

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: Dagli accessi agli atti non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia del bene. Probabile realizzazione in data antecedente al settembre 1967.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Presenta un collegamento interno con alcuni vani relativi a particelle non oggetto di pignoramento (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta occupato dai comproprietari non eseguiti.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Garage di pertinenza di immobile residenziale degli anni 70 privo di tonachino al suo interno.

a. **Dimensioni:** Garage di forma rettangolare comunicante con fabbricato residenziale. Circa 19 mq di superficie coperta.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. **Tipologia costruttiva:** Corpo di fabbrica in blocchi di tufo e solai piano di copertura in latero cemento.

d. **Composizione:** Unico vano con accesso dalla pubblica via e da porta interna di comunicazione. (cfr. allegato fotografico).

e. **Impianti:** Impianto elettrico e idrico.

f. **Finiture e infissi:** Infissi in acciaio zincato.

g. **Anomalie:** Mancanza di planimetria catastale. (cfr. Allegato Fotografico).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

i.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	321	2	C/6	6	19	30,42

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo*

ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 7410,00 con un prezzo di 650,00 €/mq su una superficie di **11,40** mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.



L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **650 €/mq per il primo semestre 2022.**
(cfr. **Allegato Osservatorio Immobiliare**).



12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. **Allegato fotografico e catastale.**

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare. Manca planimetria..



VALORE DI STIMA LOTTO 08: BENE 2 di 3

Valore complessivo lotto 08: BENE 2 di 3 pari a € 7410,00

Abbattimento del 15% = € 1036,50

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 500,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 6373,50

Quota = € ,00;

Quota = € 101,17;

Quota = € 67,44;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 08: BENE 2 di 3

Garage in via Vanella 156, n. 2B. Adiacente a unità immobiliare residenziale e ad essa collegata tramite porta interna. La superficie coperta è di circa 19 mq.

LOTTO 08: BENE 3 di 3

Lastrico solare esclusivo su immobile in via Vanella 156, n. 2B. Copertura piana di unità immobiliare per civile abitazione al piano terra dello stesso lotto. La superficie del lastrico solare è di circa 130 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 44 particella 321 subalterno 3 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Lastrico solare esclusivo su immobile in via Vanella 156, n. 2B. Copertura piana di unità immobiliare per civile abitazione al piano terra dello stesso lotto. La superficie del lastrico solare è di circa 130 mq.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 44 particella 321 subalterno 3.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, .
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 44 particella 321 subalterno 3**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: Dagli accessi agli atti non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia del bene. Probabile realizzazione in data antecedente al settembre 1967.

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta occupato dai comproprietari non eseguiti.

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Lastrico solare esclusivo di immobile residenziale.

a. **Dimensioni:** Lastrico solare di forma rettangolare e scala di accesso dal piano terra. Circa 130 mq di superficie scoperta.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. **Tipologia costruttiva:** Solaio in latero cemento rivestito da piastrelle in cemento.

d. **Composizione:** Unica ampia area scoperta pavimentata con accesso dal torrino scala dal piano terra. (cfr. allegato fotografico).

e. **Impianti:** Privo di qualsiasi impianto.

f. **Finiture e infissi:** Infissi in acciaio zincato.

g. **Anomalie:** Nessuna. (cfr. Allegato Fotografico).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	321	3	F/5		130	0

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo

ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 8450,00 con un prezzo di 650,00 €/mq su una superficie di 13,00 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.



L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **650 €/mq per il primo semestre 2022.**
(cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).



12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..



VALORE DI STIMA LOTTO 08: BENE 3 di 3

Valore complessivo lotto 08: BENE 3 di 3 pari a € 8450,00

Abbattimento del 15% = € 1192,50

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 500,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 7257,50

Quota = € ,00;

Quota = € 115,20;

Quota = € 76,80;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 08: BENE 3 di 3

**Lastrico solare esclusivo su immobile in via Vanella 156, n. 2B.
Copertura piana di unità immobiliare per civile abitazione al piano
terra dello stesso lotto. La superficie del lastrico solare è di circa 130
mq.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima del lotto 08 BENE 3 di 3: pag. 7 di 7



LOTTO 09: BENE 1 di 2

Appartamento al piano terra di via Vanella 156, n.2. Rappresenta il piano terra di un edificio isolato con scala di accesso al piano primo. La superficie coperta ammonta a circa 98 mq lordi. Immobile identificato in catasto al foglio 44 particella 107 subalterno 3 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Appartamento al piano terra di via Vanella 156, n.2. Rappresenta il piano terra di un edificio isolato con scala di accesso al piano primo. La superficie coperta ammonta a circa 98 mq lordi.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 44 particella 107 subalterno 3.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori,
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 44 particella 107 subalterno 3**. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Licenza edilizia relativa al progetto n. 9631 approvato il 14 marzo 1969.

8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato dai comproprietari non eseguiti.

10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Unità immobiliare singola isolata con destinazione residenziale in blocchi di tufo e finiture economiche degli anni 70.

a. **Dimensioni:** *Immobile residenziale di circa 98 mq lordi al piano terra e scala di accesso al piano primo.*

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. **Tipologia costruttiva:** Corpo di fabbrica in blocchi di tufo e solai in latero cemento.

d. **Composizione:** Cucina, soggiorno, bagno, camere da letto e corridoio. Accesso al piano superiore con scala interna. (cfr. allegato fotografico).

e. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico e fognario.

f. **Finiture e infissi:** Infissi in legno.

g. **Anomalie:** Lievi variazioni della distribuzione degli spazi interni. (cfr. Allegato Fotografico).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).



Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	107	3	A/3	2	5	271,14

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo

ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 63700,00 con un prezzo di 650,00 €/mq su una superficie di 98,00 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.



L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **650 €/mq per il primo semestre 2022.**
(cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).



12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..



VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 1 di 2

Valore complessivo lotto 09: BENE 1 di 2 pari a € 63700,00

Abbattimento del 15% = € 9555,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 54145,00

Quota = € ,00;

Quota = € 7735,00;

Quota = € ,00;

Note: Nessuna

DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 1 di 2

Appartamento al piano terra di via Vanella 156, n.2. Rappresenta il piano terra di un edificio isolato con scala di accesso al piano primo.

La superficie coperta ammonta a circa 98 mq lordi.

LOTTO 09: BENE 2 di 2

Appartamento al piano primo in via Vanella 156, n.2. Rappresenta il piano primo di un edificio isolato con scala di accesso fruibile sia dall'interno che dall'esterno del piano terra. La superficie coperta ammonta a circa 98 mq lordi. Immobile identificato in catasto al foglio 44 particella 107 subalterno 4.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Appartamento al piano primo in via Vanella 156, n.2. Rappresenta il piano primo di un edificio isolato con scala di accesso fruibile sia dall'interno che dall'esterno del piano terra. La superficie coperta ammonta a circa 98 mq lordi.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 44 particella 107 subalterno 4.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori,
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;
- 5. Presenza dei beni in catasto:** Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 44 particella 107 subalterno 4.**

Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni:** Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)
7. **Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità:** Licenza edilizia relativa al progetto n. 9631 approvato il 14 marzo 1969.
8. **Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria:** Nello stato di fatto non si sono riscontrate difformità. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)
9. **Occupazione del bene, affitto o locazione:** Il bene risulta occupato dai comproprietari non eseguiti.
10. **Elementi utili del bene alla sua compravendita:** Unità immobiliare singola isolata con destinazione residenziale in blocchi di tufo e finiture economiche degli anni 70.
 - a. **Dimensioni:** *Immobile residenziale di circa 98 mq lordi al piano primo e scala di accesso dal piano terra.*
 - b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà
 - c. **Tipologia costruttiva:** Corpo di fabbrica in blocchi di tufo e solaio piano di copertura in latero cemento.
 - d. **Composizione:** Cucina, soggiorno, bagno, camere da letto e corridoio. Accesso dal piano inferiore con scala interna. (cfr. allegato fotografico).
 - e. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico e fognario.
 - f. **Finiture e infissi:** Infissi in legno.
 - g. **Anomalie:** Lievi variazioni della distribuzione degli spazi interni. (cfr. Allegato Fotografico).
 - h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
44	107	4	A/3	2	5	271,14

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo*

ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 63700,00 con un prezzo di 650,00 €/mq su una superficie di 98,00 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.



L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq **650 €/mq per il primo semestre 2022.**
(cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).



12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..



VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 2 di 2

Valore complessivo lotto 09: BENE 2 di 2 pari a € 63700,00

Abbattimento del 15% = € 9555,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 54145,00

Quota = € ,00;

Quota = € 7735,00;

Quota = € ,00;

Note: Nessuna

DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 2 di 2

Appartamento al piano primo in via Vanella 156, n.2. Rappresenta il piano primo di un edificio isolato con scala di accesso fruibile sia dall'interno che dall'esterno del piano terra. La superficie coperta ammonta a circa 98 mq lordi.

LOTTO 10: BENE 1 di 2

Villino unifamiliare in c.da Mola. L'unità residenziale è rifinita in ogni sua parte e presenta finiture di buon livello e in perfetto stato di conservazione. L'altezza del piano terra è inferiore ai limiti inderogabili di legge (<270 cm). La superficie coperta complessiva ammonta a circa 145 mq al piano terra e 90 al piano primo. Immobile identificato in catasto al foglio 222 particella 1061 subalterno 4.

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Villino unifamiliare in c.da Mola. L'unità residenziale è rifinita in ogni sua parte e presenta finiture di buon livello e in perfetto stato di conservazione. L'altezza del piano terra è inferiore ai limiti inderogabili di legge (<270 cm). La superficie coperta complessiva ammonta a circa 145 mq al piano terra e 90 al piano primo.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 222 particella 1061 subalterno 4.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori, .
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al foglio 222 particella 1061 subalterno 4. Si allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. Allegato Iscrizioni e Trascrizioni.)

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: Concessione edilizia n. 421 / 98 su lottizzazione c.da Mola CE 102/95

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: La volumetri complessivamente realizzata eccede quella in progetto di 470 mc. Il piano primo presenta della volumetria aggiuntiva che non può essere regolarizzata. L'altezza dei vani abitativi al piano terra e primo è inferiore a 270 cm. (cfr. Allegato Rilievi Planimetrici)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta occupato

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Villino costituito da piano terra e copertura a tetto. Unità singola con verde di pertinenza esclusivo.

a. **Dimensioni:** Villino con cucina, soggiorno, bagno, camere da letto su due livelli di complessivi 230 mq lordi circa.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante intelaiata in calcestruzzo con tamponature perimetrali in doppia fodera di laterizio forato da 8 cm. Solai in latero cemento gettati in opera. Divisori interni in laterizi forati.

d. **Composizione:** Cucina, soggiorno, bagno e scala di accesso interna accesso alle camere da letto al piano prima. Scala per accesso alla cantina garage al piano interrato. Area verde di

pertinenza esclusiva con scale esterne accesso garage cantina e scivola carrabile. (cfr. allegato fotografico).

- e. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento.
- f. **Finiture e infissi:** Infissi in legno.
- g. **Anomalie:** Volume complessivo superiore a quello in progetto. Altezza del piano terra e primo inferiore a 270 cm (limite di legge inderogabile). Il volume abusivo può essere oggetto di fiscalizzazione (T.A.R. Roma n. 12285/2021) per importo a discrezione dell'UTC. (cfr. Allegato Fotografico).
- h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
222	1061	4	A/7	3	9	999,34

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

Alla data della valutazione: richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici **la SEL include:**

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*

le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 326700,00 con un prezzo di 1100,00 €/mq su una superficie di 297,00 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 1100 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. **Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento:** Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.
13. **Documentazione fotografica e planimetria catastale:** cfr. Allegato fotografico e catastale.
14. **Bene indiviso e presenza di comproprietari:** Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;
15. **Bene soggetto a IVA:** La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;
16. **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione:** Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare. Sulla planimetria del piano primo non sono indicate le altezze minime dei vani..

VALORE DI STIMA LOTTO 10: BENE 1 di 2

Valore complessivo lotto 10: BENE 1 di 2 pari a € 326700,00

Abbattimento del 15% = € 49005,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 277695,00

Quota = € ,00;

Quota = € 277695,00;

Quota = € ,00;

Note: L'immobile presenta una porzione di volume urbanistico abusivo non sanabile e una altezza interna inferiore al minimo di legge pari 270 cm inderogabili.

DESCRIZIONE LOTTO 10: BENE 1 di 2

Villino unifamiliare in c.da Mola. L'unità residenziale è rifinita in ogni sua parte e presenta finiture di buon livello e in perfetto stato di conservazione. L'altezza del piano terra è inferiore ai limiti inderogabili di legge (<270 cm). La superficie coperta complessiva ammonta a circa 145 mq al piano terra e 90 al piano primo.

LOTTO 10: BENE 2 di 2

Garage sottostrada parzialmente adibito a cantina in villino in c.da Mola. Accessibile da scivola esterna del giardino del villino è parzialmente adibita a cantina con mobilio e accessori di cucina. Buone finiture in perfetto stato di conservazione. La superficie complessiva ammonta a circa 160 mq. Immobile identificato in catasto al foglio 222 particella 1061 subalterno 3 .

Descrizione degli immobili, dimensioni, ubicazione ed accesso

L'immobile oggetto di perizia è costituito da: Garage sottostrada parzialmente adibito a cantina in villino in c.da Mola. Accessibile da scivola esterna del giardino del villino è parzialmente adibita a cantina con mobilio e accessori di cucina. Buone finiture in perfetto stato di conservazione. La superficie complessiva ammonta a circa 160 mq.

Analisi del bene

- 1. Identificazione dei beni pignorati:** Il bene è identificato nel N.C.E. di Modica al foglio 222 particella 1061 subalterno 3.
- 2. Verifica della proprietà beni in capo al debitore:** I beni risulta essere di proprietà dei debitori,
- 3. Accertamento dell'esatta provenienza dei beni:** I debitori,
- 4. Eventuale impossibilità di procedere a un completo accertamento:** Nessun impedimento si è ravvisato nel procedere al completo accertamento tecnico sul bene;

5. Presenza dei beni in catasto: Il bene è regolarmente presente in banca dati dell'agenzia del territorio. L'area in cui ricade è presente in catasto al **foglio 222 particella 1061 subalternosi** allegano le copie delle planimetrie catastali presenti nel data-base dell'Agenzia delle Entrate.

6. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sui beni: Le iscrizioni e trascrizioni riscontrate sono le seguenti: (Cfr. **Allegato Iscrizioni e Trascrizioni**.)

7. Destinazione urbanistica, conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e abitabilità: Concessione edilizia n. 421 / 98 su lottizzazione c.da Mola CE 102/95

8. Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed eventuale sanatoria: Il vano garage è quasi totalmente adibito a cantina con presenza di arredi da cucina, arredi da soggiorno e camino. (cfr. **Allegato Rilievi Planimetrici**)

9. Occupazione del bene, affitto o locazione: Il bene risulta occupato

10. Elementi utili del bene alla sua compravendita: Garage-cantina al piano interrato del villino con accesso da scivola esterna.

a. **Dimensioni:** Garage sottostrada parzialmente adibito a cantina di 160 mq lordi circa.

b. **Confini:** L'immobile confina con pubblica via e con proprietà

c. **Tipologia costruttiva:** Struttura portante intelaiata in calcestruzzo con tamponature perimetrali in doppia fodera di laterizio forato da 8 cm. Solai in latero cemento gettati in opera. Divisori interni in laterizi forati.

d. **Composizione:** Ampio vano cantina, vano cucina, vano garage e bagno. Scala interna, esterna e scivola carrabile. (cfr. **allegato fotografico**).

e. **Impianti:** Impianto elettrico, idrico e fognario.

f. **Finiture e infissi:** Infissi in legno.

g. **Anomalie:** Volume complessivo di poco superiore a quello in progetto. (cfr. **Allegato Fotografico**).

h. **Dati catastali:** Unità immobiliare sita nel comune di Modica (codice F258) – Catasto dei Fabbricati. (cfr. allegato documentazione catastale).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
222	1061	3	C/6	6	162	259,37

11. Determinazione del valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato:

Il criterio del **valore di mercato** della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del tecnico valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa**, ed è analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1. La definizione coincide inoltre con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato C.R.R. Art. 4 paragrafo 1 lettera 76. Ogni elemento della definizione viene nel seguito illustrato nel suo significato:

Importo stimato: *si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;*

Alla data della valutazione: *richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;*

Operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato: *entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo*

considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

Dopo un'adeguata promozione commerciale: *per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;*

Nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione: *presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.*

Market Comparison Approach. Il procedimento di stima utilizzato è noto come **market comparison approach (MCA)** (o **metodo del confronto di mercato**) ed è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il **metodo del confronto di mercato** si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Consistenze superficiali: Nel seguito si utilizzeranno le consistenze superficiali basate su diverse definizioni che nel seguito si esplicitano.

Superficie Esterna Lorda (SEL): La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente. I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'area utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.

Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SE, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui



l'immobile è destinato, i identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto di stima immobiliare è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per **superficie esterna lorda**, così come descritta dal **Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35**, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Nella determinazione dei vari tipi di superfici **la SEL include:**

- *lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;*
- *lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);*
- *la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;*
- *i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;*

mentre nella determinazione della superficie principale (S1 ed S2) non include:

- *le rampe d'accesso esterne non coperte;*
- *i balconi, terrazzi e simili;*
- *il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;*
- *gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;*
- *le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.*

Nella tabella seguente vengono riassunti gli indici utilizzati nella precedente tabella:

Caratteristica		Rapp. Mercantili	
Superficie principale	S1 ed S2	P1 e P2	1,00
Superficie balconi e verande	Sub	Pb	0,60
Superficie garage/deposito	Sug	Pg	0,60
Superficie esterna esclusiva	Se	Pe	0,05

Stimando la superficie ragguagliata e moltiplicandola per il prezzo al mq il CTU un prezzo complessivo di € 106920,00 con un prezzo di 1100,00 €/mq su una superficie di 97,20 mq calcolata secondo la formula $Stot = P1 \times S1 + P2 \times S2 + Pb \times Sb + Pg \times Sg + Pe \times Se$.

L'osservatorio immobiliare riporta infatti un prezzo al mq 1100 €/mq per il primo semestre 2022. (cfr. Allegato Osservatorio Immobiliare).

12. Possibilità di vendita del bene per lotti attraverso il suo frazionamento: Il bene ha caratteristiche unitarie che non si prestano al frazionamento in lotti.

13. Documentazione fotografica e planimetria catastale: cfr. Allegato fotografico e catastale.

14. Bene indiviso e presenza di comproprietari: Cfr. allegato sulla proprietà e la provenienza.;

15. Bene soggetto a IVA: La proprietà personale del bene è in capo a persone fisiche ed il bene stesso è per natura e per destinazione un bene non strumentale dunque non soggetto a IVA.;

16. Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione: Nell'atto di pignoramento l'identificativo catastale del bene è corretto. La toponomastica è incompleta e da aggiornare..

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALORE DI STIMA LOTTO 10: BENE 2 di 2

Valore complessivo lotto 10: BENE 2 di 2 pari a € 106920,00

Abbattimento del 15% = € 16038,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 90882,00

Quota = € ,00;

Quota = € 90882,00;

Quota = € ,00;

Note: Nessuna

DESCRIZIONE LOTTO 10: BENE 2 di 2

Garage sottostrada parzialmente adibito a cantina in villino in c.da Mola. Accessibile da scivola esterna del giardino del villino è parzialmente adibita a cantina con mobilio e accessori di cucina. Buone finiture in perfetto stato di conservazione. La superficie complessiva ammonta a circa 160 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima del lotto 10 BENE 2 di 2: pag. 7 di 7

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



Il C.T.U. avendo risposto a tutti i quesiti del mandato e in particolare formando i seguenti lotti:

Lotto 1

Comune di Modica (RG) l'immobile riportato nel catasto di **Ragusa**:

Rendita: Euro 28.064,00

Zona censuaria 1,

Categoria D/7

STRADA COMUNALE ADDOLORATA MOLA n. SNC Piano S1-T - 1

Foglio 223 Particella 1120 Subalterno 1

Lotto 2

Comune di Modica (RG) l'immobile riportato nel catasto di **Ragusa**:

Zona censuaria 1,

Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 65 mq

Foglio 171 Particella 916 Subalterno 9

Indirizzo: VIA ROMA n. SNC Piano T

Foglio 171 Particella 916 Subalterno 9

Lotto 3

Comune di Modica (RG) l'immobile riportato nel catasto di **Ragusa**:

Categoria F5 Lastrico solare **Foglio 171 Particella 140 Subalterno 9**

Appartamento Foglio 171 Particella 140 Subalterno 10

Garage Foglio 171 Particella 140 Subalterno 20

Lotto 4

Comune di Modica (RG) l'immobile riportato nel catasto di **Ragusa**:

- Fabbricato Industriale **Foglio 29 Particella 586 Subalterno 2 Rendita: Euro 1.707,00**

Zona censuaria 1, Categoria D72

Indirizzo: VANELLA 11 n. 34 Piano T

- Fabbricato Industriale **Foglio 29 Particella 586 Subalterno 3 Categoria F3**
- Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3 **Foglio 29 Particella 136**

Lotto 5

Comune di Modica (RG) l'immobile riportato nel catasto di **Ragusa**:

- Unità in corso di costruzione alla via Catagirasi San Bartolo Addolorata riportato nel NCEU

al Foglio 46 Particella 1370 sub. 3

Lotto 6

Comune di **Modica (RG)** l'immobile riportato nel catasto di **Ragusa**:

-Abitazioni di tipo popolare di categoria A/4 alla contrada Mauto snc, di vani4 riportato nel NCEU

al Foglio 13 Particella 882 sub. 1, rendita € 140,48.

Lotto 7

Comune di **Modica sezione Modica (RG)** l'immobile riportato nel catasto di **Ragusa**:

-Terreno di Are 66 Ca 51 riportato nel NCT al Foglio 13 Particella 881.

Lotto 8

Comune di **Modica (RG)** l'immobile riportato nel catasto di **Ragusa**:



-Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Contrada Loreto Gallinara, di vani 6.5 riportato nel NCT al **Foglio 44 Particella 321 sub. 1**, rendita € 352.48

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Contrada Loreto Gallinara di mq 19 riportato nel NCEU al **Foglio 44 Particella 321 sub. 2**, € 30.42.

- Lastrico solare alla Contrada Loreto Gallinara riportato nel NCEU al **Foglio 44 Particella 321 sub.3**

Lotto 9

Comune di **Modica (RG)** l'immobile riportato nel catasto di **Ragusa**:

-Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla via Vanella n. 2 A, di vani 5 riportato nel NCEU al **Foglio 44 Particella 107 sub. 3**, rendita € 271,14

-Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla via Vanella n. 2 A, di vani 5 riportato nel NCEU al **Foglio 44 Particella 107 sub. 4**, rendita € 271,14

Lotto 10

Comune di **Modica (RG)** l'immobile riportato nel catasto di **Ragusa**:

-Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Contrada Mola di mq 162 riportato nel NCEU al **Foglio 222 Particella 1061 sub. 3**, €259.37.

-Abitazioni in villini di categoria A/7 alla contrada Mola snc riportato nel NCEU al **Foglio 222**



VALORE DI STIMA LOTTO 01: BENE 1 di 1

Valore complessivo lotto 01: BENE 1 di 1 pari a € 1.430.325,00

Abbattimento del 15% = € 214548,75

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 1.215.776,25

Quota = € 1.215.776,25;

Quota = € ,00;

Quota = € ,00;

Note: Sul bene è trascritto il vincolo di destinazione d'uso per lavorazione e trasformazione di cereali e frutta secca.

DESCRIZIONE LOTTO 01: BENE 1 di 1

Fabbricato industriale su verde agricolo in strada comunale Addolorata Mola costituito da piano terra, primo e piano interrato. Sono presenti uffici e magazzino al piano terra. Al piano interrato è presente un deposito. Il piano terra è circa 1850 metri, il piano interrato circa 1385 mq. Al piano primo sono presenti uffici per mq 175 circa.

VALORE DI STIMA LOTTO 02: BENE 1 di 1

Valore complessivo lotto 02: BENE 1 di 1 pari a € 4.800,00

Abbattimento del 15% = € 720,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 4080,00

Quota = € ,00;

Quota = € 1.360,00;

Quota = € 906,67;

Note: La superficie effettiva utilizzabile del è circa 1/3 di quella indicata nella visura catastale poiché le altezze effettive della grotta sono ridotte. Manca accettazione dell'eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 02: BENE 1 di 1

Garage scavato nella roccia in via Roma snc. Costituisce i bassi di un condominio adiacente ma ha ingresso indipendente. Scavato nella roccia ha sagoma irregolare e altezza variabile di poco superiore a 1,60 metri. La superficie complessiva è di circa 16 mq non interamente fruibili a causa dell'altezza variabile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALORE DI STIMA LOTTO 03: BENE 1 di 3

Valore complessivo lotto 03: BENE 1 di 3 pari a € 19.260,00

Abbattimento del 15% = € 2889,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 16.371,00

Quota = € ,00;

Quota = € 5.457,00;

Quota = € 3.638,00;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 03: BENE 1 di 3

**Lastrico solare esclusivo su edificio condominiale in via Roma snc.
Costituisce la terrazza al piano dell'appartamento al secondo piano e
ne costituisce una pertinenza esclusiva. La superficie è di circa 214
mq.**

VALORE DI STIMA LOTTO 03: BENE 2 di 3

Valore complessivo lotto 03: BENE 2 di 3 pari a € 99.000,00

Abbattimento del 15% = € 14.850,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 84.150,00

Quota 1 = € ,00;

Quota = € 28.050,00;

Quota = € 18.700,00;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 03: BENE 2 di 3

Appartamento al piano secondo di edificio condominiale in via Roma snc. Unità immobiliare residenziale con terrazzo esclusivo di oltre duecento metri quadrati. La parte residenziale ha una superficie lorda di circa 110 mq.

VALORE DI STIMA LOTTO 03: BENE 3 di 3

Valore complessivo lotto 03: BENE 3 di 3 pari a € 11880,00

Abbattimento del 15% = € 1782,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 10098,00

Quota = € ,00;

Quota = € 3.366,00;

Quota = € 2.244,00;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 03: BENE 3 di 3

Garage piano sottostrada in edificio condominiale in via Roma snc.

Costituisce il posto auto esclusivo dell'appartamento al secondo piano dello stesso lotto. La superficie del garage è di circa 22 mq.

VALORE DI STIMA LOTTO 04: BENE 1 di 3

Valore complessivo lotto 04: BENE 1 di 3 pari a € 64225,00

Abbattimento del 15% = € 6333,75

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 22000,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 57891,25

Quota = € ,00;

Quota = € 19.297,08;

Quota = € 12.864,72;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 04: BENE 1 di 3

Fabbricato industriale piano terra via Vanella 11 n. 34. Dotato di serrande in acciaio zincato ma in pessimo stato di conservazione. La superficie coperta è di circa 367 mq.

VALORE DI STIMA LOTTO 04: BENE 2 di 3

Valore complessivo lotto 04: BENE 2 di 3 pari a € 38.500,00

Abbattimento del 15% = € 5.670,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 700,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 32.830,00

Quota = € ,00;

Quota = € 10.943,33;

Quota = € 72.95,56;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 04: BENE 2 di 3

Fabbricato industriale allo stato rustico al piano primo via Vanella 11 n. 34. Costituisce il piano superiore dell'unità immobiliare al piano terra. Lo stato di conservazione è molto scadente ed è privo di scala di accesso dal piano terra. La superficie coperta è di circa 220 mq.

VALORE DI STIMA LOTTO 04: BENE 3 di 3

Valore complessivo lotto 04: BENE 3 di 3 pari a € 23.925,00

Abbattimento del 15% = € 3.588,75

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 20.336,25

Quota = € ,00;

Quota = € 6.778,75;

Quota = € 4.519,17;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 04: BENE 3 di 3

Area esterna adiacente fabbricato industriale in via Vanella n.11.

Area scoperta contigua al fabbricato industriale dello stesso lotto destinabile a parcheggio o deposito scoperto. La superficie è di circa 900 mq (catastalmente 957 mq).

VALORE DI STIMA LOTTO 05: BENE 1 di 1

Valore complessivo lotto 05: BENE 1 di 1 pari a € 89.600,00

Abbattimento del 15% = € 13.440,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 76.160,00

Quota = € ,00;

Quota $\frac{1}{2}$ = € 12.693,33;

Quota = € 8.462,22;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 05: BENE 1 di 1

Immobile allo stato rustico, solo struttura in cemento armato su due livelli in via S. Bartolo Addolorata. La superficie coperta è di circa 280 mq al piano terra e di 130 mq al piano primo. L'immobile ricade entro area incolta di circa 2000 mq.

VALORE DI STIMA LOTTO 06: BENE 1 di 1

Valore complessivo lotto 06: BENE 1 di 1 pari a € 16.818,75

Abbattimento del 15% = € 2.522,81

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 14.295,94

Quota = € ,00;

Quota 2 = € 453,84;

Quota = € 302,56;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 06: BENE 1 di 1

Immobile rurale a destinazione residenziale in c.da Mauto parzialmente diruto. Corpo di fabbrica in pietra con tetto in legno e tegole parzialmente divelto. La superficie coperta del piano terra ammonta a circa 96 mq con soppalco parzialmente distrutto di circa 70 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALORE DI STIMA LOTTO 07: BENE 1 di 1

Valore complessivo lotto 07: BENE 1 di 1 pari a € 19953,00

Abbattimento del 15% = € 2.992,95

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 16.960,05

Quota = € ,00;

Quota = € 538,41;

Quota = € 358,94;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 07: BENE 1 di 1

Terreno agricolo in c.da Mauto. Area verde incolta destinata a suolo agricolo. Superficie catastale di circa 6651 mq.

VALORE DI STIMA LOTTO 08: BENE 1 di 3

Valore complessivo lotto 08: BENE 1 di 3 pari a € 100.750,00

Abbattimento del 15% = € 15.112,50

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 85.637,50

Quota . = € ,00;

Quota . = € 13.59,33;

Quota = € 906,22;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 08: BENE 1 di 3

Appartamento al piano terra in via Vanella 156, n. 2B. Costituisce il piano terra di edificio isolato con piccolo giardino di pertinenza, garage contiguo e copertura piana a terrazzo. La superficie del piano terra è di circa 150 mq.

VALORE DI STIMA LOTTO 08: BENE 2 di 3

Valore complessivo lotto 08: BENE 2 di 3 pari a € 7.410,00

Abbattimento del 15% = € 1.036,50

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 500,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 6.373,50

Quota = € ,00;

Quota = € 101,17;

Quota = € 67,44;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 08: BENE 2 di 3

Garage in via Vanella 156, n. 2B. Adiacente a unità immobiliare residenziale e ad essa collegata tramite porta interna. La superficie coperta è di circa 19 mq.

VALORE DI STIMA LOTTO 08: BENE 3 di 3

Valore complessivo lotto 08: BENE 3 di 3 pari a € 8.450,00

Abbattimento del 15% = € 1.192,50

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € 500,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 7.257,50

Quota = € ,00;

Quota = € 115,20;

Quota = € 76,80;

Note: Manca accettazione eredità.

DESCRIZIONE LOTTO 08: BENE 3 di 3

Lastrico solare esclusivo su immobile in via Vanella 156, n. 2B.

Copertura piana di unità immobiliare per civile abitazione al piano terra dello stesso lotto. La superficie del lastrico solare è di circa 130 mq.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 1 di 2

Valore complessivo lotto 09: BENE 1 di 2 pari a € 63.700,00

Abbattimento del 15% = € 9.555,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 54.145,00

Quota = € ,00;

Quota = € 7.735,00;

Quota = € ,00;

Note: Nessuna

DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 1 di 2

Appartamento al piano terra di via Vanella 156, n.2. Rappresenta il piano terra di un edificio isolato con scala di accesso al piano primo. La superficie coperta ammonta a circa 98 mq lordi.

VALORE DI STIMA LOTTO 09: BENE 2 di 2

Valore complessivo lotto 09: BENE 2 di 2 pari a € 63.700,00

Abbattimento del 15% = € 95.55,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 54.145,00

Quota = € ,00;

Quota = € 7.735,00;

Quota = € ,00;

Note: Nessuna

DESCRIZIONE LOTTO 09: BENE 2 di 2

Appartamento al piano primo in via Vanella 156, n.2. Rappresenta il piano primo di un edificio isolato con scala di accesso fruibile sia dall'interno che dall'esterno del piano terra. La superficie coperta ammonta a circa 98 mq lordi.

VALORE DI STIMA LOTTO 10: BENE 1 di 2

Valore complessivo lotto 10: BENE 1 di 2 pari a € 326.700,00

Abbattimento del 15% = € 49005,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 277.695,00

Quota = € ,00;

Quota = € 277.695,00;

Quota = € ,00;

Note: L'immobile presenta una porzione di volume urbanistico abusivo non sanabile e una altezza interna inferiore al minimo di legge pari 270 cm inderogabili.

DESCRIZIONE LOTTO 10: BENE 1 di 2

Villino unifamiliare in c.da Mola. L'unità residenziale è rifinita in ogni sua parte e presenta finiture di buon livello e in perfetto stato di conservazione. L'altezza del piano terra è inferiore ai limiti inderogabili di legge (<270 cm). La superficie coperta complessiva ammonta a circa 145 mq al piano terra e 90 al piano primo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



VALORE DI STIMA LOTTO 10: BENE 2 di 2

Valore complessivo lotto 10: BENE 2 di 2 pari a € 106.920,00

Abbattimento del 15% = € 16.038,00

Spese da sostenere per regolarizzazioni = € ,00;

Valore lotto al netto delle spese e dell'abbattimento = € 90.882,00

Quota = € ,00;

Quota = € 90.882,00;

Quota = € ,00;

Note: Nessuna

DESCRIZIONE LOTTO 10: BENE 2 di 2

Garage sottostrada parzialmente adibito a cantina in villino in c.da Mola. Accessibile da scivola esterna del giardino del villino è parzialmente adibita a cantina con mobilio e accessori di cucina. Buone finiture in perfetto stato di conservazione. La superficie complessiva ammonta a circa 160 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



N	Lotto	Bene	Descrizione	Coordinate	Adamo SRL		Foglio	Particella	Sub	SubCh	Cat
1	1	BENE 1 di 1	Fabbricato industriale su verde agricolo in strada comunale Addolorata IMola	36.89235200230907, 14.772600808103281	1/1		223	1120	1		D/7
2	2	BENE 1 di 1	Garage scavato nella roccia in via Roma snc	36.87362499178962, 14.765082761757796		3/9	171	916	9		C/6
3	3	BENE 1 di 3	Lastrico solare esclusivo su edificio condominiale in via Roma snc	36.87362499178962, 14.765517081418817		3/9	171	140	9		F/5
4	3	BENE 2 di 3	Appartamento al piano secondo di edificio condominiale in via Roma snc	36.87362499178962, 14.765517081418817		3/9	171	140	10		A/3
5	3	BENE 3 di 3	Garage piano sottostada in edificio condominiale in via Roma snc	36.87362499178962, 14.765517081418817		3/9	171	140	20		C/6
6	4	BENE 1 di 3	Fabbricato industriale piano terra via Vanella 11 n. 34	36.88301258945476, 14.774580971869991		3/9	29	586	2		D/7
7	4	BENE 2 di 3	Fabbricato industriale allo stato rustico al piano primo via Vanella 11 n. 34	36.88301258945476, 14.774580971869991		3/9	29	586	3		F/3
8	4	BENE 3 di 3	Area esterna adiacente fabbricato industriale in via Vanella n.11	36.883247020693716, 14.774575059456543		3/9	29	136			
9	5	BENE 1 di 1	Immobile allo stato rustico, solo struttura in cemento armato su due livelli in via S. Bartolo Addolorata	36.879138200577025, 14.76564324303778		3/18	46	1370	3		F/3
10	6	BENE 1 di 1	Immobile rurale a destinazione residenziale in c.da Mauro parzialmente diruto	36.895005132216071, 14.785478752396825		6/189	13	882	1		A/4
11	7	BENE 1 di 1	Terreno agricolo in c.da Mauro	36.8953085568321, 14.785706217572551		6/189	13	881			
12	8	BENE 1 di 3	Appartamento al piano terra in via Vanella 156, n. 2B	36.87372336065586, 14.75506472152853		3/189	44	321	1		A/3
13	8	BENE 2 di 3	Garage in via Vanella 156, n. 2B	36.87372336065586, 14.75506472152853		3/189	44	321	2		C/6
14	8	BENE 3 di 3	Lastrico solare esclusivo su immobile in via Vanella 156, n. 2B	36.87372336065586, 14.75506472152853		3/189	44	321	3		F/5
15	9	BENE 1 di 2	Appartamento al piano terra di via Vanella 156, n. 2	36.87351787991392, 14.7548767643916		1/7	44	107	3		A/3
16	9	BENE 2 di 2	Appartamento al piano primo in via Vanella 156, n. 2	36.87351787991392, 14.7548767643916		1/7	44	107	4		A/3
17	10	BENE 1 di 2	Villino unifamiliare in c.da Mola.	36.903549796973536, 14.78100064188636		1/1	222	1061	4		A/7
18	10	BENE 2 di 2	Garage sottostada parzialmente adibito a cantina in villino in c.da Mola	36.903549796973536, 14.78100064188636		1/1	222	1061	3		C/6

LOTTO	Stima Lorda	Abbattimento	Importo da abbattere	Spese	Netto stimato	Adamo SRL	
1	1 480 325,00 €	15%	214 548,75 €	- €	1 215 776,25 €	1 215 776,25 €	- €
2	4 800,00 €	15%	720,00 €	- €	4 080,00 €	- €	906,67 €
3	130 140,00 €	15%	19 521,00 €	- €	110 619,00 €	- €	36 873,00 €
4	126 650,00 €	15%	18 997,50 €	22 700,00 €	111 057,50 €	- €	24 582,00 €
5	89 600,00 €	15%	13 440,00 €	- €	76 160,00 €	- €	24 679,44 €
6	16 818,75 €	15%	2 522,81 €	- €	14 295,94 €	- €	8 462,22 €
7	19 953,00 €	15%	2 992,95 €	- €	16 960,05 €	- €	302,56 €
8	116 610,00 €	15%	17 491,50 €	1 000,00 €	99 268,50 €	- €	538,94 €
9	127 400,00 €	15%	19 110,00 €	- €	108 290,00 €	- €	1 575,69 €
10	483 620,00 €	15%	65 043,00 €	- €	368 577,00 €	- €	15 470,00 €
							368 577,00 €



ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita telematicamente la propria relazione scritta, comprensiva degli allegati, rimanendo a disposizione del Giudice per l'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Allegati:

- Estratto di mappa catastale, planimetrie e relative visure;
- Documentazione fotografica;
- Proprietà dei beni
- Ispezione Ipotecaria con iscrizioni e trascrizioni
- Planimetrie dei rilievi effettuati durante il sopralluogo;

Ragusa 13 gennaio 2023**Firma del C.T.**



Tribunale di Ragusa

Oggetto: Proprietà dei beni oggetto di stima per l'esecuzione immobiliare R.G.E.I. n. 52/2021;

* * * * *

Creditore:

Debitori:

* * * * *

Proprietà degli immobili

Ragusa 08 gennaio 2023

Firma del C.T.



LOTTO 1

Intera proprietà, **1000/1000**

La **piena proprietà** dell'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Pulino Girolamo Renato** del **3 giugno 1999** repertorio n. **70471** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **9 giugno 1999** al numero di registro generale **8628** e numero di registro particolare **6704** da **per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Modica Sezione MODICA (RG)** di cui alla procedura.

LOTTO 2

per i diritti

A. pari a **2/9 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **2/9 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **2/9 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **3/9 di piena proprietà** l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio **Del Registro DPRG UT Modica** del **22 febbraio 2012** repertorio n. **159/9990/12** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **7 giugno 2012** al numero di registro generale **9334** e numero di registro particolare **6715** da

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** e deceduto in data **9 luglio 2011**

pag. 2 di 20



dell'immobile sito nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione **NON SI RILEVA ACCETTAZIONE DI EREDITÀ.**

A _____ per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Pulino Girolamo Renato** del **15 dicembre 2009** repertorio n. **76606/22657** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **17 dicembre 2009** al numero di registro generale **24674** e numero di registro particolare **15120** da

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura.

A _____ per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** gli immobili riportato in NCT a **Foglio 171 Particella 606**, riportato in NCT a **Foglio 171 Particella 106**, riportato in NCT a **Foglio 171 Particella 267**, riportato in NCT a **Foglio 171 Particella 885**, soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 171 Particella 916 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Marota Massimo** del **26 marzo 2004** repertorio n. **15004/1598** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **16 aprile 2004** al numero di registro generale **7517** e numero di registro particolare **4168** da

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** degli immobili siti nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura.

A _____ per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** l'immobile riportato in NCT a **Foglio 171 Particella 885** (già **Particella 359**), soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 171 Particella 916 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di donazione accettata del Notaio **Pulino Girolamo Renato** del **3 dicembre 1996** repertorio n. **69008** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **19 dicembre 1996** al numero di registro generale **15100** e numero di registro particolare **12293** da

per i diritti pari a **1/1 di piena**

proprietà dell'immobile sito nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura. A

per i diritti pari

a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 171 Particella 885 (già Particella 359), soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 171 Particella 916 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto del Notaio Favaccio Michele di Modica del 23 luglio 1962

LOTTO 3

A

per i diritti

pari a 2/9 di piena proprietà,

per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà,

per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà,

per i

diritti pari a 3/9 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro DPRG UT Modica del 22 febbraio 2012 repertorio n. 159/9990/12 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 7 giugno 2012 al numero di registro generale 9334 e numero di registro particolare 6715 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 9 luglio 2011

degli immobili siti nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione NON SI RILEVA ACCETTAZIONE DI EREDITÀ.

A

per

i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Pulino Girolamo



Renato del 23 dicembre 1991 repertorio n. 65172 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 22 gennaio 1992 al numero di registro generale 1596 e numero di registro particolare 1404 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura.

LOTTO 4

A
piena proprietà,

per i diritti pari a 2/9 di

per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà,

per i diritti pari a 2/9 di piena proprietà,

per i

diritti pari a 3/9 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro DPRG UT Modica del 22 febbraio 2012 repertorio n. 159/9990/12 al numero di registro generale 9334 e numero di registro particolare 6715 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 9 luglio 2011 degli immobili siti nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura. Per la suddetta successione

NON SI RILEVA ACCETTAZIONE DI EREDITÀ. A

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà



, per

i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto di compravendita del Notaio **Pulino Girolamo Renato** del **17 febbraio 1994** repertorio n. **67042** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **23 febbraio 1994** al numero di registro generale **2228** e numero di registro particolare **1848** da

per i diritti pari a **1/2** di **piena**

proprietà in regime di comunione legale dei beni,

per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** in regime dicomunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura.**LOTTO 6**

A

per i diritti

pari a **2/18** di **piena proprietà**,per i diritti pari a **2/18** di **piena proprietà**,per i diritti pari a **2/18** di **piena proprietà**,

per i

diritti pari a **3/18** di **piena proprietà** l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'**Ufficio Del Registro DPRG UT Modica** del **22 febbraio 2012** repertorio n. **159/9990/12** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **7 giugno 2012** al numero di registro generale **9334** e numero di registro particolare **6715** da

per i diritti pari a **1/2** di **piena proprietà** e deceduto in data **9 luglio 2011**

dell'immobile sito nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione **NON SI RILEVA ACCETTAZIONE DI EREDITÀ**.

A

pag. 7 di 20

per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** in regime di separazione dei beni,

per i diritti pari a 1/2 di **piena**

proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Pulino Girolamo Renato** del **30 aprile 2011** repertorio n. **77214/23095** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **2 maggio 2011** al numero di registro generale **7480** e numero di registro particolare **4677** da

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura.

A _____ per i
diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** gli immobili riportati in NCT a **Foglio 46 Particella 556**,
riportato in NCT a **Foglio 46 Particella 5**, riportato in NCT a **Foglio 46 Particella 1230**, soppresso
che ha generato l'ente urbano riportato in

NCT al **Foglio 46 Particella 1370** su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono
pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Ottaviano Evangelista** del **7**
gennaio 2004 repertorio n. **54454/12428** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità
Immobiliare di **Ragusa** in data **22 gennaio 2004** al numero di registro generale **1111** e numero di
registro particolare **788** da

per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei
beni, _____ per

i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel
comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura.

A _____ per i
diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni l'immobile riportato in
NCT a **Foglio 46 Particella 1230**, soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al **Foglio**
46 Particella 1370 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto
pubblico notarile di compravendita del Notaio **Ottaviano Evangelista** del **5 settembre 2002**
repertorio n. **48147** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in
data **7 settembre 2002** al numero di registro generale **13441** e numero di registro particolare **10963**



per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di comunione legale dei beni,

per i diritti pari a **1/2 di**

piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di **Modica**
Sezione MODICA (RG) di cui alla procedura.

A

per i

diritti pari a **1/1 di piena proprietà** l'immobile riportato in NCT a **Foglio 46 Particella 1230**,
soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 46 Particella 1370 su cui è stato
costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita
del Notaio **Pulino Girolamo Renato** del **18 luglio 2001** repertorio n. **71779** e trascritto presso
l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **28 luglio 2001** al numero di registro
generale **12760** e numero di registro particolare **10512** da

per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà**,

a **1/4 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **1/4 di piena proprietà**

dell'immobile sito nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura.

A

per

i diritti pari a **1/20 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **1/20 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **1/20 di piena**

proprietà,

per i diritti pari a **1/20 di piena proprietà** gli immobili riportato in NCEU a

Foglio 27 Particella 467, riportato in NCT a **Foglio 27 Particella 88**, riportato in NCT a **Foglio 46**
Particella 216, soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 46 Particella 1370
(già Particella 1230) su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, riportato in NCT a
Foglio 46 Particella 317, riportato in NCT a **Foglio 171 Particella 258**, riportato in NCT a **Foglio**



27 Particella 86, riportato in NCT a Foglio 27 Particella 312, riportato in NCT a Foglio 27 Particella 300 sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Modica del 21 settembre 2000 repertorio n. 793/249 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 15 marzo 2002 al numero di registro generale 4161 e numero di registro particolare 3468 da

per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà e

deceduto in data 1 aprile 2000 degli immobili siti nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Pulino Girolamo Renato del 5 agosto 2003 repertorio n. 72898 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 8 agosto 2003 al numero di registro generale 13095 e numero di registro particolare 10215 a favore di

per i diritti pari a 1/20 di piena

proprietà,

per i diritti pari a 1/20 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/20 di piena

proprietà,

per i diritti pari a 1/20 di piena proprietà degli immobili riportato in NCEU a Foglio 27 Particella 467, riportato in NCT a Foglio 27 Particella 88 e contro .

per i diritti pari a 1/5 di

piena proprietà e deceduto in data 1 aprile 2000 degli immobili siti nel comune di Modica (RG) non oggetto della procedura.

A .

i diritti pari a 1/15 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/15 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/15 di piena

proprietà,

per i diritti pari a 1/15 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/15 di piena

pag. 10 di 20

proprietà gli immobili riportati in NCEU a **Foglio 27 Particella 467**, riportato in NCT a **Foglio 27 Particella 88**, riportato in NCT a **Foglio 46 Particella 216**, soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 46 Particella 1370 (già Particella 1230) su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, riportato in NCT a **Foglio 46 Particella 317** sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Modica del **8 settembre 1999** repertorio n. **799/248** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **4 dicembre 2000** al numero di registro generale **16131** e numero di registro particolare **12721** da

per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà** e deceduta in data **6 aprile 1999** degli immobili siti nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio **Pulino Girolamo Renato** del **5 agosto 2003** repertorio n. **72898** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **8 agosto 2003** al numero di registro generale **13094** e numero di registro particolare **10214** a favore di

per i diritti pari a **1/15 di piena proprietà**,

per i diritti pari

a **1/15 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **1/15 di piena proprietà**,
settembre 1999 repertorio n. **799/248** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **4 dicembre 2000** al numero di registro generale **16131** e numero di registro particolare **12721** da

per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà** e deceduta in data **6 aprile 1999** degli immobili siti nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura. Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del Notaio **Pulino Girolamo Renato** del **5 agosto 2003** repertorio n. **72898** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **8 agosto 2003** al numero di registro generale **13094** e numero di registro particolare **10214** a favore di

per i diritti pari a **1/15 di piena proprietà**,

a **1/15 di piena proprietà,**

per i diritti pari a **1/15 di piena proprietà,**

per i diritti pari a **1/15 di piena**

proprietà degli immobili riportato in NCEU a **Foglio 27 Particella 467,** riportato in NCT a **Foglio 27 Particella 88** e contro

per i diritti pari a **1/15 di piena proprietà** gli immobili riportato in NCEU a **Foglio 27 Particella 467,** riportato in NCT a **Foglio 27 Particella 88,** riportato in NCT a **Foglio 46 Particella 216,** soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 46 Particella 1370 (già Particella 1230) su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, riportato in NCT a **Foglio 46 Particella 317** sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'**Ufficio Del Registro di Modica (RG)** in data **2 settembre 1912 C.F.**

per i diritti pari a **4/15 di piena proprietà** e deceduto in data **6 aprile 1999** degli immobili siti nel comune di **Modica (RG)** non oggetto della procedura.

A

per i diritti pari a **5/15 di piena proprietà,**

per i diritti pari a **2/15 di piena proprietà,**

per i diritti pari a **2/15 di piena**

proprietà,

per i diritti pari a **2/15 di piena proprietà,**

per i diritti pari a **2/15 di piena**

proprietà,

per i diritti pari a **2/15 di piena proprietà** l'immobile riportato in NCT a

Foglio 46 Particella 216, soppresso che ha generato l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 46 Particella 1370 (già Particella 1230) su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'**Ufficio Del Registro di Modica** del **20 settembre 1988** repertorio n. **264/237** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **6 ottobre 1988** al numero di registro generale



13593 e numero di registro particolare 11356 da

1

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** e deceduto a Modica in

data 3 luglio 1986 degli immobili siti nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura. Per la

suddetta Denuncia di Successione si rileva atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità del

Notaio **Pulino Girolamo Renato** del **5 agosto 2003** repertorio n. 72898 e trascritto presso l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **8 agosto 2003** al numero di registro generale

13093 e numero di registro particolare **10213** a favore di

per i diritti pari a **2/15 di piena proprietà**,

a **2/15 di piena proprietà**,

per i diritti pari

per i diritti pari a **2/15 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **2/15 di piena**

proprietà degli immobili riportato in NCEU a **Foglio 27 Particella 467**, riportato in NCT a **Foglio**

27 Particella 88 e contro

per i diritti pari a **8/15 di piena proprietà** e deceduto in data 3 luglio 1986

degli immobili siti nel comune di **Modica (RG)** non oggetto della procedura.

A

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**

l'immobile riportato in NCT a **Foglio 46 Particella 216**, soppresso che ha generato l'ente urbano

riportato in NCT al Foglio 46 Particella 1370 (già Particella 1230) su cui è stato costituito l'immobile

di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti antecedentemente al 1963.

LOTTO 7

A

pari a **4/189 di piena proprietà**,

per i diritti

per i diritti pari a **4/189 di piena proprietà**,

pag. 13 di 20



per i diritti pari a 4/189 di piena

proprietà,

per i diritti pari a 6/189 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio Del Registro DPRG UT Modica del 22 febbraio 2012 repertorio n. 159/9990/12 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 7 giugno 2012 al numero di registro generale 9334 e numero di registro particolare 6715 da

per i diritti pari a 2/21 di piena proprietà e deceduto

in data 9 luglio 2011 degli immobili siti nei comuni di Modica (RG) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A .

per i diritti pari a 2/21 di piena proprietà,

per i diritti pari a 2/21 di piena proprietà, .

per i diritti pari a 2/21 di piena

proprietà,

per i diritti pari a 2/21 di piena proprietà,

per i diritti pari a 2/21 di piena

proprietà,

per i diritti pari a 2/21 di piena proprietà,

per i diritti pari a 2/21 di piena proprietà,

per i diritti pari a 7/21

di piena proprietà gli immobili riportati in NCT al Foglio 13 Particella 48 e Particella 360, soppressi che hanno generato gli immobili riportati in NCEU al Foglio 13 Particella 882 Subalterno 1 e in NCT al Foglio 13 Particella 881 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto amministrativo di certificata successione dell'Ufficio Del Registro di Modica del 24 settembre 2007 repertorio n. 1790/272/7 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 30 ottobre 2008 al numero di registro generale 22086 e numero di registro particolare 13569 da

per i diritti pari

pag. 14 di 20

a **1/1 di piena proprietà** e deceduto in data 28 maggio 2006 degli immobili siti nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A. per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** gli immobili riportati in NCT al Foglio 13 Particella 48 e Particella 360 sono pervenuti antecedentemente al 01/01/1974.

LOTTO 8

A per i diritti pari a **4/378 di piena proprietà**, per i diritti pari a **4/378 di piena proprietà**, per i diritti pari a **4/378 di piena proprietà**.

per i diritti pari a **6/378 di piena proprietà** gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'**Ufficio Del Registro DPRG UT Modica del 22 febbraio 2012** repertorio n. **159/9990/12** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **7 giugno 2012** al numero di registro generale **9334** e numero di registro particolare **6715** da .

per i diritti pari a **2/42 di piena proprietà** e deceduto in data 9 luglio 2011 degli immobili siti nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A per i diritti pari a **2/42 di piena proprietà**, per i diritti pari a **2/42 di piena proprietà**, per i diritti pari a **2/42 di piena**

per i diritti pari a 2/42 di **piena proprietà**,

per i diritti pari a 2/42 di **piena**

proprietà,

per i diritti pari a 2/42 di **piena proprietà**,

per i diritti pari a 2/42 di **piena proprietà**,

per i diritti pari a 7/42

di **piena proprietà** gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro di Modica del 24 settembre 2007 repertorio n. 1790/272/7 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 30 ottobre 2008 al numero di registro generale 22086 e numero di registro particolare 13569 da

per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** e deceduto in data 28 maggio 2006 degli immobili siti nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità. A

per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di donazione accettata del Notaio Pulino Girolamo Renato del 22 febbraio 1991 repertorio n. 64365 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 12 marzo 1991 al numero di registro generale 3960 e numero di registro particolare 3367 da

per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** degli immobili siti nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura.

A

i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà**,

per i diritti pari a 1/2 di **piena proprietà** gli immobili di cui alla

procedura sono pervenuti antecedentemente al 01/01/1974.

LOTTO 9

A
proprietà,
proprietà,
piena proprietà,
2/21 di piena proprietà,
pari a 2/21 di piena proprietà,
diritti pari a 2/21 di piena proprietà,

per i diritti pari a 2/21 di **piena**
per i diritti pari a 1/3 di **piena**
per i diritti pari a 2/21 di
per i diritti pari a
per i diritti
per i

per i diritti pari a 2/21 di **piena**
proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di certificato di denunciata
successione dell'Ufficio Del Registro di Modica del 30 aprile 1984 repertorio n. 432/232 e trascritto
presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 7 maggio 1984 al numero
di registro generale 6101 e numero di registro particolare 5292 da

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà** e deceduto a Modica in data 7
febbraio 1983 degli immobili siti nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura. Per la suddetta
denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità.

A.
per i diritti pari a 1/1 di **piena**
proprietà il terreno riportato in NCT al Foglio 44 Particella 107, su cui sono stati costituiti gli
immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto del Notaio Pulino di Modica del 3 agosto 1969
reg. al n. 1440.

LOTTO 10

A.

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Pulino Girolamo Renato del 15 aprile 1999 repertorio n. 70390 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 30 aprile 1999 al numero di registro generale 6174 e numero di registro particolare 4796

da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag. 18 di 20





Tribunale di Ragusa

Oggetto: Iscrizioni e trascrizioni dei beni oggetto di stima per l'esecuzione immobiliare R.G.E.I.
n. 52/2021;

* * * * *

Creditore:

Debitori:

* * * * *

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Ragusa 08 gennaio 2023

Firma del C.T. ASTE
GIUDIZIARIE®



pag. 1 di 10



L'immobile del lotto 1 ricade al foglio 223 particella 1120 subalterno 1. Il foglio 12 è stato variato per allineamento mappe ed è rappresentato oggi dal foglio 223. Si rileva atto amministrativo di autorizzazione s.u.a.p. del Notaio Comune Di Modica del 29 marzo 2011 repertorio n. 28/2011 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 21 aprile 2011 al numero di registro generale 6867 e numero di registro particolare 4294 a favore di Comune Di Modica con sede in Modica (RG) C.F. 00175500883 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 12 Particella 1120 e contro _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Lotto 1 sito nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura.

Si rileva inoltre che esiste il vincolo del suolo su cui insiste il fabbricato distinto in catasto fabbricati del comune di Modica al foglio 12, p.lla 1120, nell'area di pertinenza della superficie complessiva di mq. 9.500, sito a Modica in c.da addolorata margi, zona "e5" del p.r.g., in testa alla ditta _____ per una volumetria di mc 8.051,40, che sommata alla volumetria esistente pari a mc 948,50, determina una volumetria complessiva autorizzata di mc 16.114,52, secondo una densità fondiaria di 1,70 mc/mq; vincolo alla destinazione d'uso delle opere limitatamente al tipo di attività prevista in progetto (trasformazione e la lavorazione in genere di cereali e della frutta secca), e pertanto con divieto di futuri frazionamenti dell'attività nonchè di cambi di destinazione d'uso, come specificata nella documentazione tecnica esaminata dalle amministrazioni competenti ed approvata dal consiglio comunale di Modica in variante al p.r.g.; vincolo a mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq 1.899,24, la quale a norma dell'art. 9 ultimo comma della Lr. n. 37/85, costituisce pertinenza delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del codice civile. vincolo della superficie complessiva di mq 1.072,78 a mantenimento ad aree ai sensi dell'art. 5 comma 1o del d.m. 02/04/1968 n. 1444, di cui mq. 1.464,91 adibite a parcheggio pubblico e mq. 359,40 adibite a verde pubblico.

Si rileva atto amministrativo di atto amministrativo autorizzazione s.u.a.p. del Notaio Comune



Di Modica del 25 ottobre 2011 repertorio n. 110/2011 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 9 novembre 2011 al numero di registro generale 19278 e numero di registro particolare 12732 a favore di Comune Di Modica con sede in Modica (RG) C.F. 00175500883 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 12 Particella 1120 e contro
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile del Lotto 1 sito nel comune di Modica (RG) di cui alla procedura.

E' presente un vincolo del suolo su cui insiste il fabbricato distinto in catasto fabbricati del comune di Modica al foglio 12, p.lla 1120, nell'area di pertinenza della superficie complessiva di mq. 9.500, sito a modica in c.da addolorata margi, zona "e5" del p.r.g., in testa alla ditta
, per una volumetria di mc 7.609,48, che sommata alla volumetria esistente pari a mc 8.063,12, determina una volumetria complessiva autorizzata di mc. 15.672,60, secondo una densità fondiaria minore di 1,70 mc/mq; vincolo alla destinazione d'uso delle opere limitatamente al tipo di attività prevista in progetto (trasformazione e la lavorazione in genere di cereali e della frutta secca), e pertanto con divieto di futuri frazionamenti dell'attività nonché di cambi di destinazione d'uso, come specificata nella documentazione tecnica esaminata dalle amministrazioni competenti ed approvata dal consiglio comunale di modica in variante al p.r.g.; vincolo a mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq 1.900,00, la quale a norma dell'art. 9 ultimo comma della Lr. n. 37/85, costituisce pertinenza delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del codice civile; vincolo della superficie complessiva di mq 1.072,78 a mantenimento ad aree ai sensi dell'art. 5 comma 1o del d.m. 02/04/1968 n. 1444, di cui mq. 713,38 adibite a parcheggio pubblico e mq. 359,40 adibite a verde pubblico.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Randazzo Francesca del 29 dicembre 2011 repertorio n. 1994/1421 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 5 gennaio 2012 al numero generale 442 e al numero particolare 28 a favore di Banca Agricola Popolare Di Ragusa,

per capitale di €

pag. 3 di 10

800.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.200.000,00, durata 9 anni 6 mesi, a carico di . per i diritti pari a 1/1 di

piena proprietà, dell'immobile riportato in NCEU a **Foglio 223 Particella 1120 del Lotto 1** sito nel comune di **Modica (RG)** di cui alla procedura.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio **Ottaviano Evangelista** del **29 gennaio 2015** repertorio n. **78835/19819** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **30 gennaio 2015** al numero generale **1183** e al numero particolare **146** a favore di **Banca Credito Siciliano S.p.a.** con sede in **Palermo** C.F. **04226470823**, per capitale di € 350.000,00

oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 700.000,00, durata 10 anni, a carico di per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà**, dell'immobile del **Lotto 1** sito nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio **Ventura Valeria** del **7 gennaio 2016** repertorio n. **2019/1261** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **8 gennaio 2016** al numero generale **133** e al numero particolare **14** a favore di **Banca Di Credito Cooperativo Di Pachino Società Cooperativa** con sede in **Pachino (SR)** C.F. **00078210895**, domicilio ipotecario eletto in Pachino Via Unità N.5/7, per capitale di € 150.000,00

oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, durata 7 anni, a carico di per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà**, dell'immobile del **Lotto 1** sito nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto **Tribunale di Ragusa** del **3 ottobre 2016**, repertorio n. **784/2016** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **18 novembre 2016** al numero generale **15794** e al numero particolare **2895** a favore di , per capitale di € 10.969,28

oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 20.000,00, a carico di per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà**, dell'immobile del **Lotto 1** sito nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura.

Atto Giudiziario decreto di ammissione a concordato preventivo atto **Tribunale Di Ragusa di**

(UD) del 26 giugno 2017 repertorio n. 10/2017 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 26 luglio 2017 al numero generale 11164 e al numero particolare 7614 a favore di Massa Dei Creditori Di _____, a carico di _____.

Si precisa che: Il presente decreto riguarda tutti gli immobili del soggetto contro.

Ipoteca Legale ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del dpr 602/73 atto Riscossione Sicilia Spa di Ragusa del 18 marzo 2019 repertorio n. 2135/2018 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 19 marzo 2019 al numero generale 4078 e al numero particolare 524 a favore di Riscossione Sicilia Spa con sede in Ragusa C.F. 00833920150, domicilio ipotecario eletto in Via Archimede,112, per capitale di € 922.393,80 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.844.787,60, a carico di _____.

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà**, dell'immobile del **Lotto 1** sito nel comune di Modica (RG) oggetto della procedura.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Siracusa del 1 agosto 2019 repertorio n. 1452 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 7 ottobre 2019 al numero generale 14372 e al numero particolare 1958 a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Pachino con sede in Pachino (SR) C.F. 00078210895, per capitale di € 328.486,74 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 350.000,00, a carico di _____.

per i diritti pari a 2/9 di **piena proprietà**,

per i diritti pari a

2/9 di **piena proprietà**,

per i diritti pari a 2/9 di **piena proprietà**,

per i diritti pari a 3/9 di **piena proprietà**,

degli immobili del **Lotto 2**, del **Lotto 3**, del **Lotto 4**, e del **Lotto 5** siti nel comune di Modica (RG) oggetto della procedura; a carichi di _____.

per i diritti pari a 2/18 di **piena proprietà**,

per i diritti pari a 2/18 di **piena proprietà**,

per i diritti

pag. 5 di 10

pari a **2/18** di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **3/18** di **piena proprietà**, dell'immobile del **Lotto 6** sito nel

comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **4/189** di **piena proprietà**,

4/189 di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **4/189** di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **6/189** di **piena**

proprietà, degli immobili del **Lotto 7** siti nei comuni di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a

carico di

diritti pari a **4/378** di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **4/378** di **piena proprietà**,

proprietà,

per i diritti pari a **4/378** di **piena**

per i diritti pari a **6/378** di **piena proprietà**, degli immobili del **Lotto 8** siti

nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **2/21** di **piena**

proprietà, degli immobili del **Lotto 9** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a

carico di

per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**, degli immobili del **Lotto 10** siti nel comune di **Modica**

(**RG**) oggetto della procedura.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Ragusa del **14 novembre 2019**

repertorio n. **2446** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **13 gennaio**

2020 al numero generale **466** e al numero particolare **47** a favore di **Credito Valtellinese S.p.a.** con

sede in **Sondrio** C.F. **00043260140**, domicilio ipotecario eletto in **Avv. Guglielmino Via P.pe**

Umberto 79 97019 Vittoria, per capitale di € **210.000,00** oltre ad interessi e spese per una somma

complessiva di € **210.000,00**, a carico di

per i diritti pari a **2/9** di **piena proprietà**,



per i diritti pari a **3/9 di piena proprietà**,
degli immobili del **Lotto 2**, del **Lotto 3**, del **Lotto 4**, e del **Lotto 5** siti nel comune di **Modica (RG)**
oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **2/18 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **3/18 di piena**
proprietà, dell'immobile del **Lotto 6** sito nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a
carico di

per i
diritti pari a **4/189 di piena proprietà**,

per i diritti pari a **6/189 di piena proprietà**, degli immobili del
Lotto 7 siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **2/189 di piena**
proprietà,

per i diritti pari a **3/189 di piena proprietà**, degli immobili del **Lotto 8** siti
nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **2/21 di piena**
proprietà, degli immobili del **Lotto 9** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a
carico di

per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà**, degli immobili del **Lotto 9** siti nel comune di **Modica (RG)**
oggetto della procedura.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Ragusa del 7 marzo 2021 repertorio n.
718/2021 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **19 marzo 2021** al
numero generale **4370** e al numero particolare **416** a favore di **Banca Agricola Popolare Di Ragusa**
Soc.coop.p.a. con sede in **Ragusa C.F. 00026870881**, per capitale di € **661.884,21** oltre ad interessi
e spese per una somma complessiva di € **990.000,00**, a carico di

per i diritti pari a **2/189 di piena proprietà bene**
personale,

per i diritti pari a **2/189 di piena proprietà bene personale**,

per i diritti pari a **2/189 di piena proprietà bene**



personale, .

per i diritti pari a **3/189** di **piena proprietà** bene personale, degli immobili

del **Lotto 8** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **1/3** di

piena proprietà bene personale,

per i diritti pari a **2/9** di **piena proprietà** bene personale, .

per i diritti pari a **2/9** di **piena**

proprietà bene personale,

per i diritti pari a **2/9** di **piena proprietà** bene personale, degli immobili del

Lotto 2, del **Lotto 3**, del **Lotto 4**, e del **Lotto 5** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di .

per i diritti pari a **3/18** di **piena proprietà** bene personale,

proprietà bene personale,

per i diritti pari a **4/18** di **piena**

per i diritti pari a **4/18** di **piena proprietà** bene personale, .

per i diritti pari a **4/18** di

piena proprietà bene personale, dell'immobile del **Lotto 6** sito nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di .

per i diritti pari a **4/189** di **piena proprietà** bene personale,

per i diritti pari a

4/189 di **piena proprietà** bene personale, .

per i diritti pari a **4/189** di **piena proprietà** bene personale,

per i diritti pari

a **6/189** di **piena proprietà** bene personale, degli immobili del **Lotto 8** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**, dell'immobile del **Lotto 1** sito nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** bene personale, degli immobili

del **Lotto 10** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di .

per i diritti pari a **2/21** di

piena proprietà bene personale, degli immobili del **Lotto 9** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto **Giud. Unep Del Tribunale Di Ragusa** del **9 febbraio 2021** repertorio n. **339** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Ragusa** in data **7 aprile 2021** al numero generale **5300** e al numero particolare **3727** a favore di .

, a carico di .

'per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**, dell'immobile del **Lotto 1** sito nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **2/9** di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **3/9** di **piena proprietà**, degli immobili del **Lotto 2**, del **Lotto 3**, del **Lotto 4**, e del **Lotto 5** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **2/18** di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **3/18** di **piena proprietà**, dell'immobile del **Lotto 6** sito nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **4/189** di **piena proprietà**,

per i

diritti pari a **6/189** di **piena proprietà**, degli immobili del **Lotto 7** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **2/189** di **piena proprietà**,

per i diritti pari a **3/189** di **piena**

piena proprietà, degli immobili del **Lotto 8** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura; a carico di

per i diritti pari a **2/21** di **piena proprietà**, degli immobili del **Lotto 9** siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura e su altri beni

pag. 9 di 10

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà**, degli immobili del **Lotto**
10 siti nel comune di **Modica (RG)** oggetto della procedura.

Per gli immobili siti nel Comune di **Modica (RG)** come da visura catastale allegata.

Costituzione di ente urbano dei fabbricati oggetto di stima

Al fine di individuare correttamente i fabbricati oggetto di stima si è proceduto all'esame della documentazione catastale da cui derivano gli stessi. Pertanto è stato possibile accertare che:

- L'immobile riportato in NCEU al Foglio 223 Particella 1120 Subalterno 1 deriva dall'immobile riportato in NCEU al Foglio 223 Particella 1120, che risulta costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 223 Particella 1120 (già **Particella 553**).
- L'immobile riportato in NCEU al Foglio 171 Particella 916 Subalterno 9 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 171 Particella 916 (già Particella 885 ex Particella 359).
- Gli immobili riportati in NCEU al Foglio 29 Particella 586 Subalterno 2 e Subalterno 3 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 29 Particella 586 (già Particella 415).
- L'immobile riportato in NCEU al Foglio 46 Particella 1370 Subalterno 3 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 46 Particella 1370 (già Particella 1320 ex Particella 216).
- L'immobile riportato in NCEU al Foglio 13 Particella 883 Subalterno 1 e in NCT al Foglio 13 Particella 881 derivano dal terreno riportato in NCT al Foglio 13 Particella 48 e Particella 360, soppresse ed unite hanno costituito i terreni riportati in NCT al Foglio 13 Particella 881 e Particella 883.
- Gli immobili riportati in NCEU al Foglio 44 Particella 107 Subalterno 3 e Subalterno 4 sono stati costituiti sull'ente urbano riportato in NCT al Foglio 29 Particella 107.

