



TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Procedente:

CREDITORE PROCEDENTE

Esecutati:

DEBITORE ESECUTATO + 1



TECNICO INCARICATO: ARCH. ROBERTO SCIFO

C.LE CAVA GUCCIARDO PIRATO, 64 – MODICA (RG)

Tel/fax 0932764350 – cell. 3385985661

Email: roberto@studioscifo.it

PEC: roberto.scifo@archiworldpec.it



CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MARIA GIOVANNA BUSCEMI

CORSO VITTORIO VENETO, 749 – RAGUSA

cell. 3388207922

Email: ingalaalessandro@gmail.com

PEC: maria.buscemi@avvragusa.legalmail.it



SCHEMA SINTETICA**Lotto 1**

ESEC. 229/2024 contro DEBITORE ESECUTATO +1, c.f.: omissis Giudice Dott. ANTONIO PIANOFORTE Custode Giudiziario Avv. MARIA GIOVANNA BUSCEMI Esperto del procedimento: Arch. ROBERTO SCIFO	
Diritto	Proprietà 1/1 Debitore Esecutato
Bene	Casa singola, a schiera, piano terra/piano primo con vano garage con 2 posti auto
Ubicazione	Comune di Modica (RG), Corso Nino Barone n. 97-99 (Coord. Geografiche: (lat 36.865571°, long 14.764564°))
Titolarità	Compravendita, Notaio Evangelista Ottaviano, N. Rep. 15807 del 22/01/1993, Registrato il 29/01/1993 ai nn. 1421 reg. ord. e 1249 reg. part. (la debitrice compra in regime di separazione dei beni)
Provenienza ventennale	Regolare continuità nel ventennio
Dati Catastali	Foglio 230 – Particella 10690 – sub. 1, zona cens. 1 – Categoria A/3 – classe 2, consistenza 7 vani, Rendita €379,60. Foglio 230 – Particella 10690 – sub. 2, zona cens. 1 – Categoria C/6 – classe 9, consistenza 13 Mq., Rendita €34,91. Continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati. Planimetria catastale mancante di entrambi i subalterni. In visura, per il sub. 2, civico errato: non il civico 101 bensì il civico 97 e anche consistenza errata.
Lotto	LOTTO N. 1: Casa singola, PT e Piano Primo con terrazza, vano garage con due posti auto e giardino di pertinenza.
Occupazione	Immobile occupato dai debitori.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Immobile regolare. Vi è la pertinenza di un piccolo vano magazzino abusivo.

Immobile insanabile	Il vano magazzino non può essere sanato e dovrà essere demolito.		
Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia N 53 del 23/02/1994 Concessione Edilizia N 326 del 29/10/1996		
Agibilità/Abitabilità	Assenza Certificato Abitabilità		
Divisibilità	immobile pignorato non divisibile		
Valore di Mercato	€. 292.000,00		
Valore di Vendita Forzata	€. 244.800,00		
Valore del Canone di Mercato	€/mese 990,00		
Vendibilità e motivo	OTTIMA. Casa singola nel centro storico di Modica Alta, con due posti auto chiusi e giardino pertinenziale.		
Vincoli	Vincolo Paesaggistico.		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	Pratica catastale: N. 2 "Docfa" (casa e vano garage): planimetria mancante ed elaborato planimetrico € 1.200,00 + redazione APE € 250,00 + libretto di impianti € 400,00 + oneri per la demolizione €1.500,00		
APE	Verrà predisposto successivamente a seguito di aggiudicazione		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Trascrizioni		
	Trascrizione 18/12/2012 <i>Atto tra vivi – Costituzione Fondo Patrimoniale Reg. gen. 18911 Reg. part. 13246 A favore di Debitori esecutati</i> Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1439 del 11/07/2016 Annotazione n. 268 del 18/01/2024 Annotazione n. 1514 del 22/04/2024	Trascrizione 01/07/2016 <i>Domanda Giudiziale</i> <i>Reg. gen. 9408 Reg. part. 6352 A favore di Creditore Contro Debitori esecutati</i>	Trascrizione 23/01/2018 <i>Atto tra vivi – Dichiarazione di inefficacia costituzione fondo patrimoniale del 18/12/2012</i> <i>Reg. gen. 1115 Reg. part. 822 A favore di creditore</i>

	Trascrizione 08/08/2024 <i>Atto Esecutivo</i> <i>Verbale Pignoramento Immobili</i> <i>Reg. gen. 13848</i> <i>Reg. part. 10216</i> <i>A favore di</i> <i>creditore</i> <i>Contro</i> <i>Debitori esegutati</i>	
--	---	--

SCHEMA SINTETICA**Lotto 2**

ESEC. 229/2024 contro [REDACTED] c.f.: [REDACTED] Giudice Dott. ANTONIO PIANOFORTE Custode Giudiziario Avv. MARIA GIOVANNA BUSCEMI Esperto del procedimento: Arch. ROBERTO SCIFO	
Diritto	Proprietà 1/2 Debitore Esecutato e 1/2 Debitore Esecutato
Bene	Villa: piano terra/piano primo/semi interrato con vano garage
Ubicazione	Comune di Modica (RG), Via Calanchi Ponte San Vito snc. (Coord. Geografiche: (lat 36.897660°, long 14.859753°))
Titolarità	Compravendita, Notaio Giuseppe Terranova, N. Rep. 3352 del 26/12/1985, Registrato il 08/01/1986 ai nn. 201 reg. ord. e 181 reg. part. (i debitori comprano in regime di separazione dei beni)
Provenienza ventennale	Regolare Continuità nel ventennio
Dati Catastali	Foglio 11 – Particella 556 – sub. 1, zona cens. 1 – Categoria A/7 – classe 2, consistenza 9 vani, Rendita € 836,66. Foglio 11 – Particella 557 – sub. 1, zona cens. 1 – Categoria C/6 – classe 5, consistenza 26 m², Rendita € 34,91. Foglio 11 – Particella 718 – seminativo, classe 4, superficie 8.644 m², Reddito agrario € 8,93.
Lotto	LOTTO N. 2: Villa, PT e Piano Primo con piano semi interrato, vano garage e giardino di pertinenza.
Occupazione	Immobile occupato dal figlio ...omissis... giusto contratto di locazione registrato a Ragusa il 09/05/2014 al numero 305 serie 3T.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Irregolarità urbanistica per modifica della distribuzione interna del piano mansardato, realizzazione di una veranda esterna adibita a cucina rustica, installazione di una tettoia coperta con struttura precaria e costruzione di un vano rustico destinato al ricovero delle galline.

Immobile insanabile	Le irregolarità non possono essere sanate ad eccezione della tettoia in struttura precaria e della diversa distribuzione interna.		
Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia in Sanatoria N 126 del 02/04/1991.		
Agibilità/Abitabilità	Certificato Abitabilità del 23/04/1996		
Divisibilità	immobile pignorato non divisibile.		
Valore di Mercato	€. 353.200,00		
Valore di Vendita Forzata	€. 289.800,00		
Valore del Canone di Mercato	€/mese 1.200,00		
Vendibilità e motivo	OTTIMA. Villa con giardino e vano garage nella campagna modicana.		
Vincoli	Vincolo Paesaggistico.		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	oneri demolizioni vani abusivi €. 4.000,00 + regolarizzazione Tettoia e diversa distribuzione interna €. 5.300 - redazione APE € 250,00 + libretto di impianto € 400,00+ regolarizzazione catastale €. 450,00		
APE	Verrà predisposto successivamente a seguito di aggiudicazione		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Trascrizioni		
	Trascrizione 18/12/2012 <i>Atto tra vivi – Costituzione Fondo Patrimoniale</i> Reg. gen. 18911 Reg. part. 13246 <i>A favore di Debitori eseguiti</i> Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1439 del 11/07/2016 Annotazione n. 268 del 18/01/2024 Annotazione n. 1514 del 22/04/202	Trascrizione 01/07/2016 <i>Domanda Giudiziale</i> Reg. gen. 9408 Reg. part. 6352 <i>A favore di creditore</i> Contro <i>Debitori eseguiti</i>	Trascrizione 23/01/2018 <i>Atto tra vivi – Dichiarazione di inefficacia costituzione fondo patrimoniale del 18/12/2012</i> Reg. gen. 1115 Reg. part. 822 <i>A favore di creditore</i>

	Trascrizione 08/08/2024 <i>Atto Esecutivo</i> <i>Verbale Pignoramento Immobili</i> <i>Reg. gen. 13848</i> <i>Reg. part. 10216</i> <i>A favore di</i> <i>creditore</i> <i>Contro</i> <i>Debitori esegutati</i>	
--	---	--

SCHEMA SINTETICA**Lotto 3**

ESEC. 229/202 [REDACTED] c.f.: omissis Giudice Dott. ANTONIO PIANOFORTE Custode Giudiziario Avv. MARIA GIOVANNA BUSCEMI Esperto del procedimento: Arch. ROBERTO SCIFO	
Diritto	Proprietà 3/18 Debitore Esecutato
Bene	Casa singola, a schiera, piano terra/piano primo/piano secondo
Ubicazione	Comune di Modica (RG), Via Filarota n. 37 (casa) (Coord. Geografiche: (lat 36.926325°, long 14.763119°))
Titolarità	Denunciata Successione del 30/12/2016 registro particolare n. 12337 e n. 12338. (mancanza della nota di trascrizione dell' accettazione dell'eredità).
Provenienza ventennale	Regolare continuità nel ventennio
Dati Catastali	Foglio 230 – Particella 4891 – sub. 1, PT-1-2, zona cens. 1 – Categoria A/4 – classe 5, consistenza 5 vani, Rendita € 242,73, superficie 140 m². Foglio 230 – Particella 4890 – sub. 1, PT-1-2, zona cens. 1 – Categoria A/4 – classe 5, consistenza 2,5 vani, Rendita € 121,37, superficie 64 m². Continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	LOTTO N. 3: Casa singola, affiancata, PT, Piano Primo e Piano Secondo con terrazza e locale artigianale al PT.
Occupazione	Immobile non occupato.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Nessuna irregolarità.

Immobile insanabile			
Titolarità Urbanistica	Licenza Edilizia del 09/12/1965 Nulla Osta edilizio del 20/04/1971 CILA protocollo 43657 del 14/09/2023 per la regolarizzazione dell'immobile CILA protocollo 42347 del 14/08/2024 per modifiche alla distribuzione interna del locale artigianale e fusione di due unità immobiliari		
Agibilità/Abitabilità	Assenza Certificato Abitabilità		
Divisibilità	immobile pignorato non divisibile.		
Valore di Mercato			€. 93.150,00
Valore di Vendita Forzata			€. 77.800,00
Valore del Canone di Mercato			€/mese 300,00
Vendibilità e motivo	MEDIOCRE. Casa singola, su tre livelli, senza vano ascensore, ubicata nel centro storico di Modica Alta, senza posto auto.		
Vincoli	Vincolo Paesaggistico.		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	regolarizzazione catastale N. 1 pratiche Docfa per fusione immobili residenziali in una unità e diversa distribuzione interna: €. 650,00 + redazione APE € 250,00+ libretto impianto €.400,00		
APE	Verrà predisposto successivamente a seguito di aggiudicazione		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Trascrizioni		
	Trascrizione 30/12/2016 Atto AMMINISTRATIVO Denunciata Successione Reg. gen. 18080 Reg. part. 12337 A favore di ..omissis... Contro ..omissis...	Trascrizione 30/12/2016 Atto AMMINISTRATIVO Denunciata Successione Reg. gen. 18081 Reg. part. 12338 A favore di ..omissis... Contro ..omissis...	Trascrizione 08/08/2024 Atto Esecutivo Verbale Pignoramento Immobili Reg. gen. 13848 Reg. part. 10216 A favore di creditore Contro Debitori esegutati

SCHEMA SINTETICA**Lotto 4**

ESEC. 229/2024 contro DEBITORE ESECUTATO +1, c.f.: ...omississ.... Giudice Dott. ANTONIO PIANOFORTE Custode Giudiziario Avv. MARIA GIOVANNA BUSCEMI Esperto del procedimento: Arch. ROBERTO SCIFO	
Diritto	Proprietà 3/18 Debitore Esecutato
Bene	Locale artigianale a piano terra
Ubicazione	Comune di Modica (RG), Via Filarota n. 35 (Coord. Geografiche: (lat 36.926325°, long 14.763119°)
Titolarità	Denunciata Successione del 30/12/2016 registro particolare n. 12337 e n. 12338. (mancanza della nota di trascrizione dell' accettazione dell'eredità).
Provenienza ventennale	Regolare continuità nel ventennio
Dati Catastali	Foglio 230 – Particella 4891 – sub. 2, PT, zona cens. 2 – Categoria C/3 – classe 2, consistenza 6 vani, Rendita €167,33. Foglio 230 – Particella 4890 – sub. 2, PT, zona cens. 1 – Categoria C/3 – classe 8, consistenza 35 m², Rendita € 94,00. Continuità catastale tra i dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	LOTTO N. 4: Locale Artigianale, PT.
Occupazione	Immobile non occupato.
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e Abusi	Nessuna irregolarità.

Immobile insanabile			
Titolarità Urbanistica	Licenza Edilizia del 09/12/1965 Nulla Osta edilizio del 20/04/1971 CILA protocollo 43657 del 14/09/2023 per la regolarizzazione dell'immobile CILA protocollo 42347 del 14/08/2024 per modifiche alla distribuzione interna del locale artigianale e fusione di due unità immobiliari		
Agibilità/Abitabilità	Assenza Certificato Abitabilità		
Divisibilità	immobile pignorato non divisibile.		
Valore di Mercato			€. 19.200,00
Valore di Vendita Forzata			€. 15.600,00
Valore del Canone di Mercato			€/mese -----
Vendibilità e motivo	MEDIOCRE. Casa singola, su tre livelli, senza vano ascensore, ubicata nel centro storico di Modica Alta, senza posto auto. SCARSO: locale artigianale adibito a panificio senza parcheggio e visibilità commerciale		
Vincoli	Vincolo Paesaggistico.		
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata		
Oneri	regolarizzazione catastale N. 1 pratiche Docfa per fusione immobili non residenziali in una unità e diversa distribuzione interna: €. 650		
APE	Verrà predisposto successivamente a seguito di aggiudicazione		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni		
	Trascrizioni		
	Trascrizione 30/12/2016 Atto AMMINISTRATIVO Denunciata Successione Reg. gen. 18080 Reg. part. 12337 A favore di ...omissis... Contro ...omissis...	Trascrizione 30/12/2016 Atto AMMINISTRATIVO Denunciata Successione Reg. gen. 18081 Reg. part. 12338 A favore di ...omissis... Contro ...omissis...	Trascrizione 08/08/2024 Atto Esecutivo Verbale Pignoramento Immobili Reg. gen. 13848 Reg. part. 10216 A favore di creditore Contro Debitori eseguiti

RELAZIONE DEL CTU

Ill.mo sig. G.I., la S.V. con ordinanza del 09/10/2024 ha nominato il sottoscritto Arch. Roberto Scifo come perito estimatore dei beni immobili nella causa di cui all'oggetto. Nella stessa ordinanza ha nominato il custode giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Avv. Maria Giovanna Buscemi.

In data 14/10/2024, con invio telematico in data 14/10/2024, il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico. Di conseguenza ha provveduto a compiere tutte le attività indicate nel conferimento d'incarico al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Di comune accordo con il Custode Giudiziario, si è fissato, in data 14/11/2024, l'inizio delle operazioni peritali inviando, tramite lettera raccomandata alla parte debitrice e alla casella e-mail pec dell'Avvocato della parte creditrice, l'avviso alle parti.

Nel giorno fissato, ho avuto l'accesso ai luoghi, insieme al custode, e ho visionato il cespite ubicato a Modica nel Corso Nino barone 97-99 (lotto 1) e nell'immobile di Via Filarota n. 35-37 (lotto 3). Non potendo completare tutti gli accessi ai compendi pignorati, ho rinviato le operazioni peritali in data 02/12/2024. In quel giorno ho avuto l'accesso, insieme al custode giudiziario, all'immobile di Via Calanchi Ponte San Vito snc (Lotto 2).

Dopo aver concluso tutte le operazioni peritali suoi luoghi oggetto di pignoramento e raccolto tutta la documentazione necessaria presso gli uffici pubblici (visione fascicoli presso l'ufficio tecnico, acquisizione certificati catastali e atti di acquisto) ed aver svolto tutte le attività necessarie, esaminati tutti gli atti, ho redatto la presente relazione.

MANDATO

La S.V. nell'ordinanza del 09/10/2024 mi ha dato l'incarico di valutare i beni pignorati di proprietà dei debitori esecutati, così come trascritto nell'atto di pignoramento, notificato in data 18/07/2024.

L'ufficiale giudiziario, con il superiore atto, ha promosso procedura esecutiva immobiliare con cui veniva sottoposto a vincolo di indisponibilità i seguenti immobili a debitrice esecutata:

- 1) Piena Proprietà per la quota 1/1 della casa sita in Modica Corso Nino Barone n. 97-99 piano T. composta da sette vani ed accessori censiti al NCEU del Comune di Modica Catasto Fabbricati al fg. 230, p.lla 10690, sub 1, cat. A/3, Cl. 2 R.C. €. 379,60 (già fg. 173, p.lla 2251 sub 1, cat. A/3, Cl. 2 R.C. € 379,60);
- 2) Piena Proprietà per la quota 1/1 del garage sito in Modica Corso Nino Barone n.

101 censito al NCEU del Comune di Modica Catasto Fabbricati al fg. 230, p.lla 10690, sub 2, cat. C/6, Cl. 9 consistenza 13 mq., R.C. 34,91 (già fg. 173, p.lla 2251 sub 2, cat. C/6, Cl. 9 consistenza 13 mq., R.C. 34,91);

3) ½ del diritto di Proprietà dello stacco di terreno sito nella C.da San Vito Calanchi, tenere di Modica censito al Catasto Terreni del Comune di Modica al fg. 11, p.lla 718, seminativo cl 4 are 86, ca 44 reddito dominicale €. 22,32, reddito agrario 8,93 (già fg. 11, p.lla 38 sub 1);

4) ½ del diritto di Proprietà del fabbricato per civile abitazione sito nella C.da San Vito Calanchi, censito al NCEU del Comune di Modica Catasto Fabbricati al fg. 11, p.lla 556, sub 1, cat. A/7 Cl. 2 consistenza 9 vani, mq. 192, R.C. 836,66 e vano garage ed accessori censito al NCEU del Comune di Modica al fg. 11, p.lla 557 sub. 1, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 5, consistenza 26 mq., R.C. 34,91;

Quale bene da sottoporre ad esecuzione i seguenti immobili intestati a debitore esecutato:

1) ½ del diritto di Proprietà dello stacco di terreno sito nella C.da San Vito Calanchi, tenere di Modica censito al Catasto Terreni del Comune di Modica al fg. 11, p.lla 718, seminativo cl 4 are 86, ca 44 reddito dominicale €. 22,32, reddito agrario 8,93 (già fg. 11, p.lla 38 sub 1);

2) ½ del diritto di Proprietà del fabbricato per civile abitazione sito nella C.da San Vito Calanchi, censito al NCEU del Comune di Modica Catasto Fabbricati al fg. 11, p.lla 556, sub 1, cat. A/7 Cl. 2 consistenza 9 vani, mq. 192, R.C. 836,66 e vano garage ed accessori censito al NCEU del Comune di Modica al fg. 11, p.lla 557 sub. 1, zona cens. 1, cat. C/6, cl. 5, consistenza 26 mq., R.C. 34,91;

3) 3/18 del diritto di Proprietà del fabbricato sito in Modica Via Filarota n. 37 piano T-1-2 censito al NCEU del Comune di Modica Catasto Fabbricati al fg. 230, p.lla 4891, sub 1, cat. A/4, zona cens. 1, Cl. 5, consistenza 5 vani, mq. 140, R.C. 242,73;

4) 3/18 del diritto di Proprietà del fabbricato sito in Modica Via Filarota n. 33 piano T censito al NCEU del Comune di Modica Catasto Fabbricati al fg. 230, p.lla 4891, sub 2, cat. C/3, zona cens. 1, Cl. 8, consistenza 12 mq., R.C. 32,23;

5) 3/18 del diritto di Proprietà del fabbricato sito in Modica Via Filarota n. 35 piano T-1-2 censito al NCEU del Comune di Modica Catasto Fabbricati al fg. 230, p.lla 4890, sub 1, cat. A/4, zona cens. 1, Cl. 5, consistenza 2,5 vani, mq. 64, R.C. 121,37;

6) 3/18 del diritto di Proprietà del fabbricato sito in Modica Via Filarota n. 35 piano T

censito al NCEU del Comune di Modica Catasto Fabbricati al fg. 230, p.lla 4890, sub 2, cat. C/3, zona cens. 1, Cl. 8, consistenza 35 mq., R.C. 94,00.

RESIDENZA E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Dai certificati prodotti dalla Pubblica Amministrazione, in data 30/01/2025, è emerso che i debitori eseguiti risultano iscritti nell'anagrafe nazionale della popolazione residente del Comune di Modica ...omissis..., il proprio figlio.. omissis... è residente nel Comune di ...omissis... e ...omissis... è residente nel Comune di ...omissis....

Lo stato di famiglia dei debitori risulta così composta:

- ...omissis... (IS);
- ...omissis... (MOGLIE);
- ...omissis... (FIGLIO);
- ...omissis... (FIGLIA).

Nell'estratto per riassunto dai registri degli Atti di Matrimonio risulta che i debitori hanno contratto matrimonio nell'anno ...omissis..., il giorno ...omissis... nel Comune di Modica.

Con atto in data 21/11/1993, a rogito Notaio Dott. Evangelista Ottaviano, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

Successivamente, con atto in data 13/12/2012 a rogito Notaio Dott. Evangelista Ottaviano, gli sposi hanno costituito un Fondo patrimoniale.

DIVISIONE LOTTI

Lotto 1: Immobili di Corso Nino Barone n. 97-99.

Lotto 2: Immobili di C.da Calanchi Ponte San Vito snc.

Lotto 3: Immobile di Via Filarota n. 37.

Lotto 4: Immobile di Via Filarota n. 35.

METODO DI STIMA

Per quanto riguarda la stima dei cespiti pignorati ho utilizzato il metodo che si basa sul valore di mercato, il Market Comparison Approach (Mca) ed il Metodo Analitico.

MARKET COMPARARISON APPROACH (MCA)

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l'analisi estimative della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitate da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interne) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO — VALORE DI VENDITA FORZATA

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

- A. ANALISI DEL MERCATO: rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare.
- B. RACCOLTA DEI DATI DEI COMPARABILI
- C. INDIVIDUAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DI COMPARAZIONE. Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.
- D. COSTRUZIONE DELLA TABELLA DEI DATI.
- E. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI. Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.
- F. COSTRUZIONE DELLA TABELLA DI STIMA (DI VALUTAZIONE). Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject (immobile oggetto di stima).
- G. VERIFICA ATTENDIBILITÀ DEL VALORE DI STIMA. Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta
- H. VALUTAZIONE FINALE. Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1

a) L'immobile è una casa singola, al civico 97-99, affiancata, ma posta ad angolo dell'isolato, ubicata nel centro storico di Modica Alta. Essa è elevata due piani fuori terra con la pertinenza di un vano garage, con due posti auto ed accessi autonomi, e un giardino interno.

L'immobile è di proprietà, per l'intero, della sig.ra debitrice esecutata.

Esso è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica, al Foglio 230, particella

10690, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita €. 379,60, e Foglio 230, particella 10690, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 13 Mq., rendita €. 34,91, correttamente identificato nell'atto di pignoramento a meno del numero civico del vano garage (sub. 2) che non è il 101, bensì il 97.

Confina a nord con il Corso Nino Barone, a ovest con il vico Cordova, a sud con il giardino di pertinenza e ad est con altra ditta.

Il fabbricato ha una superficie lorda complessiva di mq. 278, il garage di Mq. 43 ed il giardino pertinenziale di Mq. 172.

b) Il cespite, oggetto di pignoramento, è una casa al piano terra e piano primo, a schiera, posta ad angolo dell'isolato di cui fa parte. Infatti prospetta sul Corso Nino Barone, da cui ne ha l'accesso dal civico 99 e dalla Via Cordova. Ha la pertinenza di un vano garage con accesso dal Corso Nino barone e un giardino interno. Si trova ubicato nel centro storico di modica Alta, in una zona residenziale ben servita dai servizi principali. Il vano ingresso, tramite un portone in legno, disimpegna la zona al piano terra ed il vano scala. Al piano terra si trova il vano salotto, la sala da pranzo, la cucina, il wc ed il corridoio che disimpegna la zona notte. Quest'ultima è composta da tre camere da letto, di cui una matrimoniale, e dal wc.

Dalla sala pranzo si accede al cortile esterno pavimentato in cotto di mq. 15.50 circa, da cui si accede alla porta del vano garage e al giardino. Quest'ultimo ha una superficie di mq. 172, è ben arredato con aiuole pacciamate, vialetto in cotto e cemento e piantumato con alberi da frutto. Nella parte finale di quest'ultimo vi è la pertinenza di un piccolo vano magazzino, abusivo, che andrà demolito.

La scala che disimpegna il piano primo, realizzata in legno, a chiocciola su base quadra, e ringhiera in ferro battuto, immette in un salotto che disimpegna il corridoio e la terrazza di mq. 21. Il corridoio disimpegna due camere da letto, un wc e la cucina che prospetta nella terrazza di mq. 21 circa.

Tutta la casa è ben illuminata con finestre e porte finestre esterne in legno e persiane scorrevoli, ed alcune finestre presentano le grate in ferro battuto lavorato, le porte interne in legno e vetro, bugnate con cornici lavorate, completamente arredata, anche con cabina armadio nella camera da letto matrimoniale, e ben rifinita. I pavimenti sono in cotto, le pareti tinteggiate e le nicchie rifinite in legno. I bagni sono completi dei pezzi sanitari, anche con doppio lavello, e sono rivestiti anche con decori.

Il tetto della mansarda è con le travi in legno ed il tavolato a vista e la terrazza è pavimentata in cotto con muretto rifinito con la copertina in pietra.

Gli impianti sono a norma e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni.

Il vano garage ha due saracinesche automatiche, in ferro, la pavimentazione in gres ed un angolo lavanderia.

L'immobile non necessita di manutenzione straordinaria, ad eccezione delle pareti esterne, esposte a nord, che presentano tracce di muffa e dei muretti della terrazza.

L'immobile ha la copertura a tetto e la struttura in muratura ed al piano terra, per la protezione delle macchine, presenta delle colonnine paracarro in pietra.

La superficie lorda della casa è di Mq. 278, l'altezza interna del piano terra è di mt. 3,50 circa, mentre quella del piano primo l'altezza massima è di mt. 3.70 e quella minima di mt. 2.95 la minima. La superficie lorda del vano garage è di mq. 43 per un'altezza di mt. 4.50. La superficie commerciale, sommando la superficie lorda della casa e le superfici delle aree esterne e della pertinenza del garage, è dunque di mq. 334,00 in cifra tonda.

c) L'immobile è di piena proprietà della sig.ra debitore esecutato (1/1).

Allo stato attuale l'immobile è occupato dai debitori.

c - bis) Nell'immobile non sono presenti beni o cose mobili di scarso valore che prevedano costi di smaltimento.

d) Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, relativi a contratti di natura edificatoria, o vincoli di carattere storico - artistico, nonché atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

e) Le formalità, i vincoli e gli oneri relativi al fabbricato nel ventennio, verificata alla data del 14.01.2024, Ispezione N. T1 81837, sono i seguenti:

-Trascrizione del 18/12/2012 - Registro Particolare 13246, Registro Generale 18911;
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE;

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1439/2016; Annotazione n. 268/2024;
Annotazione n. 1514/2024;

-Trascrizione del 01/07/2016 - Registro Particolare 6352, Registro Generale 9408;
DOMANDA GIUDIZIALE a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa;

-Trascrizione del 23/01/2018 - Registro Particolare 822, Registro Generale 1115;
DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE DEL
18/12/2012;

-Trascrizione del 08/08/2024 - Registro Particolare 10216, Registro Generale 13848;
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

f) A seguito della visione fascicolo presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica è emerso che l'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria N. 53 del 23/02/1944 e l'ultimo stato autorizzativo è la Concessione Edilizia n. 326 del 29/10/1996.

Successivamente l'immobile non ha subito trasformazioni edilizie che ne avrebbero richiesto un titolo edilizio. Tra la documentazione agli atti risulta la mancata comunicazione di fine lavori ed il certificato di abitabilità.

Ad oggi l'immobile risulta conforme all'ultima concessione edilizia rilasciata ad eccezione del vano magazzino che non potrà essere sanato in quanto sull'area grava il vincolo paesaggistico e l'Ente di riferimento, la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa non rilascia compatibilità paesaggistica per realizzazione di nuovi volumi.

Dal punto di vista catastale l'immobile è mancante delle planimetrie. Occorrerà redigere due pratiche catastali Docfa, più l'elaborato planimetrico, per la presentazione delle planimetrie mancanti. L'onorario, più le spese, ammonterà a circa €. 1.200,00. Si specifica che il numero civico del subalterno 2, riferito al vano garage, è il civico 99, anziché il 101 così come indicato nel pignoramento e in visura. Inoltre nella visura del subalterno 2 (vano garage) la consistenza descritta è errata.

g) L'attestato di prestazione energetica sarà redatto a seguito di aggiudicazione; in questa sede se ne quantificheranno i presumibili costi di redazione. Dovrà essere richiesto anche il libretto di impianto.

h) Di seguito la descrizione analitica del bene.

La casa oggetto di stima verrà descritta nello stato di fatto in cui si trova.

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE		
Breve descrizione (S)	Rilievo Fotografico (S) ESTERNO	Rilievo Fotografico (S) INTERNO
Casa singola a schiera su due livelli con ingresso dal Corso Nino Barone n. 99, vano garage e giardino pertinenziale. Superficie commerciale Mq. 334. -F. 230, part.IIa 10690 sub. 1 -F. 230, part.IIa 10690 sub. 2	 Vista angolare della Casa	 Vano ingresso
	 Prospetto laterale	 Salotto
		 Sala da pranzo



Prospetto interno



Vano Garage



Giardino di pertinenza



Una delle camere da letto



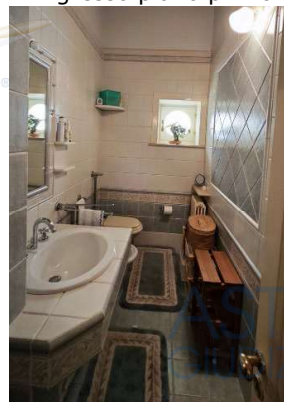
WC



terrazza piano primo



Ingresso piano primo

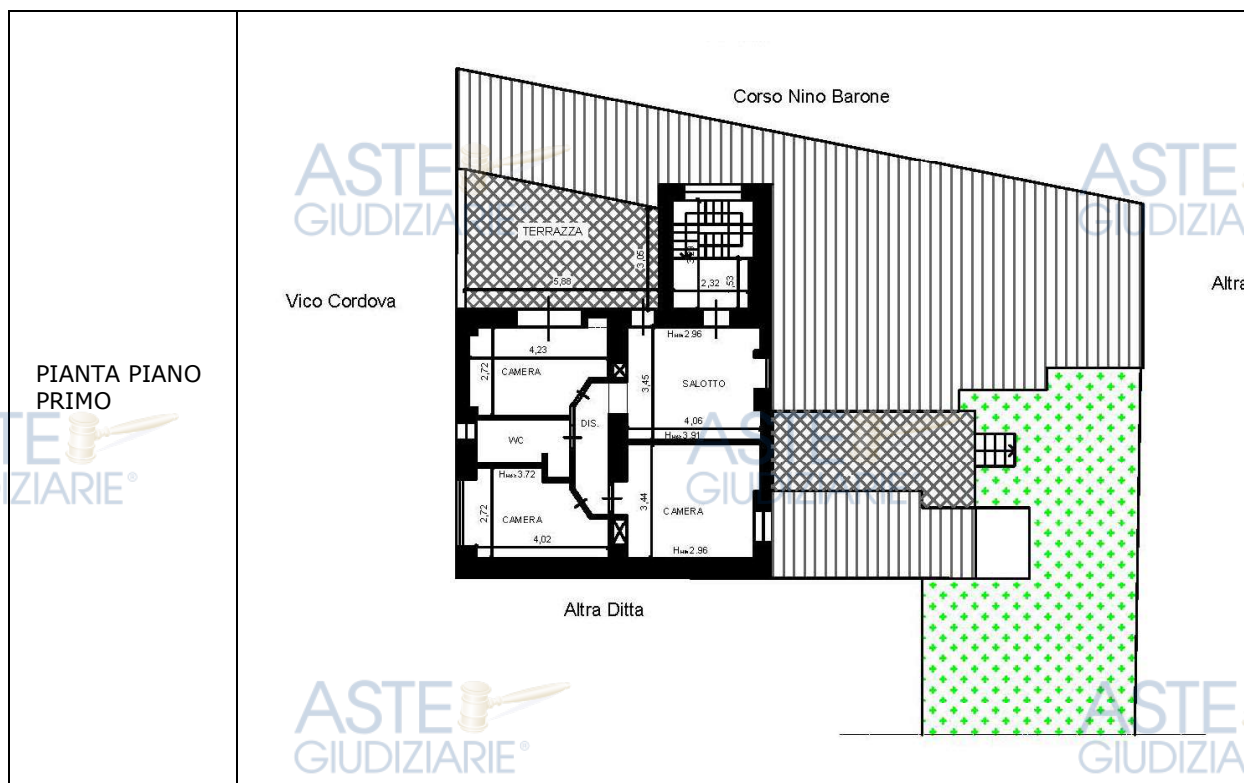


Wc piano primo



Vano garage

Caratteristiche QUANTITATIVE e QUALITATIVE del Subject (S)	Superficie Principale SUP m2)		278 mq.
	Superficie Accessori (m2)		43 mq. garage
	Superficie pertinenze		21 mq terrazza
			15,50 mq. cortile
			172 mq. giardino



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq = SEL	ESPOSIZIONE
ABITAZIONE P.T e P 1	278 mq	1.00	278,00 mq	Nord-Sud
GARAGE 43		0.5	21.50 mq	Nord-Sud
PERTINENZE ESTERNE 36.50		0.25	9.00 mq	Nord-Sud
GIARDINO 172		0.15	25.80	Sud
TOTALE			334,00 mq	

CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'UNITÀ

COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI	FOTO
Pareti interne	In muratura	Intonacate e tinteggiate	OTTIME	

Pavimento INTERNO	Cotto		OTTIMO	
Infissi esterni	LEGNO	infissi in legno con PERSIANE	OTTIMO	
Rivestimenti	MONOCOTTURA	DECORATI	OTTIMO	
Impianto Idrico	PRESENTE		BUONO	
Impianto Elettrico	PRESENTE		BUONO	
Sistema di Riscaldamento	PRESENTE	TERMOSIFONI CON CALDAIA A GASOLIO		
Produzione acqua calda sanitaria	PRESENTE			

Sistema di Raffrescamento	Non presente			
Impianto Fognario	In rete Pubblica			
scala	CHIOCCIOLA SU BASE QUADRA	LEGNO	OTTIMA	
N. 3 Bagni			OTTIMI	
CUCINA	presente		BUONA	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipo di Contratto	Compravendite Immobiliari
Destinazione	Vendite di Unità ad uso residenziale
Highest and Best Use (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
Tipologia immobiliare	Casa singola
Tipologia Edilizia	Casa singola, affiancata, due livelli
Dimensioni	Unità residenziali in casette di grande dimensione
Caratteri della domanda e dell'offerta	La domanda è costituita dal ceto sociale medio privato
Forma di Mercato	Concorrenza Monopolistica ristretta: "mercato dell'usato"

RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI

	COMP A	COMP B
Localizzazione	Centro storico Modica Alta	Centro storico Modica Alta
Tipo di Contratto	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
Tipologia Immobiliare	Casa singola a schiera	Casa singola a schiera
Dimensione	Media	Media
Contesto	Residenziale	Residenziale
Misurazione	SEL	SEL

LA RILEVAZIONE DEI PREZZI UNITARI**AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Semicentrale/MODICA%20ALTA%20-%20PORZIONI%20DI%20MODICA%20BASSA%
0-%20DENTE

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	740	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	660	L	2	2,7	L
Autorimesse	Normale	270	385	L	1,5	2,1	L
Box	Normale	280	405	L	1,7	2,3	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](#)

BORSINO IMMOBILIARE

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > RAGUSA (RG) > MODICA

Modica (RG)

Corso Nino Barone, 97, 97015 Modica Rg, Italia

 **Abitazioni** in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 538	Euro 701	Euro 863

TABELLA DATI

Prezzo e Caratteristica	Comp A	Comp B	Subject
Prezzo Totale (Euro)	260.000,00 €	380.000,00 €.	incognita
Sup Principale SUP (€/m2)	300,00 Mq.	300,00 Mq.	278,00 Mq.
Servizio igienico (n)	2	2	3
Livello Piano	T+1°	T-1°	T-1°
Riscaldamento	Non presente	Presente	Presente
Superficie pertinenziale: Giardino	Non Presente	Presente	Presente

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale dei Servizi	
Acronimo	SER
Unità di Misura	(€/unità)
COSTO N°1 BAGNO a corpo	5.000,00 €.

Prezzo Marginale del Riscaldamento	
Acronimo	RISC
Unità di Misura	(€/unità)
COSTO IMPIANTO a corpo	20.500,00 €.

Prezzo Marginale della Superficie Pertinenziale	
Acronimo	n
Unità di Misura	(€/mq)
GIARDINO	100 €.

RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp A	Comp B
Sup Principale SUP (€/m2)	866,00 €.	1.266,00 €.
Servizio igienico (€/cad.)	+5.000,00 €	+5.000,00 €
Riscaldamento	+20.000,00 €	0
Superficie Pertinenziale	+17.000,00 €	0

TABELLA DI VALUTAZIONE SEMPLIFICATA

I valori sono ricavati per comparazione (sottrazione o addizione) con i valori del subject

	Comp A	Comp B
PREZZO TOTALE di compravendita	260.000,00 €	380.000,00 €
SEL	- 19.000,00 €	- 27.000,00 €
Servizio	+5.000,00 €	+5.000,00 €
Riscaldamento	+20.000 €	0
Superficie Pertinenziale	+ 17.000,00 €	0

DESCRIZIONE	Comp A	Comp B
Prezzo Corretto in €. (vedi tabelle di valutazione)	283.000,00 €.	358.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE ATTESO			
DESCRIZIONE	VALORE	DIVERGENZA %	% > 0 < 5%
Valore di Mercato Medio tra A e B	€.	320.500,00	0.27 < 5%

CONCLUSIONI VALUTATIVE ANALITICHE

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso più attendibile del subject, quello dato dal prezzo medio ottenuto tra i Comparabili A e B.

Si determina quindi che il probabile valore di mercato attribuibile al bene in esame è il seguente:

Valore Atteso Subject	320.500,00 €.
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO	320.000,00 €.
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	(TRECENTOVENTIMILA/00)

METODO ANALITICO

Dall'incidenza dei 18 fattori di incremento e dagli altri 18 di decremento che influiscono sulla scelta del tasso di capitalizzazione e di cui evito l'elenco, si arriva al tasso del 4,5%. Per la casa si calcola quindi un reddito netto annuo di affitto presunto, di €. 11.880,00. Questo importo capitalizzato al 4,5% dà un Valore Venale di:

1 - CASA €. 11.880,00 / 0,045 = = €. 264.000,00

TOT. €. 264.000,00

VALORE DELL'IMMOBILE:

- Valore dell'intero immobile METODO SINTETICO €. 320.000,00

- Valore dell'intero immobile METODO ANALITICO €. 264.000,00

Valore Effettivo (€. 264.000,00 + €.320.000,00) /2= **€. 292.000,00**

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA		
Descrizione	Mercato	Vendita Forzata
VALORI	292.000,00 €	
Svalutazione per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo e sulla presenza di vizi occulti	-015 %	248.200,00 €
Spese ed Oneri per la regolarizzazione urbanistica, catastale e redazione APE		-3.350,00 €
TOTALE	292.000,00 €	244.850,00 €.

i) CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari in cifra tonda ad € 244.800,00 (duecentoquarantaquattromilaottocento/00) Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

PREZZO D'ASTA ARROTONDATO	244.800,00 € DEUCENTOQUARANTAQUATTROMILAOTTOCENTO/00
---------------------------	--

l) Non vi è pignoramento di quota.

LOTTO 2

a) L'immobile è una villa ubicata nella campagna modica nella C.da Calanchi Ponte San Vito snc. Essa è elevata due piani fuori terra con la pertinenza di vano cantina ed un vano garage. All'interno del lotto, completamente recintato vi è la pertinenza di un vano adibito a cucina rustica ed un vano rustico per il ricovero delle galline. Completa la proprietà una piscina ormai da tempo in disuso, un gazebo a base ottagonale ed una tettoia per il ricovero delle macchine in struttura precaria. Alla proprietà si può accedere da due varchi d'ingresso carrabili.

L'immobile è di proprietà, per ½ ciascuno, dei debitori esecutati.

L'intera proprietà è riportata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica, al Foglio 11, particella 556, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita €. 836,66 (villa), e Foglio 230, particella 557, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 Mq., rendita €. 34,91 (garage), ed al Catasto terreni al Foglio 11, particella 718 – seminativo, classe 4, superficie 8.664 Mq., reddito agrario €. 8.93, correttamente identificati nell'atto di pignoramento.

Confina per tre lati (nord – ovest – est) con la strada comunale, a sud con terreni di altra ditta.

Il fabbricato ha una superficie lorda complessiva di mq. 208, il garage di Mq. 30, il vano adibito a cucina rustica di Mq. 18, la tettoia di Mq. 27 ed il terreno di pertinenza di Mq.

8.644.

b) Il cespite, oggetto di pignoramento, è una villa elevata due piani fuori terra con un piano cantinato e la pertinenza di un vano garage. Essa è posizionata centralmente all'interno del lotto che risulta completamente recintato ed alberato con alberi ad alto fusto. Sempre all'interno del lotto, si trovano una piscina dalla forma sinuosa, in disuso da parecchi anni e non più utilizzabile se non dopo una importante ristrutturazione, un gazebo in legno a base ottagonale, una cucina rustica, una tettoia per il ricovero delle macchine ed un vano rustico per il ricovero delle galline. Quest'ultimo si trova in prossimità del vano garage posto all'inizio del lotto, distante dalla villa, con accesso da una porta garage dalla strada comunale.

L'intera proprietà si trova ubicata nella campagna modicana, a circa Km. 11 dal centro abitato del Comune.

La villa, circondata da una terrazza perimetrale di 113 mq, ha accesso tramite un viale asfaltato situato all'interno del lotto. In prossimità della villa vi è uno spazio completamente pavimentato con mattoni pressati in cotto.

Il piano terra immette nella zona giorno – salotto che disimpegna una camera da letto, una cucina, un wc, un ripostiglio ed una sala da pranzo. Da quest'ultima si diparte una scala a chiocciola, in ferro con le pedate in legno, che conduce al piano cantinato con la pertinenza di un wc ed un vano tecnico. Di fronte l'ingresso principale si diparte la scala in marmo con ringhiera in legno che conduce alla mansarda. Quest'ultima si compone di due camere da letto ed un wc.

Tutta la casa è ben illuminata con finestre e porte finestre esterne in legno e persiane, le porte interne in legno e vetro, completamente arredata e ben rifinita. I pavimenti sono in ceramica, le pareti rifinite con la carta da parati e le gole a soffitto, la cucina ha le pareti completamente piastrellate ed i bagni sono ben rifiniti.

Le pareti esterne della villa sono rivestite in pietra. Gli impianti sembrano funzionali e l'impianto di riscaldamento è a termosifoni.

Il vano garage, anch'esso con le pareti rivestite in pietra, ha la saracinesca in alluminio e la porta in ferro.

L'immobile ha la copertura a tetto e la struttura in cemento armato.

La superficie lorda della villa è di Mq. 133 e quella del piano cantinato di Mq.75; l'altezza interna del piano terra è di mt. 2.86 circa, quella della mansarda è di mt. 2.76, e quella del piano cantinato di mt. 1.85. La superficie lorda del vano garage è di mq. 30, quella del vano per il ricovero delle galline è di mq. 7.00, della tettoia di mq. 27 e della cucina rustica di Mq. 18. La superficie commerciale, sommando la superficie lorda della casa e

le superfici delle aree esterne e della pertinenza della cantina, del garage ad esclusione dei vani che andranno demoliti perché realizzati abusivamente, è dunque di mq. 201,00, in cifra tonda. La superficie del terreno è di Mq. 8.644.

c) L'immobile è di proprietà per ½ del debitore esecutato e per l'altro ½ della debitrice esecutata.

Allo stato attuale l'immobile è occupato dal figlio dei debitori, giusto contratto di locazione, registrato a Ragusa al numero 305 il 09/05/2014, per un importo convenuto di €. 4.200,00 annui.

c-bis) Nell'immobile non sono presenti beni o cose mobili di scarso valore che prevedano costi di smaltimento.

d) Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, relativi a contratti di natura edificatoria, o vincoli di carattere storico – artistico, nonché atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

e) Le formalità, i vincoli e gli oneri relativi al fabbricato nel ventennio, verificata alla data del 14.01.2024, Ispezione N. T1 81837, sono i seguenti:

-Trascrizione del 18/12/2012 - Registro Particolare 13246, Registro Generale 18911;

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE;

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1439/2016; Annotazione n. 268/2024; Annotazione n. 1514/2024;

-Trascrizione del 01/07/2016 - Registro Particolare 6352, Registro Generale 9408; DOMANDA GIUDIZIALE a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa;

-Trascrizione del 23/01/2018 - Registro Particolare 822, Registro Generale 1115; DICHIARAZIONE DI INEFFICACIA COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE DEL 18/12/2012;

-Trascrizione del 08/08/2024 - Registro Particolare 10216, Registro Generale 13848; VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

f) A seguito della visione fascicolo presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica è emerso che l'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria N. 126 del 02/04/1991 e ha ottenuto il certificato di Abitabilità il 23/04/1996.

Successivamente l'immobile non ha subito trasformazioni edilizie che ne avrebbero richiesto un titolo edilizio.

Ad oggi l'immobile risulta conforme all'ultima concessione edilizia rilasciata ad eccezione del vano adibito a cucina rustica, del vano adibito per il ricovero delle galline e della tettoia in struttura precaria per il ricovero delle macchine.

Il vano adibito a cucina rustica e per il ricovero delle galline non potrà essere sanato in

quanto sull'area grava il vincolo paesaggistico e l'Ente di riferimento, la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Ragusa non rilascia compatibilità paesaggistica per la realizzazione di nuovi volumi. Gli oneri per la loro demolizione ammontano ad €. 4.000. invece la veranda in struttura precaria per il ricovero delle macchine potrà essere sanata presentando una pratica di Cila in sanatoria. I costi complessivi, compreso l'onorario e le sanzioni, ammontano a circa €. 5.300.

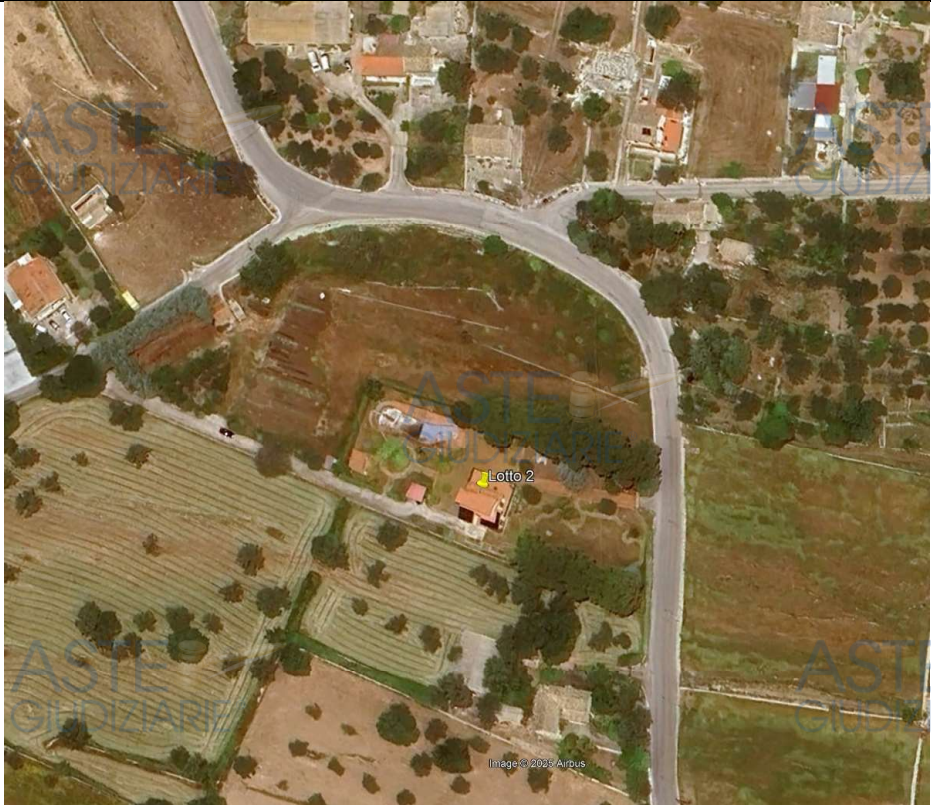
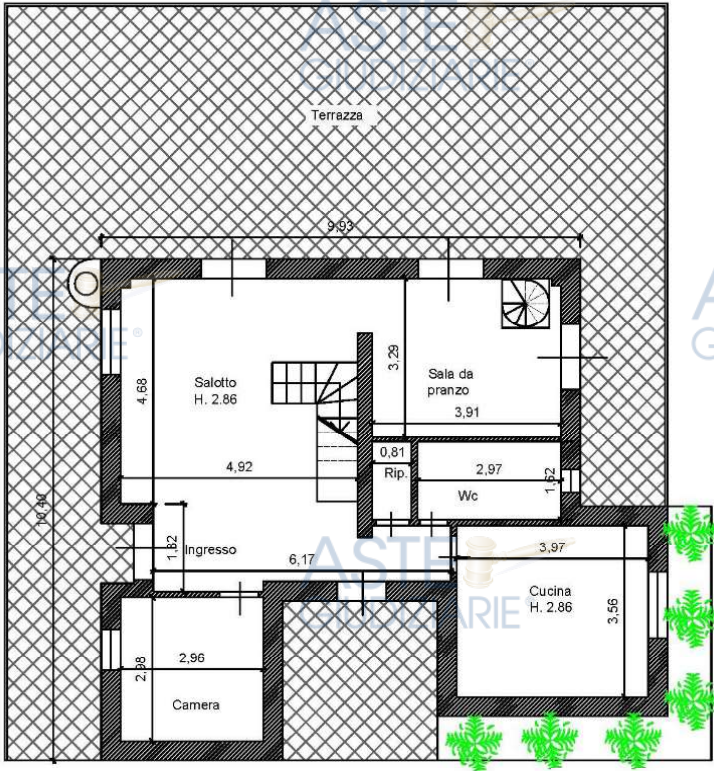
g) L'attestato di prestazione energetica sarà redatto a seguito di aggiudicazione; in questa sede se ne quantificheranno i presumibili costi di redazione compreso il libretto di impianto.

h) Di seguito la descrizione analitica del bene.

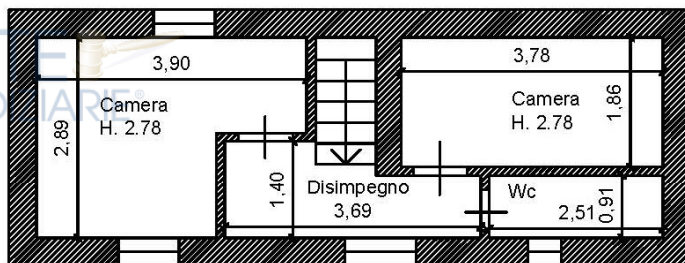
La villa oggetto di stima verrà descritta nello stato di fatto in cui si trova.

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE		
Breve descrizione (S)	Rilievo Fotografico (S) ESTERNO	Rilievo Fotografico (S) INTERNO
Villa singola su due livelli con piano cantinato in C.da calanchi Ponte San Vito, vano garage e giardino pertinenziale. Superficie commerciale Mq. 201. -F. 11, part.IIa 556 sub. 1 -F. 11, part.IIa 557 sub. 1 -F. 11, part.IIa 718 seminativo		
		
		
		
	Vista della villa	Vano ingresso -salotto
	gazebo	cucina
	Cucina rustica	Sala da pranzo
		Scala del piano mansarda

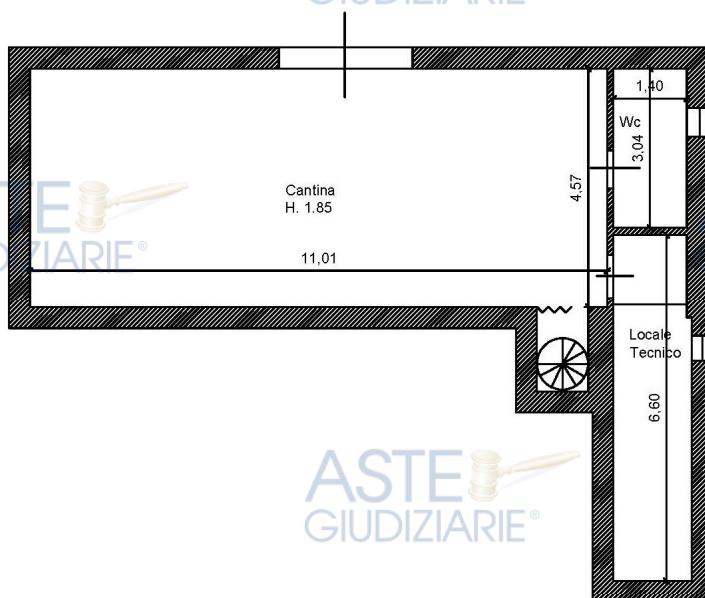
	 tettoia  viale  Giardino di pertinenza  Vano rustico per le galline  Vano garage	 Una delle camere da letto  Wc pt  wc piano mansarda  wc piano cantinato  cantina
Caratteristiche QUANTITATIVE e QUALITATIVE del Subject (S)	Superficie Principale SUP m2)	208.00 mq.
	Superficie Accessori (m2)	57 mq
	Superficie pertinenziale terreno	8.644 mq
	Superficie pertinenziale spazi aperti	113 mq

LOCALIZZAZIONE SUBJECT Città di MODICA Indirizzo: C.da calanchi Ponte San Vito snc	 Imagery © 2005 Airbus
PIANTA PIANO TERRA	

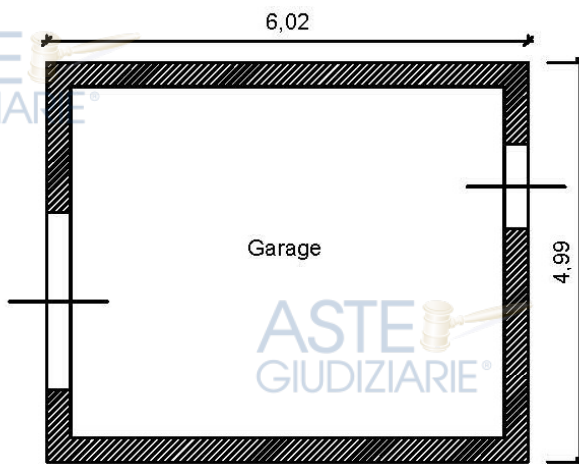
PIANTA PIANO
PRIMO

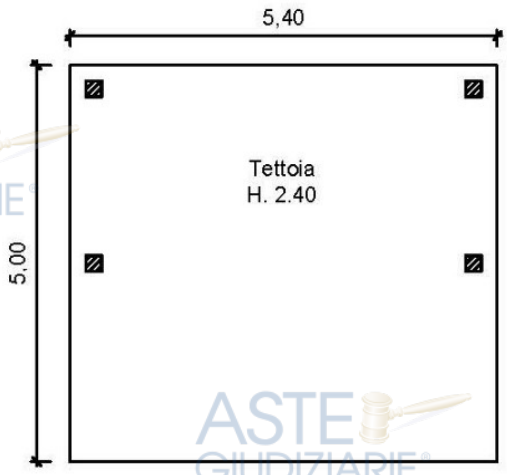


PIANTA PIANO
CANTINATO



VANO GARAGE



TETTOIA	
---------	--

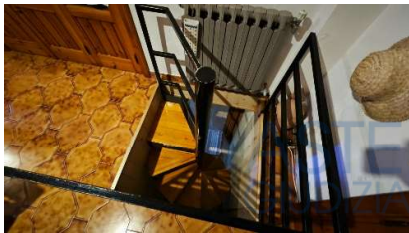
**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq = SEL	ESPOSIZIONE
ABITAZIONE P.T - P1°	133 mq	1.00	133,00 mq	Nord-Sud
PIANO CANTINATO	75 mq	0.25	18.75 mq	
GARAGE	30 mq	0.50	15 mq.	
TETTOIA + SPAZI APERTI	140 mq	0.25	35 mq	
TERRENO	8.644 mq			
TOTALE			201,00 mq ct.	

CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'UNITÀ

COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI	FOTO
Pareti interne	In muratura	Intonacate e carta da parati	BUONE	

Pavimento INTERNO	Cotto		BUONO	
Infissi esterni	LEGNO	infissi in legno con PERSIANE	BUONO	
Rivestimenti	MONOCOTTURA	DECORATI	BUONO	
Impianto Idrico	PRESENTE		BUONO	
Impianto Elettrico	PRESENTE		BUONO	
Sistema di Riscaldamento	PRESENTE	TERMOSIFONI CON CALDAIA A GASOLIO		
Produzione acqua calda sanitaria	PRESENTE			
Sistema di Raffrescamento	Non presente			
Impianto Fognario	In fossa imhoff			

scala	CHIOCCIOLA	FERRO	BUONA	
N. 3 Bagni			OTTIMI	
CUCINA	presente		BUONA	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
Localizzazione	VILA IN CAMPAGNA
Tipo di Contratto	Compravendite Immobiliari
Destinazione	Vendite di Unità ad uso residenziale
Highest and Best Use (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
Tipologia immobiliare	Casa singola
Tipologia Edilizia	VILLA
Dimensioni	Unità residenziali in case di grande dimensione
Caratteri della domanda e dell'offerta	La domanda è costituita dal ceto sociale medio privato
Forma di Mercato	Concorrenza Monopolistica ristretta: "mercato dell'usato"

RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI

	COMP A	COMP B	COMP C
Localizzazione	CAMPAGNA MODICANA	CAMPAGNA MODICANA	CAMPAGNA MODICANA
Tipo di Contratto	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
Tipologia Immobiliare	Casa singola a schiera	Casa singola a schiera	Casa singola a schiera
Dimensione	Media	Media	Media
Contesto	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Misurazione	SEL	SEL	SEL

LA RILEVAZIONE DEI PREZZI UNITARI**AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Extraurbana/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](#)



BORSINO IMMOBILIARE

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > RAGUSA (RG) > MODICA

Modica (RG)
Via Ponte S. Vito, 97015 Modica Rg, Italia

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 454	Valore medio Euro 597	Valore massimo Euro 739
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

TABELLA DATI

Prezzo e Caratteristica	Comp A	Comp B	Subject
Prezzo Totale (Euro)	290.000,00 €	450.000,00 €.	incognita
Sup Principale SUP (€/m2)	160,00 Mq.	280,00 Mq.	201,00 Mq.
Servizio igienico (n)	2	3	3
Livello Piano	T+1°	T-1°+ TAVERNA	T-1°+ CANTINA
Riscaldamento	Non presente	Presente	Presente

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale della Superficie Commerciale		
Acronimo		SUP
Unità di Misura		(€/mq)
Formula		Minimo dei Prezzi Medi
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	P A (SUP)= 98.000,00 € / 177,00	1.800,00 €.
Comp B	P B (SUP)= 135.000,00 €./ 135,00	1.600,00 €.
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = PSUP		1.600,00 €.
Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale: SI ASSUME PER PRASSI IL MINORE arrotondato a cifra tonda per eccesso		
Prezzo Marginale dei Servizi		
Acronimo		SER
Unità di Misura		(€/unità)
COSTO N°1 BAGNO a corpo		5.000,00 €.

Prezzo Marginale del Livello di Piano	
Acronimo	n
Unità di Misura	(€/mq)
PIANO SEMI INTERRATO	400,00 €.

Prezzo Marginale del Riscaldamento	
Acronimo	RISC
Unità di Misura	(€/unità)
COSTO IMPIANTO a corpo	15.000,00 €.

RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp A	Comp B
Sup Principale SUP (€/m2)	1.600,00 €.	1.600,00 €.
Servizio igienico (€/cad.)	+ 5.000,00 €	0
Livelli di piano	+30.000,00	0
Riscaldamento	+15.000,00 €	0

TABELLA DI VALUTAZIONE SEMPLIFICATA

I valori sono ricavati per comparazione (sottrazione o addizione) con i valori del subject

	Comp A	Comp B
PREZZO TOTALE di compravendita	290.000,00 €	450.000,00 €
SEL	+ € 65.600,00	- €126.000,00
Servizio	+ 5.000,00€	0
Livello di Piano	+ 30.000,00 €	0
Riscaldamento	+ €15.000,00	0

DESCRIZIONE	Comp A	Comp B
Prezzo Corretto in €. (vedi tabelle di valutazione)	405.600 €.	324.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE ATTESO			
DESCRIZIONE	VALORE	DIVERGENZA %	% > 0 < 5%
Valore di Mercato Medio tra A e B	€.	364.800,00	0.21 < 5%

CONCLUSIONI VALUTATIVE ANALITICHE

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso più attendibile del subject, quello dato dal prezzo medio ottenuto tra i Comparabili A e B. In aggiunta al valore si considera anche la pertinenza del terreno a cui si attribuisce il valore di mercato di € 2,50 al Mq.

Si determina quindi che il probabile valore di mercato attribuibile al bene in esame è il seguente:

Valore Atteso Subject	364.800,00 €. + €. 21.610,00 = € 386.410,00
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO	386.400,00 €.
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	(TRECENTOOTTANTASEIQUATTROCENTO/00)

METODO ANALITICO

Dall'incidenza dei 18 fattori di incremento e dagli altri 18 di decremento che influiscono sulla scelta del tasso di capitalizzazione e di cui evito l'elenco, si arriva al tasso del 4.5%. Per la casa si calcola quindi un reddito netto annuo di affitto presunto, di €. 14.400,00. Questo importo capitalizzato al 4,5% dà un Valore Venale di:

1 - CASA €. 14.400,00 / 0,045 = = €. 320.000,00

TOT. €. 320.000,00

VALORE DELL'IMMOBILE:

- Valore dell'intero immobile METODO SINTETICO €. 386.400,00

- Valore dell'intero immobile METODO ANALITICO €. 320.000,00

Valore Effettivo (€. 386.400,00 + €.320.000,00) /2= **€. 353.200,00**

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e sulla presenza di vizi occulti	-15 %
IL VALORE PER VENDITA FORZATA	52.980,00 €	
DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	Sanatoria art. 37	5.300,00 €.
DUE DILIGENCE CATASTALE	Pratica Catastale comprensiva di diritti catastali	450,00 €
REDAZIONE APE	COSTI PRESUMIBILI	250,00 €
LIBRETTO DI IMPIANTO	COSTI PRESUMIBILI	400,00 €
OPERE DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO		4.000,00 €.
TOTALE		10.400,00 €.

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA		
Descrizione	Mercato	Vendita Forzata
VALORI	353.200,00 €	
Svalutazione per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo e sulla presenza di vizi occulti	-015 %	52.980,00 €
Spese ed Oneri per la regolarizzazione urbanistica, oneri demolizione e redazione APE		10.400,00 €
TOTALE	353.200,00 €	289.820,00 €.

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari in cifra tonda ad € 289.800,00 (duecentottantanovemilaottocento/00) Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

PREZZO D'ASTA ARROTONDATO	289.800,00 € DUECENTOOTTANTANOVEMILAOTTOCENTO/00
---------------------------	--

l) Non vi è pignoramento di quota.

LOTTO 3

a) L'immobile è una casa singola, a schiera, su tre livelli, ubicata a Modica Alta, nella Via Filarota con ingresso al civico 37.

L'immobile è di proprietà, per la sola quota di 3/18, del sig. debitore esecutato.

Esso è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica, al:

- Foglio 230, particella 4891, subalterno 1, PT-1-2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita €. 242,73, superficie 140 m²;
 - Foglio 230, particella 4890, subalterno 1, PT-1-2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita €. 121,37, superficie 64 m²;
- correttamente identificato nell'atto di pignoramento.

Confina a nord e a sud con la via Filarota, ad est e ovest con altri fabbricati di altra ditta.

Il fabbricato residenziale ha una superficie lorda complessiva di mq. 208 circa e la pertinenza di un vano ripostiglio a quota terrazza di mq. 9,50. Allo stato attuale l'immobile comunica con il Lotto 4.

b) Il cespite, oggetto di pignoramento, è una casa elevata tre piani fuori terra con copertura a terrazza. Si trova ubicato nel centro storico della città di Modica, a Modica Alta, all'interno dei vicoli del quartiere di Santa Teresa. La proprietà è accessibile con la macchina, vi è la possibilità di parcheggiare nello spazio pubblico ma non ha posto auto

esclusivo.

La casa ha il portone di ingresso dal civico 37 che immette nel vano scala. Quest'ultimo disimpegna la cucina, entrando a destra, e il locale artigianale (Lotto 4), entrando sulla sinistra. La scala conduce al piano primo, disimpegnato da due camere da letto, un pranzo – soggiorno, una cucina ed un wc ed al piano secondo su cui vi è una camera e l'accesso alla terrazza di mq. 86,50.

La struttura dell'immobile è in muratura portante.

La casa necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, in particolare sugli esterni, dove gli intonaci risultano deteriorati dal tempo. Sono inoltre richieste alcune riparazioni interne e una revisione degli impianti, poiché l'immobile è rimasto chiuso per un lungo periodo.

Le finiture sono degli anni '70, marmette e ceramiche nei rivestimenti e nella pavimentazione, gli infissi sono in alluminio a taglio freddo con avvolgibili in plastica. La scala è in marmo botticino con la ringhiera in alluminio. Le pareti interne sono tinteggiate e quelle del piano primo rifinite con la carta da parati che in alcuni punti risulta danneggiata.

La superficie commerciale della casa è di Mq. 234,00, l'altezza interna del piano terra è di mt. 3,00 circa, quella del piano primo è di mt. 3,20 e del piano secondo di mt. 2,90.

c) L'immobile è per la quota di 3/18 di proprietà del debitore esecutato.

Allo stato attuale l'immobile è libero.

c-bis) Nell'immobile non sono presenti beni o cose mobili di scarso valore che prevedano costi di smaltimento.

d) Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, relativi a contratti di natura edificatoria, o vincoli di carattere storico – artistico, nonché atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

e) Le formalità, i vincoli e gli oneri relativi al fabbricato nel ventennio, verificata alla data del 14.01.2024, Ispezione N. T1 81837, sono i seguenti:

-Trascrizione del 30/12/2016 - Registro Particolare 12337, Registro Generale 18080;
DENUNCIATA SUCCESSIONE;

-Trascrizione del 30/12/2016 - Registro Particolare 12338, Registro Generale 18081;
DENUNCIATA SUCCESSIONE;

-Trascrizione del 08/08/2024 - Registro Particolare 10216, Registro Generale 13848;
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

f) A seguito della visione fascicolo presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica è emerso che l'immobile è stato autorizzato con Licenza Edilizia del 09/12/1965, Nulla Osta

Edilizio del 20/04/1971, CILA protocollo 43657 del 14/09/2023 e CILA protocollo 42347 del 14/08/2024. Non è presente il certificato di abitabilità.

Ad oggi l'immobile risulta conforme all'ultima pratica CILA presentata.

Dal punto di vista catastale occorre unificare le particelle che afferiscono all'immobile residenziale. Occorrerà redigere una pratica catastale Docfa, più l'elaborato planimetrico, per la fusione catastale. L'onorario più le spese, ammonteranno a circa €. 650,00.

g) L'attestato di prestazione energetica sarà redatto a seguito di aggiudicazione; in questa sede se ne quantificheranno i presumibili costi di redazione anche per il libretto di impianto.

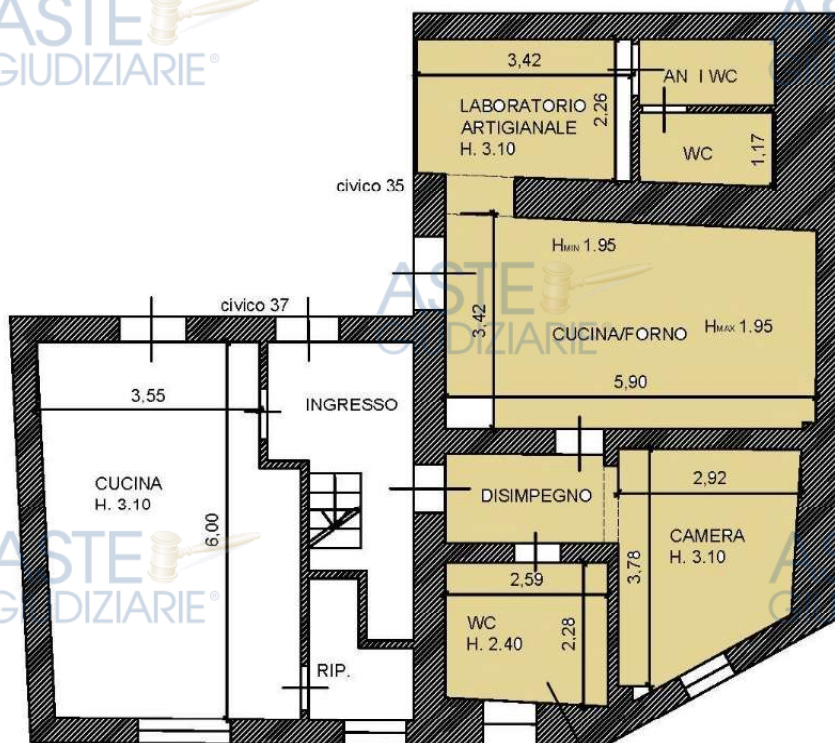
h) Di seguito la descrizione analitica del bene.

La casa oggetto di stima verrà descritta nello stato di fatto in cui si trova.

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE		
Breve descrizione (S)	Rilievo Fotografico (S) ESTERNO	Rilievo Fotografico (S) INTERNO
Casa singola a schiera su tre livelli con ingresso dalla Via Filarota 37 e locale artigianale con ingresso dal civico 35. Superficie commerciale immobile residenziale Mq. 234,11. -F. 230, part.IIa 4891 sub. 1 -F. 230, part.IIa 4890 sub. 1.		
	Vista della proprietà 	Vano ingresso 
	Vista ingresso immobile residenziale	Cucina PT 
		Camera da letto P1 
		Sala da pranzo P1

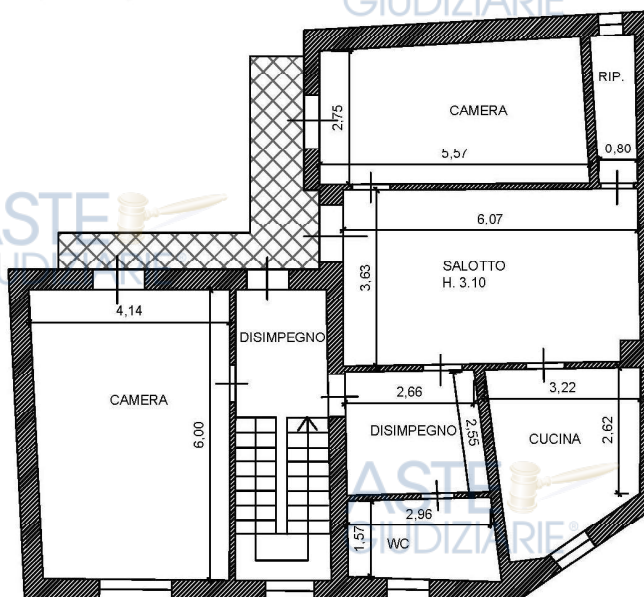
	 Vista del piano primo con sottostante ingresso locale artigianale (Lotto 4)	 Cucina P1  wc P1  terrazza P 2
Caratteristiche QUANTITATIVE e QUALITATIVE del Subject (S)	Superficie Principale SUP m2)	208.00 mq.
	Superficie Accessori (m2)	94.92 mq
LOCALIZZAZIONE SUBJECT Città di MODICA Indirizzo: Via Filarota 35-37		

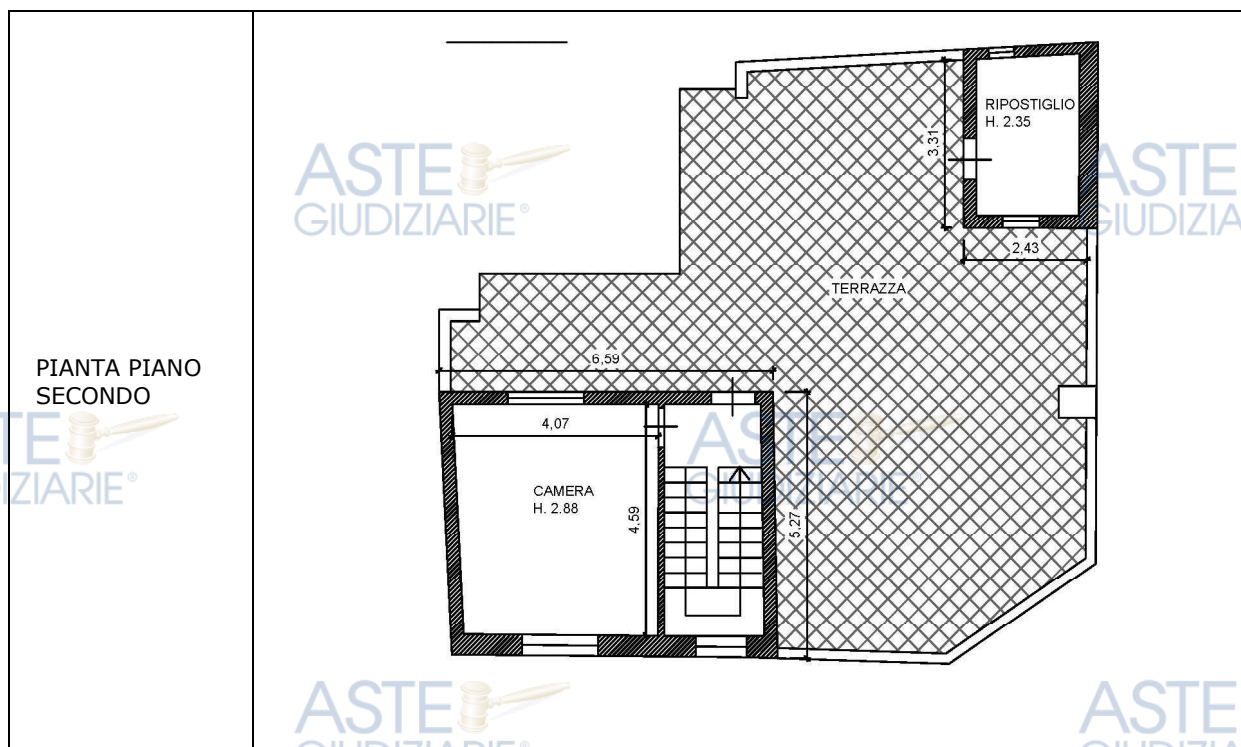
PIANTA PIANO
TERRA



LOCALE ARTIGIANALE
LOTTO 4

PIANTA PIANO
PRIMO





**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq = SEL	ESPOSIZIONE
ABITAZIONE P.T e P1 e p2		1.00	234,00 mq	Nord-Sud
TOTALE			234,00 mq	

CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'UNITÀ

COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI	FOTO
Pareti interne	In muratura	Intonacate e tinteggiate	BUONO	

Pavimento INTERNO	Marmette di cemento		BUONO	
Infissi esterni	ALLUMINIO TAGLIO FREDDO	infissi in alluminio con avvolgibili in plastica	SCARSE	
Rivestimenti	MONOCOTTUR A	DECORATI	SUFFICIENTI	
Impianto Idrico	PRESENTE		SCARSO	
Impianto Elettrico	PRESENTE		SCARSO	
Sistema di Riscaldamento	PRESENTI	POMPE DI CALORE		
Produzione acqua calda sanitaria	PRESENTE			
Sistema di Raffrescamento	PRESENTE			
Impianto Fognario	In rete Pubblica			
scala	MARMO BOTTICINO	RINGHIERA IN ALLUMINIO	BUONA	
N. 1 Bagni			SUFFICIENTI	

CUCINA	presente		SUFFICIENTE	
--------	----------	--	-------------	--

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipo di Contratto	Compravendite Immobiliari
Destinazione	Vendite di Unità ad uso residenziale
Highest and Best Use (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
Tipologia immobiliare	Casa singola
Tipologia Edilizia	Casa singola, a schiera, tre livelli
Dimensioni	Unità residenziali in casette di grande dimensione
Caratteri della domanda e dell'offerta	La domanda è costituita dal ceto sociale medio privato
Forma di Mercato	Concorrenza Monopolistica ristretta: "mercato dell'usato"

RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI

	COMP A	COMP B	COMP C
Localizzazione	Centro storico Modica Alta	Centro storico Modica Alta	Centro storico Modica Alta
Tipo di Contratto	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
Tipologia Immobiliare	Casa singola a schiera	Casa singola a schiera	Casa singola a schiera
Dimensione	Media	Media	Media
Contesto	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Misurazione	SEL	SEL	SEL

LA RILEVAZIONE DEI PREZZI UNITARI

AGENZIA DELLE ENTRATE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Semicentrale/MODICA%20ALTA%20-%20PORZIONI%20DI%20MODICA%20BASSA%20-%200-%20DENTE

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

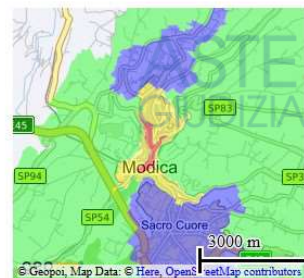
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	740	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	490	660	L	2	2,7	L
Autorimesse	Normale	270	385	L	1,5	2,1	L
Box	Normale	280	405	L	1,7	2,3	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](#)



BORSINO IMMOBILIARE

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > RAGUSA (RG) > MODICA

Modica (RG)

Via Filarota, 37, 97015 Modica Rg, Italia

**Abitazioni** in stabili di fascia mediaQuotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **441**

Valore medio

Euro **574**

Valore massimo

Euro **707**

TABELLA DATI

Prezzo e Caratteristica	Comp A	Comp B	Comp C	Subject
Prezzo Totale (Euro)	69.000,00 €	88.000,00 €.	85.000,00 €	incognita
Sup Principale SUP (€/m2)	150,00 Mq.	130,00 Mq.	135,00 Mq.	234,00 Mq.
Servizio igienico (n)	2	2	2	1
Manutenzione	Ristrutturata	Ristrutturata	Ristrutturata	Da ristrutturare
Riscaldamento	Non presente	Presente	Presente	Presente
Superficie accessoria: GARAGE	Presente	Presente	Presente	Non presente

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale della Superficie Commerciale		
Acronimo	SUP	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	Minimo dei Prezzi Medi	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	P A (SUP)= 69.000,00 €. / 150,00	460,00 €.
Comp B	P B (SUP)= 88.000,00 €./ 130,00	676,93 €.
Comp C	P A (SUP)= 85.000,00 €. /135,00	629,63 €
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = PSUP		500,00 €.
Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale: SI ASSUME PER PRASSI IL MINORE arrotondato a cifra tonda per eccesso		

Prezzo Marginale dei Servizi	
Acronimo	SER
Unità di Misura	(€/unità)
COSTO N°1 BAGNO a corpo	5.000,00 €.

Prezzo Marginale del Livello di Manutenzione	
Acronimo	n
Unità di Misura	(€/mq)
RISTRUTTURATO	200,00 €.

Prezzo Marginale del Riscaldamento	
Acronimo	RISC
Unità di Misura	(€/unità)
COSTO IMPIANTO a corpo	12.000,00 €.

Prezzo Marginale della superficie accessoria	
Acronimo	Sup A
Unità di Misura	A CORPO
GARAGE	15.000,00 €.

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è stato determinato dal prezzo unitario di Ristrutturazione (derivato dai costi di costruzione di mercato) moltiplicato per le varie superfici utili (85% della superficie commerciale) degli immobili presi come comparabili

RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp A	Comp B	Comp C
Sup Principale SUP (€/m2)	500,00 €.	500,00 €.	500,00 €
Servizio igienico (€/cad.)	-5.000,00 €	-5.000,00 €	-5.000,00 €
MANUTENZIONE	- 30.000€	-26.000,00 €	-27.000,00€
Riscaldamento	+ 12.000,00€	0	0
Superficie accessoria	-15.000,00 €	-15.000,00 €	-15.000,00 €

TABELLA DI VALUTAZIONE SEMPLIFICATA

I valori sono ricavati per comparazione (sottrazione o addizione) con i valori del subject

	Comp A	Comp B	Comp C
PREZZO TOTALE di compravendita	69.000,00 €	88.000,00 €	85.000,00 €
SEL	+ € 38.640,00	+ € 70.400,72	+ € 62.333,37
Servizio	-5.000,00 €	-5.000,00 €	- € 5.000,00
Manutenzione	- 30.000€	-26.000,00 €	-27.000,00€
Riscaldamento	+12.000,00	0	0
Superficie Accessoria	-15.000,00 €	-15.000,00 €	-15.000,00 €

DESCRIZIONE	Comp A	Comp B	Comp C
Prezzo Corretto in €. (vedi tabelle di valutazione)	69.640,00 €.	112.400,72 €.	100.333,37 €

CALCOLO DEL VALORE ATTESO			
DESCRIZIONE	VALORE	DIVERGENZA %	% > 0 < 5%
Valore di Mercato Medio tra A e B	€.	91.020,36	0.38 < 5%
Valore di Mercato Medio tra B e C	€.	106.367,05	0.11 < 5%
Valore di Mercato Medio tra A e C	€.	84.986,69	0.31 < 5%

CONCLUSIONI VALUTATIVE ANALITICHE

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso più attendibile del subject, quello dato dalla divergenza assoluta più contenuta pari allo 0.11 %, prezzo medio ottenuto tra i Comparabili B e C.

Si determina quindi che il probabile valore di mercato attribuibile al bene in esame è il seguente, determinato dal valore raggiunto tra i comparabili B e C:

Valore Atteso Subject	106.367,05 €.
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO	106.300,00 €.
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	(CENTOSEIMILATRECENTO/00)

METODO ANALITICO

Dall'incidenza dei 18 fattori di incremento e dagli altri 18 di decremento che influiscono sulla scelta del tasso di capitalizzazione e di cui evito l'elenco, si arriva al tasso del 4.5%. Per la casa si calcola quindi un reddito netto annuo di affitto presunto, di €. 3.600,00. Questo importo capitalizzato al 4,5% dà un Valore Venale di:

$$1 - \text{CASA} \quad \text{€. } 3.600,00 / 0,045 = \text{€. } 80.000,00$$

in c.t. **TOT. €. 80.000,00**

VALORE DELL'IMMOBILE:

- Valore dell'intero immobile METODO SINTETICO €. 106.300,00

- Valore dell'intero immobile METODO ANALITICO €. 80.000,00

Valore Effettivo (€. 106.300,00 + €.80.000,00) /2= **€. 93.150,00**

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e sulla presenza di vizi occulti	-15 %
IL VALORE PER VENDITA FORZATA	13.972,50 €	
DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE CATASTALE	Pratica Catastale comprensiva di diritti catastali	650,00 €.
REDAZIONE APE	COSTI PRESUMIBILI	250,00 €
REDAZIONE LIBRETTO IMPIANTO		400,00 €.
TOTALE		1.300,00 €.

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA		
Descrizione	Mercato	Vendita Forzata
VALORI	93.150,00 €	
Svalutazione per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo e sulla presenza di vizi occulti	-015 %	79.177,50 €
Spese ed Oneri per la regolarizzazione urbanistica, catastale e redazione APE		1.300,00 €
TOTALE	93.150,00 €	77.877,50 €.

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento

del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari in cifra tonda ad € 77.800,00 (settantasettemilaottocento/00) Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

PREZZO D'ASTA ARROTONDATO	77.800,00 € SETTANTASETTEMILAOTTOCENTO /00
---------------------------	--

l) Vi è pignoramento di quota. Immobile non divisibile. L'importo della singola quota è di **€ 12.966,69**.

LOTTO 4

a) L'immobile è un locale artigianale, al piano terra, ubicato a Modica Alta, nella Via Filarota con ingresso al civico 35.

L'immobile è di proprietà, per la sola quota di 3/18, del debitore esecutato.

Esso è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Modica, al:

- - Foglio 230, particella 4891, subalterno 2, PT, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita €. 167,33;

- Foglio 230, particella 4890, subalterno 2, PT, zona censuaria 1, categoria C/3, classe 8, consistenza 35 m², rendita €. 94,00;

correttamente identificato nell'atto di pignoramento.

Confina a nord e a sud con la via Filarota, ad est e ovest con altri fabbricati di altra ditta.

Il fabbricato artigianale, adibito, un tempo, a panificio, ha una superficie lorda complessiva di mq. 64. Allo stato attuale l'immobile comunica con il Lotto 3.

b) Il cespite, oggetto di pignoramento, è un locale artigianale con due ingressi. Si trova ubicato nel centro storico della città di Modica, a Modica Alta, all'interno dei vicoli del quartiere di Santa Teresa. La proprietà è accessibile con la macchina, vi è la possibilità di parcheggiare nello spazio pubblico ma non ha posto auto esclusivo.

L'ingresso al locale avviene tramite una saracinesca in ferro che immette in un piccolo vano che disimpegna i servizi igienici, dotati di antibagno, mentre il secondo ingresso, con portone in alluminio, immette nel vano forno/cucina che disimpegna anche una stanza ed un wc. Dal disimpegno si può accedere anche, tramite una porta interna, al Lotto 3, precedentemente descritto.

La struttura dell'immobile è in muratura portante.

Il locale necessita di una totale ristrutturazione, sia per le finiture che per gli impianti tecnologici.

Le finiture sono degli anni '70, marmette e ceramiche nei rivestimenti, gli infissi sono in alluminio a taglio freddo, le porte interne in legno tamburato. Le pareti interne sono tinteggiate, con la pittura ammalorata. I due wc sono completi dei pezzi sanitari, in uno manca la doccia.

La superficie commerciale del locale è di Mq. 64,00, l'altezza interna è di mt. 3,00 circa.

c) L'immobile è per la quota di 3/18 di proprietà del debitore esecutato.

Allo stato attuale l'immobile è libero.

c-bis) Nell'immobile non sono presenti beni o cose mobili di scarso valore che prevedano costi di smaltimento.

d) Non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, relativi a contratti di natura edificatoria, o vincoli di carattere storico - artistico, nonché atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

e) Le formalità, i vincoli e gli oneri relativi al fabbricato nel ventennio, verificata alla data del 14.01.2024, Ispezione N. T1 81837, sono i seguenti:

-Trascrizione del 30/12/2016 - Registro Particolare 12337, Registro Generale 18080;
DENUNCIATA SUCCESSIONE;

-Trascrizione del 30/12/2016 - Registro Particolare 12338, Registro Generale 18081;
DENUNCIATA SUCCESSIONE;

-Trascrizione del 08/08/2024 - Registro Particolare 10216, Registro Generale 13848;
VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.

f) A seguito della visione fascicolo presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica è emerso che l'immobile è stato autorizzato con Licenza Edilizia del 09/12/1965, Nulla Osta Edilizio del 20/04/1971, CILA protocollo 43657 del 14/09/2023 e CILA protocollo 42347 del 14/08/2024. Non è presente il certificato di abitabilità.

Ad oggi l'immobile risulta conforme all'ultima pratica CILA presentata ad eccezione dei futuri lavori di modifica delle tramezzature interne previste nella richiesta di CILA.

Dal punto di vista catastale occorre unificare le particelle che afferiscono all'immobile.

Occorrerà redigere una pratica catastale Docfa, più l'elaborato planimetrico, per la fusione catastale. L'onorario più le spese, ammonteranno a circa €. 650,00.

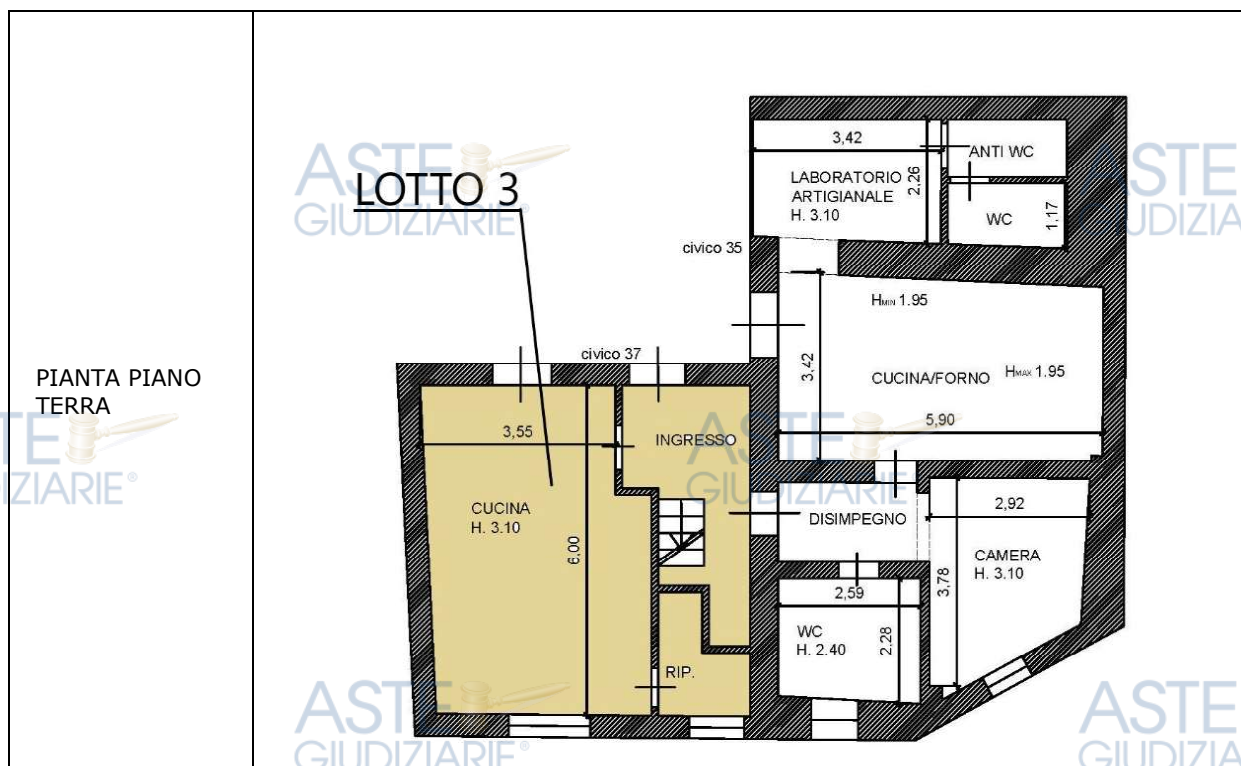
g) Non si necessita dell'attestato di prestazione energetica.

h) Di seguito la descrizione analitica del bene.

Il locale oggetto di stima verrà descritto nello stato di fatto in cui si trova.

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE		
Breve descrizione (S)	Rilievo Fotografico (S) ESTERNO	Rilievo Fotografico (S) INTERNO
Locale artigianale con ingresso dal civico 35. Superficie commerciale immobile Mq. 64. -F. 230, part.IIa 4891 sub. 2 -F. 230, part.IIa 4890 sub. 2.	 Vista della proprietà Lotto 3-4  Vista ingresso locale artigianale  Vista del piano terra Lotto 4 E piano primo Lotto 3	 Vano ingresso Lotto 4, porta comunicante con il Lotto 3  Wc con anti wc  Vano ingresso dalla saracinesca  Vano forno/cucina

	ASTE GIUDIZIARIE®	 Secondo wc  Secondo vano
Caratteristiche QUANTITATIVE e QUALITATIVE del Subject (S)	Superficie Principale SUP m2)	64.00 mq.
	Superficie Accessori (m2)	0 mq
LOCALIZZAZIONE SUBJECT Città di MODICA Indirizzo: Via Filarota 35-37	 Google	



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)**

LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq = SEL	ESPOSIZIONE
LOCALE ARTIGIANALE P.T		1.00	64,00 mq	Nord-Sud
TOTALE			64,00 mq	

CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'UNITÀ

COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI	FOTO
Pareti interne	In muratura	Intonacate e tinteggiate	SCARSE	
Pavimento INTERNO	Marmette di cemento GRES		SCARSE	

Infissi esterni	ALLUMINIO TAGLIO FREDDO E LEGNO		SCARSE	
Rivestimenti	MONOCOTTURA	DECORATI	SUFFICIENTI	
Impianto Idrico	PRESENTE		SCARSO	
Impianto Elettrico	PRESENTE		SCARSO	
Sistema di Riscaldamento	NON PRESENTE			
Produzione acqua calda sanitaria	PRESENTE			
Sistema di Raffrescamento	NON PRESENTE			
Impianto Fognario	In rete Pubblica			
N. 2 Bagni			SUFFICIENTI	

VALUTAZIONE ESTIMATIVA - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
Localizzazione	CENTRO STORICO
Tipo di Contratto	Compravendite Immobiliari
Destinazione	Vendite di Unità ad uso artigianale
Highest and Best Use (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
Tipologia immobiliare	Locale artigianale
Tipologia Edilizia	Laboratorio
Dimensioni	Locali artigianali di piccole dimensioni
Caratteri della domanda e dell'offerta	La domanda è costituita dal ceto sociale medio privato
Forma di Mercato	Concorrenza Monopolistica ristretta: "mercato dell'usato"

RICERCHE DI MERCATO

Per la ricerca del valore venale dell'immobile ho eseguito opportune indagini di mercato per gli immobili simili, in compravendita, nelle zone limitrofe. Non avendo trovato sul mercato immobili comparabili, ho fatto riferimento alle quotazioni OMI e Borsino immobiliare, per locali adibiti a laboratori in uno stato conservativo scarso.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, dalla sua scarsa posizione e delle sue mediocri rifiniture, ho ritenuto congruo il valore al metro quadro coperto di €. 300,00.

LA RILEVAZIONE DEI PREZZI UNITARI

AGENZIA DELLE ENTRATE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Semicentrale/MODICA%20ALTA%20-%20PORZIONI%20DI%20MODICA%20BASSA%20-%20CENTRO

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Normale	320	465	L	1,7	2,5	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](#)

Spazio disponibile per annotazioni



BORSINO IMMOBILIARE

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SICILIA > RAGUSA (RG) > MODICA

Modica (RG)

Vico Filarota, 97015 Modica Rg, Italia

Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 204	Euro 302	Euro 401

CONCLUSIONI VALUTATIVE ANALITICHE

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione, si assume come valore atteso più attendibile:

Valore Atteso Subject	19.200,00 €.
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO	19.200,00 €.
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO	(DICIANNOVEMILADUECENTO/00)

DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma e sulla presenza di vizi occulti	-15 %
IL VALORE PER VENDITA FORZATA	2.880,00 €	
DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE CATASTALE	Pratica Catastale comprensiva di diritti catastali	650,00 €.
TOTALE		650,00 €.

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA		
Descrizione	Mercato	Vendita Forzata
VALORI	19.200,00 €	
Svalutazione per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo e sulla presenza di vizi occulti	-015 %	2.880,00 €
Spese ed Oneri per la regolarizzazione catastale		650,00 €
TOTALE	19.200,00 €	15.670,00 €.

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari in cifra tonda ad € 15.600,00 (quindicimilaseicento/00).

PREZZO D'ASTA ARROTONDATO	15.600,00 € QUINDICIMILASEICENTO/00
---------------------------	---

l) Vi è pignoramento di quota. Immobile non divisibile. L'importo della singola quota è di **€ 2.600,00**.

ALLEGATI

- CERTIFICATO DI RESIDENZA e STATO DI FAMIGLIA
- ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ISPEZIONI IPOTECARIE
- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI

- LOTTO 1

- visure catastali
- estratto di mappa
- atto notarile
- C.E. N. 326/96

- LOTTO 2

- visure catastali
- Planimetrie catastali
- estratto di mappa
- atto notarile
- Contratto di Locazione
- C.E. N. 126/91
- Certificato di Abitabilità

- LOTTO 3

- visure catastali
- Planimetrie catastali

- estratto di mappa
 - CILA prot.llo 42347 del 14/08/2024
-
- LOTTO 4
 - visure catastali
 - Planimetrie catastali
 - estratto di mappa
-
- CILA prot.llo 42347 del 14/08/2024

Chiudo la presente relazione credendo di avere svolto esaurientemente il mandato conferitomi.

Modica, lì 31.01.2025

IL C.T.U.

Arch. Roberto Scifo

**Firmato
digitalmente da
Roberto Scifo**

T = Architetto
Data e ora della
firma: 17/04/2025
12:17:02