
TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Mea Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.
promossa da

OMISSIS

contro

OMISSIS

 **ASTAlegale.net**
GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. CARLO DI CATALDO

TECNICO INCARICATO: Ing. DAVIDE MEA

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 819

P.Iva 01468630882 ; C.F. MEADVD73A12D423J

Con studio in Ragusa (RG) Via Guglielmo Nicastro n. 38

Tel: 3290041098, E-mail: davidemea@alice.it-davide.mea@ingpec.eu

CUSTODE: Avv. Salvatrice Nobile

Viale del Fante n.10 – 97100 Ragusa, tel.0932.686272 fax 0932.1856003

E mail: avvsalvatricenobile@alice.it

PEC: salvatrice.nobile@avvragusa.legalmail.it

SCHEDA SINTETICA

Lotto Unico

Esec. 16/24 contro: OMISSIS Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Salvatrice NOBILE Esperto del procedimento: Ing. Davide Mea	
Diritto	Diritto di Proprietà – Bene Personale – Quota 1 / 1
Bene	Villetta ad uso abitativo sita nel comune di Modica (RG) in via Passogatta civ 33. L'immobile insiste su una particella di circa 344 m ² recintata su 3 lati e confinante in adiacenza con proprietà di altri. Si sviluppa su due elevazioni di cui un Piano Terra adibito ad abitazione e un Primo Piano a mansarda con falda unica in fase di costruzione; l'immobile è libero su tre lati con ampio giardino di pertinenza con tettoia per ricovero auto. L'immobile dista circa 2 Km dal centro di Modica.
Ubicazione	Comune di Modica, Via Passogatta civ 33 coord. geog. 36.878761, 14.772038
Titolarità	La proprietà è in capo al debitore per la quota di 1/1 L'immobile è pervenuto all'esecutato OMISSIS per la quota di 1/2 della nuda proprietà per successione legittima in morte della madre Per la quota di 1/2 della proprietà in morte del padre
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità. L'immobile è pervenuto all'esecutato OMISSIS per la quota di 1/2 della nuda proprietà per successione legittima in morte della madre OMISSIS verbale di pubblicazione testamento del 25/02/2008 rep. 75691/21967 Not. Girolamo Renato Pulino trascritto nei RR.II. di Ragusa il 12/03/2008 ai nn. 5212/3293 certificato di denuncia successione 28/03/2008 rep 35/284/8 Ufficio del Registro di Modica trascritto il 21/08/2008 ai nn. 17161/10799. Per la quota di 1/2 della proprietà OMISSIS oltre al ricongiungimento catastale risultano verbale di pubblicazione del Testamento del 15/10/2008 rep 76063/22233 notaio Girolamo Renato Pulino di Modica trascritto in data 29/10/2008 ai nn. 21976/13498; certificato di denuncia successione 31/10/2008 rep 46/295/8 Ufficio del Registro di Modica trascritto il 12/03/2009 ai nn. 5598/3372. Le accettazioni tacite delle eredità sono state trascritte presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa dal creditore procedente in data 18-03-2024 rispettivamente ai nn. 3243/4752, in morte della madre e 3242/4752 in morte del padre.

DATI CATASTALI BENE											
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	171	684	4	1	A3	3	3,5	80 mq	225,95 €	T	

I dati catastali corrispondono con quanto indicato nel pignoramento

Lotto	Lotto Unico composto da 1 cespite
Occupazione	L'immobile risulta essere occupato OMISSIS
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi Bene 1	Costruito in assenza di concessione edilizia. Le irregolarità urbanistiche consistono nella realizzazione di un volume aggiuntivo attualmente utilizzato come cucina e nella realizzazione del piano superiore mansarda che è ancora in fase di costruzione. Il piano terra è stato accatastato, ma la planimetria catastale risulta essere difforme rispetto allo stato di fatto. La difformità riguarda una diversa distribuzione degli spazi esterni e della destinazione d'uso naturalmente non è rappresentato il vano aggiuntivo Cucina. Il Piano primo mansarda è stato costruito in assenza di concessione edilizia e non è accatastato. L'intero immobile è quindi totalmente irregolare.

Titolarità Urbanistica	L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'area su cui insiste il fabbricato è gravata da vincolo idrogeologico. L'immobile è stato costruito in assenza di concessione edilizia nel 1979. È stata presentata domanda di condono n. 1800 in data 20.09.86 ed è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.55 in data 11/03/1998 . Il 26 maggio 2010 è stata rilasciata concessione edilizia n. 167 per dividere il fabbricato in due unità il sub 4 è quello oggetto di esecuzione.
------------------------	--

Agibilità/Abitabilità	Assenza del certificato di Abitabilità/Agibilità
Divisibilità	Quota Pignorata 1 / 1
Valore di Mercato	€. 168.771,00
Valore di Vendita Forzata in arrotondamento	€. 83.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 500,00
Vendibilità e motivo	L'immobile si sviluppa su due elevazioni di cui un Piano Terra adibito ad abitazione e un Primo Piano a mansarda con falda unica in fase di costruzione; l'immobile è libero su tre lati con giardino di pertinenza e con tettoia per ricovero auto. Lo stabile insiste su una superficie di circa 345 m². Date le sue caratteristiche di ubicazione e il valore di vendita forzata, l'immobile si ritiene appetibile commercialmente. L'immobile è irregolare urbanisticamente; poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001), l'immobile può essere trasferito nello stato in cui si trova purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita.;
Vincoli	Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'area su cui insiste il fabbricato è gravata da vincolo idrogeologico.
APE/CDU	Come da incarico del G.E. non è stato prodotto l'APE e non è stato prodotto il CDU, ma se ne è stimato il costo che si è poi detratto dal valore di stima.

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a RAGUSA il 30/04/2010
Reg. gen. 8518 - Reg. part. 2146
Quota: 1/1
Importo: € 82.500,00
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Percentuale interessi: 3,397 %
Rogante: NOTAIO - PULINO GIROLAMO RENATO
Data: 29/04/2010
N° repertorio: 76756/22763

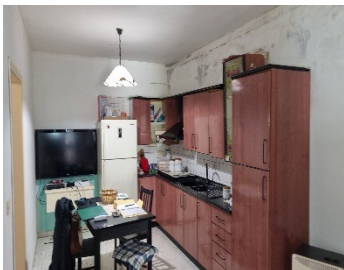
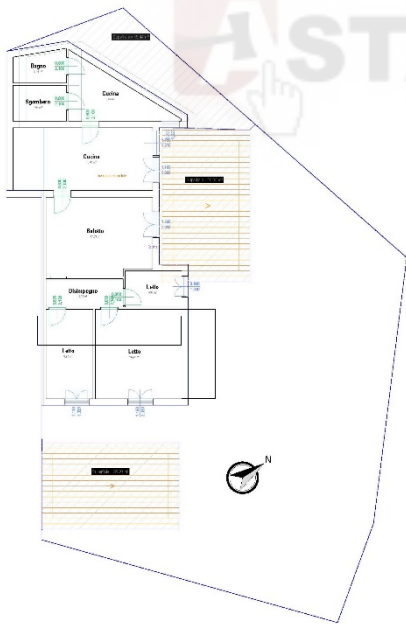
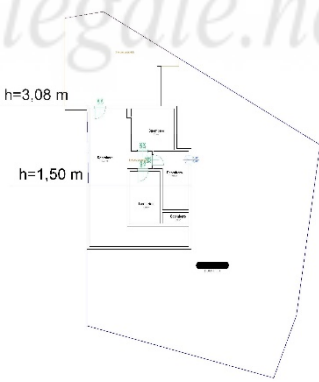
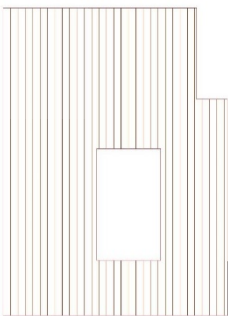
Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
Trascritto a RAGUSA il 09/12/2019
Reg. gen. 17890 - Reg. part. 12873
Quota: 1/1
A favore di **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a RAGUSA il 18/01/2024
Reg. gen. 981 - Reg. part. 652
Quota: 1/1
A favore di **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

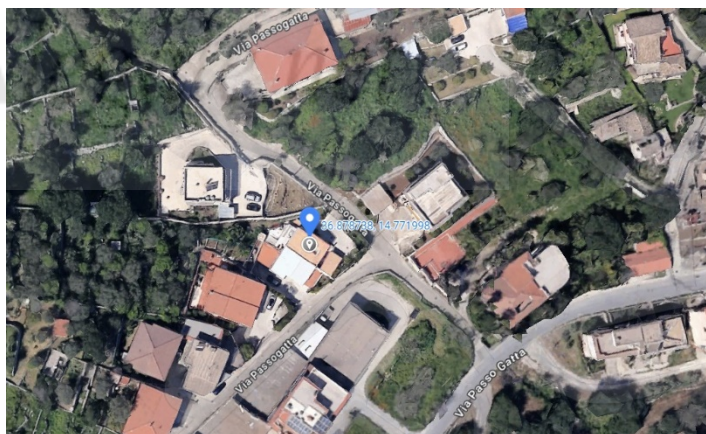
SCHEMA IMMOBILE
Lotto Unico – Abusivo non sanabile

Descrizione Bene 1	L'immobile oggetto del pignoramento è una villetta ad uso abitativo sita nel comune di Modica (RG) e precisamente in via Passogatta civ 33 che insiste su una particella di circa 345 m² recintata su xxx lati e confinante in adiacenza con proprietà di altri. La superficie coperta lorda complessiva al piano terra è di circa 106 m² mentre al P1 è di circa 67 m². L'immobile è raggiungibile percorrendo la SP 28 direzione Frigintini per poi proseguire su via Passogatta e svoltare a sinistra per una stradella asfaltata chiamata sempre via Passogatta; la casa è il secondo fabbricato sul lato sinistro. L'immobile dista circa 2 Km dal centro di Modica. Attraverso il cancello in metallo prospiciente la strada si accede all'area su cui insiste l'immobile. Il piano terra ha ingresso autonomo sul prospetto a Nord-Est del corpo di fabbrica mentre al primo piano si accede attraverso una rampa di terra battuta. L'ingresso dell'appartamento in costruzione del primo piano è esposto a Nord-Ovest. L'area è pavimentata con cemento. La copertura del fabbricato è a tetto a falda unica, l'intonaco esterno è rivestito con tonachino di colore rosa mentre le pareti esterne del primo piano sono di colore bianco. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 70/80. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primarie come l'acquedotto o la rete fognaria. Il Piano T è identificato al N.C.E.U. di Modica al Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Superficie catastale 80 mq Rendita € 225,95 Piano 1. Il piano primo non risulta essere accatastato.				
Destinazione Abitazione BENE 1					
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Comm. (m²)	
Superficie principale	S1	105,83 \	1,00	105,83	
Superficie balconi	SUB	8,31	0,25	2,08	
Superficie pertinenze Posto Auto	SUPAE	25,30	0,25	6,33	
Superficie Sottotetto Autonomo	SUPTA	37,60	0,30	11,28	
Superficie Sottotetti	SUPT	29.70	0,20	5,94	
Superficie pertinenze esterno	SUPB	203,71	0.18	36,67	
Superficie pertinenze Veranda	SUPC	28,30	0.95	26,88	
Superficie commerciale (SUP)		m² 195,01			
Valore di Mercato €168.771,00					
Valore di Stima Vendita Forzata €83.000,00					



		
		
PT Stato di Fatto 	P1 Stato di Fatto 	Copertura Stato di Fatto 

Ultima Planimetria Catastale Piano Terra			
Data: 07/03/2024 - a TSMI14 - Esclusione MEADV71A1D4M37			
Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ragusa		Costituzione geometrica n° E000011555ss - 01/03/2009 Planimetria di s.l.i.s.r. in Comune di Modica Via Passopisciaro civ. 33 Identificativi Catastrali: Sezione Foglio: 175 Particella: 684 Subalterno: d Completata da: Tecnico Disegnario Inscritto all'albo: Geometri Prov. Ragusa N. 1104	
Foglio n. 1 Scala 1:200			
H.mil 2.90 cucina wc r.p. H.mil 2.90 piano terra nord			
Pianta planimetria in cm Data: 07/03/2024 - a TSMI14 - Esclusione MEADV71A1D4M37 Titolo scheda: 1 - Formati di esportazione ASG19n207 - Formati stampa disegno ASG19n207			



Comune di Modica, Via Passogatta civ 33
Coord. Geog. 36.878761, 14.772038



SOMMARIO

Incarico	11
Premessa.....	11
Descrizione	11
Completezza documentazione ex art. 567	12
Titolarità	12
Confini.....	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Stato conservativo	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	21
APE/CDU.....	22
Stima / Formazione lotti	23
DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE BENE 1	23
Stima Sintetica Comparativa.....	24
Stima Analitica – Direct Capitalization	26
Indicazione del Valore Finale – Bene N°1.....	27
Valore del Lotto unico	28
Riserve e particolarità da segnalare.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto Unico – Abusivo non sanabile	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2024 del R.G.E.	31
Lotto Unico – abusivo non sanabile	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Allegati	33

INCARICO

In data 30/01/2024, il sottoscritto Ing. Mea Davide, con studio in Via Guglielmo Nicastro, 38 - 97100 - Ragusa (RG), email davidemea@alice.it, PEC davide.mea@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Modica (RG) - Via Passogatta Civ 33, piano T-1 (Coord. Geografiche: 36.878761, 14.772038)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è una villetta ad uso abitativo sita nel comune di Modica (RG) e precisamente in via Passogatta civ 33 che insiste su un'area di circa 344 m² recintata su 3 lati e confinante in adiacenza con proprietà di altri. L'immobile si sviluppa su due elevazioni di cui un Piano Terra adibito ad abitazione e un Primo Piano a mansarda con falda unica in fase di costruzione; l'immobile è libero su tre lati con ampio giardino di pertinenza con tettoia per ricovero auto. La superficie coperta lorda complessiva al piano terra è di circa 106 m² mentre al P1 è di circa 67 m².

L'immobile è raggiungibile percorrendo la SP 28 direzione Frigintini per poi proseguire su via Passogatta e svoltare a sinistra per una stradella asfaltata chiamata sempre via Passogatta; la casa è il secondo fabbricato sul lato sinistro.

L'immobile dista circa 2 Km dal centro di Modica.

Attraverso il cancello in metallo prospiciente la strada si accede all'area su cui insiste l'immobile. Il piano terra ha ingresso autonomo sul prospetto a Nord-Est del corpo di fabbrica mentre al primo piano si accede attraverso una rampa di terra battuta. L'ingresso dell'appartamento in costruzione del primo piano è esposto a Nord-Ovest.

L'area è pavimentata con cemento. La copertura del fabbricato è a tetto a falda unica, l'intonaco esterno è rivestito con tonachino di colore rosa mentre le pareti esterne del primo piano sono di colore bianco. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli

anni 70/80. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primarie come l'acquedotto o la rete fognaria.

Il Piano T è identificato al N.C.E.U. di Modica al Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Superficie catastale 80 mq Rendita € 225,95

Piano 1. Il piano primo non risulta essere accatastato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

OMISSIS

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

OMISSIS

Si segnala il Provvedimento di Assegnazione in Godimento della casa familiare del 15/04/2019 rep 2063/2019 Tribunale di Ragusa trascritto in data 09/12/2019 ai nn. 17890/12873 a favore d **OMISSIS**. Il provvedimento riguarda il diritto di Abitazione dell'immobile per cui è causa.

CONFINI

Confina a Nord-Ovest con proprietà di altri mentre a Nord-est e Sud-Est con strada pubblica. a Sud-Ovest invece è in adiacenza con edificio di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	86,89 mq	105,83 mq	1,00	105,83 mq	2,90 m	T
Posto auto coperto	25,30 mq	25,30 mq	0,25	6,33 mq	2,50 m	T
Veranda	28,30 mq	28,30 mq	0,95	26,88 mq	2,51 m	T
Area Esterna con Giardino	185,27 mq	185,27 mq	0,18	33,35 mq	0,00 m	T
Sottotetto (autonomo)	33,31 mq	37,60 mq	0,30	11,28 mq	2,30 m	1
Soffitta	26,13 mq	29,70 mq	0,20	5,94 mq	1,05 m	1
Balcone scoperto	8,31 mq	8,31 mq	0,25	2,08 mq	0,00 m	1
Rampa verso il P1	18,44 mq	18,44 mq	0,18	3,32 mq	0,00 m	T/1
Totale superficie convenzionale:				195,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				195,01 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Divisibilità: il Primo Piano ha accesso indipendente rispetto al Piano Terra, ma essendo allo stato rustico e non abitabile nonché totalmente Abusivo non sanabile per evitare di diminuire l'appetibilità commerciale del compendio pignorato e considerato che la quota pignorata è di 1/1 in capo al debitore esecutato, si ritiene opportuno procedere alla vendita indivisa del Bene 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/03/2005	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 684, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7

		Rendita € 632,66 Piano T
Dal 01/03/2005 al 07/05/2007	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 225,95 Piano T
Dal 07/05/2007 al 04/10/2008	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 225,95 Piano T
Dal 04/10/2008 al 04/10/2008	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 225,95 Piano T
Dal 04/10/2008 al 09/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 225,95 Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/02/2024	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 225,95 Piano T

Il Titolare catastale **OMISSIS** Proprietà per 1/1 corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	171	684	4	1	A3	3	3,5	80 mq	225,95 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
171	684				ENTE URBANO					

Corrispondenza catastale

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

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.
Il Piano primo non risulta accatastato

Sussiste corrispondenza tra i dati catastali con quanto presente nell'atto di pignoramento

PRECISAZIONI

L'immobile per quanto scritto al paragrafo "Regolarità Urbanistica" non è urbanisticamente regolare. Gli artt. 17 e 40 L. n. 47 del 1985 ora DPR 2001 n. 380 art. 46 prevedono la nullità degli atti inter vivos relativi a trasferimento, costituzione diritti reali o scioglimento di comunioni ove non risultino il permesso di costruire o il permesso in sanatoria. La stessa norma prevede la non applicabilità alle procedure esecutive. Occorrerà indicare nel bando di vendita che l'immobile è abusivo e non sanabile. Poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001), l'immobile può essere trasferito nello stato in cui si trova purché ciò sia dichiarato nel bando di vendita, pertanto il sottoscritto CTU provvederà a valutare l'immobile oggetto della presente relazione. Per ulteriori dettagli si rinvia al paragrafo "Regolarità Urbanistica".

STATO CONSERVATIVO

Come si evince dalle foto allegate alla presente relazione di stima lo stato di finitura esterno è in buone condizioni mentre l'interno presenta segni di umidità e condensa consistenti e diffusi in tutti gli ambienti. Necessita intervento di sanificazione dell'appartamento a piano terra. Il primo piano è in costruzione e allo stato attuale non è utilizzabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura edilizia è realizzata con muratura portante in blocchi di calcare sp 25cm per il piano terra mentre il primo piano in blocchi di laterizio. I pavimenti di tutte le stanze del piano terra sono in ceramica di colore chiaro così come le piastrelle della cucina, del cucinino e del bagno; la copertura del fabbricato è a falda unica realizzata con pannelli tipo isolpan 10+4 su telaio in ferro; il solaio è in laterocemento. Gli infissi del piano terra sono in alluminio monovetro senza taglio termico con oscurante del tipo a persiana di colore scuro mentre il primo piano, ancora in fase di costruzione ne è quasi del tutto sprovvisto se non per una piccola finestrella aggettante sul prospetto Nord-EST; l'altezza utile è di 2,90 m per quasi tutte le stanze eccetto per i vani adiacenti la cucina principale (Cucinino, bagno e ripostiglio) per i quali l'altezza media è di 2,54 m; il piano primo, presenta un'altezza massima di 3,10 m ed una minima di 0,40 m. I soffitti e le pareti dei locali del piano terra necessitano di essere sanificati e tinteggiati. Il piano terra è composto da una cucina di 18,65 m², un salotto di 17,59 m², da tre camere da letto rispettivamente di 16,40 m², 8,94 m² e 4,34 m², da un bagno di 3,44 m², di un ripostiglio di 4,04 m², un cucinino da 8,84 m² e un disimpegno di 4,65 m². Il piano primo ha una superficie netta calpestabile fino ad un'altezza di 1,5 m di 33,31 m² su una superficie totale di 70,91 m². Al primo piano c'è un balconcino di 8,31 m². l'area esterna di proprietà è completamente recintata è di 203,71 m². La superficie commerciale considerando le aree esterne è pari a 195,01 m². L'impianto idrico è del tipo sotto traccia con impianto diramato all'interno del fabbricato, predisposto per acqua calda con boiler elettrico situato al piano terra; l'impianto di climatizzazione invernale è affidato al piano terra a 3 pompe di calore reversibili. La caldaia a detta del **OMISSIS** non risulta essere funzionante. Il Piano Primo non risulta essere dotato di alcun impianto. L'impianto citofonico è presente al piano terra; l'impianto televisivo è del tipo ad antenna con alimentatore e diramazioni sottotraccia con prese all'interno dell'appartamento; impianto elettrico sottotraccia e con punti di accensione ed illuminazione discretamente ripartiti sia come numero che come distribuzione; non è presente l'interruttore differenziale (salvavita). Per rendere l'immobile conforme al D.M. 236/89, attuativo della Legge 13/89 sul superamento delle barriere architettoniche, occorrerà apportare modifiche ai bagni; il costo si aggirerebbe intorno ai 10.000 euro in quanto andrebbe ristabilita la condizione di progetto con allocazione del bagno nell'attuale stanzetta utilizzata come camera da letto con esposizione a Nord-Est.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato **OMISSIS** in forza del Provvedimento di Assegnazione in Godimento della casa familiare del 15/04/2019 rep 2063/2019 Tribunale di Ragusa trascritto in data 09/12/2019 ai nn. 17890/12873 a favore di **OMISSIS** contro l'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1998 al 12/03/2008	OMISSIS	CONCESSIONE EDILIZIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO - PULINO GIROLAMO RENATO	12/03/1998	69804	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI RAGUSA	03/04/1998	4459	3655
Dal 12/03/2008 al 21/08/2008	OMISSIS	ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio - PULINO GIROLAMO RENATO	25/02/2008	75691	21967
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	12/03/2008	5212	3293
Dal 21/08/2008 al 29/10/2008	OMISSIS	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO Modica (RG)	28/03/2008	35/284/8	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	21/08/2008	17161	10799
Dal 29/10/2008 al 12/03/2009	OMISSIS	ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio - PULINO GIROLAMO RENATO	15/10/2008	76063/22233	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	29/10/2008	21976	13498
Dal 12/03/2009 al 09/12/2019	OMISSIS	ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO Modica (RG)	31/10/2008	46/295	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	12/03/2009	5598	3372
		CONCESSIONE EDILIZIA			

Dal 03/06/2010 al 09/12/2019	OMISSIS	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COMUNE DI MODICA	26/05/2010	167/2010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI RAGUSA	03/06/2010	10754	6621
Dal 09/12/2019 al 18/01/2024	OMISSIS	ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI RAGUSA	15/04/2019	2063/2019	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI RAGUSA	09/12/2019	17890	12873
Dal 18/01/2024	OMISSIS	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIALE GIUDIZIARIO - RAGUSA	19/12/2023	3616	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI RAGUSA	18/01/2024	981	652
Dal 18/03/2024	OMISSIS	ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PULINO GIROLAMO RENATO	29/04/2010	76756	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI RAGUSA	18/03/2024	4752	3243
Dal 18/03/2024	OMISSIS	ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO - PULINO GIROLAMO RENATO	29/04/2010	76756	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CONSEVATORIA DI RAGUSA	18/03/2024	4751	3242
--	--	---------------------------	------------	------	------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è pervenuto all'esecutato **OMISSIS** per la quota di 1/2 della nuda proprietà per successione legittima in morte della madre **OMISSIS** Not. Girolamo Renato Pulino trascritto nei RR.II. di Ragusa il 12/03/2008 ai nn. 5212/3293 certificato di denuncia successione 28/03/2008 rep 35/284/8 Ufficio del Registro di Modica trascritto il 21/08/2008 ai nn. 17161/10799.

Per la quota di 1/2 della proprietà in morte **OMISSIS** oltre al ricongiungimento catastale risultano verbale di pubblicazione del Testamento del 15/10/2008 rep 76063/22233 notaio Girolamo Renato Pulino di Modica trascritto in data 29/10/2008 ai nn. 21976/13498; certificato di denuncia successione 31/10/2008 rep 46/295/8 Ufficio del Registro di Modica trascritto il 12/03/2009 ai nn. 5598/3372.

Le accettazioni tacite delle eredità sono state trascritte presso la conservatoria dei RR.II. di Ragusa dal creditore procedente in data 18-03-2024 rispettivamente ai nn. 3243/4752, in morte della madre e 3242/4752 in morte del padre.

Ai dante causa l'immobile (Terreno) era pervenuto per la quota di 1/2 cadauno in forza dell'atto di compravendita del 22/05/1974 rep. 22148 Notaio Pasquale Ottaviano di Modica trascritto nei RR.II. di Ragusa ai nn. 6583/6061.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI RAGUSA aggiornate al 31/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a RAGUSA il 30/04/2010
Reg. gen. 8518 - Reg. part. 2146
Quota: 1/1
Importo: € 82.500,00
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00
Percentuale interessi: 3,397 %
Rogante: NOTAIO - PULINO GIROLAMO RENATO
Data: 29/04/2010
N° repertorio: 76756/22763

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a RAGUSA il 18/01/2024

Reg. gen. 981 - Reg. part. 652

Quota: 1/1

A favore di **OMISSIS**

Contro **OMISSIS**

Formalità a carico della procedura

Si segnala il Provvedimento di Assegnazione in Godimento della casa familiare del 15/04/2019 rep 2063/2019 Tribunale di Ragusa trascritto in data 09/12/2019 ai nn. 17890/12873 a favore **OMISSIS**. Il provvedimento riguarda il diritto di Abitazione dell'immobile per cui è causa.



L'area su cui insiste il fabbricato è gravata da vincolo idrogeologico

Zone Territoriali Omogenee

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

? E1 - Intersezione completa

? Norme tecniche di attuazione - Modica (Artt: ZTO E) (Pg: 14, 15, 16)

Da ricerche preso il SITR del comune di Modica è emerso che le terre site in territorio di Modica, riportate in Catasto Terreni al Foglio 171 P.la 684 ricadono in zona normata E1 regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG , in particolare degli articoli 52 e 53 che recitano:

Art. 52 Zone E (E1, E2) - Agricole

Definizione: Comprendono le aree destinate ad attività agricole, a pascolo e improduttive.

Art. 53 Zona E1 - Agricola normale

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e prescrizioni particolari: In queste zone si possono inse-me esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R.25/94. Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo

0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- a) apporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;
- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. 495/92 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) art.26, comma 2 p.ti d) e e), come modificati dal D.P.R. 147/93.
- d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari:

Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: mt 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.



L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Modica è emerso che l'immobile oggetto di stima è stato costruito in assenza di concessione edilizia nel 1979. È stata presentata domanda di condono n. 1800 in data 20.09.86 ditta **OMISSIS** ed è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.55 in data 11/03/1998 .

Il 26 maggio 2010 è stata rilasciata concessione edilizia n. 167 per dividere il fabbricato in due unità immobiliari separate di cui uno il sub 4 oggetto di esecuzione. Dal confronto tra il progetto allegato a quest'ultima concessione edilizia con lo stato di fatto rilevato dallo scrivente è emersa difformità.

Gli abusi consistono nella realizzazione di un volume aggiuntivo attualmente utilizzato come cucina e nella realizzazione del piano superiore mansarda che è ancora in fase di costruzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra l'ultima planimetria reperita presso il NCEU di Modica risalente al mese di marzo del 2005 con lo stato di fatto rilevato dallo scrivente è emersa difformità rispetto allo stato di progetto e allo stato di fatto. Gli abusi relativi al PT consistono in una diversa disposizione degli spazi interni, in un cambio di destinazione d'uso da Bagno a Camera da Letto, da Ripostiglio in camera da letto, da Cucina a Soggiorno, nella chiusura in muratura della veranda che ha costituito ampliamento dell'abitazione collegando due corpi di fabbrica separati. Il locale realizzato è attualmente adibito a cucina mentre il corpo di fabbrica originariamente non collegato all'abitazione è stato tramezzato e sono stati ricavati tre locali: Bagno, Cucinino e Ripostiglio. In adiacenza alla parete dell'attuale cucina è stata realizzata una tettoia così come all'esterno ne è stata realizzata un'altra adibita a posto auto esterno coperto. Gli elaborati grafici in allegato eseguiti dallo scrivente documentano compiutamente tali variazioni. Da indagini svolte presso l'Ufficio del Territorio di Modica non è stata reperita alcuna planimetria o accatastamento relativamente al P1. Nell'elaborato in allegato i rilievi effettuati. Essendo l'immobile urbanisticamente non conforme non sarà possibile aggiornare la planimetria catastale.

APE/CDU

Di seguito si stimano gli importi per la produzione dell'APE e del Certificato di Destinazione Urbanistica.

- Sopralluogo, Rilevo, calcoli termici e deposito catasto regionale: 250 €

- Libretto di impianto, accatastamento e rapporto di efficienza energetica: 200 €
- Pratica per richiesta CDU: 550 €

La spesa totale prevista per l'ottenimento dell'ape e del certificato di destinazione urbanistica è di 1000 Euro

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Modica (RG) - Via Passogatta Civ 33, piano T-1
L'immobile oggetto del pignoramento è una villetta ad uso abitativo sita nel comune di Modica (RG) e precisamente in via Passogatta civ 33 che insiste su una particella di circa 344 m² recintata su 3 lati e confinante in adiacenza con proprietà di altri. L'immobile si sviluppa su due elevazioni di cui un Piano Terra adibito ad abitazione e un Primo Piano a mansarda con falda unica in fase di costruzione; l'immobile è libero su tre lati con ampio giardino di pertinenza con tettoia per ricovero auto. La superficie coperta lorda complessiva al piano terra è di circa 106 m² mentre al P1 è di circa 67 m².
L'immobile è raggiungibile percorrendo la SP 28 direzione Frigintini per poi proseguire su via Passogatta e svoltare a sinistra per una stradella asfaltata chiamata sempre via Passogatta; la casa è il secondo fabbricato sul lato sinistro.
L'immobile dista circa 2 Km dal centro di Modica.
Attraverso il cancello in metallo prospiciente la strada si accede all'area su cui insiste l'immobile. Il piano terra ha ingresso autonomo sul prospetto a Nord-Est del corpo di fabbrica mentre al primo piano si accede attraverso una rampa di terra battuta. L'ingresso dell'appartamento in costruzione del primo piano è esposto a Nord-Ovest. L'area è pavimentata con cemento. La copertura del fabbricato è a tetto a falda unica, l'intonaco esterno è rivestito con tonachino di colore rosa mentre le pareti esterne del primo piano sono di colore bianco. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 70/80. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primarie come l'acquedotto o la rete fognaria. Il Piano T è identificato al N.C.E.U. di Modica al Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Superficie catastale 80 mq Rendita € 225,95 Piano 1. Il piano primo non risulta essere accatastato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE BENE 1

Il valore commerciale dell'immobile, data la grave situazione di difformità urbanistica, sarà determinato come immobile irregolare e insanabile e quindi valutato secondo il valore d'uso applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%.

Per la valutazione dell'immobile si farà riferimento a due criteri di stima, uno di tipo sintetico ed uno di tipo analitico.

La stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, prendendo come riferimento immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La tipologia di stima analitica utilizzata è quella chiamata negli standard I.V.S. (standard internazionali di valutazione degli immobili) “direct capitalization” che consiste nel ricavare il valore di stima dividendo il reddito per un saggio di capitalizzazione.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

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

Di seguito le formule utilizzate:

$$Vmss = Sc \times Ve \quad (\text{Valore di mercato stima sintetica})$$

Sc = superficie commerciale (calcolata precedentemente)

Ve = valore al metro quadro

Per il calcolo del valore al metro quadro V_e dell'immobile si considera il valore medio di zona V_{mz} , rilevato presso Agenzie Immobiliari, l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare corretto da coefficienti di apprezzamento e/o deprezzamento k_i sulla base di valutazioni oggettive dell'immobile oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie riscontrate nella ricerca di mercato effettuata.

Il valore al metro quadro è dato dalla seguente formula:

$$V_e = (k_1 \times k_2 \times \dots \times k_i) \times V_{mz}$$

k_i = coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento dell'immobile;

V_{mz} = valore medio di zona.



Coefficienti apprezzamento/deprezzamento (k_i)

Caratteristica	Parametro	Coefficiente (K_i)
Coefficienti di piano	Piano T	0,9
Coefficiente di esposizione	Su più lati	1,05
Vetustà stabile	Stabile del 1979	0,85
Riscaldamento	Riscald./Condiz. autonomo	1,05
Ambiente	Stato di conservazione	0,85
Parcheggio	Facilità parcheggio	1,10
Coefficiente di apprezzamento/deprezzamento		0,79

Il valore medio di zona (Vmz) degli immobili destinati a Abitazione di tipo villino è stato individuato pari:

$$Vmz = 950 \text{ €/m}^2$$

$$Ve = 0,79 \times 950 = 751 \text{ €/m}^2 \quad (\text{Valore di Mercato Piano Terra})$$

Da cui ne consegue:

VALORE DI MERCATO DEL BENE N°1
METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO

$$V_{mss} = Sc \times Ve = Sc_{PT} \times Ve$$

$$V_{mss} = 195.01 \text{ m}^2 \times 751 \text{ €/m}^2 = \mathbf{146.452 \text{ €}}$$

STIMA ANALITICA – DIRECT CAPITALIZATION

Il metodo della capitalizzazione diretta converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato (Vm), dividendo il reddito annuo (R) per il saggio di capitalizzazione (i):

$$V_{msa} = R/i \quad (\text{Valore di mercato Stima analitica})$$

Il saggio di capitalizzazione viene determinato mediante una ricerca di mercato su immobili posizionati nello stesso segmento di mercato secondo la seguente formula:

$$i = \frac{\sum_i Ri/Si}{\sum_j Pj/Sj}$$

Ri = Reddito annuo comparabile iesimo

Si = Superficie comparabile iesimo

Pj = Prezzo vendita comparabile jesimo

Sj = Superficie comparabile jesimo

Da indagini di mercato risulta:

$$Ru = 3,25 \text{ €/mq/mese (Reddito medio unitario mensile)}$$

Pu = 979.00 €/mq (Prezzo unitario di vendita)

Quindi ricavo il saggio di capitalizzazione:

$$i = (Ru * 12) / Pu = (3.25 * 12) / 979 = 3,98 \%$$

**VALORE DI MERCATO DEL BENE N°1
METODO DI STIMA ANALITICA**

$$Vm = R / i$$

$$Vmsa = R / i = 195.01 * 3.25 * 12 / 0.0398 = 191.090 \text{ €}$$

La media aritmetica dei valori di mercato determinati secondo i due criteri di stima su indicati costituisce il valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima:

(Valore del Bene 1)

$$VB1 = (Vmss - Vmsa) / 2 = (146.452 \text{ €} + 191.090 \text{ €}) / 2 = 168.771 \text{ €}$$

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE – BENE N°1

Il valore di mercato del Bene n°1, considerato lo stato di difformità urbanistica, si ottiene applicando al valore d'uso del Bene n°1, individuato al precedente paragrafo, una decurtazione forfettaria del 50%. E detraendo l'importo stimato per l'ottenimento dell'APE e del CDU ; ne segue un valore del Bene n°1 pari a:

$$V_{FB1} = V_{B1} * 50\% - 1000 = 83.385,5 \text{ €}$$

VALORE DEL LOTTO UNICO

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Modica (RG) - Via Passogatta Civ 33, piano T-1	195,01 mq	429,59 €/mq	€ 83.385,5	100,00%	€ 83.385,5
Valore di stima:					€ 83.385,5

Segue in arrotondamento il Valore Finale del Lotto Unico

V = 83.000,00 Euro

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalle indagini svolte dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Modica è emerso che il primo piano è stato costruito in assenza di concessione edilizia, che il piano terra è difforme dall'ultima concessione edilizia e non è sanabile. Per quanto sopra esposto lo scrivente ha considerato l'intero compendio pignorato irregolare urbanisticamente e non sanabile.

Gli artt. 17 e 40 L. n. 47 del 1985 ora DPR 2001 n. 380 art. 46 prevedono la nullità degli atti inter vivos relativi a trasferimento, costituzione diritti reali o scioglimento di comunioni ove non risultino il permesso di costruire o il permesso in sanatoria. La stessa norma prevede la non applicabilità alle procedure esecutive. Ciò significa che il trasferimento di tale immobile è permesso dalla legge solo nel corso di procedura esecutiva, quindi **colui che si aggiudicherà l'asta non potrà rivendere la proprietà in futuro**. Nel caso di ordinanza di demolizione da parte del comune di Modica, il proprietario dovrà sostenere le spese di demolizione dell'immobile. **Occorrerà indicare nel bando di vendita che l'immobile è abusivo e non sanabile**, ove l'abusività non fosse segnalata l'aggiudicatario potrebbe utilizzare lo strumento di cui all'art. 1489 e 1480 c.c. (risoluzione rectius

revoca o riduzione prezzo v. Cass. 2003 n. 7294).

Si segnala il Provvedimento di Assegnazione in Godimento della casa familiare del 15/04/2019 rep 2063/2019 Tribunale di Ragusa trascritto in data 09/12/2019 ai nn. 17890/12873 a favore di **OMISSIS e contro l'esecutato. Il provvedimento riguarda il diritto di Abitazione dell'immobile per cui è causa. La trascrizione di tale provvedimento è anteriore alla trascrizione del pignoramento e posteriore all'Iscrizione dell'ipoteca Volontaria**

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

Ragusa, li 01/08/2024

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

Ing. Mea Davide



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO – ABUSIVO NON SANABILE

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Modica (RG) - Via Passogatta Civ 33, piano T-1

L'immobile oggetto del pignoramento è una villetta ad uso abitativo sita nel comune di Modica (RG) e precisamente in via Passogatta civ 33 che insiste su un'area di circa 344 m² recintata su 3 lati e confinante in adiacenza con proprietà di altri. La superficie coperta lorda complessiva al piano terra è di circa 106 m² mentre al P1 è di circa 75 m². L'immobile si sviluppa su due elevazioni di cui un Piano Terra adibito ad abitazione e un Primo Piano a mansarda con falda unica in fase di costruzione; l'immobile è libero su tre lati con ampio giardino di pertinenza con tettoia per ricovero auto. L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale 51 direzione Frigintini per poi svoltare a sinistra su via Passogatta. Si prosegue per circa 1,5 km, si svolta a destra percorrendo sempre via Passogatta; la casa è la prima sulla sinistra. L'immobile dista quasi 2 Km dal centro di Modica. Attraverso il cancello in metallo prospiciente la strada si accede all'area su cui insiste l'immobile. Il piano terra ha ingresso autonomo sul prospetto a Nord-Est del corpo di fabbrica mentre al primo piano si accede attraverso una rampa di terra battuta. L'ingresso dell'appartamento in costruzione del primo piano è esposto a Nord-Ovest. L'area è pavimentata con cemento. La copertura del fabbricato è a tetto a falda unica, l'intonaco esterno è rivestito con tonachino di colore rosa mentre le pareti esterne del primo piano sono di colore bianco. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 70/80. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primarie come l'acquedotto o la rete fognaria. Il Piano T è identificato al N.C.E.U. di Modica al Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Superficie catastale 80 mq Rendita € 225,95.

Il piano primo non risulta essere accatastato.

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

Destinazione urbanistica: l'area su cui insiste il fabbricato è gravato da vincolo idrogeologico e ricade in zona normata E1 regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG ,Art. 52 e Art 53 Zone E (El, E2) - Agricole

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO – ABUSIVO NON SANABILE

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Modica (RG) - Via Passogatta Civ 33, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 171, Part. 684, Qualità ENTE URBANO	Superficie	195,01 mq
Stato conservativo:	Come si evince dalle foto allegate alla presente relazione di stima lo stato di finitura esterno è in buone condizioni mentre l'interno presenta segni di umidità e condensa consistenti e diffusi in tutti gli ambienti. Necessita intervento di sanificazione dell'appartamento a piano terra. Il primo piano è in costruzione e allo stato attuale non è utilizzabile.		
Descrizione:	L'immobile oggetto del pignoramento è una villetta ad uso abitativo sita nel comune di Modica (RG) e precisamente in via Passogatta civ 33 che insiste su un'area di circa 344 m2 recintata su 3 lati e confinante in adiacenza con proprietà di altri. La superficie coperta lorda complessiva al piano terra è di circa 106 m² mentre al P1 è di circa 75 m². L'immobile si sviluppa su due elevazioni di cui un Piano Terra adibito ad abitazione e un Primo Piano a mansarda con falda unica in fase di costruzione; l'immobile è libero su tre lati con ampio giardino di pertinenza con tettoia per ricovero auto. L'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale 51 direzione Frigintini per poi svoltare a sinistra su via Passogatta. Si prosegue per circa 1,5 km, si svolta a destra percorrendo sempre via Passogatta; la casa è la prima sulla sinistra. L'immobile dista quasi 2 Km dal centro di Modica. Attraverso il cancello in metallo prospiciente la strada si accede all'area su cui insiste l'immobile. Il piano terra ha ingresso autonomo sul prospetto a Nord-Est del corpo di fabbrica mentre al primo piano si accede attraverso una rampa di terra battuta. L'ingresso dell'appartamento in costruzione del primo piano è esposto a Nord-Ovest. L'area è pavimentata con cemento. La copertura del fabbricato è a tetto a falda unica, l'intonaco esterno è rivestito con tonachino di colore rosa mentre le pareti esterne del primo piano sono di colore bianco. Dal punto di vista architettonico nella zona si registra la presenza di fabbricati per lo più risalenti agli anni 70/80. La zona è dotata di opere di urbanizzazione primarie come l'acquedotto o la rete fognaria. Il Piano T è identificato al N.C.E.U. di Modica al Fg. 171, Part. 684, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Superficie catastale 80 mq Rendita € 225,95 Il piano primo non risulta essere accatastato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla OMISSIS Provvedimento di Assegnazione in Godimento della casa familiare del 15/04/2019 rep 2063/2019 Tribunale di Ragusa trascritto in data 09/12/2019 ai nn. 17890/12873 a favore di OMISSIS e contro l'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a RAGUSA il 30/04/2010
Reg. gen. 8518 - Reg. part. 2146
Quota: 1/1
Importo: € 82.500,00
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Percentuale interessi: 3,397 %
Rogante: NOTAIO - PULINO GIROLAMO RENATO
Data: 29/04/2010
N° repertorio: 76756/22763

Trascrizioni

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
Trascritto a RAGUSA il 09/12/2019
Reg. gen. 17890 - Reg. part. 12873
Quota: 1/1
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a RAGUSA il 18/01/2024
Reg. gen. 981 - Reg. part. 652
Quota: 1/1
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

ALLEGATI

Allegati	
Nome File Archivio	Contenuto
Allegati.pdf	Report Fotografico
	Visure storiche per immobile CF
	Visura storica per immobile CT
	Estratto di Mappa
	Planimetria Catastale
	Stato di Fatto con Abusi e rilievi PT e P1
	Documenti Reperiti in Comune
	Ispezioni Ipotecarie e titoli di provenienza
	Provvedimento di Assegnazione della casa coniugale
	Quotazione OMI
	Certificato di Residenza/Stato di Famiglia
	Verbali Accesso