

TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA
R.G. 235-2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

DOTT. ING. GIORGIO COMITINI

VIA DELL'OLIVO, 16

97100 RAGUSA

TEL.3341884112

GIORGIO.COMITINI@INGPEC.EU

COMITINIGIORGIO@HOTMAIL.COM

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

SCHEDA SINTETICA

Esecuzione R.G. n.235/2022 contro: [REDACTED] B Giudice Dott. Rapisarda Gilberto Orazio Custode Giudiziario: Dott. Salvatore Macauda Esperto del procedimento: Ing. Giorgio Comitini	
Diritto	Proprietà per 1/1
Bene	Piena proprietà di un appartamento, composto da tre vani, oltre servizi e accessori, al terzo piano di un fabbricato sito a Modica (RG) in via Correrri n. 84. L'appartamento, dal lato del prospetto su via Tirella, risulta al quarto piano. La superficie commerciale è di 89 mq.
Ubicazione	Comune di Modica Via Correrri, 84 Coordinate geografiche:(Lat.: 36,85496° Long.: 14,76193°)
Titolarità	Il debitore ha la piena proprietà del bene 1/1, in qualità di erede della moglie [REDACTED]. Giusta rinuncia all'eredità da parte dei figli [REDACTED] e Puma Paolo, come da verbale registrato presso l'Agenzia delle Entrate.
Provenienza ventennale	La continuità nel ventennio delle trascrizioni presenta una criticità e potrebbe risultare interrotta, in quanto la proprietaria dell'immobile oggetto di stima risulta [REDACTED], mentre il coniuge [REDACTED] chiamato all'eredità, ha accettato con beneficio dell'inventario in data [REDACTED]. Dalla trascrizione allegata alla presente relazione di stima, in base alle verifiche eseguite di concerto con il custode giudiziario, l'accettazione dell'eredità risulta essere tacita.
Dati catastali	L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica: Foglio 234, Particella 10816, Sub.7, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale totale 104 m ² , Superficie catastale totale escluse le aree scoperte 78 m ² , Rendita € 383,47.
Lotto	Composto dal seguente cespite: Appartamento composto da tre vani oltre servizi ed accessori al terzo piano di un fabbricato in via Correrri n. 84 a Modica.
Occupazione	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore [REDACTED]
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e abusi	Dal raffronto fra la planimetria catastale depositata il 24/06/1966 e lo stato dei luoghi, risulta che l'immobile è conforme ai titoli edilizi esistenti, in termini di superficie e volume; eccezion fatta per lievi difformità, di seguito elencate: <ul style="list-style-type: none"> - Parziale eliminazione del tramezzo divisorio fra il soggiorno e l'ingresso; - Lievi variazioni nella disposizione delle porte di accesso ai singoli vani; - Lievi variazioni nello sviluppo dei tramezzi (ad esempio riseghe non rilevate nella planimetria catastale agli atti), ma sempre all'interno della volumetria assentita per l'appartamento.
Immobile insanabile	n.a.

Titolarità urbanistica	Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima, è stato realizzato in parziale difformità al Nulla Osta Edilizio del 27/04/1963. Successivamente, è stata rilasciata la C.E. in sanatoria n. 396 del 03/07/2006 (prot. n. 869/OR) per sanare le difformità precedenti.		
Agibilità / Abitabilità	Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità/abitabilità.		
Divisibilità	L'immobile risulta interamente pignorato pertanto non sussiste la necessità né la convenienza ad una divisione in più lotti.		
Valore di Mercato	€ 80.100,00		
Valore di Vendita Forzata	€ 63.000,00		
Valore del Canone di Mercato	€ / mese 320,00		
Vendibilità e motivo	Trattasi di appartamento in stabile sito al centro storico di Modica, in buone condizioni, con lievi difformità sanabili e interventi di manutenzione straordinaria che interessano i prospetti dell'edificio. Vendibile.		
Vincoli	Dalle ricerche effettuate in ambito urbanistico e paesaggistico, l'immobile in cui è ubicato l'appartamento risulta in Z.T.O. A4 del P.R.G. di Modica e rientra nelle aree di cui agli art. 136 lett. d) e 142 lett. c) del D.Lgs. n.42/2004. Non sussistono ulteriori e particolari vincoli sull'immobile oggetto di vendita.		
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.		
Oneri	Gli oneri a carico del futuro acquirente riguardano le spese per la regolarizzazione dell'immobile, - Spese condominiali pregresse e insolute: € 1.652,06		
APE	I presumibili costi di redazione del libretto di impianto per l'impianto di riscaldamento e per l'impianto di condizionamento, nonché per la redazione dell'APE ammontano a complessivi € 650,00, compresi iva e oneri previdenziali di legge.		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONI		
	ISCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 7120 Registro Generale 26554 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE NOTAIO Repertorio 75810/21755 del 13/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	ISCRIZIONE del 18/12/2013 - Registro Particolare 2572 Registro Generale 16881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA - sede di MODICA Repertorio 994/2013 del 07/06/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.	ISCRIZIONE del 22/05/2014 - Registro Particolare 831 Registro Generale 6317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1889/2013 del 29/12/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
	TRASCRIZIONI		
	TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2022 - Registro Particolare 14271 Registro Generale 19103 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2579/2022 del 06/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Trascrizioni a favore	TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2021 - Registro Particolare 5922 Registro Generale 8354- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 860/2021 del 22/04/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO		

SCHEMA IMMOBILE

Descrizione		<p>L'immobile è un appartamento posto al terzo piano (quarto piano dal lato di via Tirella) di un fabbricato sito in via Corrieri n. 84 a Modica (RG). Situato all'interno del centro abitato di Modica, in zona modica Bassa, dove stradine più strette e a volte solo pedonali si alternano a strade più ampie e carrabili. L'affaccio su via Tirella è luminoso e panoramico. L'edificio che comprende l'appartamento risale agli anni '60, ma si presenta in discrete condizioni di conservazione, a meno di alcuni segni di degrado sui prospetti, in particolare sui frontalini dei balconi. L'ingresso, su via Corrieri, immette nell'androne che si sviluppa all'interno della superficie del cavedio e, da qui, si sale agli appartamenti tramite un ampio vano scala; non è presente impianto di elevazione. L'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno, da cui si accede a tutti i vani: salotto, cucina, ripostiglio, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola. Risulta dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento (limitatamente, quest'ultimo, ad alcuni ambienti). L'immobile affaccia su un cavedio lato via Corrieri, mentre sul prospetto di via Tirella sono presenti un piccolo balcone e un balcone-veranda. La superficie commerciale è pari a 89 mq.</p>		
Destinazione		Abitazione		
Caratteristiche	Acronimo	Superficie (m ²)	Indice	Superficie commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	105,00	1,00	85,00
Superficie balconi	SUB	0,00	0,25	4,00
Superficie terrazzo	SUT	0,00	0,10*	0
Superficie tettoia	SUP	0,00	0,35	0
Superficie commerciale	SUC	89 m ²		
Valore di mercato		€ 80.100,00		
Valore di stima VENDITA FORZATA		€ 63.000,00		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		€ 320,00		

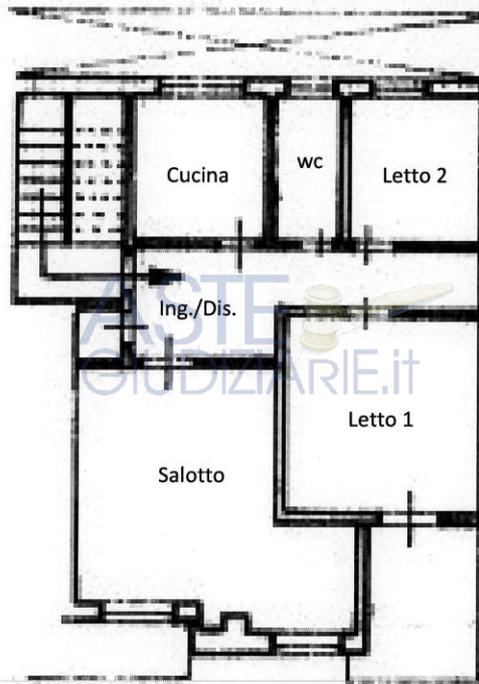




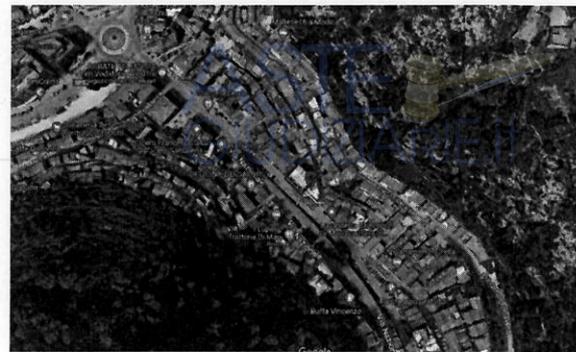
ASTE
 GIUDIZIARIE.it



ASTE
 GIUDIZIARIE.it



Via Tirella



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Relazione C.T.U. relativa all'Esecuzione Immobiliare Numero di Ruolo Generale 235/2022
Giudice: Dott. **Rapisarda Gilberto Orazio**



Promossa da: PALATINO SPV SRL e per essa SPECIAL GARDANT SPA
CF: 15796561007
via CURTATONE n. 3 ,
00185, ROMA (RM)

Rappresentata dall'Avv. [REDACTED]

CF: [REDACTED]

Debitori:

[REDACTED]
C.F.: [REDACTED]
NATO A [REDACTED]
VIA CORRERI n.84
97015 MODICA (RG)



Sommario

PREMESSA.....	3
A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
B. DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
C. STATO DI POSSESSO.....	4
D. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	5
E. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.....	5
F. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.....	5
G. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	6
H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	6
I. VALORE FINALE DEL BENE.....	8
CONCLUSIONI.....	8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Comitini Giorgio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n°1111, è stato nominato quale esperto per la causa in epigrafe in data 20/12/2022.

Il Giudice ha disposto che almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 19/10/2023, sia depositata la presente relazione di stima.

Esaminati gli atti di causa, rilevato lo stato dei luoghi ed effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici competenti, sottopone alla cortese attenzione dell'Ill.mo Giudice la seguente relazione di stima.

A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Il bene oggetto della presente risulta essere la **piena proprietà di un appartamento**, composto da cinque vani, al terzo piano di un fabbricato sito in Modica via Corrieri, 84.

Confinante con via Tirella, con vano scala, con appartamento di [REDACTED], con proprietà [REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
234	10816	7	1	A/4	5	5 VANI	Tot. 107 mq Tot. Escluse aree scoperte: 104 mq	€ 242,73

B. DESCRIZIONE DEL BENE.

L'immobile è un appartamento posto al terzo piano (quarto piano dal lato di via Tirella) di un fabbricato sito in via Corrieri n. 84 a Modica (RG).

Situato all'interno del centro abitato di Modica, in zona modica Bassa, dove stradine più strette e a volte solo pedonali si alternano a strade più ampie e carrabili. L'affaccio su via Tirella è luminoso e panoramico.

L'edificio che comprende l'appartamento risale agli anni '60, ma si presenta in discrete condizioni di conservazione, a meno di alcuni segni di degrado sui prospetti, in particolare sui frontalini dei balconi.

La struttura è realizzata in muratura portante con solai in laterizi di alleggerimento e travetti in c.a..

L'ingresso all'edificio si trova su via Corrieri e immette nell'androne che si sviluppa all'interno della superficie del cavedio e, da qui, conduce agli appartamenti tramite un ampio vano scala; non è presente impianto di elevazione. L'ingresso al piano terra, invece, si trova su via Tirella.

L'appartamento è composto da un ingresso-disimpegno, da cui si accede a tutti i vani: salotto, cucina, ripostiglio, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola.

Risulta dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento (limitatamente, quest'ultimo, ad alcuni ambienti). Gli infissi sono in alluminio con avvolgibile; sono presenti doppi infissi esterni.

L'immobile oggetto di stima affaccia su un cavedio lato Nord Nord-Est, mentre sul prospetto Sud Sud-Ovest sono presenti un piccolo balcone e un balcone-veranda.

La superficie commerciale è pari a 89 mq e l'immobile risulta così suddiviso:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERZO (piano quarto su via Tirella)	Sup. Lorda mq	COEFF. OMOG.	SUP. COMM.
INGRESSO/DISIMPEGNO	13	1	13
SALOTTO	28	1	28
CUCINA	10	1	10
BAGNO	5	1	5
LETTO 1	19	1	19
LETTO 2	9	1	9
BALCONCINO	3	0,25	0,75
BALCONE-VERANDA	9	0,35	3,15
RIPOSTIGLIO	1	1	1

TOT= 89 (arrotondato per eccesso)

In seguito alle comunicazioni intercorse con l'amministratore del condominio sede dell'appartamento oggetto di stima, risultano spese pregresse insolite per complessivi € 1.652,06, così suddivise:

- Esercizio 2018: € 179,45
- Esercizio 2019: € 925,80
- Esercizio 2020: € 249,81
- Esercizio 2021: € 300,00

Le spese condominiali ordinarie ammontano, ad oggi, a € 34,00 per ogni bimestre.

In relazione alle **barriere architettoniche**, si fa presente che l'appartamento in sé è certamente **adattabile**; tuttavia, resta la barriera architettonica di maggior rilievo, rappresentata dalla mancanza dell'impianto di elevazione nell'edificio condominiale.

Per quanto attiene all'inserimento dell'impianto di elevazione all'interno dell'edificio condominiale, il sottoscritto non ha effettuato i rilievi necessari per stabilire la fattibilità dell'intervento stesso e, di conseguenza, non è in grado di fornire una stima economica.

Per quanto riguarda, invece, i **lavori di adattabilità** dell'appartamento, si stimano in circa € 3.000,00, comprese spese pratiche urbanistiche, spese professionali, iva e altri contributi come dovuti per legge.

- allargamento porta bagno;
- rimodulazione bagno con sanitari specifici.
- rimozione soglie porte-finestre su balconi.

C. STATO DI POSSESSO.

L'intestatario dell'immobile è:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1

L'intestatario ha ricevuto l'immobile, insieme ai figli [REDACTED], in eredità dalla moglie [REDACTED], deceduta a [REDACTED].

Con verbale registrato presso l'Agenzia delle Entrate entrambi i figli hanno rinunciato all'eredità; unico erede risulta, pertanto, il signor [REDACTED], il quale ha depositato il relativo atto di accettazione dell'eredità, con beneficio di inventario, del 22/04/2021, Rep. n. 860/2021 trascritto in data 28/05/2021 ai nn. 8354/5922.

Dalle ricerche effettuate, risulta che l'immobile era pervenuto alla precedente proprietaria [REDACTED] giusto atto di compravendita stipulato il 10/11/2006 dal Notaio [REDACTED] a Modica (RG), n.75803/21751Rep. e trascritto il giorno 14/11/2006 ai nn. 26551/15905.

L'appartamento risulta attualmente occupato dal debitore, [REDACTED], come dallo stesso dichiarato in sede di primo accesso ai luoghi.

Si allegano alla presente l'estratto per riassunto di atto di matrimonio, il certificato di stato di famiglia e il certificato storico di residenza del debitore esecutato.

D. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

E. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.

Di seguito le formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 14/11/2006 - Registro Particolare 7120 Registro Generale 26554 Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE NOTAIO Repertorio 75810/21755 del 13/11/2006 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO;**
2. ISCRIZIONE del 18/12/2013 – Registro Particolare 2572 Registro Generale 16881 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA – sede di MODICA Repertorio 994/2013 del 07/06/2013 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.**
3. ISCRIZIONE del 22/05/2014 – Registro Particolare 831 Registro Generale 6317 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1889/2013 del 29/12/2013 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.**
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2022 - Registro Particolare 14271 Registro Generale 19103 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2579/2022 del 09/12/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/05/2021 - Registro Particolare 5922 Registro Generale 8354 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 860/2021 del 22/04/2021 **ATTO AMMINISTRATIVO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO.**

In base a quanto rilevato dalla certificazione notarile agli atti, dalle ricerche ipocatastali eseguite dal sottoscritto, sopra citate e allegate alla presente relazione di stima, nonché dal confronto avuto con il custode giudiziario per la procedura in oggetto, si evince che la continuità nel ventennio delle trascrizioni presenta una criticità e potrebbe risultare interrotta. Infatti, la proprietaria dell'immobile oggetto di stima risulta [REDACTED] deceduta in data 05/03/2019, mentre il coniuge [REDACTED] chiamato all'eredità, ha accettato con beneficio dell'inventario in data 22/04/2021. Detta accettazione dell'eredità risulta essere tacita.

F. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato in parziale difformità al Nulla Osta Edilizio del 27/04/1963. Successivamente, è stata rilasciata la C.E. in sanatoria n. 396 del 03/07/2006 (prot. n. 869/OR) per sanare le difformità precedenti.

Ad oggi, l'appartamento risulta conforme a quanto assentito con i suddetti titoli edilizi, in termini di superficie e volume; presenta, però, alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata il 24/06/1966 e in allegato alla presente relazione; in particolare:

- Parziale eliminazione del tramezzo divisorio fra il soggiorno e l'ingresso;

- Lievi variazioni nella disposizione delle porte di accesso ai singoli vani;
- Lievi variazioni nello sviluppo dei tramezzi (ad esempio riseghe non rilevate nella planimetria catastale agli atti), ma sempre all'interno della volumetria assentita per l'appartamento.

Da quanto osservato in sede di sopralluogo, è possibile affermare che le difformità riscontrate rispetto a quanto assentito costituiscono interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione sia ad oggi.

La loro regolarizzazione rientra, quindi, tra i casi previsti dall'art. 37 c. 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii, come recepito dall'art 1 della L.R. n.16 del 10.8.2016 e ss.mm.ii..

Gli importi necessari alla regolarizzazione sono quindi stimati in € 2.000,00 (duemila/00), così suddivisi e al lordo di iva e oneri previdenziali:

- Deposito S.C.I.A. con accertamento di conformità e pagamento della prevista oblazione: € 1.200,00
- Spese tecniche: € 800,00

G. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Per la redazione dell'A.P.E., ai sensi di quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 48 del 10/06/2020, che modifica il D.Lgs. 192/2005, sarà necessario dapprima predisporre il libretto di impianto per l'impianto di riscaldamento e di condizionamento.

Si ipotizzano, pertanto, i seguenti importi, comprensivi di iva, onorario professionale e oneri previdenziali:

- Redazione libretto di impianto di riscaldamento; € 200,00
- Redazione libretto di impianto di condizionamento; € 200,00
- Redazione A.P.E. € 250,00

per complessivi € 650,00

Si precisa che i suddetti importi vengono detratti dal valore di stima dell'immobile.

H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.

Descrizione del Bene:

Si rimanda al paragrafo B

Calcolo superficie commerciale:

La superficie lorda commerciale è stata determinata con i metodi di calcolo delle superfici commerciali indicati dal D.P.R. 138/1998 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662" e dalla Norma UNI 10750:2005 "Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio". Il metodo di calcolo descritto è valido per tutti gli immobili a destinazione ordinaria, come classificati dal DPR 138/98, facendo riferimento agli immobili del gruppo R – "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari".

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile per la tipologia in esame è dato dalla somma di:

1. Superficie vani principali e degli accessori diretti;
2. Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto, etc.).

Tale omogeneizzazione avviene tramite l'uso di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Di seguito si riportano le superfici dell'immobile divise per destinazione e i rispettivi coefficienti di ragguaglio.

PIANO TERZO (piano quarto su via Tirella)	Sup. Lorda mq	COEFF. OMOG.	SUP. COMM.
INGRESSO/DISIMPEGNO	13	1	13
SALOTTO	28	1	28
CUCINA	10	1	10
BAGNO	5	1	5
LETTO 1	19	1	19
LETTO 2	9	1	9
BALCONCINO	3	0,25	0,75
BALCONE-VERANDA	9	0,35	3,15
RIPOSTIGLIO	1	1	1

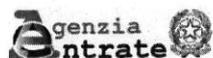
TOT= 89 (arrotondato per eccesso)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di mercato:

La valutazione dell'immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, si è basata sui valori medi di mercato di beni simili a quello oggetto della presente. Tali valori sono stati acquisiti presso operatori ed agenzie operanti nel settore immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I dati così ottenuti, depurati da quelli che si discostano troppo dalla media, hanno fornito un valore che è stato adeguato allo stato attuale del bene, alle sue caratteristiche, allo stato manutentivo ed al grado di finitura.

Si riportano i valori OMI per il Comune di Modica tenuto conto che l'immobile si trova nella zona chiamata B1 "Centrale/Modica bassa".



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Centrale/MODICA BASSA

Codice zona: B1

Microzona: 0

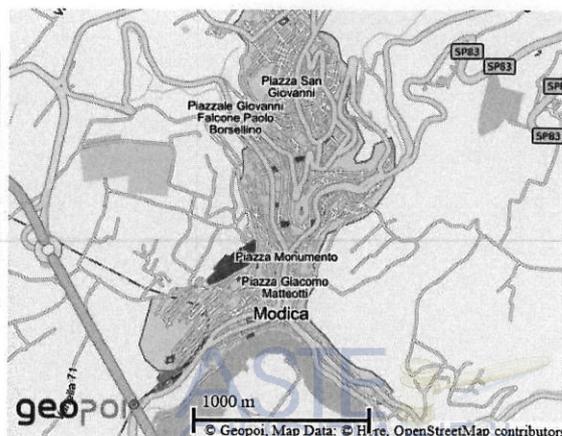
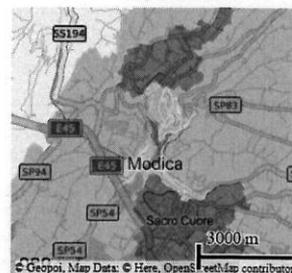
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	670	960	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	610	870	L	2,3	3,4	L
Autorimesse	Normale	330	490	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	350	510	L	1,7	2,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



È stato assunto un valore unitario pari a **900,00€/mq** in linea con i valori di mercato e con i valori OMI.

Il valore ottenuto da tale valutazione nasce dalle seguenti considerazioni: l'edificio si trova in zona centrale a poche centinaia di metri dal centro di Modica, il fabbricato risulta ancora in discrete condizioni, seppure penalizzato dalla mancanza dell'ascensore e dall'ingresso su strada solo pedonale; l'affaccio su via Tirella si presenta panoramico, rendendo l'immobile di sicuro interesse per il mercato locale.

I. VALORE FINALE DEL BENE.

Si riporta di seguito il valore finale al netto delle dovute decurtazioni e correzioni fra le quali l'abbattimento forfettario del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e/o oneri non considerati nella presente.

Valore Commerciale = 900€/mq x 89mq =	80.100,00 €
Stato d'uso e manutenzione (già considerato nella stima)	0,00 €
Riduzione per assenza di garanzia (-15%)	-12.015,00 €
Regolarizzazione urbanistica	-2.000,00 €
Fornitura e posa in opera pannello divisorio nel balcone	-500,00 €
Redazione APE e libretto di impianto	-650,00 €
Spese condominiali insolute	-1.652,06 €
Valore finale=	63.282,94 €

Arrotondando il valore di vendita dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ottiene la cifra di: € 63.000,00 (sessantatremila/00 euro)

CONCLUSIONI

Con la presente, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi approfondimento e chiarimento.

Ragusa, 07/09/2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giorgio Comitini

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Elenco allegati alla presente:

- **ALLEGATO 01:**
 - ESTRATTO DI MAPPA;
 - VISURA CATASTALE;
 - PLANIMETRIA CATASTALE;
- **ALLEGATO 02:**
 - FOTOGRAFIE.
- **ALLEGATO 03:**
 - ISPEZIONI IPOTECARIE;
 - CERT. STORICO DI RESIDENZA;
 - ESTRATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO;
 - CERT. STATO DI FAMIGLIA.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT