

Esec. 31/2023

contro:

- [REDACTED],

c.f.:

[REDACTED]

- [REDACTED],

c.f.:

[REDACTED]





Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario Avv. Agosta Concetta

Esperto del procedimento Ing. Laura Arrabito

<p>Diritto</p>	<p>Il bene viene posto in vendita per i seguenti diritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] (Proprietà 1/2) in regime di comunione legale • [REDACTED] (Proprietà 1/2) in regime di comunione legale
<p>Bene</p>	<p>BENE N° 1 - Abitazione con accesso indipendente</p> <p>L'abitazione di cui trattasi è sita a Modica Alta in via Giuseppe Garibaldi n° 95 e presenta una struttura strettamente interconnessa con le adiacenti costruzioni. In particolare, l'accesso all'abitazione avviene dal civico 95 di via Garibaldi, ma l'alloggio non presenta altre aperture su questa via, sviluppandosi in profondità nella parte posteriore e affacciandosi sulla sottostante via Linguanti.</p> <p>La casa è organizzata su due livelli: al piano terra si trova la zona giorno, al piano seminterrato la zona notte.</p> <p>Il bene ricade in Zona Territoriale Omogenea "A4-Tessuto urbano di Modica Alta e area periferica al Centro storico da recuperare - dentro il perimetro del C.S." del vigente PRG del Comune di Modica e presenta struttura in muratura portante, con orizzontamenti in parte in latero-cemento ed in parte realizzati con volte a botte in muratura; il tetto è in legno a falde spioventi.</p> <p>L'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967, invero la planimetria catastale in atti risale al 18/01/1953; in sede di sopralluogo, rispetto a tale planimetria, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni che ha interessato anche parti strutturali, modifiche difficilmente riconducibili ad un periodo specifico.</p> <p>Dal punto di vista urbanistico, trattandosi di modifiche riguardanti anche la</p>



   	<p>struttura portante in muratura, la sanabilità di tali difformità non è valutabile in questa sede ma è posta a carico dell'eventuale acquirente poichè, in base all'epoca dell'abuso, potrebbe essere necessario effettuare una verifica strutturale globale, considerando le aree di influenza degli edifici limitrofi con i quali l'immobile in questione risulta essere strettamente connesso strutturalmente.</p> <p>Nell'anno 2001 l'unità immobiliare è stata sottoposta ad alcune opere interne di manutenzione, ai sensi dell'art. 20 - L.R. n° 71/78 e dell'art. 9 - L.R. n° 37/85 (pratica prot. n° 011901 del 12/07/2001); nonostante i lavori sopra indicati, le finiture sia interne che esterne sono modeste e i paramenti murati per buona parte risultano affetti da umidità discendente causata, con ogni probabilità, da infiltrazioni di acqua piovana dal tetto e dalla mancata manutenzione degli immobili adiacenti, che appaiono notevolmente trascurati. Non sono presenti evidenti segni di dissesto strutturale.</p> <p>L'alloggio, che occupa una superficie lorda omogeneizzata di circa 150 mq, è così organizzato: al piano terra un corridoio di ingresso porta ad un ampio soggiorno-pranzo, con adiacente cucina, e ad un bagno completo di tutti i sanitari; al piano sottostante, raggiungibile tramite una scala sul corridoio di ingresso, sono dislocate tre camere da letto e un doppio servizio che funge anche da lavanderia. Ogni piano presenta un terrazzino.</p> <p>L'abitazione è allacciata a tutte le utenze che la rendono abitabile sin da subito, ma è sprovvista di impianto di riscaldamento.</p> <p>L'area in cui è ubicato il bene si trova nelle immediate vicinanze del Duomo di San Giorgio e del Corso Umberto I, zona ben dotata di servizi ma con limitata possibilità di parcheggio sulla pubblica via.</p> <p>La vendita del bene non è soggetta IVA.</p> <p>Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p> <p>L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.</p>
<p>Ubicazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Modica (RG) - Via Giuseppe Garibaldi n° 95, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 36.864918, 14.759585)
<p>Titolarità</p>	<p>L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:</p> <p>██████████ (Proprietà 1/1) Codice fiscale: ██████████ ██████████ 97015 - Modica (RG) ██████████</p>



<p>Provenienza ventennale</p>	<p>A tutto l'1 marzo 2023, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del 21 Settembre 2001, rep. 62743, Not. Giuseppe Terranova di Modica, trascritto in data 20 Ottobre 2001 ai nn. [REDACTED].</p>
<p>Dati catastali</p>	<p>Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Ragusa:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fg. 229 - Part. 1621 - Zc. 1 - Categoria A/4 - cl. 4 - vani 5,5 - superficie catastale: Totale: 142 m² Totale: escluse aree scoperte: 133 m² - Rendita 419,62 € - Piano T- 1. <p>Bene intestato a :</p> <ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] (Proprietà 1/1) Codice fiscale: [REDACTED] [REDACTED] 97015 - Modica (RG) [REDACTED] <p>L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato, sia in catasto che in conservatoria, alla sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni; non risultano i dati anagrafici del coniuge.</p>
<p>Lotto</p>	<p>Il lotto è formato dal seguente bene:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bene N° 1 - Abitazione con accesso indipendente ubicata a Modica (RG) - Via Giuseppe Garibaldi n° 95
<p>Occupazione</p>	<p>Il bene risulta occupato dagli esecutati che vi abitano insieme ai loro figli.</p>
<p>Completezza documentazione ex art.567, c. 2</p>	<p>La documentazione risulta completa e corretta</p>
<p>Irregolarità e abusi</p>	<p>La costruzione è antecedente al 01/09/1967. La planimetria catastale in atti risale al 18/01/1953; in sede di sopralluogo, rispetto a tale planimetria, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche difficilmente riconducibili ad un periodo specifico, che</p>



	<p>consistono nell' eliminazione di un intero setto murario, presumibilmente portante, in corrispondenza del soggiorno; nell'ampliamento dell'apertura che immette in cucina, su parete in muratura portate; nell'eliminazione di un piccolo ripostiglio, il tutto al piano terra. Al piano seminterrato è stata rilevata la presenza di un soppalco con solaio in muratura, la realizzazione di un bagno/lavanderia e la creazione di un corridoio per disimpegnare le camere da letto.</p>
<p>Immobile sanabile</p>	<p>Dal punto di vista urbanistico, trattandosi di modifiche riguardanti anche la struttura portante in muratura, qualora fossero intervenute dopo il 03/06/1981, data di entrata in vigore del D.M. 515 riguardante l'aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, la sanabilità di tali difformità sarebbe condizionata dall'ottenimento del CIS da parte dell'Ufficio del Genio Civile competente, dietro l'idoneo accertamento da parte di un tecnico a carico dell'acquirente che, a seguito di opportune indagini, non eseguibili in questa sede, effettui la verifica sismica globale dell'immobile considerando le aree di influenza degli edifici limitrofi con i quali l'immobile stesso risulta essere strettamente connesso strutturalmente. In caso contrario, se le modifiche fossero state effettuate in un periodo antecedente la data del 03/06/1981, sarebbe sufficiente una dichiarazione di mancanza di pregiudizio resa ai sensi dell'art. 7 della L.R. 15/5/86 n.26.</p>
<p>Titolarità urbanistica</p>	<p>La costruzione è antecedente al 01/09/1967.</p> <p>Nell'anno 2001 l'immobile è stato sottoposto ad alcune opere di manutenzione, ai sensi dell'art. 20 - L.R. n° 71/78 e dell'art. 9 - L.R. n° 37/85, riguardanti il rifacimento di intonaci ammalorati, la sostituzione parziale di pavimentazione, la revisione dell'impianto fognante ed idrico e la revisione del manto di copertura (pratica prot. n° 011901 del 12/07/2001).</p>
<p>Agibilità</p>	<p>Non è stato reperito alcun Certificato di Agibilità</p>
<p>Divisibilità</p>	<p>Lotto non comodamente divisibile</p>
<p>Valore di Mercato</p>	<p>Bene N° 1 89.000,00 €</p>
<p>Valore del canone mensile</p>	<p>Bene N° 1 340,00 €/mese</p>



Vendibilità e motivo	Immobile ubicato in zona semicentrale del Comune di Modica, nelle immediate vicinanze del Duomo di San Giorgio e del corso Umberto, zona ben dotata di servizi ma con limitata possibilità di parcheggio sulla pubblica via.
Vincoli	Non sono stati individuati vincoli opponibili alla procedura
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata
Oneri	Non si è a conoscenza della presenza di vincoli od oneri condominiali.
APE	Non esiste APE in corso di validità
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario <p>Iscritta a Scicli il 03/08/2009 Reg. gen. 16634 - Reg. part. 4296 Importo: € 75.000,00 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] Capitale: € 50.000,00 Percentuale interessi: 5,84 % Rogante: Emmolo Ignazio Maria Data: 31/07/2009 N° repertorio: 20466 N° raccolta: 8318</p>
	Trascrizioni
<ul style="list-style-type: none"> • Verbale di pignoramento immobili <p>Trascritto a Ragusa il 01/03/2023 Reg. gen. 3358 - Reg. part. 2461 A favore [REDACTED] Contro [REDACTED]</p>	



Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	3,50 m	Terra
Terrazza	20,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	38,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Terrazza	16,66 mq	16,66 mq	0,30	5,00 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Valore unitario				594,00	€/mq	
Quota in vendita				100	%	

VALORE DI MERCATO BENE N°1	€ 89.000,00
EVENTUALE CANONE MENSILE BENE N°1	€ 340,00



https://www.google.com/maps/@42.9771448,13.2026227,14z/data=!3m1!1e3!3m2!1s42.9771448,13.2026227!1s42.9771448,13.2026227

UBICAZIONE

Immagine aerea di Google Maps di Corso Giuseppe Garibaldi, 20224, 20 m

Google Maps Corso Giuseppe Garibaldi

30/07/2009

Corso Giuseppe Garibaldi - Google Maps



https://www.google.com/maps/@42.9771448,13.2026227,14z/data=!3m1!1e3!3m2!1s42.9771448,13.2026227!1s42.9771448,13.2026227

Immagine aerea di Google Maps di Corso Giuseppe Garibaldi, 20224, 10 m

Google Maps Corso Giuseppe Garibaldi

30/07/2009

Corso Giuseppe Garibaldi - Google Maps



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e' vietata ogni ripubblicazione e riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arrabito Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2023 del R.G.E.

promossa da

POP NPLs 2020 S.r.L.

Codice fiscale: 14859551005

Roma (RM)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
97015 - Modica (RG)

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
97015 - Modica (RG)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12

INCARICO

All'udienza del 11/04/2023, la sottoscritta Ing. Arrabito Laura, con studio in Via Isonz n° 9, 97018 - Scicli (RG), email: laurarrabito@hotmail.it; laurarrabito@gmail.com, PEC: laura.arrabito@ingpec.eu, Tel. 338 4211060, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Abitazione con accesso indipendente ubicata a Modica (RG) - Via Giuseppe Garibaldi n° 95, piano T-S1 (Coord. Geografiche: 36.864918, 14.759585)

DESCRIZIONE

L'abitazione di cui trattasi è sita a Modica Alta in via Giuseppe Garibaldi n° 95 e presenta una struttura strettamente interconnessa con le adiacenti costruzioni. In particolare, l'accesso all'abitazione avviene dal civico 95 di via Garibaldi, ma l'alloggio non presenta altre aperture su questa via, sviluppandosi in profondità nella parte posteriore e affacciandosi sulla sottostante via Linguanti.

La casa è organizzata su due livelli: al piano terra si trova la zona giorno, al piano seminterrato la zona notte.

Il bene ricade in Zona Territoriale Omogenea "A4-Tessuto urbano di Modica Alta e area periferica al Centro storico da recuperare - dentro il perimetro del C.S." del vigente PRG del Comune di Modica e presenta struttura in muratura portante, con orizzontamenti in parte in latero-cemento ed in parte realizzati con volte a botte in muratura; il tetto è in legno a falde spioventi.

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967, invero la planimetria catastale in atti risale al 18/01/1953; in sede di sopralluogo, rispetto a tale planimetria, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni che ha interessato anche parti strutturali, modifiche difficilmente riconducibili ad un periodo specifico.

Dal punto di vista urbanistico, trattandosi di modifiche riguardanti anche la struttura portante in muratura, la sanabilità di tali difformità non è valutabile in questa sede ma è posta a carico dell'eventuale acquirente poichè, in base all'epoca dell'abuso, potrebbe essere necessario effettuare una verifica strutturale globale, considerando le aree di influenza degli edifici limitrofi con i quali l'immobile in questione risulta essere strettamente connesso strutturalmente.

Nell'anno 2001 l'unità immobiliare è stata sottoposta ad alcune opere interne di manutenzione, ai sensi dell'art. 20 - L.R. n° 71/78 e dell'art. 9 - L.R. n° 37/85 (pratica prot. n° 011901 del 12/07/2001); nonostante i lavori sopra

indicati, le finiture sia interne che esterne sono modeste e i paramenti murati per buona parte risultano affetti da umidità discendente causata, con ogni probabilità, da infiltrazioni di acqua piovana dal tetto e dalla mancata manutenzione degli immobili adiacenti, che appaiono notevolmente trascurati. Non sono presenti evidenti segni di dissesto strutturale.

L'alloggio, che occupa una superficie lorda omogeneizzata di circa 150 mq, è così organizzato: al piano terra un corridoio di ingresso porta ad un ampio soggiorno-pranzo, con adiacente cucina, e ad un bagno completo di tutti i sanitari; al piano sottostante, raggiungibile tramite una scala sul corridoio di ingresso, sono dislocate tre camere da letto e un doppio servizio che funge anche da lavanderia. Ogni piano presenta un terrazzino.

L'abitazione è allacciata a tutte le utenze che la rendono abitabile sin da subito, ma è sprovvista di impianto di riscaldamento.

L'area in cui è ubicato il bene si trova nelle immediate vicinanze del Duomo di San Giorgio e del Corso Umberto I, zona ben dotata di servizi ma con limitata possibilità di parcheggio sulla pubblica via.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione con accesso indipendente ubicata a Modica (RG) - Via Giuseppe Garibaldi n° 95, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A tutto l'1 marzo 2023, data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED], coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED], in forza dell'atto di compravendita del 21 Settembre 2001, rep. 62743, Not. Giuseppe Terranova di Modica, trascritto in data 20 Ottobre 2001 ai nn. [REDACTED].

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]
97015 - Modica (RG)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2) in regime di comunione legale
- [REDACTED] (Proprietà 1/2) in regime di comunione legale

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato sia in catasto che in conservatoria alla sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni; non risultano i dati anagrafici del coniuge.

CONFINI

L'immobile confina a est con Corso Garibaldi; a sud con proprietà [REDACTED]; a nord con proprietà [REDACTED].

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	3,50 m	Terra
Terrazza	20,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	38,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	2,70 m	Seminterrato
Terrazza	16,66 mq	16,66 mq	0,30	5,00 mq	0,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				150,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	229	1621		1	A4	4	5,5	142 mq	227,24 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti risale al 18/01/1953; in sede di sopralluogo, rispetto a tale planimetria, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato per l'intero, sia in catasto che in conservatoria, alla sig.ra [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni; non risultano i dati anagrafici del coniuge.

PRECISAZIONI

Nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Terranova viene indicato un secondo accesso all'immobile da via Linguanti; trattavasi di accesso non diretto dalla pubblica via ma raggiungibile da un cortile sul quale si affacciano altre aperture di immobili limitrofi. All'attualità tale accesso è stato interdetto e trasformato in finestra poichè per usucapione è stato perso il diritto di passaggio sul cortile stesso, rimanendo tuttavia un diritto di affaccio.

Data la conformazione dell'intero edificio, inoltre, vi è la presenza di alcune finestre appartenenti agli immobili confinanti che hanno diritto di affaccio sulle aree scoperte del compendio pignorato.

In sede di sopralluogo non è stato possibile ispezionare il soppalco soprastante una delle camere da letto e l'affaccio sul cortile con accesso su via Linguanti, di proprietà terzi, a causa della presenza di mobili che ne impedivano l'accesso e l'affaccio.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione è stata oggetto di lavori di manutenzione eseguiti nell'anno 2001. Le finiture sia interne che esterne sono modeste e per buona parte affette da umidità discendente causata da infiltrazioni di acqua piovana dal tetto e dalla mancata manutenzione degli immobili adiacenti. Non sono presenti evidenti segni di dissesto strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è incastonato in un tessuto urbano tipico del centro storico, caratterizzato da un agglomerato di costruzioni antiche che si intrecciano tra loro e dove difficilmente si riesce ad individuare l'inizio e la fine di una proprietà.

Presenta struttura in muratura portante con copertura in parte in legno a falde spioventi ed in parte piana in laterocemento; alcuni ambienti sono coperti da volte a botte.

Al piano terra, al quale si accede da Corso Garibaldi percorrendo un lungo corridoio voltato, vi sono due fronti liberi, con esposizione sud-ovest, che si aprono su un terrazzino con affaccio su altre proprietà limitrofe; sullo stesso piano si trovano un ampio soggiorno/pranzo, una cucina e un bagno completo di tutti i sanitari.

Al piano inferiore, raggiungibile da una scala adiacente al corridoio di ingresso, il fronte libero è uno solo, con esposizione ad ovest; su questo piano sono dislocate tre camere da letto e un doppio servizio che funge anche da lavanderia. Una delle camere da letto presenta un soppalco raggiungibile da un foro sul solaio in laterocemento con l'uso di una scala a pioli.

Le pareti sono per lo più intonacate, solo in alcune parti l'apparato murario è stato volutamente lasciato a vista; su di esse evidenti tracce di umidità causata da infiltrazioni di acqua piovana dal tetto e dalla probabile mancata manutenzione degli immobili confinanti, che appaiono notevolmente trascurati.

La pavimentazione è in gres porcellanato e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con chiusure oscuranti a persiana.

Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sotto traccia. Per la produzione di acqua calda sanitaria vi sono sia una caldaia a gpl che uno scaldacqua elettrico; l'immobile è privo di impianto termico.

La struttura non mostra evidenti segni di dissesto statico; si è riscontrata, tuttavia, la fessurazione di alcune porzioni di calcestruzzo in corrispondenza di alcuni ferri di armatura dei cordoli ossidati.

L'alloggio non è dotato di posto auto ma è possibile parcheggiare lungo la pubblica via, seppur con difficoltà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/2001 al 29/05/2024	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Terranova	21/09/2001	62743	15318
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	20/10/2001	16749	13877
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modica	09/10/2001	2539	IV

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Scicli il 03/08/2009

Reg. gen. 16634 - Reg. part. 4296

Importo: € 75.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 50.000,00

Percentuale interessi: 5,84 %

Rogante: Emmolo Ignazio Maria

Data: 31/07/2009

N° repertorio: 20466

N° raccolta: 8318

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 01/03/2023

Reg. gen. 3358 - Reg. part. 2461

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Il bene ricade in Zona Territoriale Omogenea "A4 - Tessuto urbano di Modica Alta e area periferica al Centro storico da recuperare - dentro il perimetro del C.S." del vigente PRG del comune di Modica" normato dagli artt. 29 e 33 - Capo I - Titolo II delle NTA del Piano Regolatore Generale aggiornato, che si riportano di seguito:

TITOLO II: ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI

I - ZONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO E AMBIENTALE

Art. 29 Zona A

Definizione: Le zone A (A1, A2, A3, A4) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Sono soggette ad interventi di restauro, di conservazione tipologica e di finitura degli edifici secondo l'articolazione delle specifiche sotto zone. Nelle zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art. 26.

Art. 33 Zona A4 (e A5) - Di Modica Alta e dell'area periferica al Centro storico – dentro il Perimetro del C.S.

Definizione: Comprende tessuti edilizi caratterizzati da valori storici ed ambientali diffusi, conformati da edilizia minore con impianto viario ed edilizio caratterizzato dalla zona periferica al centro storico. La sua perimetrazione è quella individuata nel Piano Paesaggistico.



Le zone A5 sono tessuti edilizi che sono all'interno del perimetro del Piano Paesaggistico e che nel PRG adottato nel 2013 rientravano in altre zone in quanto esterne al perimetro del C.S. del PRG adottato.

La codifica di zona A5 viene eseguita per comodità di lettura; le caratteristiche e gli attributi sono le stesse della zona A4.

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

Strumento di attuazione: Nelle zone A4 (e A5) sono ammessi, per intervento diretto, ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che rispettino i caratteri architettonici e tipologici originari, soprattutto per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio.

Nel centro storico di Modica si applica quanto previsto nello "studio di dettaglio" approvato dal C.C. con deliberazione n. 114 del 10/11/2016 in attuazione della L.R. 13/2015.

Prescrizioni particolari: Ogni attività comportante richiesta di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere munita del nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali competente per territorio.

Indici di zona: $I_f = 4mc/mq$ o il 50% della densità esistente.

Altezza massima consentita: $H_{max} = m 7,50$ con due piani fuori terra.

Prescrizioni particolari: Ferme restando le altezze massime di cui al precedente comma, a nonna del penultimo comma dell'art. 28 titolo n della L.R. 26/05/1973 n° 21, l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga del punto 2) dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n° 1444.

Per ogni tipo di intervento, di iniziativa pubblica o privata, vanno rispettate le prescrizioni particolari di cui al precedente art. 32.

Inoltre, gli edifici devono avere la copertura a falde con tegole coppi di colore giallo ocra. Per le parti di tessuto urbano ove è possibile nuove edificazioni o che necessitano di ristrutturazione urbanistica si procederà di iniziativa comunale o dei privati proprietari con la formazione dei comparti ai sensi dell'art. 11 della L.R. 71/78 e della L. n° 457/78. Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Prescrizioni transitorie: Nelle more di adozione del Piano del comparto sono consentite attività di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Attuazione Legge Regionale 13/2015.

Nel centro storico di Modica si applica quanto previsto nello "studio di dettaglio" approvato dal C.C. con deliberazione n. 114 del 10/11/2016 in attuazione della L.R. 13/2015.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile non è stato reperito certificato di agibilità.

La planimetria catastale in atti risale al 18/01/1953; in sede di sopralluogo, rispetto a tale planimetria, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche difficilmente riconducibili ad un periodo specifico, che consistono nell'eliminazione di un intero setto murario, presumibilmente portante, in corrispondenza del soggiorno; nell'ampliamento dell'apertura che immette in cucina, su parete in muratura portate; nell'eliminazione di un piccolo ripostiglio, il tutto al piano terra. Al piano seminterrato è stata rilevata la presenza di un soppalco con solaio in muratura, la realizzazione di un bagno/lavanderia e la creazione di un corridoio per disimpegnare le camera da letto.

Dal punto di vista urbanistico, trattandosi di modifiche riguardanti anche la struttura portante in muratura, qualora fossero intervenute dopo il 03/06/1981, data di entrata in vigore del D.M. 515 riguardante l'aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, la sanabilità di tali difformità sarebbe condizionata dall'ottenimento del CIS da parte dell'Ufficio del Genio Civile competente, dietro l'idoneo accertamento da parte di un tecnico a carico dell'acquirente che, a seguito di opportune indagini, non eseguibili in questa sede, effettui la verifica sismica globale dell'immobile considerando le aree di influenza degli edifici limitrofi con i quali l'immobile stesso risulta essere strettamente connesso strutturalmente. In caso contrario, se le modifiche fossero state effettuate in un periodo antecedente la data del 03/06/1981, sarebbe sufficiente una dichiarazione di mancanza di pregiudizio resa ai sensi dell'art. 7 della L.R. 15/5/86 n.26.

Nell'anno 2001 l'immobile è stato sottoposto ad alcune opere di manutenzione, ai sensi dell'art. 20 - L.R. n° 71/78 e dell'art. 9 - L.R. n° 37/85, riguardanti il rifacimento di intonaci ammalorati, la sostituzione parziale di pavimentazione, la revisione dell'impianto fognante ed idrico e la revisione del manto di copertura (pratica prot. n° 011901 del 12/07/2001).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Abitazione con accesso indipendente ubicata a Modica (RG) - Via Giuseppe Garibaldi n° 95, piano T-S1

L'abitazione di cui trattasi è sita a Modica Alta in via Giuseppe Garibaldi n° 95 e presenta una struttura strettamente interconnessa con le adiacenti costruzioni. In particolare, l'accesso all'abitazione avviene dal civico 95 di via Garibaldi, ma l'alloggio non presenta altre aperture su questa via, sviluppandosi in profondità nella parte posteriore e affacciandosi sulla sottostante via Linguanti.

La casa è organizzata su due livelli: al piano terra si trova la zona giorno, al piano seminterrato la zona notte.

Il bene ricade in Zona Territoriale Omogenea "A4-Tessuto urbano di Modica Alta e area periferica al Centro storico da recuperare - dentro il perimetro del C.S." del vigente PRG del Comune di Modica e presenta struttura in muratura portante, con orizzontamenti in parte in latero-cemento ed in parte realizzati con volte a botte in muratura; il tetto è in legno a falde spioventi.

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967, invero la planimetria catastale in atti risale al 18/01/1953; in sede di sopralluogo, rispetto a tale planimetria, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni che ha interessato anche parti strutturali, modifiche difficilmente riconducibili ad un periodo specifico.

Dal punto di vista urbanistico, trattandosi di modifiche riguardanti anche la struttura portante in muratura, la sanabilità di tali difformità non è valutabile in questa sede ma è posta a carico dell'eventuale acquirente poichè, in base all'epoca dell'abuso, potrebbe essere necessario effettuare una verifica strutturale globale, considerando le aree di influenza degli edifici limitrofi con i quali l'immobile in questione risulta essere strettamente connesso strutturalmente.



Nell'anno 2001 l'unità immobiliare è stata sottoposta ad alcune opere interne di manutenzione, ai sensi dell'art. 20 - L.R. n° 71/78 e dell'art. 9 - L.R. n° 37/85 (pratica prot. n° 011901 del 12/07/2001); nonostante i lavori sopra indicati, le finiture sia interne che esterne sono modeste e I paramenti murati per buona parte risultano affetti da umidità discendente causata, con ogni probabilità, da infiltrazioni di acqua piovana dal tetto e dalla mancata manutenzione degli immobili adiacenti, che appaiono notevolmente trascurati. Non sono presenti evidenti segni di dissesto strutturale.

L'alloggio, che occupa una superficie lorda omogeneizzata di circa 150 mq, è così organizzato: al piano terra un corridoio di ingresso porta ad un ampio soggiorno-pranzo, con adiacente cucina, e ad un bagno completo di tutti i sanitari; al piano sottostante, raggiungibile tramite una scala sul corridoio di ingresso, sono dislocate tre camere da letto e un doppio servizio che funge anche da lavanderia. Ogni piano presenta un terrazzino.

L'abitazione è allacciata a tutte le utenze che la rendono abitabile sin da subito, ma è sprovvista di impianto di riscaldamento.

L'area in cui è ubicato il bene si trova nelle immediate vicinanze del Duomo di San Giorgio e del Corso Umberto I, zona ben dotata di servizi ma con limitata possibilità di parcheggio sulla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 229, Part. 1621, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.000,00

1) La stima del più probabile valore di mercato del bene, dedotta dalla consultazione della banca dati della quotazione immobiliare OMI della Agenzia delle Entrate - Anno 2023 - Semestre 2, nella zona in cui è ubicato l'edificio e cioè Semicentrale/Modica Alta, per lo stato conservativo normale dell'immobile, si aggira intorno ad un valore minimo di € 490 ed un massimo di € 650 per mq di superficie lorda, per immobili di tipo economico di pari requisiti. Considerata la tipologia edilizia catastale A/4, le finiture interne ed esterne, lo stato di conservazione, il grado di vetustà e l'ubicazione, si ritiene congruo un valore di € 600 per mq, per cui avremo:

- superficie lorda omogeneizzata 150,00 mq;

- valore unitario 600,00 €/mq;

da quanto sopra indicato si ottiene:

VALORE abitazione = 150,00 mq x 600,00 €/mq = 90.000,00 € (novantamila/00)

2) Facendo sempre riferimento al valore di locazione relativo alle valutazioni OMI della Agenzia delle Entrate per stessa zona in cui insiste il bene, supportato da ricerche di mercato, e considerando un valore medio pari a 2,27 €/mq di superficie lorda, dedotto dai contratti di affitto registrati per immobili siti nelle vicinanze, avremo:

- canone mensile abitazione = 150 mq x 2,27 €/mq = 340,50 €

- canone mensile in cifra tonda = 340 €

- canone annuale abitazione = 340 € x 12 mesi = 4.080,00 €

- sottraendo il 30% di spese di manutenzione otteniamo $[(4.080,00 \text{ €} \times 70\%) / 2\%] = [2.856,00 \text{ €} / 0,02] = 142.800,00 \text{ €}$ (centoquarantaduemilaottocento/00)

3) Facendo la media tra i due valori ottenuti avremo:

$[(90.000,00 \text{ €} + 142.800,00 \text{ €}) / 2] = 116.400,00 \text{ €}$ (centosedicimilaquattrocento/00)

Considerando l'abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti otteniamo:

$[116.400,00 \text{ €} - (116.400,00 \text{ €} \times 0,15)] = 98.940,00 \text{ €}$ (novantottomilanovecentoquaranta/00)

Alla cifra sopra ottenuta è necessario decurtare le spese di seguito elencate:

- Pratica edilizia SCIA per regolarizzazione dell'immobile ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001: versamento € 100,00, + € 32,00 n. 2 marche da bollo + € 1.000,00 sanzione per opere realizzate in assenza di titolo autorizzativo + € 2.000,00 compenso tecnico per redazione elaborati tecnici, al netto di accessori di legge;

- Eventuale CIS: € 1.500,00 per spese tecniche per redazione relazione geologica + € 3.500,00 per spese tecniche per redazione e deposito Certificato di Idoneità Sismica, il tutto al netto di accessori di legge;

- SCA: versamento € 100,00 + € 16,00 marca da bollo + € 800,00 per spese tecniche, al netto di accessori di legge;

- Docfa per aggiornamento planimetria catastale: versamento € 50,00 + € 400,00 per spese tecniche, al netto di accessori di legge;

- Compilazione di libretto di impianto e di rapporto di controllo dell'efficienza energetica ai sensi del d.P.R. n. 412/1993: € 150,00 al netto di iva;

- APE: € 250,00 per spese tecniche, al netto di accessori di legge.

Il totale delle spese sopra indicate, da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile, ammonta a circa € 9.898,00.

In definitiva, sottraendo al valore dell'immobile le spese necessarie alla regolarizzazione dello stesso si otterrà:

VALORE FINALE DEL BENE: [€ 98.940,00 € - € 9.898,00] = € 89.042,00

VALORE DEL BENE in cifra tonda = 89.000,00 € (ottantanovemila/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Abitazione con accesso indipendente Modica (RG) - Via Giuseppe Garibaldi n° 95, piano T-S1	150,00 mq	594,00 €/mq	€ 89.000,00	100,00%	€ 89.000,00
Valore di stima:					€ 89.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Scicli, li 30/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Arrabito Laura



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Titolo di proprietà Not. G. Terranova rep. 62743
- ✓ N° 2 - Visure planimetriche e catastali
- ✓ N° 3 - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 4 - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 5 - Certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.
- ✓ N° 6 - Pratica edilizia per opere interne prot. n. 011901 del 12.07.2001
- ✓ N° 7 - Rilievo geometrico
- ✓ N° 8 - Rilievo fotografico
- ✓ N° 9 - Immagini da Google