento, servitù o altri vincoli trascritti verranno relazionati al punto I) lettera b) e d);

e) per l'immobile oggetto di stima non vi è diritto di comproprietà in quanto la debitrice esecutata risulta essere proprietaria per l'intera quota;

f) ha verificato la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

**PUNTO I)**

Di seguito si risponde ai punti richiesti dal G.E.

individuando un singolo lotto da stimare:

**a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto

a piano secondo facente parte del "Corpo C" del complesso

edilizio sito in Via Vanella 181 n. 1/C a Modica, censito

presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali della

Provincia di Ragusa al Foglio 202 p.lla 514 sub 32 cat. A/3

cl. 2 vani 3,5. L'unità immobiliare ha accesso dal vano scala

condominiale del "Corpo C" censito catastalmente al sub 4,

confina con appartamenti di terzi facenti parte dello stesso

complesso edilizio quali sub 33 e 76, con vano scala

condominiale e restanti due lati liberi. In fase di acquisto

del bene sono stati trasferite inoltre le proporzionali

comproprietà di tutte le parti, opere ed installazioni che

sono per legge condominiali o di uso comune, e in particolare:

piazzale esterno distinto con i sub 91 (ex 31) e 45 adibito a

parcheggio condominiale, il locale autoclave e relativi

macchinari ubicati in un vano a piano interrato, e locale

macchine ascensore in detto piano, cisterna idrica di

raccolta, cavata a piano seminterrato, androne condominiale,

scala di accesso dall'inizio fino alla copertura e torrino

copriscala ove installati i servizi condominiali;

**b) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:**

Appartamento per civile abitazione facente parte del

Condominio La Cava sito in Via Vanella 181 n. 1/C a Modica,

situato nella frazione di Frigintini e posto in piccola zona

urbana dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria.

L'unità immobiliare si sviluppa a piano secondo (piano primo

rispetto al piazzale condominiale) per una superficie lorda di mq 59,40 composto da una cucina, un disimpegno che permette

l'accesso al bagno ed alle due camere da letto, con comodità

di due balconi posti sui lati liberi con affaccio sul

parcheggio condominiale della superficie lorda complessiva di

mq 15,70 oltre ad un locale tecnico della superficie lorda di

mq 1,50. Risulta pavimentato con laminato effetto legno, con

porte interne in legno, le pareti interne risultano rifinite

con gesso dolce e pittura, le chiusure trasparenti sono

realizzate in legno e vetrocamera con ombreggianti del tipo

persiane eccezione fatta per l'apertura della cucina che ne

risulta priva. In fase di sopralluogo si è avuto modo di

rilevare che in cucina è installata una stufa a pellet la

quale sarà rimossa in quanto installata dal marito della

debitrice eseguita, risultano presenti tre pompe di calore

installate nei vani principale di cui bisogna verificarne il

corretto funzionamento.

L'immobile allo stato attuale non necessita di opere di

manutenzione straordinaria, i locali si presentano in discreto

stato conservativo.

Si rimanda al punto f) della presente relazione per le

informazioni e la disamina inerente la regolarità urbanistica

del fabbricato;

**c) STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

la debitrice esecutata risulta essere proprietaria del bene per l'intera quota in virtù dell'atto di Vendita rogato dal Notaio Dott. Giuseppe Terranova in data 06.03.2008 Rep. 78691 Fasc. 23772 ed occupato dalla stessa e dai suoi familiari;

**d) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO**

**DELL'ACQUIRENTE:**

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della p.lla 514 sub 32 del Foglio 202 reperite presso il canale telematico dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari si denota l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Trascrizione del 07/03/2008 - Registro Particolare 3160 Registro Generale 4950 Pubblico Ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 78691/23772 del 06/03/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

**e) ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE O NON**

**OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:**

facendo riferimento alle ispezioni ipotecarie della p.lla 514 sub 32 del Foglio 202 reperite presso il canale telematico dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Ipotecari si denota l'esistenza delle seguenti formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione del 07/03/2008 - Registro Particolare 1156 Registro Generale 4952 Pubblico Ufficiale TERRANOVA

GIUSEPPE Repertorio 78693/23774 del 06/03/2008 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO;

- ANNOTAZIONE del 23/04/2008 - Registro Particolare 1086

Registro Generale 8349 Pubblico ufficiale TERRANOVA

GIUSEPPE Repertorio 78722/23796 del 07/03/2008 ANNOTAZIONE

A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di

riferimento: Iscrizione n. 5877 del 2006;

- TRASCRIZIONE del 28/08/2025 - Registro Particolare 10878

Registro Generale 14434 Pubblico ufficiale UNEP C/O

TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2398 del 12/08/2025 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

**f) INFORMAZIONI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:**

Per poter relazionare sulla regolarità edilizia ed urbanistica

del bene sono state condotte ricerche presso l'archivio

dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica rinvenendo il

fascicolo del fabbricato realizzato con Concessione Edilizia

n. 278 del 17/07/2002 prot. 545/OR, Concessione Edilizia in

variante n. 174 del 09.03.2006 prot. 345/OR, Concessione

Edilizia in variante n. 38 del 29.01.2008 prot. n. 120/OR per

tutti i corpi di fabbrica e la Concessione Edilizia in

variante n. 206 del 24/12/2013 limitatamente al "Corpo A".

Dal confronto tra i rilievi metrici e i permessi edilizi si è

avuto modo di constatare che sono state apportate delle

modifiche alla distribuzione interna degli ambienti senza

alcun titolo edilizio, nonché la traslazione dell'apertura

della camera matrimoniale, per una migliore comprensione si

rimanda alla planimetria redatta dal sottoscritto ed allegata

alla presente. Le opere in difformità sono sanabili ai sensi

dell'art. 36bis del D.P.R. 380/01 quantificando in € 2.200,00

circa l'importo necessario all'ottenimento dei titoli

autorizzativi comprensivo degli onorari tecnici, delle

sanzioni e dei versamenti in favore degli enti.

Per il "Corpo B" e "Corpo C" ove insiste l'appartamento

oggetto di esecuzione è stato rilasciato il certificato di

Agibilità n. 132/OR del 18.12.2009, che per l'unità

immobiliare di che trattasi risulta superato e non valido in

relazione agli abusi rilevati sul bene.

Il bene oggetto di stima immobiliare ricade in zona "E1" ex

"B3" del P.R.G. vigente normato dall'art. 53 delle N.T.A.

Da certificazione resa dall'amministratore del condominio si

rende noto che esistono delle spese insolute pari a € 610,77,

l'ammontare medio mensile delle spese condominiali ordinarie è

pari a € 24,68;

**g) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione

Energetica sono stimati in € 250,00 oltre tasse, le spese per

la redazione del libretto di impianto e rapporto di efficienza

energetica sono stimati in € 150,00;

**h) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL BENE:**

L'immobile oggetto di stima è stato ampiamente descritto ai punti a) e b) della presente relazione, per la stima del bene si ragguaglia il più probabile valore di mercato ottenuto tra il metodo di stima sintetico-comparativo e il metodo per capitalizzazione dei redditi. La superficie commerciale, ricavata in separato foglio e facente parte integrante della presente, risulta essere pari a mq 64,49.

➤ **Metodo di stima sintetico-comparativo**

tale metodo fa riferimento a valori di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli in causa. Lo scrivente C.T.U. ha eseguito delle indagini sul mercato ove insistono i beni immobili da valutare reperendo informazioni presso agenzie di compravendita, piattaforme per la pubblicazione di annunci per la compravendita, liberi professionisti e consultando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Ragusa; da ciò ne ha tratto il proprio convincimento circa il valore da assegnare al bene da stimare, adeguando il prezzo al grado di vetustà e di manutenzione del fabbricato. Si assegna il valore di 850,00

€/mq, moltiplicando i precedenti fattori si ha:

$$850,00 \text{ €/mq} \times 64,49 \text{ mq} = 54.816,50 \text{ €}$$

➤ **Metodo di stima per ricapitalizzazione dei redditi**

Detta stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi che l'immobile può dare se condotto in affitto dato dalla formula  $V = R/i$ , dove V = più probabile valore di mercato del bene, R

= reddito netto medio annuo,  $i$  = saggio di capitalizzazione.

Da indagini di mercato si assume il valore di 4,00 €/mq per mese, pertanto:

$$R = (64,49 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq}) \times 12 = 3.095,52 \text{ €}$$

A questo vengono detratte le spese per oneri fiscali, spese di manutenzione, amministrazione, affitto, assicurazione ecc.

nella misura del 25% avendo così un reddito netto medio annuo pari a  $R = 3.095,52 \text{ €} \times 0,75 = 2.321,64 \text{ €}$ .

Il saggio di capitalizzazione è pari al 4,00%, potendo così determinare il più probabile valore di mercato  $V = 2.321,64 \text{ €} / 0,04 = 58.041,00 \text{ €}$ .

Facendo la media tra i valori ricavati dai due metodi di stima si ha:

$$(54.816,50 \text{ €} + 58.041,00 \text{ €}) / 2 = 56.428,75 \text{ €}, \text{ applicando}$$

l'abbattimento forfettario nella misura del 15% si ha  $56.428,75 \text{ €} \times 0,85 = 47.964,44 \text{ €}$ .

**i) INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE:**

Il valore finale del bene è pari al valore determinato nel paragrafo precedente decurtando le spese per la richiesta di sanatoria delle opere difformi, delle spese per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, il libretto di impianto termico e dei debiti verso il condominio le quali ammontano complessivamente a € 3.210,77.

Al netto delle decurtazioni si ha:  $47.964,44 \text{ €} - 3.210,77 \text{ €} = 44.753,67 \text{ €}$  ed in cifra tonda **44.750,00 €**

(quarantaquattromilasettecentocinquanta/00);

**j) FOTOGRAFIE DEL BENE:**

sono parte integrante della presente relazione peritale gli scatti fotografici dell'unità immobiliare stimata.

**CONCLUSIONI**

Tale relazione si compone di n° 10 (dieci) facciate dattiloscritte oltre a n. 4 pagine redatte secondo il modello indicato nella SCHEDA SINTETICA di cui all'allegato n. 4, in coda alla presente, e dei seguenti allegati:

- Relazione peritale utile ai fini della privacy;
- Documentazione Catastale;
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica;
- Copia del titolo di proprietà;
- Copia dei permessi edilizi;
- Planimetria dello stato di fatto;
- Calcolo superficie commerciale;
- Certificazione amministratore di condominio;
- Verbale di sopralluogo;
- Spese sostenute;
- Proposta di liquidazione.

Grato per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

f.to