

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 151/2025 R.G.

Promossa da
REINVEST S.P.A.
contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

Dott. Ing. Martina Micilotta





ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

- SCHEDA SINTETICA IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE.....	pag. 3
- SCHEDA IMMOBILE	pag. 6
- MANDATO	pag. 9
1. BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO	pag. 13
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	pag. 13
2.1 Premessa	
2.2 Sopralluogo	
3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI.....	pag. 13
4. CONCLUSIONI	pag. 24
5. ELENCO ALLEGATI	pag. 26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

SCHEDA SINTETICA IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Immobile Via C.le Addolorata Mola 10 B – Modica

(in catasto F. 224 P.LLA 1254 SUB. 2, Cat. A/3, Via Addolorata snc, P.T)

ESECUZIONE R.G. 151/2025 Reinvest S.P.A. e (mero comunista esecutata) Giudice Dott. PIANOFORTE ANTONIO Custode Giudiziario dott. Giuseppe Cassarino Esperto del procedimento: Ing. Martina Micilotta	
Diritto	Il bene pignorato risulta appartenere per la piena proprietà, in comunione legale dei beni tra loro, ai coniugi [REDACTED] nato a Scicli il 09/05/1977 (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] nata a Modica il 09/10/1983 (MTRRR83R49F258W). Risulta pignorata la piena proprietà. L'immobile pignorato è pervenuto nella piena proprietà ai debitori mediante l'atto di compravendita del 25/05/2009, notaio Giuseppe Terranova, trascritto a Ragusa il 27/05/2009 ai nn. 11501/6742 (allegato 5);
Bene	Si tratta di un immobile di un solo piano fuori terra avente sup. coperta di mq 100,21, una veranda scoperta di mq 98,41 e un terreno di pertinenza di circa mq 1.962. È adibito ad abitazione ed è attualmente la residenza dei coniugi S [REDACTED] e dei loro figli minori. Condizioni di manutenzione pessime.
Ubicazione	Modica, via C.le Addolorata Mola n. 10/B Coordinate Geografiche: 36.894615, 14.774663
Titolarità	L'immobile pignorato è pervenuto nella piena proprietà ai debitori, [REDACTED] [REDACTED], mediante l'atto di compravendita del 25/05/2009, notaio Giuseppe Terranova, trascritto a Ragusa il 27/05/2009 ai nn. 11501/6742
Provenienza ventennale	Regolare nella continuità delle trascrizioni. Di seguito la verifica: - atto di compravendita del 25/05/2009 , notaio Giuseppe Terranova, trascritto a Ragusa il 27/05/2009 ai nn. 11501/6742 (allegato 10) con il quale [REDACTED] (Scicli, 9/5/77) e [REDACTED] (Modica, 9/10/83) acquistavano, in comunione legale dei beni tra loro, da Cannata Rosa (Modica, 1/7/61) la piena proprietà del cespite in oggetto; - atto di donazione del 15/04/2008 , notaio Giuseppe Terranova, trascritto a Ragusa il 8/5/2008 ai nn. 9415/5894, con il quale Caccamo Margherita (Modica, 5/8/25) e Cannata Giorgio (Modica, 10/7/53) donavano a Cannata Rosa la quota di 5/6 della piena proprietà del cespite in oggetto; - successione in morte di Cannata Giuseppe (Modica, 8/12/22 deceduto 27/1/97) presentata all'Ufficio Successioni di Modica il 14/7/97 e annotata al n. 433 del vol. 246, trascritta a Ragusa il 9/11/99 ai nn. 16330/12826, nella quale ricadeva, tra gli altri, la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari site in Modica, individuate al catasto terreni al F. 12, p.lle 119 e 120 che si devolveva per la quota di 1/6 ciascuno ai coniugi Caccamo Margherita ed ai figli Cannata Giorgio e Rosa; - atto di compravendita del 27/11/1954 rep. 6981/4185, notaio Pasquale Ottaviano, trascritto a Ragusa il 18/12/54 al n. 24915, con il quale Cannata Giuseppe e Caccamo Margherita acquistavano, in comunione ed in parte uguali tra loro, da Sigona Carmelo la piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento.
Dati catastali	Catasto fabbricati del Comune di Modica: Foglio 224, p.lla 1254, sub. 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, via Addolorata snc, piano terra. Dati di superficie: totale 152 mq; Totale escluse aree scoperte 101 mq.



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

Lotto	Lotto unico: composto esclusivamente dall'immobile descritto catastalmente al punto precedente.
Occupazione	Risulta adibito a residenza dei debitori, i coniugi [REDACTED] M [REDACTED] e dei loro tre figli minori.
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	L'immobile risulta edificato nella volumetria esterna prima del 1/9/1967, come si evince dall'atto di compravendita del 25/05/2009. Tuttavia anche all'epoca di quest'ultimo passaggio notarile, l'immobile risultava ancora privo di qualsivoglia impianto, tramezzatura interna e rifinitura. Dal punto di vista urbanistico quindi l'immobile risulta irregolare , poiché privo di qualsiasi autorizzazione al completamento. Tuttavia, trattandosi di irregolarità "formale" in quanto la volumetria dell'immobile è stata edificata appunto prima del 1967, ad oggi è possibile sanare la mancata richiesta di autorizzazione al completamento, procedendo ex art. 37 del DPR 380/2001. Tale sanatoria urbanistica ha un costo che si stima in circa € 20.000 totali. È inoltre da regolarizzare la mappa catastale, in quanto il terreno di pertinenza non risulta correttamente raffigurato nell'estratto di mappa. Si stima per tale regolarizzazione una spesa di € 1.500. Il totale delle regolarizzazioni (urbanistiche e catastali) ammontano ad € 21.500.
Immobile insanabile	Immobile sanabile ex art 37 DPR 380/2001.
Titolarità urbanistica	Immobile edificato nella sola volumetria esterna prima del 1967. Rifinito in assenza di titolo urbanistico, necessita di sanatoria ex art 37 DPR 380/2001
Agibilità/ Abitabilità	Agibilità assente
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	/
Divisibilità	Immobile pignorato per intero
Valore di Mercato bene per intero	€ 111.550,00
Valore di vendita forzata quota pignorata	€ 72.817,50
Valore di vendita forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	/
Valore canone di mercato	/
Vendibilità e motivo	Si tratta di un immobile di un solo piano fuori terra avente sup. coperta di mq 100,21, una veranda scoperta di mq 98,41 e un terreno di pertinenza di circa mq 1.962. E' adibito ad abitazione. Il bene risulta vendibile, tuttavia essendo stato completato e rifinito in assenza di titolo urbanistico, necessita di sanatoria ex art 37 DPR 380/2001. Si stima che il costo totale per la regolarizzazione urbanistica sia di circa € 20.000.



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

Vincoli	Nel Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa ricade in a area PL07, Altipiano Ibleo, Ambito Regionale 17.
Edil. agevolata	Non ricade in edilizia agevolata
Oneri	Oneri derivanti dalla regolarizzazione urbanistica stimati in € 20.000
Ape/CDU (già detratti dal valore di stima)	I presumibili costi di redazione dell'Ape e del libretto impianto ammontano ad € 500.
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni (alla data del 29/10/2025)
	- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 27/05/2009 ai nn. 11502/3030 per la somma di € 210.000. A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, soc. coop. per azioni a.r.l., contro [REDACTED] a Scicli il 09/05/1977 (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] nata a Modica il 09/10/1983 (MTRRRRT83R49F258W), gravante la piena proprietà del cespite in oggetto; - ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 21/02/2013 ai nn. 2631/357 per € 45.000 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. P.A., contro [REDACTED] Gio[REDACTED]ni nato a Scicli il 09/05/1977 (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] nata a Modica il 09/10/1983 (MTRRRRT83R49F258W), gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.
	Trascrizioni (alla data del 29/10/2025)
	- Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 14/06/2013 ai nn. 8467/5835 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. P.A., contro [REDACTED] nato a Scicli il 09/05/1977 (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] nata a Modica il 09/10/1983 (MTRRRRT83R49F258W), gravante la piena proprietà del cespite in oggetto; - Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 03/07/2025 ai nn. 11081/8376 a favore di Re Start 1 SPV S.R.L. (Milano, C.F. 10522320968), [REDACTED] nato a Scicli il 09/05/1977 (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] nata a Modica il 09/10/1983 (MTRRRRT83R49F258W), gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

SCHEDA IMMOBILE

Edificio singolo adibito a civile abitazione con sup. coperta di mq 100,21, con veranda scoperta di mq 98,41 e con terreno di pertinenza di circa mq 1.962.

Ubicato nella periferia nord del territorio del Comune di Modica, Via C.le

Addolorata Mola n. 10/B

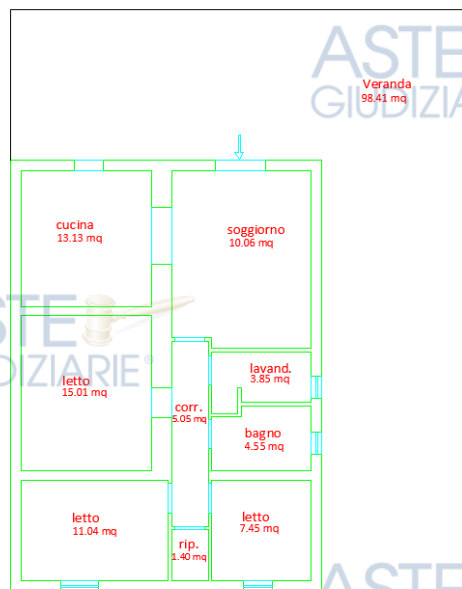
(in catasto F. 224 P.LLA 1254 sub. 2, Cat. A/3)

Descrizione sintetica dell'immobile				
Edificio singolo adibito a civile abitazione, composto da tre camere da letto, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio, un vano ingresso e una cucina, sito in Modica (periferia Nord), Via C.le Addolorata Mola n. 10/B. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Foglio 224, p.lla 1254, sub. 2, cat. A/3, classe 3, 6 vani. Dati di superficie catastale: totale 152 mq; totale escluse aree scoperte 101 mq; Via Addolorata snc. Condizioni di manutenzione pessime.				
Sup. commerciale 194 mq				
Descrizione	Abitazione			
Destinazione	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Commerc (mq)
CARATTERISTICHE				
Superficie Principale	S1	100,21	1,00	100,21
Sup. Veranda	V1	98,41	30% fino a 25 mq	7,50
Sup. Veranda	V2		10% oltre i 25 mq	7,34
Sup. terreno pertinenza	T1	1.962,5	10% fino a 501 mq	50,10
Sup. terreno pertinenza	T2		2% oltre 501 mq	29,23
Superficie commerciale (SUP)		mq 194,38		
valore di mercato bene			€ 111.550,00	
valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 72.817,50	
Valore del Canone di mercato (se richiesto)			/	



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

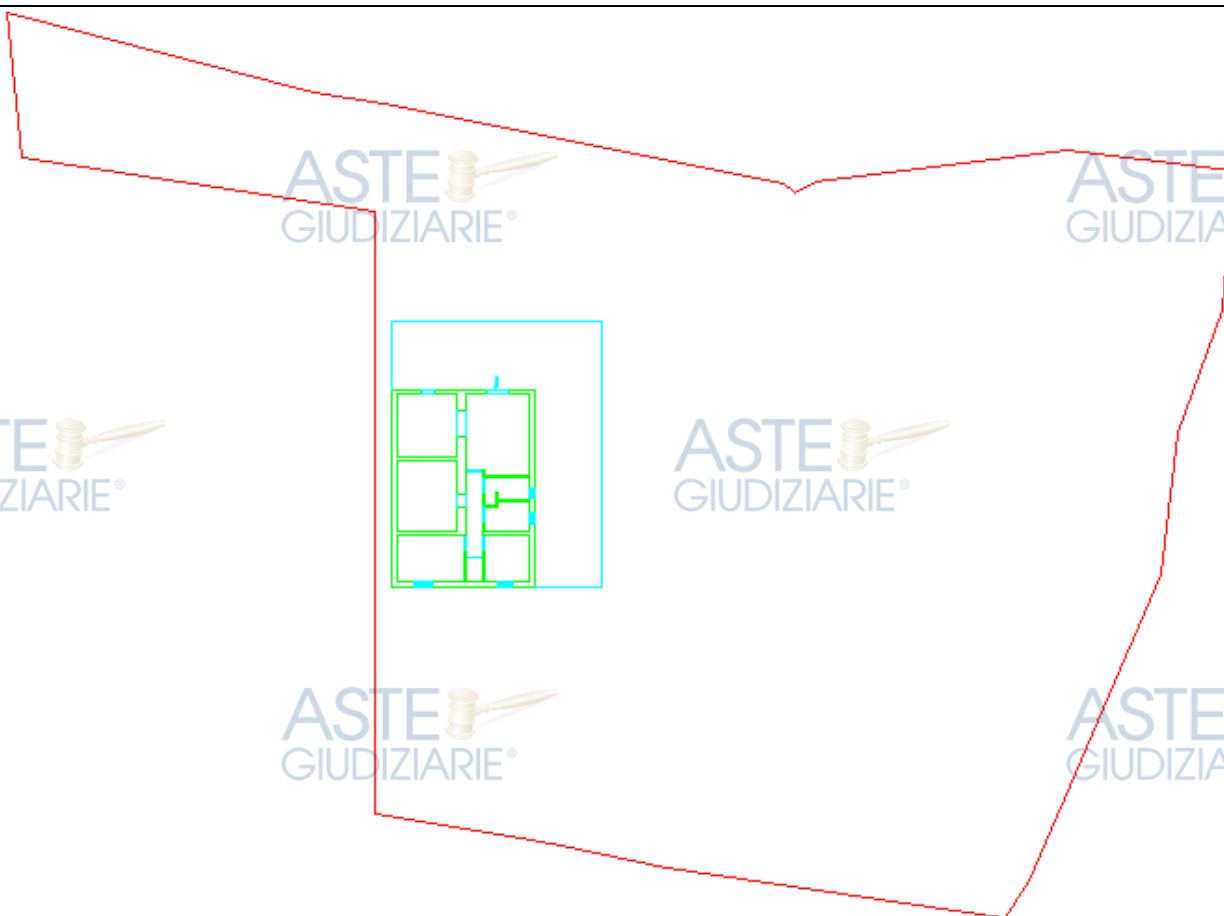
ASTE
GIUDIZIARIE®

F.224 p.lla 1254 sub.2
C.le Addolorata Mola 10/B - Modica

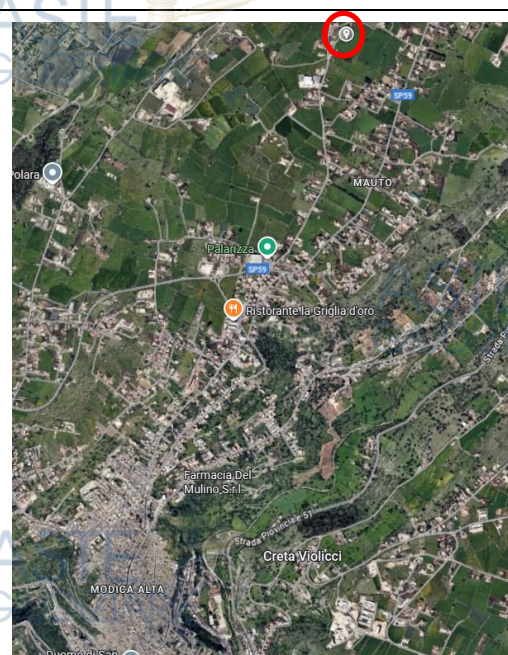
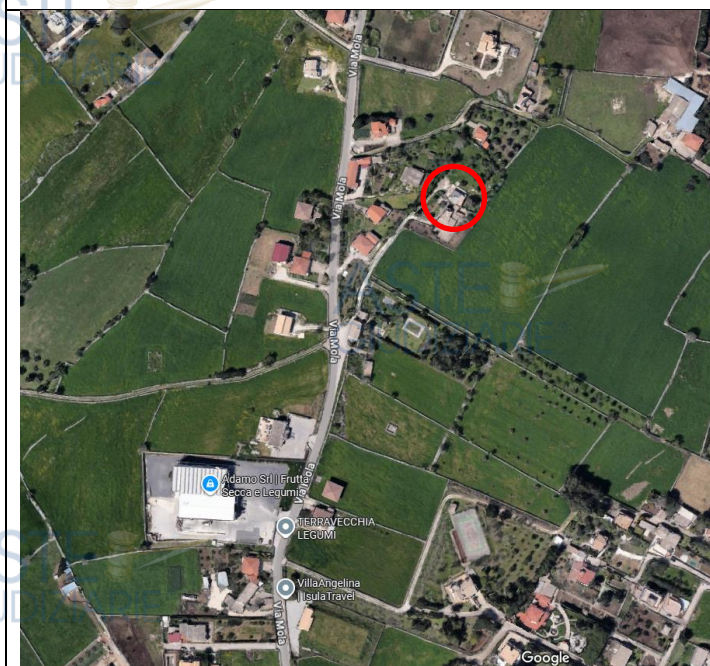
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Dott. Ing. MARTINA MICIOTTA



F.224 p.la 1254 sub.2
C.le Addolorata Mola 10/B - Modica





Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

**ILL.MO DOTT. ANTONIO PIANOFORTE GIUDICE DEL
TRIBUNALE DI RAGUSA**

La sottoscritta dott. Ing. Martina MICILOTTA, nata ad Asti il 02/09/1977, residente in Comiso, Via Caduti di Nassiriya n. 36, iscritta al n. 1008 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Ragusa, con studio professionale in Comiso, nella Via C. di Nassiriya n. 36, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio con provvedimento del 20/08/2025 notificato tramite pec il 21/08/2025, nella Causa Civile di Espropriazione Immobiliare R.G. 151/2025, promossa da Reinvest S.P.A. (p.iva 09233380964) quale mandataria di RE START 1 SPV s.r.l. (p.iva 10522320968), contro [REDACTED] [REDACTED] (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] (MTRRRT83R49F258W), mera comunista esecutata, avente in oggetto una esecuzione immobiliare, in adempimento all'incarico conferitole, rassegna la presente relazione di consulenza.

MANDATO

Il Giudice dell'esecuzione dott. Antonio Pianoforte ha conferito alla sottoscritta C.T.U. il seguente incarico:

- A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenute nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);
- B) Esaminare, confrontandosi col custode – **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
 - a. la completezza/idoneità dei documenti in atti
 - b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
 - c. **i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**
 - d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
 - f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;
- C) Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:
 - a. La regolarità edilizia e urbanistica
 - b. La dichiarazione di agibilità dello stabile
 - c. I costi delle eventuali sanatorie
 - d. Eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

e. Eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazioni

- D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.
- E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:
- Per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
 - Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
 - Per accertare lo stato di conservazione
 - Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
 - Per verificare lo stato di possesso /godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile
 - Per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;
- F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:
- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
 - l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art.63 disp. att. c.c.)
- G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)
- H) Verificare, presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale
- L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
 - La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Il Giudice dell'esecuzione ha altresì disposto che la sottoscritta C.T.U. predisponesse, per ciascun lotto, la relazione di stima con il seguente contenuto (punto I del mandato):

- a) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
 - *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.;*
- b) *sommatoria descrizione del bene*
- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo che non andrà dedotto dal valore di stima;*
- c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*
- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
 - *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale*
- c bis) *indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso*



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento². In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

d bis) *in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:*

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta n. 179 del 15/3/1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad. es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11. 2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.;*

f) *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

g) *attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU: tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;*

h) *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolite, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzati per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

i) *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;*

l) *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

- j) eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);
- k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;
- l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;
- m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richiesta di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;
- n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;
- o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;
- p) **NB., L'ESPERTO NELLA PRIMA PAGINA DELLA RELAZIONE SUCCESSIVA ALLA COPERTINA DEVE INSERIRE LO SCHEMA (CFR. ALLEGATO N. 4) DEL /I LOTTO/I STIMATO/I RIEPILOGATIVO DEI DATI RILEVANTI DEL LOTTO.**



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

1. BENI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO

Si tratta di un immobile di un solo piano fuori terra avente sup. coperta di mq 100,21, una veranda scoperta di mq 98,41 e un terreno di pertinenza di circa mq 1.962. E' adibito ad abitazione ed è attualmente la residenza dei coniugi [REDACTED] M [REDACTED] e dei loro figli minori.

Condizioni di manutenzione pessime.

E' ubicato nel Comune di Modica, C.le Addolorata Mola n. 10/B.

Coordinate Geografiche: 36.894615, 14.774663.

È censito al Catasto Urbano del Comune di Modica al Foglio 224, p.lla 1254, sub. 2.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 Premessa

La nomina è stata conferita dal Giudice per le Esecuzioni G.O. Pianoforte con provvedimento del 20/08/2025.

Previe intese con il dott. Giuseppe Cassarino, Custode Giudiziario, e regolari avvisi sia per il creditore che per i debitori, veniva fissato il sopralluogo presso l'immobile pignorato per giorno 18.09.2025.

In allegato n. 2, gli avvisi via pec per l'avvocato del creditore (avv. de Lima Souza) e via raccomandata A/R per i debitori ([REDACTED]).

2.2 Sopralluogo

Giorno 18.09.2025, alle ore 15.00, la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato sito in Modica, C.le Addolorata Mola n. 10/B; sul posto erano presenti il custode giudiziario dott. Cassarino, e i sig.ri [REDACTED] debitori eseguiti.

Alla presenza dei su menzionati si procedeva al rilievo planimetrico (allegato n. 3) e fotografico (allegato n. 12) dell'immobile pignorato (casa, veranda e terreno di pertinenza).

In allegato n. 1 il verbale di sopralluogo.

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

- A)** provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo di raccomandata con ricevutadi ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenute nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

Si vedano la pec inviata al creditore e la copia dell'avviso di sopralluogo spedito con racc. A/R ai debitori in allegato n. 2.

- B)** Esaminare, confrontandosi col custode – **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** – l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:
- la completezza/idoneità dei documenti in atti
 - la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari
 - i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
 - le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
 - la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

I dati in atti risultano completi, i beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e ai registri immobiliari sono correttamente ed esattamente individuati, tuttavia è da regolarizzare la mappa catastale, in quanto il terreno di pertinenza non risulta correttamente raffigurato nell'estratto di mappa.

L'unità immobiliare pignorata risulta appartenere per la piena proprietà, in comunione legale dei beni tra loro, ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] Risulta pignorata la piena proprietà.

L'immobile pignorato è pervenuto nella piena proprietà ai debitori mediante l'atto di compravendita del 25/05/2009, notaio Giuseppe Terranova, trascritto a Ragusa il 27/05/2009 ai nn. 11501/6742 (allegato 5);

Non vi sono altre iscrizioni ipotecarie successive alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 29/10/2025 – Elenco sintetico delle formalità (allegato 4).

- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

L'immobile pignorato è pervenuto nella piena proprietà ai debitori in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita del 25/05/2009, notaio Giuseppe Terranova, trascritto a Ragusa il 27/05/2009 ai nn. 11501/6742 (allegato 5) con il quale [REDACTED] (Scicli, 9/5/77) e [REDACTED] (Modica, 9/10/83) acquistavano, in comunione legale dei beni tra loro, da Cannata Rosa (Modica, 1/7/61) la piena proprietà del cespite in oggetto;
- atto di donazione del 15/04/2008, notaio Giuseppe Terranova, trascritto a Ragusa il 8/5/2008 ai nn. 9415/5894, con il quale Caccamo Margherita (Modica, 5/8/25) e Cannata Giorgio (Modica, 10/7/53) donavano a Cannata Rosa la quota di 5/6 della piena proprietà del cespite in oggetto;
- successione in morte di Cannata Giuseppe (Modica, 8/12/22 deceduto 27/1/97) presentata all'Ufficio Successioni di Modica il 14/7/97 e annotata al n. 433 del vol. 246, trascritta a Ragusa il 9/11/99 ai nn. 16330/12826, nella quale ricadeva, tra gli altri, la quota di 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari site in modica, individuate al catasto terreni al F. 12, p.lle 119 e 120 che si devolveva per la quota di 1/6 ciascuno al coniuge Caccamo Margherita ed ai figli Cannata Giorgio e Rosa;
- Atto di compravendita del 27/11/54 rep. 6981/4185, notaio Pasquale Ottaviano, trascritto a Ragusa il 18/12/54 al n. 24915, con il quale Cannata Giuseppe e Caccamo Margherita acquistavano, in comunione ed in parte uguali tra loro, da Sigona Carmelo la piena proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento.

C'è quindi continuità ventennale delle trascrizioni.



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

C) Verificare, anche con controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune:**a. La regolarità edilizia e urbanistica**

L'immobile risulta edificato nella volumetria esterna prima del 1/9/1967, come si evince dall'atto di compravendita del 25/05/2009. Tuttavia anche all'epoca di quest'ultimo passaggio notarile, l'immobile risultava ancora privo di qualsivoglia impianto, tramezzatura interna e rifinitura. Dal punto di vista urbanistico quindi l'immobile risulta irregolare, poiché privo di qualsiasi autorizzazione al completamento. Tuttavia trattandosi di irregolarità "formale" in quanto la volumetria dell'immobile è stata edificata appunto prima del 1967, ad oggi è possibile sanare la mancata richiesta di autorizzazione al completamento procedendo ex art. 37 del DPR 380/2001.

E' inoltre da regolarizzare la mappa catastale, in quanto il terreno di pertinenza non risulta correttamente raffigurato nell'estratto di mappa.

D) Verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

Ricade in area vincolata dal Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa come PL07, Altipiano Ibleo, Paesaggi Locali, Ambito Regionale 17.

E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

- a. Per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione
- b. Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie
- c. Per accertare lo stato di conservazione
- d. Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale
- e. Per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile
- f. Per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, di cui all'allegato n. 2

Gli accertamenti e le verifiche relative ai punti a-b-d sono stati effettuati nel corso del sopralluogo avvenuto il 18/09/2025. In tale circostanza, unitamente al custode, sono stati forniti ai convenuti le informazioni di cui al superiore punto f.

Per quanto richiesto al punto c, l'immobile risulta essere, così come documentato in fase di sopralluogo, in uno stato di conservazione pessimo.

Per quanto riguarda la verifica relativa allo stato di possesso/godimento richiesta al punto e, l'immobile **risulta essere occupato dai coniugi [REDACTED] dai loro figli minori** (allegato 10 – certificato di residenza e Stato di famiglia).

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art.63 disp. att. c.c.)

Non si tratta di immobile in condominio, quindi non ci sono spese condominiali

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

L'immobile non risulta occupato da terzi.



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

H) Verificare, presso la Cancelleria (Civile) del Tribunalea. *L'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)*

Alla data dell'ultima ispezione ipotecaria fatta il 29/10/2025, non ci sono domande giudiziali trascritte (in allegato n. 4 l'ispezione ipotecaria).

b. *La data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)*

L'immobile in oggetto non è una casa coniugale.

I) Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2, etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a. *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,*
- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*
 - *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.*

L'immobile pignorato è un edificio singolo adibito a civile abitazione con sup. coperta di mq 100,21, veranda scoperta di mq 98,41 e annesso terreno di pertinenza di circa mq 1.962.

L'edificio è di un solo piano fuori terra, è adibito ad abitazione ed è attualmente la residenza dei coniugi [REDACTED] e dei loro figli minori.

Esso è così composto: tre camere da letto, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio, un vano ingresso e una cucina.

E' ubicato nella periferia nord del territorio del Comune di Modica, Via C.le Addolorata Mola n. 10/B, in catasto Urbano al Foglio 224, p.lla 1254 sub. 2, Cat. A/3.

Coordinate Geografiche: 36.894615, 14.774663.

Risulta pignorata la piena proprietà dell'immobile sopra descritto (pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 03/07/2025 ai nn. 11081/8376 a favore di Re Start 1 SPV S.R.L. (Milano, C.F. 10522320968), contro [REDACTED] a Scicli il 09/05/1977 (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] nata a Modica il 09/10/1983 (MTRRRT83R49F258W).

I confini dell'immobile sono: a Nord, Nord-Ovest con le p.lle 1172 e 1229; ad Est con la p.lla 1199; a Sud con la p.lla 1544 e 239; ad ovest con la p.lla 341 (tutte altre ditte).

Dati derivanti dal rilievo:

		Superficie lorda	Coeff. omogeneizzazione	Sup. omogeneizzata (mq)
Superficie Principale	S1	100,21	1,00	100,21
Sup. Veranda	V1	98,41	30% fino a 25 mq	7,50
Sup. Veranda	V2		10% oltre i 25 mq	7,34
Sup. terreno pertinenza	T1	1.962,50	10% fino a 501 mq	50,10
Sup. terreno pertinenza	T2		2% oltre 501 mq	29,23
Superficie commerciale (SUP)			mq	194,38 che si arrotonda a mq 194,00



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

b. *sommatoria descrizione del bene*

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima*

L'immobile pignorato è un edificio singolo adibito a civile abitazione con sup. coperta di mq 100,21, veranda scoperta di mq 98,41 e annesso terreno di pertinenza di circa mq 1.962.

L'edificio è di un solo piano fuori terra, è adibito ad abitazione ed è attualmente la residenza dei coniugi S. [REDACTED] e dei loro figli minori.

Esso è così composto: tre camere da letto, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio, un vano ingresso e una cucina.

E' ubicato nella periferia nord del territorio del Comune di Modica, Via C.le Addolorata Mola n. 10/B, in catasto Urbano al Foglio 224, p.lla 1254 sub. 2, Cat. A/3.

Coordinate Geografiche: 36.894615, 14.774663.

La distribuzione interna degli ambienti (loro destinazione), come risultante dal rilievo, risulta conforme a quella indicata nella planimetria catastale (allegato 3).

Essa consta di:

- ingresso-soggiorno (mq 10,06)
- cucina (mq 13,13)
- corridoio (mq 5,05)
- cam. letto matrimoniale (mq 15,01)
- lavanderia (mq 3,85)
- bagno (mq 4,55)
- lettino (mq 11,04)
- lettino (mq 7,45)
- ripostiglio (mq 1,40)

L'immobile si trova in una zona molto periferica rispetto al nucleo urbano della città, in un'area poco residenziale.

Tale zona è normata nel vigente PRG come zona E.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, i tramezzi sono in mattoni forati, i muri sono rifiniti a gesso, gli impianti (elettrico, idrico e di scarico) sono sotto traccia, gli infissi esterni sono in alluminio e muniti di oscuranti. Le condizioni di manutenzione generali sono pessime, soprattutto per l'ingente presenza di umidità in quasi tutti i soffitti delle stanze.

Gli impianti sono sprovvisti di certificazione e necessitano di verifica.

Non ci sono barriere architettoniche.

c. *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato*



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile risulta "occupato dal debitore e i suoi familiari".

- c bis) indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento². In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

Non c'è presenza di beni o cose mobili di complesso smaltimento.

Si ritiene che i costi di smaltimento dei beni presenti siano da comprendersi nel ribasso del valore finale del 15%.

In allegato 11 copia dei documenti esibiti durante il sopralluogo.

- d. *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti)*

Non vi è alcuna formalità, vincolo od onere, ecc., gravante sul bene che resterà a carico dell'acquirente.

- d bis. *in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini-Botta n. 179 del 15/3/1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad. es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge – 23/10/2018, n. 119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11. 2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)*

L'immobile non è stato edificato in edilizia residenziale pubblica

- e. *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al*



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

Esistono le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo. Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 27/05/2009 ai nn. 11502/3030 per la somma di € 210.000. A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, soc. coop. per azioni a.r.l., contro [REDACTED] nato a Scicli il 09/05/1977 (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] nata a Modica il 09/10/1983 (MTRRRT83R49F258W), gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
- **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 21/02/2013 ai nn. 2631/357 per € 45.000 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. P.A., contro [REDACTED] nato a Scicli il 09/05/1977 (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] nata a Modica il 09/10/1983 (MTRRRT83R49F258W), gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 14/06/2013 ai nn. 8467/5835 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. P.A., contro [REDACTED] nato a Scicli il 09/05/1977 (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] nata a Modica il 09/10/1983 (MTRRRT83R49F258W), gravante la piena proprietà del cespite in oggetto;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Ragusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 03/07/2025 ai nn. 11081/8376 a favore di Re Start 1 SPV S.R.L. (Milano, C.F. 10522320968), contro [REDACTED] nato a Scicli il 09/05/1977 (SMMGNN77E09I535Q) e [REDACTED] nata a Modica il 09/10/1983 (MTRRRT83R49F258W), gravante la piena proprietà del cespite in oggetto.

f. *informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:*

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

L'immobile risulta edificato nella volumetria esterna (tamponature esterne e solaio) prima dell'01/09/1967, come si evince dall'atto di compravendita del 25/05/2009. Tuttavia sinanche all'epoca di quest'ultimo passaggio notarile, l'immobile risultava ancora privo di qualsivoglia impianto, tramezzatura interna e rifinitura. Dal punto di vista urbanistico quindi l'immobile risulta **irregolare**, poiché privo di qualsiasi autorizzazione al completamento. Tuttavia trattandosi di irregolarità "formale" in quanto la volumetria dell'immobile è stata edificata appunto prima del 1967, ad oggi è possibile sanare la mancata richiesta di autorizzazione al completamento procedendo ex art. 37 del DPR 380/2001. Tale sanatoria ha un costo che si stima in circa € 20.000 totali, così composti:

- € 16.000 per regolarizzazione urbanistica



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

- € 4.000 per spese tecniche

È inoltre da regolarizzare la mappa catastale, in quanto il terreno di pertinenza non risulta correttamente raffigurato nell'estratto di mappa. Si stima per tale regolarizzazione una spesa di € 1.500.

Il totale delle regolarizzazioni (urbanistiche e catastali) ammontano quindi ad **€ 21.500**.

Non esiste alcun certificato di agibilità/abitabilità

- g. *attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica; l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU: tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima:*

Gli oneri, per la redazione dell'ape e del libretto degli impianti, sono stimati in € 500,00.

- h. *analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:*

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)*
- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzati per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito*

L'immobile pignorato è un edificio singolo adibito a civile abitazione con sup. coperta di mq 100,21, veranda scoperta di mq 98,41 e annesso terreno di pertinenza di circa mq 1.962.

L'edificio è di un solo piano fuori terra, è adibito ad abitazione ed è attualmente la residenza dei coniugi [REDACTED] e dei loro figli minori.

Esso è così composto: tre camere da letto, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio, un vano ingresso e una cucina.

E' ubicato nella periferia nord del territorio del Comune di Modica, Via C.le Addolorata Mola n. 10/B, in catasto Urbano al Foglio 224, p.lla 1254 sub. 2, Cat. A/3.

Coordinate Geografiche: 36.894615, 14.774663.

La distribuzione interna degli ambienti (loro destinazione), come risultante dal rilievo, risulta conforme a quella indicata nella planimetria catastale (allegato 3).

Essa consta di:

- ingresso-soggiorno (mq 10,06)
- cucina (mq 13,13)
- corridoio (mq 5,05)
- cam. letto matrimoniale (mq 15,01)
- lavanderia (mq 3,85)
- bagno (mq 4,55)
- lettino (mq 11,04)
- lettino (mq 7,45)
- ripostiglio (mq 1,40)

L'immobile si trova in una zona molto periferica rispetto al nucleo urbano della città, in un'area



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

poco residenziale.

Tale zona è normata nel vigente PRG come zona E.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, i tramezzi sono in mattoni forati, i muri sono rifiniti a gesso, gli impianti (elettrico, idrico e di scarico) sono sotto traccia, gli infissi esterni sono in alluminio e muniti di oscuranti. Le condizioni di manutenzione generali sono pessime, soprattutto per l'ingente presenza di umidità in quasi tutti i soffitti delle stanze.

Gli impianti sono sprovvisti di certificazione e necessitano di verifica.

L'Agenzia delle Entrate suggerisce di prendere in considerazione tutta la superficie coperta e sommare a questa le superfici delle pertinenze ad uso esclusivo opportunamente omogeneizzate.

Per il calcolo delle superfici delle pertinenze c'è da distinguere varie fattispecie; tralasciando i casi di non interesse, ai fini della presente valutazione, esse possono essere ridotte alle seguenti:

- Balconi, terrazzi e similari: 30% fino a 25 mq; 10% per la quota eccedente i 25 mq;
- Superficie scoperta a giardino e similare: 10% fino a fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per la quota eccedente detto limite.

Pertanto si ha

		Superficie lorda	Coeff. omogeneizzazione	Sup. omogeneizzata (mq)
Superficie Principale	S1	100,21	1,00	100,21
Sup. Veranda	V1	98,41	30% fino a 25 mq	7,50
Sup. Veranda	V2		10% oltre i 25 mq	7,34
Sup. terreno pertinenza	T1	1.962,50	10% fino a 501 mq	50,10
Sup. terreno pertinenza	T2		2% oltre 501 mq	29,23
Superficie commerciale (SUP)			mq	194,38 che si arrotonda a mq 194,00

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*

Durante il sopralluogo non sono stati forniti certificati di conformità degli impianti. Lo stato di manutenzione degli stessi appare essere appena sufficiente.

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzati per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*

Per la determinazione del valore commerciale dei beni si sono scelte due categorie di fonti di informazioni:

1. Banca dati OMI



2. Agenti Immobiliari operanti nel territorio

utilizzando, in entrambi i casi, il criterio di stima per valore di mercato con procedimento per confronto diretto monoparametrico. Tale procedimento utilizza, per la comparazione, un parametro fisico-economico ritenuto proporzionale al valore del bene oggetto di stima e di beni simili compravenduti in zona.

Per la presente stima si è scelto di utilizzare il parametro €/mq in quanto esso risulta pressoché imposto dalla consuetudine sia nelle valutazioni di compravendite immobiliari che in quelle di locazione.

Stima secondo la banca dati OMI

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate, l'interrogazione presso la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - II Semestre 2024 - relativa alla città di Modica (zona R1: Extraurbana/Zone Agricole) da' il seguente risultato:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: Modica

Fascia/zona: Extraurbana/Zone Agricole

Codice di zona: R1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	570	840	L			

Considerando il loro valore medio si ha:

Immobile

€/mq $(570+840)/2 = \text{€/mq } 705,00$

Il valore medio di €/mq 705,00 si riferisce ad uno stato di conservazione normale. Essendo l'immobile in oggetto in uno stato pessimo di conservazione e manutenzione, applico un coefficiente di riduzione pari al 15%.

Pertanto il valore diventa $(705,00 - 15\%) = \text{€/mq } 600,00$

mq 194,00 x €/mq 600,00 = **€ 116.400,00** (Valore medio OMI).



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

Stima secondo pareri agenti immobiliari

Dal confronto avvenuto con agenti immobiliari operanti nel territorio di Modica, si può dire che la stima, per la tipologia dell'immobile in esame, e per le condizioni in cui si trova, si aggira tra 400-700 €/mq.

Anche in questo caso si considera una media, per cui:

$$€ (400,00+700,00)/2 = € 550,00$$

$$\text{mq } 194,00 \times €/\text{mq } 550,00 = \mathbf{€ 106.700,00} \text{ (Valore medio agenti immobiliari)}$$

Sintesi dei valori di stima

Considerando che i valori sopra ottenuti derivano da calcoli che utilizzano dati provenienti da fonti distinte, ne consegue che il valore di ciascuno di essi è equiprobabile, per cui, procedendo alla riconciliazione di essi, si ha:

$$€ (116.400,00 + 106.700,00)/2 = \mathbf{€ 111.550,00} \text{ (sintesi dei valori di stima o valore venale).}$$

Si stima, quindi, che in totale, il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento sia di € 111.550,00 (centoundicimilacinquecentocinquanta/00).

- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Procedendo all'abbattimento del 15% del valore di mercato si ha:

$$€ 111.550,00 - 15\% = \mathbf{€ 94.817,50} \text{ (valore di mercato totale, abbattuto del 15\%)}$$

- i. *indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima*

Alla cifra su esposta vanno detratti gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (€ 16.000), le spese tecniche (€ 4.000), le spese per la regolarizzazione catastale (€ 1.500), per la redazione dell'ape e del libretto degli impianti (€ 500,00) per un totale di € 22.000.

Si ha quindi: € (94.817,50 - 22.000,00) = **€ 72.817,50 (valore finale del bene)**

- j. *motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise)*

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'immobile.



Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA

k. eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)

Si veda l'allegato n. 12.

l. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

L'udienza è stata fissata per giorno 16/02/2026 ore 09.30, per cui i termini per la consegna scadono il 17/01/2026. Non sono state presentate istanze di proroga.

m. entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima

La perizia di stima è stata inviata alle parti:

- tramite pec all'avvocato Gianluca de Lima Souza (per il creditore);
- tramite raccomandata A/R ai debitori, sig.ri [REDACTED]

n. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richiesta di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.

Non è stata fatta nessuna richiesta di sospensione delle operazioni di stima.

o. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti

Si vedano gli allegati

p. partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

4. CONCLUSIONI

Di seguito si descrive sinteticamente l'immobile oggetto di consulenza tecnica.

Si tratta di un'abitazione singola, ad un solo piano fuori terra, adibita regolarmente ad abitazione, sita in Modica, C.le Immacolata Mola n. 10/B.

Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica al Foglio 224, p.lla 1254, sub. 2, cat. A/3.

Risulta appartenere in piena proprietà al signor [REDACTED] debitore esecutato e alla sig.ra [REDACTED] in comunione dei beni, dell'immobile pignorato.

Si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

Il pignoramento ha colpito per intero la proprietà.

*Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA*

Il valore venale del bene è stato stimato in € 111.550,00.

Da tale valore, detraendo il 15% e poi le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, le spese tecniche e le spese per la redazione dell'ape e del libretto degli impianti, si arriva al **valore finale di € 72.817,50.**

Ritenendo di aver pienamente assolto il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione che Ella riterrà opportuno richiedere.

Comiso, 18.11.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Martina Micilotta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Dott. Ing. MARTINA MICILOTTA***ELENCO ALLEGATI**

1. Verbale sopralluogo (18 settembre 2025)
2. Pec e racc. A/R avviso per sopralluogo
3. Rilievo planimetrico
4. Ispezione ipotecaria 29-10-2025
5. Atto acquisto immobile 25.05.2009
6. Donazione 15.04.2008
7. Estratto di mappa catastale Foglio 224 P.IIa 1254
8. Planimetria catastale
9. Visura catastale storica
10. Certificati di residenza storico, Stato di famiglia, Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei debitori
11. Carte d'Identità debitori
12. Foto
 - Foto 1 - Foto aerea da google maps Modica
 - Foto 2 - Foto aerea da google maps Modica
 - Foto 3 – Foto esterni
 - Foto 4 – Foto esterni
 - Foto 5 - Foto esterni
 - Foto 6 - Foto esterni
 - Foto 7 - Foto esterni
 - Foto 8 – Foto esterni
 - Foto 9 - Foto stradina di accesso all'immobile pignorato
 - Foto 10 - Foto ingresso-soggiorno
 - Foto 11 - Foto ingresso-soggiorno
 - Foto 12 - Foto cucina
 - Foto 13 - Foto cucina
 - Foto 14 - Foto lavanderia
 - Foto 15 - Foto disimpegno
 - Foto 16 - Foto camera da letto
 - Foto 17 - Foto soffitto camera da letto
 - Foto 18 - Foto bagno
 - Foto 19 - Foto camera da letto singola
 - Foto 20 - Foto camera da letto singola
 - Foto 21 - Foto ripostiglio
 - Foto 22 - Foto altra camera da letto singola
 - Foto 23 - Foto altra camera da letto singola