

## TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cuffaro Marta, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 2.....	16
Descrizione .....	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità .....	17
Confini.....	17
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Dati Catastali .....	19
Precisazioni.....	19
Patti.....	19
Stato conservativo .....	19
Parti Comuni.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	20

Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali .....	20
Formalità pregiudizievoli .....	22
Normativa urbanistica .....	23
Regolarità edilizia .....	23
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Stima / Formazione lotti .....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	27
Riepilogo bando d'asta .....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2024 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto 1</b> [REDACTED] .....	31
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 71.438,00</b> .....	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	33
<b>Bene N° 1</b> - [REDACTED] .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Modica (RG) - Via Nazionale n.192, piano T .....	33

All'udienza del 17/06/2024, il sottoscritto Arch. Cuffaro Marta, con studio in Via Cortile Collegio, 1 - 97018 - Scicli (RG), email marta\_cuffaro@hotmail.it, PEC marta.cuffaro@archiworldpec.it, Tel. 338 9380366, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1**  
Geografich



- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Modica (RG) - Via Nazionale n.192, piano T (Coord. Geografiche: 36.84738, 14.76565)



LOTTO 1







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARTA CUFFARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES C.A. G1 Serial#: 37c57c3e1a6d5837f6e00753c1e48e0



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARTA CUFFARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES C.A. G1 Serial#: 37c57c3e1a6d58376e00753cfe48e0





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: MARTA CUFFARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES C.A. G1 Serial#: 37c57c3e1a6d5837f6e00753cfe48e0



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Modica (RG) - Via Nazionale n.192, piano T

## DESCRIZIONE

Locale artigianale destinato alla riparazione e vendita di pneumatici per auto. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, ed è situato sulla parte alta della Via Nazionale, che collega il quartiere storico "Modica Bassa" al quartiere "Modica Sorda". La zona in cui si trova il fabbricato, è già all'interno del quartiere "Modica Sorda", nonché il nuovo punto residenziale, costruito negli ultimi anni del Comune. Attualmente è un'area ricca di centri commerciali, negozi e palazzi moderni.

L'area è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le utenze principali quali l'acquedotto pubblico, energia elettrica e pubblica fognatura.

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.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Il bene confina a:

Nord-Est con altra ditta

Sud-Est con Via Nazionale  
Sud-Ovest con stradina privata  
Nord-Ovest con altra ditta

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale artigianale	114,68 mq	128,42 mq	1	128,42 mq	4,00 m	Terra
Pertinenza esterna	47,33 mq	47,33 mq	0,25	11,83 mq	0,00 m	Terra
soppalco	34,45 mq	34,45 mq	0,20	6,89 mq	2,00 m	
Totale superficie convenzionale:				147,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,14 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 912, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 110 mq Rendita € 2.029,00
Dal 01/01/1992 al 22/02/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 912, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 110 mq Rendita € 2.965,50
Dal 22/02/1999 al 30/04/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 912, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 110 mq Rendita € 2.965,50
Dal 30/04/2014 al 21/05/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 2309, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C3 Cl.8, Cons. 115 mq Rendita € 308,84
Dal 21/05/2015 al 03/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 2309, Sub. 1, Zc. 1 Categoria C3 Cl.8, Cons. 115 mq Rendita € 308,84

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
18 di 34



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	2309	1	1	C3	8	115 mq	133 mq	308,84 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

## PATTI

In fase di sopralluogo è stato accertato che l'immobile risulta al momento occupato dal debitore esecutato. Non risultano contratti di locazione a terzi in essere.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile in oggetto si trova al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. Trattasi in particolare di un locale artigianale adibito ad officina meccanica per la riparazione e la sostituzione di pneumatici. Esso si sviluppa dal locale principale, adibito all'attività di una superficie di 106 mq circa, da un piccolo ufficio di circa 5 mq e un bagno di 3 mq circa. Una porzione del locale (34 mq circa) è soppalcato e lo stesso viene usato come deposito di pneumatici. L'altezza complessiva del locale è di 4 m (3,50 m sotto trave) e di 2 m nella parte soppalcata.

Il locale si trova in un discreto stato di conservazione. Le pareti sono intonacate e non presentano macchie di umido o di infiltrazioni ad eccezione della parete esposta a nord-est in cui si trovano l'ufficio ed il bagno in cui si notano ampie zone umide ed in cui la pitturazione si sta distaccando. Il pavimento in alcune parti è divelto e in generale come anche nelle pareti, è sporco a causa dell'uso di oli o comunque prodotti necessari allo svolgimento dell'attività di officina.

## PARTI COMUNI

L'immobile non risulta né inserito in contesto condominiale né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: Cemento armato

Esposizione: Sud-Est

Altezza interna utile: 4 m altezza totale, 2 m altezza soppalco

Str. verticali: struttura intelaiata in C.A. e tamponamenti in laterizio

Solaio: Latero-cemento

Pareti esterne ed interne: parete esterna su Via Nazionale rivestita con lastre di marmo per un'altezza di 3,25 metri circa ed intonacata nella restante porzione; pareti interne intonacate, rifinite a gesso e pitturate.

Pavimentazione interna: Piastrelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: non sono presenti infissi sul fronte principale, solo serrande motorizzate sulle aperture carraie; le finestre presenti sul prospetto adiacente alla stradina privata e in bagno sono con telaio in acciaio e vetro singolo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico eseguito fuori traccia con l'utilizzo di canaline e scatole esterne; impianto idrico sottotraccia; non è presente impianto termico.

Pertinenza esterna: prospiciente a tutto il prospetto principale è presente una pertinenza esterna che garantisce l'accesso o la sosta temporanea dei veicoli oggetto di manutenzione. Il piazzale esterno è pavimentato con la classica pavimentazione di blocchetti in cemento per marciapiedi.

Soppalco: Soppalco con struttura in ferro

## STATO DI OCCUPAZIONE

In fase di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitore esecutato, all'interno del quale svolge l'attività lavorativa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1983 al 22/02/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/1983	80189	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modica	13/05/1983	1999	
Dal 22/02/1999 al 04/04/2014	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/02/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modica	22/09/1999	5636.1/1999	
Dal 04/04/2014 al 21/05/2015	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/04/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Modica	05/01/2015	1211/2015	
Dal 21/05/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2015	21109	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ragusa	22/05/2015	4314.1/2015	

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Brescia il 31/07/2023  
Reg. gen. 12790 - Reg. part. 1046  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.243,38  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 6.756,62  
Rogante: Tribunale di Brescia  
Data: 16/12/2022  
N° repertorio: 11564

### Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**  
Trascritto a Modica il 22/05/2015  
Reg. gen. 6608 - Reg. part. 945  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ragusa il 14/05/2024  
Reg. gen. 8202 - Reg. part. 5860  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare le formalità sopra riportate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- PIGNORAMENTO e IPOTECA  
imposta ipotecaria = 200,00 €  
imposta di bollo = 59,00 €

tassa ipotecaria = 35,00 €

per un tot. di 200,00 + 59,00 + 35,00 = 294,00 €\*

\*l'importo fa riferimento alla cancellazione di una singola formalità.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della Zona Omogenea B1 del vigente PRG del Comune di Modica.

Le norme tecniche di attuazione del suddetto prevedono:

"Art. 36 Zona B1 - Di completamento dei quartieri del centro urbano

**Definizione:** Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

**Attività edilizia consentita:** a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati.

**Destinazione di zona:** Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione 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:** Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

**Indici di zona:** Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq; Altezza massima consentita: 14,00 ml;

Numero massimo di piani fuori terra: 4;

**Prescrizioni particolari:** L'edificazione nel lotto interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art. 28 della L.R. 21/73.

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."

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'intero fabbricato, all'interno del quale ricade il locale oggetto di perizia, è stato realizzato giusto nulla osta rilasciato il 07/11/1966 giusto verbale n. 7351 del 12/09/1966 con la quale la commissione edilizia ha espresso parere favorevole.

In data 08/01/1973 è stato rilasciato dal Comune di Modica certificato di abitabilità.

Si fa inoltre presente che in data 30/09/1967 è stata presentata al Comune di Modica, una richiesta di autorizzazione per la sopraelevazione del fabbricato e negli elaborati allegati alla stessa, sono presenti anche alcune modifiche al piano terra. Tuttavia, non risulta mai rilasciato un Nulla Osta, per cui gli elaborati, possono considerarsi inefficaci.

## 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.

L'immobile risulta conforme al nulla osta rilasciato il 07/11/1966. Tuttavia si è individuata una lieve difformità nella rappresentazione del sottoscala in cui è collocato l'ufficio, in quanto negli elaborati allegati al nulla osta, non viene indicata come pertinenza del piano terra. La difformità però è più che altro associabile ad un errore di rappresentazione grafica e comunque non comporta abusi sostanziali o aumenti di volumi, per cui, a seguito di colloquio con i tecnici del Comune di Modica, si è stabilito che il tutto può essere regolarizzato, presentando una SCIA ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01, allegando alla stessa la corretta planimetria.

Il costo delle spese vive, per la presentazione di suddetta SCIA prevede:

- diritti di istruttoria pari a 100,00 euro
- sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032,00 euro

A questi devono aggiungersi i costi della parcella del tecnico che presenterà la pratica, la quale si può stimare intorno ai 1.000,00 euro.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO 1**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**LOTTO 2**

- Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Modica (RG) - Via Nazionale n.192, piano T  
Locale artigianale destinato alla riparazione e vendita di pneumatici per auto. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, ed è situato sulla parte alta della Via Nazionale, che collega il quartiere storico "Modica Bassa" al quartiere "Modica Sorda". La zona in cui si trova il fabbricato, è già all'interno del quartiere "Modica Sorda", nonché il nuovo punto residenziale, costruito negli ultimi anni del Comune. Attualmente è un'area ricca di centri commerciali, negozi e palazzi moderni. L'area è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le utenze principali quali l'acquedotto pubblico, energia elettrica e pubblica fognatura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 2309, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C3

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

Valore di stima del bene: € 73.570,00

Ai fini della valutazione dell'immobile in questione, si farà riferimento alla stima sintetica che si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, facendo riferimento ad immobili similari a quello in oggetto di valutazione sia per superficie, sia per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Da informazioni assunte dai dati dell'Agenzia del Territorio e da operatori economici che lavorano nel settore delle compravendite, il prezzo di vendita di un immobile collocato a Modica, in zona "Periferica/Modica Sorda", individuato come laboratorio, con un normale stato conservativo, risulta essere compreso tra 360,00 €/mq e 540,00 €/mq. Visto il discreto stato conservativo dell'immobile, nonché lo stato d'uso e di manutenzione, si considera di stimare un prezzo di vendita medio di 500,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Modica (RG) - Via Nazionale n.192, piano T	147,14 mq	500,00 €/mq	€ 73.570,00	100,00%	€ 73.570,00
Valore di stima:					€ 73.570,00

Valore di stima: € 73.570,00

**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1132,00	€
Parcella tecnico per regolarizzazione	1000,00	€

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 15/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cuffaro Marta

## LOTTO 1



Pr

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Modica (RG) - Via Nazionale n.192, piano T  
Locale artigianale destinato alla riparazione e vendita di pneumatici per auto. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, ed è situato sulla parte alta della Via Nazionale, che collega il quartiere storico "Modica Bassa" al quartiere "Modica Sorda". La zona in cui si trova il fabbricato, è già all'interno del quartiere "Modica Sorda", nonché il nuovo punto residenziale, costruito negli ultimi anni del Comune. Attualmente è un'area ricca di centri commerciali, negozi e palazzi





moderni. L'area è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le utenze principali quali l'acquedotto pubblico, energia elettrica e pubblica fognatura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 2309, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della Zona Omogenea B1 del vigente PRG del Comune di Modica. Le norme tecniche di attuazione del suddetto prevedono: "Art. 36 Zone B1 - Di completamento dei quartieri del centro urbano Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificio. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione 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: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71. Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq; Altezza massima consentita: 14,00 ml; Numero massimo di piani fuori terra: 4; Prescrizioni particolari: L'edificazione nel lotto interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R.21/73. 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."

**Prezzo base d'asta: € 71.438,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1 -

Ubicazione:
Diritto reale:
Tipologia immo
Stato conservat
Descrizione:
Vendita soggett
Stato di occupaz



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.438,00

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Modica (RG) - Via Nazionale n.192, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 2309, Sub. 1, Zc. 1,	Superficie	147,14 mq

	Categoria C3	
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile in oggetto si trova al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. Trattasi in particolare di un locale artigianale adibito ad officina meccanica per la riparazione e la sostituzione di pneumatici. Esso si sviluppa dal locale principale, adibito all'attività di una superficie di 106 mq circa, da un piccolo ufficio di circa 5 mq e un bagno di 3 mq circa. Una porzione del locale (34 mq circa) è soppalcato e lo stesso viene usato come deposito di pneumatici. L'altezza complessiva del locale è di 4 m (3,50 m sotto trave) e di 2 m nella parte soppalcata. Il locale si trova in un discreto stato di conservazione. Le pareti sono intonacate e non presentano macchie di umido o di infiltrazioni ad eccezione della parete esposta a nord-est in cui si trovano l'ufficio ed il bagno in cui si notano ampie zone umide ed in cui la pitturazione si sta distaccando. Il pavimento in alcune parti è divelto e in generale come anche nelle pareti, è sporco a causa dell'uso di oli o comunque prodotti necessari allo svolgimento dell'attività di officina.	
<b>Descrizione:</b>	Locale artigianale destinato alla riparazione e vendita di pneumatici per auto. L'immobile è sito al piano terra di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, ed è situato sulla parte alta della Via Nazionale, che collega il quartiere storico "Modica Bassa" al quartiere "Modica Sorda". La zona in cui si trova il fabbricato, è già all'interno del quartiere "Modica Sorda", nonché il nuovo punto residenziale, costruito negli ultimi anni del Comune. Attualmente è un'area ricca di centri commerciali, negozi e palazzi moderni. L'area è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le utenze principali quali l'acquedotto pubblico, energia elettrica e pubblica fognatura.	
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.	
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI	
<b>Stato di occupazione:</b>	In fase di sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, all'interno del quale svolge l'attività lavorativa.	



BENE N° 1 -  
PIANO T-1



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MODICA (RG) - VIA NAZIONALE N.192, PIANO  
T

*Iscrizioni*



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Brescia il 31/07/2023  
Reg. gen. 12790 - Reg. part. 1046  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 21.243,38  
Spese: € 7.000,00  
Interessi: € 6.756,62  
Rogante: Tribunale di Brescia  
Data: 16/12/2022  
N° repertorio: 11564

- **Ipoteca volontaria**  
Trascritto a Modica il 22/05/2015  
Reg. gen. 6608 - Reg. part. 945  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Ragusa il 14/05/2024  
Reg. gen. 8202 - Reg. part. 5860  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura