

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

PROCEDIMENTO R.G. N°265/2023

G.E. DOTT. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA

OGGETTO: **Relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c.**

CREDITORE: **POP NPLs 2019 S.R.L.**

RAPPRESENTATO E DIFESO DA: **avv. Alessandro Barbaro (C.F. BRB LSN 74M17 F158J) del Foro di
Messina, con studio in Messina, via Orso Corbino 7 (pec:
avvalessandrobarbaro@puntopec.it), congiuntamente e disgiuntamente all'avv.**

Andrea Aloï (C.F. LAO NDR 86E28 G273C – pec: avv.andrea.aloi@pec.it)

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]



SCHEDA SINTETICA

LOTTO N.1

Esec. 265/2023 contro: [REDACTED]

Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario Dott.ssa Tiziana Vitale

Esperto del procedimento: ing. Luisa Cascone

Diritto	Quota intera della proprietà in regime di separazione di beni
Bene	Villa costituita da due piani fuori terra, di cui il piano terra adibito a pubblico esercizio (ristorante) e il piano primo a residenza, con annessi due garage adiacenti la villa. I quattro beni pignorati ricadono all'interno di un unico lotto recintato e avente un accesso pedonale dal n°civico 21 e uno carrabile dal n°civico 23 della Vanella 72.
Ubicazione	Comune di Modica, via Dente Crocicchia – Vanella 72 n°21-23 Coord. Geografiche: (36.86038 ; 14.74956)
Titolarità	L'immobile è di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] in quota pari a 1/1 in accordo con i seguenti atti di compravendita: - Fg. 74, part. 186, sub. 11, 12, 13: atto di compravendita rogato in data 03/08/2000, Rep. 60047, Registro Generale n°12371, Registro Particolare n°9856; - Fg. 74, part. 186, sub. 14: atto di compravendita rogato in data 03/08/2000, Rep. 60046, Registro Generale n°12370, Registro Particolare n°9855.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità. Dall'atto di donazione-divisione del 08/02/1981, rep. n°869, registrato il 24/02/1981 al n.527, a rogito del Notaio Franco Della Santa in Chiaramonte Gulfi (RG), trascritto in data 02/03/1981 ai nn. 3073/2801, sono seguiti gli atti di compravendita sotto

	<p>elencati, con i quali il debitore esecutato ha acquistato l'immobile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - atto di compravendita rogato in data 03/08/2000, Rep. 60047, Notaio Terranova Giuseppe in Modica (RG), trascritto in data 01/09/2000 ai nn. 12371/9856; - atto di compravendita rogato in data 03/08/2000, Rep. 60046, Notaio Terranova Giuseppe in Modica (RG), trascritto in data 01/09/2000 ai nn. 12370/9855.
Dati Catastali	<p>L'immobile pignorato è costituito da n°4 unità immobiliari così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Modica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg. 74, part. 186, sub. 11, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 24 mq, Sup. 28 mq, Rendita € 64,45; - Fg. 74, part. 186, sub. 12, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 24 mq, Sup. 28 mq, Rendita € 64,45; - Fg. 74, part. 186, sub. 13, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. 142 mq, Rendita € 387,34; - Fg. 74, part. 186, sub. 14, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 141 mq, Sup. 142 mq, Rendita € 2.410,36. <p>È stata riscontrata la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli indicati nell'atto di pignoramento.</p>
Lotto	Lotto n°1 (Lotto Unico)
Occupazione	L'immobile è occupato dal debitore esecutato.
Completezza documentale ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	<p>Tra lo stato autorizzato con concessione edilizia n.61 del 25/02/2011 e lo stato attuale dell'immobile si individuano le seguenti difformità:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. vano sottoscala chiuso lateralmente in muratura piuttosto che con struttura precaria amovibile; 2. residenza al piano primo con un numero di bagni diverso da quello riportato nella concessione edilizia;

	<p>3. un garage adibito a camera da letto con relativo bagno piuttosto che ad autorimessa;</p> <p>4. n°2 strutture di piccole dimensioni, a nord e ovest dei garage, realizzate in muratura in forza di nessun titolo abilitativo.</p> <p>Solo la diversa distribuzione dei bagni rilevata al piano primo (punto 2.) è ritenuta sanabile.</p>
Immobile insanabile	<p>Ad eccezione del punto 2., le difformità elencate sopra vanno risolte riportando lo stato dei luoghi a quello autorizzato con concessione edilizia n.61/2011 onde evitare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - incrementi di cubatura rispetto la volumetria autorizzata, - riduzione della superficie totale di parcheggio richiesta per le destinazioni d'uso di pubblico esercizio e di residenza.
Titolarità urbanistica	<p>L'immobile, costruito abusivamente e ultimato nel 1981, è stato oggetto di n.2 richieste di condono (prot. n. 4240/1986 e prot. n. 4200/1986), cui è seguito il rilascio di concessione edilizia n. 187/1996 per immobile destinato a civile abitazione con annessi garage.</p> <p>Nel 2011 il competente ufficio tecnico del Comune di Modica ha rilasciato la concessione edilizia n.61/2011 per modifica della distribuzione interna della villa al piano terra con relativo cambio di destinazione d'uso da abitazione a "pubblico esercizio (ristorante)".</p>
Agibilità/Abitabilità	<p>L'immobile è dotato di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Certificato di agibilità parziale n. 35 del 2011 valido per il piano terra ad uso di pubblico esercizio "ristorante"; - Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 66 del 25/10/96 valida per il piano primo ad uso residenza nella distribuzione planimetrica conforme alla concessione edilizia n.61/2011. Ne consegue che a seguito della regolarizzazione dei bagni del piano primo sarà necessario richiedere una nuova agibilità.

Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Il costo stimato per le operazioni di rimozione e smaltimento amianto presso la discarica più vicina autorizzata è stato stimato in 3.000 €.
Divisibilità	Non trattandosi di pignoramento di quota ai fini della procedura di vendita si esclude la divisibilità del bene.
Valore di Mercato	313.000,00 €
Valore di Vendita Forzata	265.000,00 €.
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	I costi di smaltimento del materiale pericoloso sono esigui e pertanto si ritengono compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.
Valore del Canone di Mercato	Non previsto
Vendibilità e motivo	Oggetto di vendita è una villa immersa nella campagna modicana, dotata di ampi giardini, verande e parcheggi, con buone condizioni di manutenzione, adatta per svolgimento di attività di pubblico esercizio "ristorante" a conduzione familiare.
Vincoli	Non risultano gravare sull'immobile in oggetto ulteriori formalità, vincoli o oneri ad eccezione di: <ul style="list-style-type: none"> - vincoli urbanistici definiti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente per la Zona E3; - vincoli di regolarizzazione urbanistico-edilizia legati alle condizioni di abuso e conseguentemente vincoli di regolarizzazione catastale.
Edilizia Agevolata	-
Oneri	I costi di regolarizzazione dell'immobile sono stati stimati nell'importo di 12.600,00 € comprendente: <ul style="list-style-type: none"> - 10.000,00 € per demolizione e ripristino dello stato dei luoghi autorizzato (demolizione strutture abusive, ripristino della struttura precaria del vano scala e ripristino della destinazione d'uso del garage);

	<ul style="list-style-type: none"> - 2.100,00 € per sanare la diversa distribuzione interna del piano primo residenziale (pratiche edilizie e spese professionali); - 500,00 € per la presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastale (DoCFA).
APE/CDU	I costi di redazione dell'APE sono stimati in 600,00 €.
	Iscrizioni
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca legale presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 15/10/2004 (Registro Generale n°21975, Registro Particolare n°7440) in forza di atto del 24/09/2004 (repertorio n°28567/2003), a favore di Montepaschi Se.Ri.T. Spa Servizio Riscossione Tributi, c.f. 04739330829, con sede a Ragusa in via Ercolano, contro ██████████ per la quota di intera proprietà, gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 433, Subalterni 2, 3, 4, 5, 6 (corrispondente oggi al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14); - Ipoteca legale presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26/10/2012 (Registro Generale n°16133, Registro Particolare n°2260) in forza di atto del 25/10/2012 (repertorio n°539/2012), a favore di Riscossione Sicilia Spa, c.f. 00833920150, con sede a Ragusa in via Archimede 112, contro ██████████ per la quota di intera proprietà, gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14; - Ipoteca legale presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 14/03/2013 (Registro Generale n°3787, Registro Particolare n°548) in forza di atto del 13/03/2013 (repertorio n°16794/2012), a favore di Riscossione Sicilia Spa, c.f. 00833920150, con sede a Ragusa in via Archimede 112, contro ██████████ per la quota di intera proprietà, gravante

sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14;

- Ipoteca volontaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16/06/2021 (Registro Generale n°9431, Registro Particolare n°913) in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 17/07/2001 (Registro Generale n°12085, Registro Particolare n°1234), in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/07/2001 (repertorio n°62389), Notaio Terranova Giuseppe in Modica (RG), a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. a R.L., c.f. 00026870881, con sede a Modica (RG), contro ██████████ per la quota di intera proprietà, gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Sub. 11 (ex. Part. 433, Sub. 4), Particella 186, Sub. 12 (ex. Part. 433, Sub. 5), Particella 186, Sub. 13 (ex. Part. 433, Sub. 6), Particella 186, Sub. 14 (ex. Part. 186, Sub. 9 e 10, che a loro volta corrispondevano a Part. 433, Sub. 2 e 3);
- Ipoteca giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 22/06/2021 (Registro Generale n°9904, Registro Particolare n°948) in forza di decreto ingiuntivo del 15/06/2021 (repertorio n°1392/2021), Tribunale di Ragusa, a favore di ██████████, contro ██████████ per la quota di intera proprietà, gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14 (l'ipoteca giudiziale grava inoltre su altro soggetto e altro immobile).

Trascrizioni

Pignoramento immobile del 27/11/2023 (repertorio n°3234), Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 19/12/2023 (Registro Generale n°20750, Registro Particolare n°15342) a

favore di POP NPLS 2019 S.r.l., c.f. 05043330264, contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di intera proprietà, relativamente
all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di
Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13,
14.



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO N.1

<p>Descrizione</p>	<p>Immobile sito nel Comune di Modica, in via Dente Crocicchia – Vanella 72 n.21-23, costituito da due piani fuori terra (di cui il piano terra adibito a pubblico esercizio “ristorante” e il piano primo a residenza) con annessi due garage adiacenti la villa, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fg. 74, part. 186, sub. 11, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 24 mq, Sup. 28 mq, Rendita € 64,45; - Fg. 74, part. 186, sub. 12, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 24 mq, Sup. 28 mq, Rendita € 64,45; - Fg. 74, part. 186, sub. 13, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Sup. 142 mq, Rendita € 387,34; - Fg. 74, part. 186, sub. 14, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 141 mq, Sup. 142 mq, Rendita € 2.410,36. 					
<p>Destinazione</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. pubblico esercizio – ristorante 2. abitazione 3. autorimessa 					
<p>CARATTERISTICHE</p>	<p>Acronimo</p>	<p>Sup. (mq)</p>	<p>Indice</p>	<p>Sup. Commerc. (mq)</p>		
<p>Superficie principale (locale pubblico esercizio)</p>	<p>S1</p>	<p>173,87</p>	<p>1,00</p>	<p>173,87</p>		
<p>Superficie loggia</p>	<p>SUL₁</p>	<p>27,12</p>	<p>0,35</p>	<p>9,49</p>		
<p>Superficie terrazzo</p>	<p>SUT₁ terrazzo scoperto</p>	<p>18,43</p>	<p>0,35</p>	<p>6,45</p>		



Superficie principale (abitazione)	S2	138,92	1,00	138,92
Superficie balcone	SUB ₂	24,92	0,25	6,23
Superficie terrazzo	SUT ₂ terrazzo scoperto 1	10,58	0,35	3,70
Superficie terrazzo	SUT ₂ terrazzo scoperto 2	20,41	0,35	7,14
Superficie scala esterna (retro)	SUS ₂ Scala	6,01	0,35	2,10
Superficie pertinenze	SUP Garage 1	27,05	0,5	13,53
Superficie pertinenze	SUP Garage 2	27,36	0,5	13,68
Superficie pertinenze	SUP Area verde	538,72	0,1	53,87
Superficie pertinenze	SUP Cortili e aree esterne pavimentate	242,22	0,6	145,33
Superficie commerciale (SUP)	mq 574,32			
Valore di Mercato	313.000,00 €			
Valore di stima di VENDITA FORZATA	265.000,00 €.			
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	Non richiesto			





p. terra – garage 1



p. terra – garage 2



Spiazzo fronte villa



Giardino (lato sud)



Giardino (retro)



Spiazzo retro villa



Retro villa



Giardino (lato nord)



Locale con lastre esterne di copertura in amianto (lato nord)





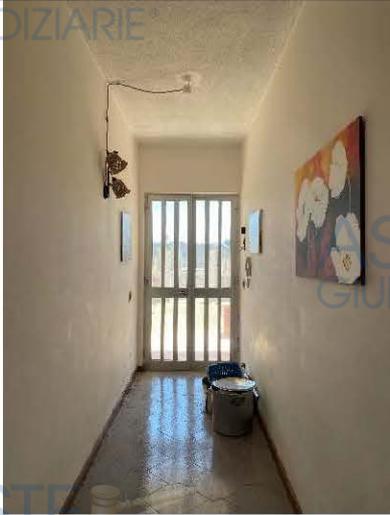
Giardino (lato nord)



Serbatoio GPL (lato nord)



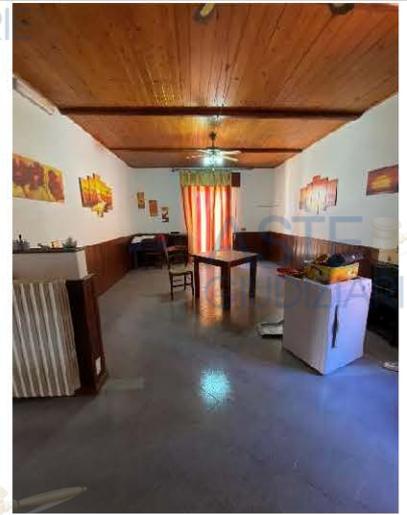
Cortile di fronte ai garage



Piano terra villa - ingresso



Piano terra villa - sala 2



Piano terra villa - sala 1



Piano terra villa - wc 1



Piano terra villa - cucina



Piano terra villa - cucina



ASTE GIUDIZIARIE®



Piano terra villa – wc 2



Piano terra villa – sottoscala



Piano terra villa – anti wc 3 e 4

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Piano primo villa – ingresso



Piano primo villa – cucina



Piano primo villa – wc 1

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Piano primo villa – wc 2



Piano primo villa – camera 3



Piano primo villa – wc 3

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: CASCONO LUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 363d98e9973af5eb8007a87564





Piano primo villa – camera 1



Piano primo villa – camera 2



Piano primo villa – wc 4



Piano primo villa – soggiorno



Piano primo villa – wc 5



Piano primo villa – balcone

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

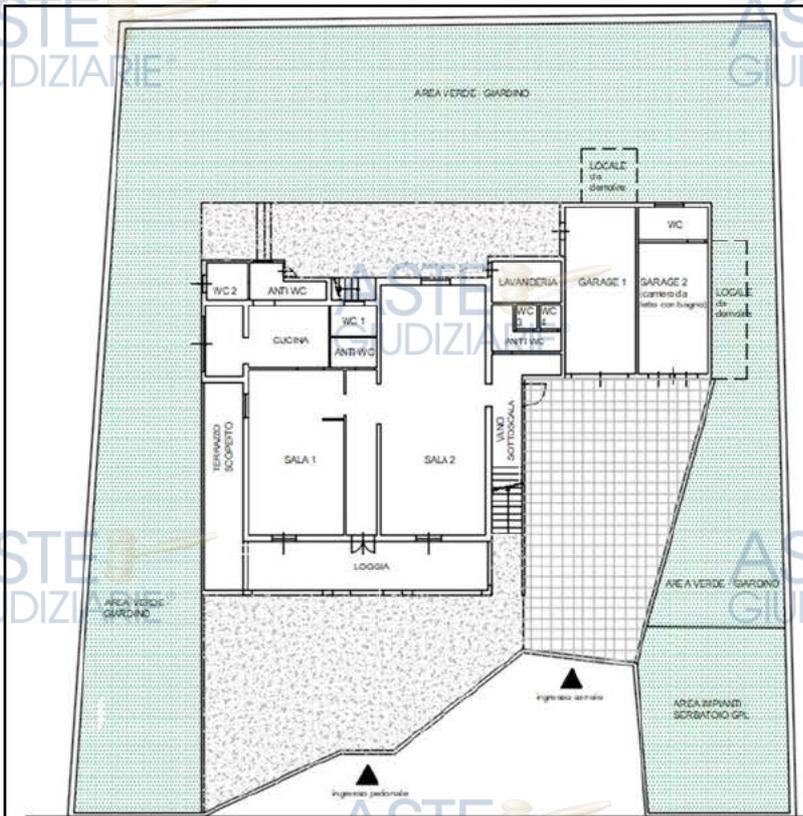
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Planimetria piano terra (Locale pubblico esercizio – garage 1 – garage 2)



Planimetria piano primo (abitazione)



Estratto da Google



Estratto da Google

1. PREMESSA	3
2. RELAZIONE DI STIMA	3
a) Identificazione del bene	3
b) Sommaria descrizione del bene	5
c) Stato di possesso del bene	13
d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente	14
e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	15
f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso	17
g) Attestato di prestazione energetica	19
h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	20
♦ STIMA SINTETICA COMPARATIVA	21
i) Indicazione del valore finale del bene	22
j) Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata	23
3. ALLEGATI	24
All. 1 – Verbale di sopralluogo	
All. 2 – Estratto di mappa catastale	
All. 3 – Planimetrie catastali	
All. 4 – Visure catastali	
All. 5 – Ispezioni ipotecarie	
All. 6 – Certificato storico di residenza	
All. 7 – Estratto per riassunto di atto di matrimonio	
All. 8 – Certificato di stato di famiglia	



1. PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Luisa Cascone, iscritta all'albo degli Ingegneri della provincia di Ragusa al n° 1306 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa, con decreto di nomina del 19/03/2024 del G.E. dott. Gilberto Orazio Rapisarda è stata nominata perito estimatore nel procedimento giudiziario n° 265/2023 R.G.. Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con dichiarazione firmata digitalmente e depositata in via telematica in data 22/04/2024, il sottoscritto perito estimatore in accordo con il custode giudiziario ha provveduto ad eseguire le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 04/05/2024, come meglio esplicitato nel relativo verbale di accesso all'immobile (All.1 – Verbale di sopralluogo). In tale occasione, alla presenza del [REDACTED] (parte debitrice), il sottoscritto perito estimatore ha eseguito le operazioni di rilievo necessarie al dimensionamento ed alla successiva elaborazione planimetrica dell'immobile, all'uopo scattando foto e prendendo appunti in merito allo stato manutentivo dell'immobile, e ha valutato la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nei documenti estratti presso i competenti uffici.

Ciò premesso, la sottoscritta rassegna la presente Relazione di Stima, attenendosi al modello in uso presso il Tribunale per l'esposizione dei risultati della sua indagine e riportando tutte le informazioni richieste nel mandato del G.E. raggruppate per paragrafi.

2. RELAZIONE DI STIMA

a) Identificazione del bene

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel comune di Modica (RG), in via Dente Crocicchia – Vanella 72 n°21-23, all'interno di una area del P.R.G. identificata come ZTO E3, e risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13 e 14.

N.C.E.U. del Comune di Modica							
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
74	186	11	C/6 ^{a)}	9	24 mq	28 mq	€ 64,45
74	186	12	C/6 ^{a)}	9	24 mq	28 mq	€ 64,45
74	186	13	A/3 ^{b)}	3	6 vani	142 mq 131 mq escluse aree scoperte	€ 387,34
74	186	14	C/1 ^{c)}	5	141 mq	142 mq	€ 2.410,36

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
 b) A/3: Abitazioni di tipo economico
 c) C/1: Negozi e botteghe

L'immobile pignorato consiste in una villa di due piani (subalterni 13 e 14) con relativi garage di pertinenza (subalterni 11 e 12), ed è ubicato all'interno di una area recintata avente accesso dalla Vanella 72. La perizia sarà pertanto riferita a un unico LOTTO costituito da n°4 beni pignorati.

Il lotto su cui ricadono le unità immobiliari conta una superficie di circa 1050 mq.

Attualmente alle 4 unità immobiliari risultano associate le planimetrie catastali (All.3 – Planimetrie catastali) identificate con i seguenti protocolli:

- Fig. 74, part. 186, sub. 11: prot. RG0074038 del 25/03/2011
- Fig. 74, part. 186, sub. 12: prot. RG0074043 del 25/03/2011
- Fig. 74, part. 186, sub. 13: prot. RG0074037 del 25/03/2011
- Fig. 74, part. 186, sub. 14: prot. RG0072747 del 24/03/2011

Dalle visure ipocatastali, eseguite sia per immobile che per soggetto, a far data dal 03/08/2000 l'immobile risulta di proprietà di ██████████ in quota pari a 1/1 in accordo con i seguenti atti di compravendita:

- Fig. 74, part. 186, sub. 11,12,13: atto di compravendita rogato in data 03/08/2000, Rep. 60047, Registro Generale n°12371, Registro Particolare n°9856;
- Fig. 74, part. 186, sub. 14: atto di compravendita rogato in data 03/08/2000, Rep. 60046, Registro Generale n°12370, Registro Particolare n°9855;

Dalla visura dell'estratto di mappa catastale l'immobile risulta confinante in senso orario:

- a nord con la particella 299 (altra proprietà);
- a est con la particella 75 (Vanella 72 - strada vicinale ad uso pubblico);
- a sud con la particella 406 (altra proprietà);
- a ovest con la particella 206 (altra proprietà).

Si riportano in allegato le visure catastali e ipotecarie estratte dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare).

b) Sommatoria descrizione del bene

L'immobile oggetto di pignoramento corrisponde all'intero fabbricato sito nel comune di Modica (RG) in via Dente Crocicchia – Vanella 72 con accesso dai numeri civici 21 e 23.

Il fabbricato ricade in una area della città di Modica identificata dal relativo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente come ZTO E3 – *Zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto*, regolamentata dall'art. 54bis delle Norme di attuazione al P.R.G.

L'immobile è legittimato dalla concessione edilizia n.61 del 25/02/2011 e risulta dotato di certificato di agibilità parziale n.35/2011 valido per il piano terra della villa e di certificato di agibilità del 25/10/1996 valido per il piano primo.

L'intero fabbricato è posizionato al centro del lotto di proprietà del sig. [REDACTED] e consiste in una villa di due piani fuori terra con adiacenti n°2 garage. Queste 4 unità immobiliari hanno le

destinazioni d'uso di seguito esplicitate:

1. Piano terra della villa– destinazione d'uso di pubblico esercizio (ristorante),
2. Piano primo della villa – destinazione d'uso residenziale,
3. Locale Garage al piano terra – destinazione d'uso di autorimessa,
4. Locale Garage al piano terra – destinazione d'uso di autorimessa.

Le unità immobiliari ricadono all'interno di un lotto avente una estensione di circa 1050 mq, cui si accede tramite n°2 ingressi. Il primo ingresso, pedonale, è posizionato di fronte alla villa e ne consente il raggiungimento attraversando un ampio spiazzo pavimentato e arredato con panchine in pietra. Il secondo accesso, carrabile, è posizionato di fronte al cortile e ai garage. Le restanti aree esterne che circondano le unità immobiliari sono rifinite a giardino.

Tutte le unità immobiliari descritte hanno accesso indipendente. Il piano primo della villa, infatti, non è collegato internamente con il piano terra, e risulta accessibile solo tramite la scala principale posta sul fronte della villa o ancora tramite la scala secondaria posizionata sul retro.

Come si evince dal Certificato di idoneità statica prot. 8976 del 03/12/1994 rinvenuto presso l'ufficio tecnico comunale, la struttura è in muratura. Al piano terra le strutture portanti verticali sono state eseguite in muratura di blocchi calcarei mentre al piano primo tali strutture sono miste in blocchi calcarei e ferro. Con la medesima tipologia costruttiva del piano terra sono realizzati anche i locali garage. Le strutture portanti orizzontali sono state invece eseguite per il piano terra in solaio in c.a. e laterizi mentre per il piano primo in struttura metallica e legno. La copertura è a falde inclinate con manto in tegole sia nella villa che nei locali garage invece in corrispondenza di alcuni locali del piano terra ove non insiste il primo piano sono stati realizzati solai di copertura rifiniti a terrazzi e accessibili dalle due scale.

Il fabbricato all'esterno risulta finito in ogni sua parte. I paramenti esterni sono rifiniti ad intonaco, i serramenti e le relative persiane sono in alluminio mentre i pavimenti di verande e terrazze sono in piastrelle di ceramica per esterno. Solo al piano primo sono previsti doppi infissi in alluminio. Il manto di copertura è in tegole sia nella villa che nei locali garage.

I vari prospetti del fabbricato risultano percorsi da tubazioni elettriche e idrico sanitarie, non realizzate sottotraccia, ma ben visibili. Tale scelta è da imputare probabilmente alla necessità di

collegare da un punto di vista idrico e fognario alcuni bagni al piano primo realizzati successivamente rispetto la costruzione dell'originario fabbricato. Si anticipa che tali bagni non risultano legittimati da alcun titolo abilitativo.

In adiacenza alla villa sorgono due locali garage strutturalmente collegati tra loro. Per semplicità il garage adiacente la villa sarà identificato con la dicitura "garage 1" mentre quello posizionato vicino al confine di proprietà nord con la dicitura "garage 2". A differenza del garage 1, il garage 2, seppur caratterizzato dalla medesima destinazione d'uso, all'atto del sopralluogo risultava adibito a camera da letto. All'interno era stato infatti eseguito un restringimento in lunghezza del locale originario per la creazione di un bagnetto sul fondo ed era stata sostituita l'originaria porta di accesso carrabile con una porta di ingresso 95x230 e con una finestra 95x95.

Oltre le già citate quattro unità immobiliari, all'interno del lotto di proprietà del sig. ██████ in fase di sopralluogo sono state rilevate due strutture (una da 6 mq circa e l'altra da 10 mq circa), non legittimate da titolo abilitativo, rispettivamente sul retro e sul lato libero del garage 2. Entrambe le strutture sono realizzate in muratura di conci calcarei. Quella posizionata sul retro è rifinita con copertura a falde in manto di tegole, mentre quella sul lato lungo del garage 2 presenta una copertura a falda unica inclinata realizzata con lastre aventi le sembianze di cemento-amianto.

All'atto del sopralluogo le varie unità abitative sono risultate così suddivise:

		<u>sup. commerciale</u>
1.a <u>Piano terra- villa:</u>	loggia coperta	9,49 mq (27,12 mq * 0,35)
	terrazzo scoperto	6,45 mq (18,43mq * 0,35)
	disimp. di ingresso	12,20 mq
	sala 1	37,12 mq
	sala 2	62,31 mq
	wc 1	3,68 mq
	antiwc 1	3,21 mq



cucina	18,57 mq
wc 2	4,25 mq
antiwc 2	5,61 mq
vano sottoscala	8,54 mq
disimp. di ingresso	3,90 mq
wc 3	1,29 mq
wc 4	1,41 mq
antiwc 3 e 4	4,61 mq
lavanderia	7,17 mq
tot.	189,81 mq




1.b Piano terra - esterni:

cortile carrabile	52,68 mq (87,80 * 0,60)
orto/giardino	53,87 mq (538,72 * 0,10)
spiazzo fronte	62,91 mq (104,85 mq * 0,60)
spiazzo retro	29,74 mq (49,57 mq * 0,60)
tot.	199,20 mq



2. Piano primo - villa:

terrazzo scoperto 1	3,70 mq (10,58 mq *0,35)
terrazzo scoperto 2	7,14 mq (20,41 mq *0,35)
scala principale	8,26 mq
scala secondaria	2,10 mq (6,01 mq *0,35)
balcone	6,23 mq (24,92 mq *0,25)
disimp. di ingresso	12,63 mq
cucina	11,26 mq
wc 1	8,64 mq
wc 2	9,19 mq
soggiorno	22,25 mq
wc 3	4,90 mq
camera 1	9,97 mq
camera 2	21,40 mq
wc 4	4,80 mq
camera 3	20,76 mq
wc 5	4,86 mq










3. Garage 1:**tot.****158,10 mq**

garage

13,53 mq (27,05 mq *0,50)

tot.**13,53 mq**4. Garage 2:camera
wc

21,33 mq

6,03 mq

tot.

27,36 mq

13,68 mq (27,36 mq *0,50)


Dal rilievo eseguito è emerso che la superficie commerciale totale per le quattro unità immobiliari, comprese le aree esterne di pertinenza, equivale a 574,32 mq.




Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata come somma delle superfici di locali e pertinenze legittimati da titolo abilitativo o ritenute sanabili. Nel caso del garage 2 si è infatti calcolata la superficie commerciale del locale adibito ad autorimessa piuttosto che della camera da letto che è stata ricreata all'interno, così come non sono state computate le superfici relative alle due strutture abusive rinvenute vicino al garage 2.



All'interno le 4 unità immobiliari si presentano rifinite coerentemente con la funzione cui sono destinate, ad eccezione del garage 2 che essendo stato adibito a camera da letto mostra finiture migliori rispetto a quelle tipiche di un garage, ovvero muri rifiniti ad intonaco e tinteggiati, pavimento in piastrelle da interni, serramenti esterni in pvc bianco e porte interne in legno, bagni rivestiti in piastrelle e completi di tutti i sanitari. Il garage 1 mostra invece muri rifiniti a rustico, pavimentazione in piastrelle da esterno e serramento in alluminio a tre ante per accesso carrabile al garage.





All'interno della villa i tramezzi interni in muratura sono rifiniti ad intonaco e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica mentre i serramenti interni sono alcuni in legno con ante a battente altri in plastica a soffietto. I bagni sono per la maggior parte rivestiti in piastrelle e risultano completi






di tutti i sanitari. Tutti i serramenti esterni sono dotati di tapparelle avvolgibili in plastica e cassonetti in legno non isolati.

Tutti i locali al piano primo hanno una altezza di 287cm ad eccezione del corridoio ove per presenza di un controsoffitto in quadrotti l'altezza si ribassa a 236cm. Al piano terra l'altezza è costante a 294cm tranne nella sala 1 ove si abbassa a 292cm per la presenza di un controsoffitto ligneo perlinato e tranne nel blocco bagni vicino la lavanderia ove l'altezza si abbassa a 240 per un controsoffitto a quadrotti.

Sia al piano terra che al piano primo della villa tutti i vani sono dotati di illuminazione ed areazione naturale grazie a finestre e portefinestre presenti nei locali. Fanno eccezione due bagni al piano terra e un bagno al piano primo, che risultano dotati di impianto di estrazione dell'aria, e i disimpegni e i sottoscala per i quali non è necessario un apporto di luce e aria.

L'intera villa è dotata di un impianto di riscaldamento radiante a termosifoni in ghisa con una caldaia a GPL di potenzialità pari a 31 KW (modello CUTTER RSE 31 di Unical). Il serbatoio di GPL posizionato in una area del giardino a ridosso dell'ingresso carrabile serve infatti per l'alimentazione della caldaia, oltre che per l'alimentazione della cucina e attrezzature per il lavaggio stoviglie del piano terra della villa. Come indicato nei documenti allegati alla concessione edilizia, il serbatoio di GPL non rientra per potenzialità e dimensioni nelle attività soggette a controllo di prevenzione incendi secondo l'allegato del DPR n.151/2011.

L'ACS dell'intero immobile è prodotta da un generatore di acqua calda ad accumulo (modello PAG 300 di Unical) di capacità 300 L e di potenzialità pari a 28 KW, posizionato nel garage n.1.

Per quanto riguarda la climatizzazione estiva al piano terra è stata realizzata solo una predisposizione a parete, mentre al piano primo è presente un impianto di condizionamento a split con posizionamento delle relative macchine esterne nel balcone, nel terrazzo e sulla facciata ovest.

Anche la camera da letto ricreata all'interno del garage 2 è dotata di un condizionatore split a parete per la climatizzazione del locale.

La rete idrico-sanitaria interna, leggermente modificata rispetto la concessione edilizia, prevede il collegamento:

- ad una riserva idrica costituita da una cisterna interrata in giardino sul retro della villa;
- alla rete di distribuzione idrica comunale per la fornitura idrica domestica;
- alla rete fognaria comunale per lo smaltimento dei reflui civili.

Gli impianti idrico ed elettrico sono perlopiù realizzati sottotraccia. L'impianto elettrico è completo di corpi illuminanti, prese ed interruttori.

All'esterno l'intero immobile si presenta in buono stato di manutenzione ad eccezione delle parti a verde non curate e di alcune parti della facciata con un normale deterioramento a causa dell'esposizione agli agenti atmosferici.

All'interno dei garage le condizioni dei locali sono buone. All'interno della villa sono state rilevate zone con diverso stato manutentivo tra loro. Il piano terra della villa si mostra in un generale stato di abbandono: nella maggior parte dei locali si necessiterebbe di una semplice pulizia degli ambienti e di una manutenzione ordinaria mentre nel sottoscala sono richiesti interventi di maggiore entità a causa di infiltrazioni nel solaio e nelle murature. Durante il sopralluogo l'area del sottoscala e dei bagni adiacenti era ricoperta di calcinacci, i quadrotti di controsoffitto risultavano in parte mancanti e in parte deteriorati e il solaio soprastante con ferri di armatura a vista e corrosi. Situazione diversa è quella del piano primo ove gli ambienti in generale versano in buone condizioni con necessità di poche opere di manutenzione ordinaria.

Per il ripristino delle zone ammalorate sopra descritte si ritengono necessari interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione stimati nell'importo di 4.000€.

A seguito dell'accertamento dello stato dei luoghi è stato possibile constatare che i locali rilevati e sin qui descritti risultano coerenti con quanto riportato nella concessione edilizia n.61 del 25/02/2011 fatta eccezione per:

- la chiusura del vano sottoscala della villa che era stata autorizzata con struttura precaria amovibile e in realtà risulta in muratura;
- la presenza di n°2 bagni all'interno delle camere da letto al piano primo della villa;
- la destinazione d'uso del garage 2 a camera da letto e differente distribuzione degli spazi interni;
- la presenza di n°2 strutture in muratura posizionate sul retro e sul lato libero del garage 2.

Le medesime conclusioni possono trarsi dal confronto fra lo stato di fatto e i documenti catastali ultimi aggiornati del 24/03/2011 e del 25/03/2011.

Dal punto di vista dell'accessibilità/visitabilità ai sensi del DM 14 giugno 1989, n. 236, l'intero immobile, ad eccezione dell'appartamento al piano primo, risulta raggiungibile da persone con ridotta o impedita capacità motoria/sensoriale. Esse da entrambi i cancelli, pedonale e carrabile, possono raggiungere i locali al piano terra e i garage fruendo agevolmente del cortile e delle aree pavimentate esterne. Al piano terra della villa sono presenti servizi igienici già attrezzati per essere utilizzati da soggetti con disabilità. Caso diverso è l'appartamento al piano primo che risulta raggiungibile attraverso due scale.

Per l'abbattimento delle barriere architettoniche si dovrà optare per l'installazione di servoscala in corrispondenza della scala principale posizionata sul fronte della villa vicino ai cancelli di ingresso. L'intervento di abbattimento delle barriere architettoniche è stimato nell'importo di 7.000€.

c) Stato di possesso del bene

L'immobile sito nel comune di Modica (RG), in via Dente Crocicchia – Vanella 72 n°21-23, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14, in base alle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto perito estimatore presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare), risulta appartenere per la quota di 1/1 di piena proprietà al sig. [REDACTED] in regime di separazione di beni, in virtù dei seguenti titoli:

- Fg. 74, part. 186, sub. 11, 12, 13 (ex Fg. 74, part. 433, sub. 4, 5, 6): atto di compravendita rogato in data 03/08/2000, Rep. 60047, Notaio Terranova Giuseppe di Modica (RG), trascritto in data 01/09/2000 al Registro Generale n°12371, Registro Particolare n°9856;
- Fg. 74, part. 186, sub. 14 (ex Fg. 74, part. 433, sub. 2, 3): atto di compravendita rogato in data 03/08/2000, Rep. 60046, Notaio Terranova Giuseppe di Modica (RG), trascritto in data 01/09/2000 al Registro Generale n°12370, Registro Particolare n°9855;

Durante il sopralluogo del 04/05/2024 è stato accertato che l'immobile sopra descritto è abitato solo dal debitore [REDACTED]

Non vi sono evidenze che il bene sia affittato a terzi.

All'interno della villa e dei garage non è stata riscontrata la presenza di materiale di complesso smaltimento. E' stata invece rilevata una copertura in lastre di cemento-amianto sulla struttura adiacente il garage n.2. Come già anticipato al paragrafo precedente, tale struttura non è legittimata da titolo abilitativo e pertanto va demolita con conseguente smaltimento del materiale pericoloso.

Il costo stimato per le operazioni di rimozione e di smaltimento presso la discarica più vicina autorizzata è stato stimato in 3.000 €.

d) Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

L'edificio in oggetto ricade in una area della città di Modica identificata dal relativo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente come Zona Territoriale Omogenea E3, regolamentata dall'art. 54bis delle Norme di attuazione al P.R.G., definita come *Zona di verde agricolo costituita da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto.*

Tale zona è destinata esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio, ma è ammessa anche la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente (indice di fabbricabilità pari a 0,03 mc/mq).

All'interno di questa zona per gli interventi produttivi volti ad utilizzare le risorse naturali dovrà osservarsi quanto disposto dall'art.22 della L.R. 71/78, così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii., ovvero saranno rilasciate le concessioni edilizie se rispettate le seguenti condizioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a dieci metri;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'articolo 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495;
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un decimo dell'area interessata;
- e) rispetto delle distanze stabilite dall'articolo 15 della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, come interpretato dall'articolo 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15;
- f) distanza dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri duecento, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera c).

Previa autorizzazione delle amministrazioni competenti, nelle zone destinate a verde agricolo è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, da civile abitazione a destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie nonché di sicurezza. Nelle zone agricole è ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile ed estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione e loro pertinenze, nel rispetto della cubatura esistente e purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie. La destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

Ciò premesso, per quanto è stato possibile accertare, non risultano gravare sull'immobile in oggetto ulteriori formalità, vincoli o oneri, se non quanto specificato al successivo punto f) in merito alla presunta non conformità urbanistica ed edilizia di alcune parti dell'immobile pignorato.

e) Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Nel corso dell'ultimo ventennio l'immobile oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca legale presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 15/10/2004 (Registro Generale n°21975, Registro Particolare n°7440) in forza di atto del 24/09/2004 (repertorio n°28567/2003), a favore di Montepaschi Se.Ri.T. Spa Servizio Riscossione Tributi, c.f. 04739330829, con sede a Ragusa in via Ercolano, contro [REDACTED] per la quota di intera proprietà, gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 433, Subalterni 2, 3, 4, 5, 6 (corrispondente oggi al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14);

- Iscrizione di ipoteca legale presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 26/10/2012 (Registro Generale n°16133, Registro Particolare n°2260) in forza di atto del 25/10/2012 (repertorio n°539/2012), a favore di Riscossione Sicilia Spa, c.f. 00833920150, con sede a Ragusa in via Archimede 112, contro [REDACTED] per la quota di intera proprietà, gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14;
- Iscrizione di ipoteca legale presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 14/03/2013 (Registro Generale n°3787, Registro Particolare n°548) in forza di atto del 13/03/2013 (repertorio n°16794/2012), a favore di Riscossione Sicilia Spa, c.f. 00833920150, con sede a Ragusa in via Archimede 112, contro [REDACTED] per la quota di intera proprietà, gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14;
- Iscrizione di ipoteca volontaria presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 16/06/2021 (Registro Generale n°9431, Registro Particolare n°913) in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 17/07/2001 (Registro Generale n°12085, Registro Particolare n°1234), in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/07/2001 (repertorio n°62389), Notaio Terranova Giuseppe in Modica (RG), a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. a R.L., c.f. 00026870881, con sede a Modica (RG), contro [REDACTED] per la quota di intera proprietà, gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Sub. 11 (ex. Part. 433, Sub. 4), Particella 186, Sub. 12 (ex. Part. 433, Sub. 5), Particella 186, Sub. 13 (ex. Part. 433, Sub. 6), Particella 186, Sub. 14 (ex. Part. 186, Sub. 9 e 10, che a loro volta corrispondevano a Part. 433, Sub. 2 e 3);

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Iscrizione di ipoteca giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 22/06/2021 (Registro Generale n°9904, Registro Particolare n°948) in forza di decreto ingiuntivo del 15/06/2021 (repertorio n°1392/2021), Tribunale di Ragusa, a favore di Schembari Mario, c.f. SCHMRA32B09H163X, contro ██████████ per la quota di intera proprietà, gravante sull'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14 (l'ipoteca giudiziale grava inoltre su altro soggetto e altro immobile);

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Pignoramento immobile del 27/11/2023 (repertorio n°3234), Ufficiale Giudiziario di Ragusa, trascritto in data 19/12/2023 (Registro Generale n°20750, Registro Particolare n°15342) a favore di POP NPLS 2019 S.r.l., c.f. 05043330264, contro ██████████ per la quota di intera proprietà, relativamente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14.

Non risultano iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento dell'immobile oggetto della presente perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio di competenza del Comune di Modica, per l'intero fabbricato cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 187 del 02/07/1996;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 66 del 25/10/96;
- Concessione edilizia n. 61 del 25/02/2011;
- Certificato di agibilità parziale n. 35 del 2011.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Relazione di Stima



L'intero immobile, identificato oggi catastalmente al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14, è stato costruito abusivamente e ultimato nel 1981. Nel 1986 è stato oggetto di n.2 richieste di condono (prot. n. 4240/1986 e prot. n. 4200/1986), una per il piano terra e una per il piano primo, cui è seguito il rilascio di concessione edilizia n. 187/1996 e il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e agibilità n.66/1996 per immobile destinato ad abitazione con relativi garage.

Nel 2011 è stata richiesta una modifica della distribuzione interna della villa al piano terra con relativo cambio di destinazione d'uso da abitazione a "pubblico esercizio (ristorante)" comportando per l'intero fabbricato il rilascio da parte del Comune di una concessione edilizia n.61/2011 e per il piano terra di un certificato di agibilità parziale n.35/2011. Per il piano primo resta valida l'autorizzazione di abitabilità e agibilità n.66/1996.

Durante il sopralluogo è stato accertato che lo stato di fatto dell'immobile è coerente con quanto riportato nella concessione edilizia n.61 del 25/02/2011 fatta eccezione per:

- la chiusura del vano sottoscala della villa che era stata autorizzata con struttura precaria amovibile e in realtà risulta in muratura;
- la presenza di n°2 bagni all'interno delle camere da letto al piano primo della villa;
- il garage n.2 adibito a camera da letto con relativo bagno piuttosto che ad autorimessa;
- la presenza di n°2 strutture abusive in adiacenza al garage n.2.

Le medesime conclusioni possono trarsi dal confronto fra lo stato di fatto e i documenti catastali ultimi aggiornati del 24/03/2011 e del 25/03/2011.

A seguito di opportuno confronto con il tecnico comunale, ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica si ritiene che:

- vada rimossa la chiusura in muratura del vano sottoscala in quanto non equiparabile alla struttura precaria amovibile autorizzata con concessione edilizia n.61/2011;

- i due bagni al piano primo della villa possano sanarsi mediante corresponsione di sanzione pecuniaria, presentazione di apposita istanza all'ufficio comunale, regolarizzazione catastale e richiesta di una nuova Agibilità;
- il garage n.2 debba riportarsi allo stato dei luoghi autorizzato con concessione edilizia n.61/2011 ovvero ad autorimessa per garantire la superficie minima di parcheggio richiesta per le destinazioni di residenza e locali per il pubblico esercizio;
- le due strutture in muratura non ricomprese nella concessione edilizia n.61/2011 vicino al garage n.2 debbano demolirsi per riportare l'immobile allo stato dei luoghi autorizzato.

Le opere sopra descritte necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi, comprese pratiche catastali ed edilizie in sanatoria, spese professionali, iva e altri contributi come dovuti per legge, si stimano in 12.600€.

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato ricade in una area della città di Modica identificata dal relativo Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente come ZTO E3 – Zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto, regolamentata dall'art. 54bis delle Norme di attuazione al P.R.G.

g) Attestato di prestazione energetica

L'attestato di Prestazione energetica APE, ai sensi del D.lgs. 192/2005, va redatto obbligatoriamente dal 1° luglio 2009 in tutti i casi di compravendita degli immobili e dal 1° luglio 2010 in caso di locazione. Attualmente l'immobile in oggetto non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica dal momento che non è stato interessato da operazioni di compravendita/locazione nell'arco di tempo intercorso dal 1° luglio 2009 ad oggi e dalla concessione edilizia n.61/2011 ad oggi.

La redazione di un Ape per l'immobile sito in via Dente Crocicchia – Vanella 72 n.21-23, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12,

13, 14, con destinazione d'uso residenziale (cat. A/3) e di pubblico esercizio (C/1), è stimata nell'importo di 600,00€.

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Sulla base delle conclusioni cui si è giunti al precedente paragrafo f), è possibile procedere alla vendita dell'intero immobile purché vengano regolarizzate le opere abusive e venga ripristinato lo stato dei luoghi autorizzato dalla concessione edilizia n.61/2011.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato delle quattro unità immobiliari pignorate è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili che insistono nella stessa area (compravenduti o in trattativa) o in altre aree assimilabili ad essa nel Comune di Modica.

La superficie lorda rilevata durante il sopralluogo è di seguito riportata:

SUP. LORDA

Piano terra della villa ad uso "pubblico esercizio (ristorante)"	219,42 mq
Piano primo della villa ad uso "residenziale"	200,84 mq
Garage n.1	27,05 mq
Garage n.2	27,36 mq
Aree esterne di pertinenza (cortili e giardini)	780,94 mq

Applicando specifici coefficienti alle superfici lorde (come esplicitato al paragrafo b)) si ottiene la superficie commerciale da impiegare nei successivi calcoli di stima del valore di vendita dell'immobile.

SUP. COMMERCIALE

Piano terra della villa ad uso "pubblico esercizio (ristorante)"	189,81 mq
Piano primo della villa ad uso "residenziale"	158,10 mq
Garage n.1	13,53 mq

Garage n.2	13,68 mq
Aree esterne di pertinenza (cortili e giardini)	199,20 mq

Nei successivi calcoli di stima si è ripartita in egual misura fra il ristorante e l'abitazione la superficie commerciale relativa alle aree esterne in quanto ritenuta di pertinenza di tutta la villa.

SUP. COMMERCIALE

Piano terra della villa ad uso "pubblico esercizio (ristorante)"	289,41 mq
+ 50% aree esterne di pertinenza (cortili e giardini)	(189,81 mq + 99,6 mq)
Piano primo della villa ad uso "residenziale"	257,70 mq
+ 50% aree esterne di pertinenza (cortili e giardini)	(158,10 mq + 99,6 mq)
Garage n.1	13,53 mq
Garage n.2	13,68 mq

• STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento sintetico comparativo si fonda essenzialmente sulla comparazione tra l'unità immobiliare in esame e altri immobili, assimilabili per ubicazione e caratteristiche simili, intrinseche ed estrinseche, di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Tale metodo di stima ha lo scopo di pervenire ad un valore quanto più attendibile per l'immobile in oggetto e che soprattutto tenga conto delle diverse variabili economiche, avvalendosi di indagini di mercato presso agenzie immobiliari e banche dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto che l'immobile versa in un generale stato manutentivo buono, che tutti gli impianti risultano dotati di dichiarazione di conformità e che l'immobile è dotato di certificati di agibilità e abitabilità, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, sia:

Piano terra della villa ad uso "pubblico esercizio (ristorante)" con aree esterne di pertinenza (cortili e giardini)	523,40 €/mq
Piano primo della villa ad uso "residenziale" con aree esterne di pertinenza (cortili e giardini)	647,30 €/mq

Garage n.1	291,00 €/mq
Garage n.2	291,00 €/mq
Piano terra della villa ad uso "pubblico esercizio (ristorante)" con aree esterne di pertinenza (cortili e giardini)	523,40 €/mq * 289,41 mq
Piano primo della villa ad uso "residenziale" con aree esterne di pertinenza (cortili e giardini)	647,30 €/mq * 257,70 mq
Garage n.1	291,00 €/mq * 13,53 mq
Garage n.2	291,00 €/mq * 13,68 mq

Ne consegue che il più probabile valore di mercato per le unità immobiliari pignorate sia:

- P.T ristorante: unità censita al catasto al F. 74, part. 186, sub. 14: **151.474,04 €.**
 - P.1 residenziale: unità censita al catasto al F. 74, part. 186, sub. 13: **166.802,04 €.**
 - Garage n.1: unità censita al catasto al F. 74, part. 186, sub. 11: **3.935,78 €.**
 - Garage n.2: unità censita al catasto al F. 74, part. 186, sub. 12: **3.980,88 €.**
- Totale: **326.192,74 €**

i) Indicazione del valore finale del bene

Il valore totale stimato al paragrafo precedente di 326.192,74 € va decurtato degli importi individuati nei relativi paragrafi f) e g): regolarizzazione dell'immobile (10.000,00), pratiche edilizie, catastali e spese professionali (2.600,00 €), redazione APE (600,00 €).

Ritenuto esiguo il costo stimato per lo smaltimento del materiale pericoloso di cui al paragrafo c), come indicato nel mandato del G.E. il sottoscritto P.E. ritiene che i costi di smaltimento siano ricompresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

$$326.192,74 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} - 2.600,00 \text{ €} - 600,00 \text{ €} = 312.992,74 \text{ €}$$



Alla cifra di 312.992,74 € va applicato un abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati.



$$312.992,74 \text{ €} - 15 \% = 266.043,82 \text{ €}$$



Il valore finale dell'immobile è dunque stimato in 265.000,00 €.



j) Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata



Il pignoramento eseguito in data 27/11/2023 (repertorio n°3234), a favore di POP NPLS 2019 S.r.l., grava sull'intero immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al foglio di mappa 74, Particella 186, Subalterni 11, 12, 13, 14, appartenente per la quota di intera proprietà a [REDACTED]. Non trattandosi di pignoramento di quota ai fini della procedura di vendita si esclude la divisibilità del bene ovvero l'alienazione separata della quota stessa con relativa valutazione commerciale di questa.

