

TRIBUNALE CIVILE DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

Esecuzione Immobiliare - n. **R.G. 205/2024**

Promossa da: *****

Contro: *****

G.E.: **dott. Francesco Rio**

Custode Giudiziario: **avv. Floriana Cappello**

Consulente Tecnico: **geom. Giuseppe Distefano**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE

Premessa.....	3
Identificazione del bene.....	3
Sommatoria descrizione del bene	5
Stato di possesso del bene.....	7
Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente	8
Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	9
Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso.....	10
Attestato di prestazione energetica.....	12
Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	13
Indicazione del valore finale del bene.....	19
Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata	19
Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA.....	21
Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE	24

Premessa

Con Decreto fissazione di udienza ex art. 569 cpc (nomina del perito estimatore e del custode giudiziario), notificato con PEC il 15 ottobre 2024, la S.V.I. nominava me sottoscritto geom. Giuseppe Distefano, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ragusa al n. 1259, Consulente Tecnico d'Ufficio e il Custode Giudiziario l'avv. Floriana Cappello con domicilio professionale in via Sacra Famiglia n.5 a Ragusa (RG), nell'esecuzione immobiliare promossa da ***** nei confronti di ***** iscritta al n. 205/2024 del R.G., invitandomi a depositare la relazione scritta almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 25-06-2025 ore 09:30.

Giorno 22/10/2024 il sottoscritto con pec inviata al Tribunale di Ragusa ho sottoscritto verbale di accettazione dell'incarico di stima, prestando il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi".

Il mandato postomi richiedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

- 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.*
- sommatoria descrizione del bene una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno 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 alla 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;

e 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;

- 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 sulla 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 l n. n. 179 del 15 marzo 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 LACP 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

² In altri termini, nel valore finale il P.E. indicherà due ipotesi di valutazione: 1) senza tenere conto dei costi di smaltimento; 2) tenendo conto dei costi di smaltimento. Spetterà poi al G.E. valutare quali dei due valori applicare al caso di specie.

- *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 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 utilizzate 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;*
- 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);*
- K) *eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*
- 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;

- 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;*
- N) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste 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.;*
- O) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*
- P) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;*

Letti gli atti depositati ed esaminata la documentazione prodotta, il sottoscritto Perito Estimatore espone quanto segue, in risposta al quesito conferitogli dal G.E. Dott. Di Cataldo Carlo, che in considerazione della consistenza dei beni oggetto di pignoramento, ovvero un monolocale per civile abitazione, con magazzino e con particelle di terreno con caratteristiche tipiche di una strada interpodere privata, con autonomia funzionale e reddituale, è stata valutata una procedura di vendita **in un unico lotto**.

L'oggetto della presente Esecuzione immobiliare tratta quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio UNEP del Tribunale di Ragusa in data 29/06/2024 n. 1832/2024 Rep. trascritto ai RR. II. Di Ragusa al n. 13274 R.G. e n. 9761 di R.P. del 01/08/2024 **a favore di ***** contro ******* su immobili nel territorio del Comune di Modica in via Strada Comunale Quartarella Serrauccelli censiti al Catasto Fabbricati al F. 135 p.la 13 sub. 5 e sub. 9 e al Catasto Terreni del Comune di Modica al F. 135 p.lle 299 e 355.

L'immobile citato è descritto dettagliatamente nelle risposte ai quesiti oggetto dell'incarico.

Lo scrivente, dopo avere studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale, previa estrapolazione copie digitali della documentazione essenziale, il sottoscritto ha avviato una progressiva indagine conoscitiva per acquisire gli ulteriori elementi necessari per l'assolvimento del mandato e per poterne relazionare per iscritto.

Dal che la custode giudiziaria, avv. Floriana Cappello previa comunicazione con ampio preavviso, ha comunicato il 06/11/2024 la data dell'accesso a mezzo raccomandate A/R alla debitrice esecutata e dal 02/12/2024 sono stati effettuati, dal sottoscritto congiuntamente con il custode giudiziaria, il primo ed il secondo tentativo di accesso al compendio pignorato con esiti negativi; successivamente con autorizzazione del 30/12/2024 all'accesso forzoso da parte del G.E. Carlo Di Cataldo confermate per le ore 12:00 del 17/02/2025 a mezzo raccomandate A/R alla debitrice esecutata;

Il terzo accesso sui luoghi, ebbe inizio alle ore 12:00 del 17/02/2025 e si concluse alle ore 13 circa della stessa giornata, come riportato nel relativo verbale di sopralluogo.

Nel corso dell'accesso sui luoghi, collaborato dal Custode Giudiziario avv. Floriana Cappello, in presenza delle forze dell'ordine carabinieri era presente *****; effettuati rilievi metrici diretti, la verifica degli elementi costruttivi dell'involucro edilizio, delle pareti finestrate e degli impianti installati al fine di predisporre eventuale APE (Attestazione Prestazione Energetica); infine scattai delle fotografie sia sul fabbricato che sulle particelle di terreno con caratteristiche tipiche di una strada privata.

Durante il sopralluogo Non si è costituito nessun Consulente Tecnico di Parte.

In data 09/01/2025 il sottoscritto C.T.U. ha depositato, all'ufficio tecnico comunale di Modica (RG), ufficio protocollo, istanza di accesso agli atti e rilascio di documentazione tecnica, protocollata al n. 1174, riguardante l'immobile pignorato; in particolare, con tale istanza è stato richiesto di poter acquisire tutta la documentazione progettuale e le eventuali autorizzazioni e certificazioni (permessi di costruire, concessioni edilizie, licenze edilizie, varianti e/o sanatorie a tali titoli abilitativi, D.I.A., S.C.I.A., certificato di agibilità e/o di abitabilità, ecc.) concernenti l'immobile pignorato;

In data 15/01/2025 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso il Comune di Modica per estrarre copia della documentazione tecnica riguardante l'immobile pignorato e ciò al fine di effettuare le opportune verifiche urbanistiche e di conformità edilizia; la documentazione tecnica estratta (allegata alla presente) consiste in: una richiesta di concessione edilizia per "Progetto di ampliamento e modifica al fabbricato rurale, sito nella

c.da Quartarella, tenere di Modica di proprietà dei ******, pratica edilizia n. 610 anno 1977 del 17/11/1977; e la lettera di parere sfavorevole del 24/10/1978 prot. n. 667/OR

In data 06/10/2025 il sottoscritto C.T.U., in riferimento alle problematiche riscontrate di importanza urbanistica-tecnica e agli accertamenti c/o l'ufficio tecnico di Modica, ha chiesto una proroga per l'invio della relazione peritale, proroga accolta dal G.E. Dott. Francesco Rio in data 04/11/2025 disponendo il rinvio dell'udienza già fissata al 22/04/2026, con termine di fino a 30 giorni prima per il deposito della relazione dell'esperto stimatore;

Il sottoscritto C.T.U. si è recato, un'altra volta, presso il Comune di Modica per verificare se vi erano autorizzazioni edilizie in capo agli immobili della ****** eseguita, da ricerche effettuate dal responsabile dell'archivio comunale non si rilevano richieste.

In data 10/03/2026 alle ore 12:30 è stato eseguito altro accesso sui luoghi dal sottoscritto CTU collaborato dal Custode Giudiziario, previo preavviso a mezzo raccomandata A/R alla debitrice eseguita, per verificare e accertare lo stato degli immobili eseguiti dopo l'ultimo accesso del 17/02/2025.

A) Identificazione del bene

Le operazioni peritali sono state precedute da una verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, relativamente ai dati catastali dell'immobile oggetto della procedura in epigrafe.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, sono costituiti da due unità immobiliari un magazzino a piano terra, un monolocale per civile abitazione a piano primo, e due particelle di terreno con caratteristiche tipiche di una strada privata, siti in Modica (RG) in via Quartarella Passo Cane n. 2 in contrada Quartarella, meglio identificati come segue:

N.C.E.U. del Comune di Modica							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
135	13	5	C/2	5	104 m ²	104 m ²	€ 225,59
135	13	9	A/4	3	2,5 vani	45 m ²	€ 87,80

Intestati a:

- ***** nata a ***** (RG) il ***** cod. fisc.: ***** proprietà - Usufrutto 500/1000
- ***** nato a ***** (RG) il ***** cod. fisc.: ***** proprietà - Usufrutto 500/1000
- ***** nata a ***** (RG) il ***** ***** proprietà - Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Pertanto ambedue le particelle sopra indicate, risultano ancora in Usufrutto per 1/2 ai genitori e nella misura di 1/1 della ******, debitrice nella procedura esecutiva, per tutto ciò alla data di deposito della presente perizia non risulta registrata, per i suddetti cespiti, la domanda di voltura per riunione di usufrutto e nuda proprietà.

Relativamente alle due particelle di terreno con caratteristiche tipiche di una strada privata interpoderale, si aggiungono le particella censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 135, meglio identificate come segue:

N.C.T. del Comune di Modica						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
135	355	Seminativo	4	0.02.29	€ 0,59	€ 0,24

Intestati a:

- 1 ***** nata a ***** (**) il ***** cod. fisc.: ***** - Proprieta' 1/3
- 2 ***** nata a ***** (**) il ***** cod. fisc.: ***** - Proprieta' 1/3
- 3 ***** nata a ***** (**) il ***** cod. fisc.: ***** - Proprieta' 1/3

Pertanto la particella sopra indicata, risulta in comproprietà nella misura di 1/3 della ***** debitrice nella procedura esecutiva. e per 1/3 *****

N.C.T. del Comune di Modica						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
135	299	Seminativo	4	0.03.85	€ 0,99	€ 0,40

Intestati a:

- 1 ***** nata a ***** (**) il ***** cod. fisc.: ***** - Proprieta' 1/1
in regime di separazione dei beni

Pertanto la particella sopra indicata, risulta in piena proprietà nella misura di 1/1 della ***** , debitrice nella procedura esecutiva.

B) Sommatoria descrizione del bene

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si raggiungono percorrendo la Strada Provinciale 43 via Sorda Sampieri e proseguendo dalla 1° rotatoria in direzione Sud, la strada Provinciale 74 Via Cava Gucciardo - Serrauccelli - Quartarella per circa km 1+700, all'incrocio si svolta sulla destra e si percorre la Strada Comunale Quartarella Passo Cane in direzione Ovest per circa km 0+300, dove sulla destra si trova direttamente l'ingresso di accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Da quanto si evince dalla zonizzazione del territorio, individuata dal Piano Strategico Nazionale e accolta dal Piano di Sviluppo Rurale Sicilia 2014-2022, il territorio comunale di Modica appartiene alla Macroarea C "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione", in cui rientrano territori di collina significativamente rurali con una certa diversificazione delle attività economiche, pertanto le unità immobiliari, identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica, al Foglio di Mappa 135 con la particella 13 ai sub 5 e sub 9, sono all'interno di un agglomerato ex rurale che si sviluppa per una superficie coperta di mq. 370 circa con cortile esterno di mq. 240 circa a pochi metri dal ciglio stradale della Strada Comunale Quartarella - Serrauccelli sviluppandosi poi verso l'interno. Le unità abitative, il magazzino sub. 5 a piano terra ha una superficie lorda di mq.150 e il monolocale a civile abitazione posta a piano primo, con accesso tramite una scala dal cortile si sviluppa per una superficie coperta lorda di mq.45,00.

Le due particelle di terreno con caratteristiche tipiche di una strada privata interpodereale hanno una superficie catastale complessiva di mq. 614,00, essendo una in comproprietà e l'altra in piena proprietà,

provenienti da un recente frazionamento per suddivisione ereditaria, sono destinate all'accesso a lotti di terreno confinanti.

Lo stato manutentivo generale delle unità immobiliari e delle particelle di terreno risultano essere:

- Il magazzino a piano terra in pessimo stato strutturale e manutentivo, con evidente abbandono, privo di manutenzione ordinaria sia negli intonaci che sulle coperture realizzate con travi in legno con sovrastante incannucciato e manto di gesso e tegole coppo siciliano;
- Il monolocale a piano primo risulta "in corso di costruzione-ristrutturazione" con visibile copertura delle tracce degli impianti sul pavimento, pareti intonacate e rifinite in parte con finitura a "tonachina lisciata" e privo della pavimentazione, piastrelle e pezzi igienico sanitari nel bagno e il non completamento dell'impianto elettrico;
- Le due particelle di terreno, con caratteristiche tipiche di una strada privata interpodereale in parte delimitate con muri a secco, durante il sopralluogo si trovano in uno stato di abbandono con evidente vegetazione spontanea.

C) Stato di possesso del bene

Gli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica ed Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio Di Matteo Maria in Vittoria (RG), risultano al Foglio di Mappa 135 particella 13

- sub 5, zc 1, cat, C/2 cls 5°, mq. 104, PT R.C: € 225,59
- sub. 9, zc 1, cat, A/4 cls 3°, vani 2,5, P1° R.C: € 87,80

le suddette unità immobiliari appartengono, per intero della piena proprietà ed in regime di esclusività personale della sig.ra ******, su citata, per donazione accettata della nuda proprietà giusto atto pubblico Rep. 77520/22979, ricevuto il 30/08/2007 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 21/09/2007 al nn. 21407/12769, da potere dei coniugi ******, che si riservarono l'usufrutto, e per successivo ricongiungimento di usufrutto di morte dei donanti, deceduti rispettivamente il 23/12/2008 e il 17/11/2017. Ai donanti la piena proprietà dei cespiti, per intero, pervenne per edificazione sul suolo, già riportato in catasto al fogli 135 particelle 13 e 14 e all'attualità, in esito ad intervenute variazioni catastali, in catasto al foglio 135 particella 13 Ente Urbano, pervenuto nella sua consistenza originaria, giusto atto pubblico di compravendita rep. 1314/664 del 25/11/1958, si rileva che alla data del deposito della perizia non risulta registrata, per i suddetti cespiti, la domanda di voltura per riunione di usufrutto e nuda proprietà.

I terreni, con caratteristiche tipiche di una strada privata interpodereale, in tenere di Modica riportato al NCT alla sezione censuaria A al Foglio di Mappa 135 particella sono le particelle:

355 seminativo, cl. 4°, are 02.29, R.D. € 0,59, R.A. € 0,24

Il suddetto terreno è di proprietà, per la quota di 1/3 ed in regime di esclusività personale della sig.ra ******, per donazione accettata della nuda proprietà giusto atto pubblico Rep. 77520/22979, ricevuto il 30/08/2007 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 21/09/2007 al nn. 21407/12769, da potere dei coniugi ****** la piena proprietà del cespite, il cui identificativo attuale deriva dalla soppressione dell'identificativo foglio 135 particella 117 e dalla variazione della particella 298 pervenne, nella sua estensione originaria, giusto atto pubblico di compravendite Rep. 1314/664 del 25/11/1958.

Si precisa che l'altra quota di piena proprietà del cespite pari a 2/3 pervenne in ragione di 1/3 ciascuna alle sig.re ***** e ******, nate a ***** rispettivamente il ***** e il ******, per la prima in forza dell'atto di donazione rep. 77548/23002 del 10/09/2007 trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 05/10/07 ai nn. 22489/13409 e per la seconda in forza dell'atto di

donazione rep. 77547/23001 del 10/092007 trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 05/10/07 ai nn. 22488/13408 per entrambe le comproprietarie non debtrici da potere dei coniugi *****

299 seminativo, cl. 4°, are 03.85, R.D. € 0,99, R.A. € 0,40

Il suddetto terreno è di proprietà, per la quota di 1/3 ed in regime di esclusività personale della sig.ra ***** per il diritto e la quota su indicati, giusto atto pubblico di donazione accettata Rep. 61557/13475 ricevuto il 15/07/2005 dal Notaio Evangelista Ottaviano da Modica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 10/08/2005 ai nn. 19032/9350 da potere dei coniugi ***** e ***** nati a ***** rispettivamente il ***** e il *****. Ai su citati coniugi la piena proprietà del cespite già censito al foglio 135 particella 117 e nella sua estensione originaria, giusto atto pubblico di compravendite Rep. 1314/664 ricevuto il 25/11/1958 dal Notaio Diego Matarazzo e trascritto all'agenzia del territorio di Siracusa ai nn. 27928/25038 dell'anno 1958.

Gravami:

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Ufficio UNEP del Tribunale di Ragusa in data 29/06/2024 n. 1832/2024 Rep. trascritto ai RR. II. Di Ragusa al n. 13274 R.G. e n. 9761 di R.P. del 01/08/2024 a favore di ***** contro ***** su immobili nel territorio del Comune di Modica in via Strada Comunale Quartarella Serrauccelli censiti al Catasto Fabbricati al F. 135 p.la 13 sub. 5 e sub. 9 e al Catasto Terreni del Comune di Modica al F. 135 p.lle 299 e 355.

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

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Modica, si evince che le unità immobiliari identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) e al Catasto Terreni del Comune di Modica, al Foglio di Mappa 135 risulta ubicato in Zona E – Sottozona E5 *agricoltura, seminativi asciutti e non*, ai sensi delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Modica.

Si tratta di aree dove sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione agricola; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di densità fondiaria: 0,03 m3/m2 della superficie fondiaria;
- è consentito l'intervento singolo purchè nel rispetto del norme generali di piano.

Gli immobili NON rientrano in area tutelata ai sensi dell'Art. 142 lettera c del D.lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004; esaminata la tavola n° 26.6 "Regime Normativo" del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa (Ambiti 15, 16 e 17) e le relative Norme di Attuazione;

Dalla consultazione del WebGis del Sistema Informativo Forestale (S.I.F.) della Regione Siciliana, il fondo NON ricade all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 Dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926.

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

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2024 –

Registro Particolare 9761 Registro Generale 13274

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 1832/2024 del 29/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, gravante sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica, al Foglio di Mappa 135 con la particella 13 sub 5 e sub. 9, ed al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica, al Foglio di Mappa 135, particella 299 e particella 255.

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

I fabbricati, tipici agglomerato ex rurale, originariamente risultano realizzati in data antecedente al 01 Settembre 1967, e successivamente, in data 17/11/1977, fu richiesta la concessione edilizia per un *“Progetto di ampliamento e modifica al fabbricato rurale, sito nella c.da Quartarella tenere di Modica di proprietà dei c.gi ***** e *****”*, pratica edilizia n. 610 anno 1977; **concessione edilizia non rilasciata per parere sfavorevole del 24/10/1978 prot. n. 667/OR** da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica con la seguente motivazione: *perché il fabbricato rurale esistente è ubicato in zona E5 ricade sulla fascia di rispetto della strada Comunale Quartarella.*

Dall'accertamento dello stato dei luoghi e in raffronto sia con le attuali planimetrie catastali e con lo stato di fatto del progetto architettonico oggetto di richiesta della concessione edilizia pratica edilizia n. 610 anno 1977 del 17/11/1977, si rileva che il monolocale a piano primo, rispetto alla consistenza originaria dell'unità abitativa esistente, ha una evidente difformità di carattere architettonico distributivo interno ed esterno; inoltre, si rileva un evidente ampliamento orizzontale e verticale esterno del corpo di fabbrica dell'immobile esistente, abusi edilizi realizzati senza alcun titolo abilitativo sia per l'ampliamento del corpo di fabbrica, realizzato presumibilmente dal 1979, sia per le partizioni interne probabilmente realizzate nel 2007 per procedere ad una suddivisione ereditaria dei beni di cui al Rogito Notarile di donazione stipulato il 30/08/2007 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica.

Tali difformità sono identificati con l'ampliamento e la realizzazione di più unità abitative indipendenti nell'agglomerato ex rurale, che per quella dell'esecutata ha comportato la modifica esterna del prospetto con la sostituzione di una finestra a portafinestra e viceversa una portafinestra a finestra e le modifiche interne quali la realizzazione di una nuova tramezzatura di divisione con altra unità abitativa la realizzazione di un bagno, con la posa di tramezzi in laterizi forati, infine, l'esecuzione degli impianti tecnologici idrico, fognario ed elettrico non del tutto realizzati e completati

Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Modica è stata accertata l'assenza di qualsiasi ulteriore titolo edilizio e/o successiva autorizzazione o concessione rilasciata, evidenziando che per l'immobile in oggetto non è stato rilasciato, né richiesto, alcun Certificato di Agibilità. Per tutto ciò, gli abusi riscontrati non rientrano nemmeno nella ipotesi di sanabilità prevista dal combinato disposto dal comma 1° dell'art. 36 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001 e dall'art. 13 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, poiché gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo legittimo, non rispettano il cosiddetto principio della doppia conformità urbanistica, che ne richiede la conformità sia allo strumento urbanistico vigente al tempo della sua realizzazione, sia a quello vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (densità fondiaria massima pari a m^3/m^2 0,03). Inoltre, in aggiunta alla realizzazione in totale difformità allo strumento urbanistico, le citate difformità di carattere abusivo rispetto alla consistenza originaria dell'unità abitativa risultano carenti, anche sotto il profilo strutturale, delle garanzie necessarie di natura statica, evidenziando la necessità di un adeguamento dei carichi strutturali per il ripristino della sicurezza sismica, portando ad escludere qualsiasi eventuale previsione di sanabilità.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene, come espressamente richiesto dal G.E., per queste porzioni di fabbricato si prenderà in considerazione il **valore d'uso** dello stesso, pari al valore di mercato di un immobile regolare di consimili caratteristiche e abbattuto di una aliquota percentuale pari al 50%.

G) Attestato di prestazione energetica

L' Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è richiesto per immobili in costruzione (al grezzo) o ruderi privi di impianti (riscaldamento/climatizzazione), ma diventa obbligatorio al termine dei lavori (fine lavori) per ottenere l'agibilità e in caso di vendita.

H) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica, al Foglio di Mappa 135 con la particella 13 ai sub 5 e sub 9 sono all'interno di un agglomerato ex rurale che si sviluppa per una superficie coperta di mq. 370 circa con cortile esterno di mq. 240 circa a pochi metri dal ciglio stradale della Strada Comunale Quartarella - Serrauccelli sviluppandosi poi verso l'interno.

Le unità abitative sono:

- **il magazzino sub. 5** a piano terra ha una superficie lorda di mq.150, si compone di numero cinque vani, comunicanti tra di loro tramite aperture interne, ha una superficie netta di mq. 110 circa con accesso tramite aperture dal cortile pertinenziale comune e si sviluppa per la maggior parte confinato tra altri fabbricati tale da avere i vani non dotati di illuminazione ed areazione naturale verso l'esterno.

La struttura muraria dell'unità abitativa è realizzata in muratura in pietra calcarea del tipo "a sacco" con intonaco del tipo calce e gesso tipico degli anni 50 in cattivo stato di manutenzione. Le coperture sono in legno semplice del tipo "a capanna" quelle relative ai vani prospettanti sul cortile, mentre, alcuni vani hanno la copertura a solaio con putrelle in ferro e sovrastante caldana in cemento armato; i rimanenti vani hanno copertura a "volta reale in muratura" con visibili archi in pietra calcarea.

Le pavimentazioni dei vani sono costituite in parte, da "lastre in pietra calcarea", altre in gres ceramico e in alcuni vani sono senza alcuna pavimentazione;

Gli infissi di ingresso sono in alluminio preverniciato, mentre le porte interne sono in legno, tipiche dell'epoca, in pessimo stato conservativo;

L'unità immobiliare non è dotata di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, ma dispone di qualche corpo illuminante provvisorio.

L'immobile non risulta collegato né alla rete di distribuzione idrica comunale, né alla rete fognaria per lo smaltimento dei reflui civili.

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare risulta essere pessimo.

- **Monolocale a civile abitazione sub. 9** posto a piano primo, con accesso dal cortile pertinenziale comune tramite una scala e veranda, si sviluppa per una superficie coperta lorda di mq.45,00 e di una superficie netta calpestabile commerciale di mq. 32,00; si compone, di ingresso-soggiorno di mq. 8,00, – cucina di mq 12,00, camera di mq 8,00, bagno di mq 2,50 e da una piccola veranda esterna di mq. 15,00.

La struttura muraria dell'unità abitativa a monolocale per civile abitazione è realizzata in muratura in blocchi di calcare con intonaco del tipo tradizionale con finitura in tonachino. la copertura è in parte a terrazza non praticabile realizzata con solaio in latero cemento e in parte coperta da un sottotetto; Le rifiniture esterne del fabbricato, si presentano in modesto stato manutentivo, mostrando evidenti difetti sia nell'intonaco che nei frontalini, con evidente distacco del copri ferro.

All'interno del monolocale, oltre all'evidente realizzazione della nuova tramezzatura di divisione con altra unità abitativa di un'altra proprietà, vi è la realizzazione con posa di tramezzi in laterizi forati di un vano bagno, tramezzi rifiniti con intonaco civile e tonachino ma senza piastrelle. L'altezza interna del monolocale è di m. 2,95, tutti i vani sono dotati di illuminazione ed areazione naturale grazie alle finestre presenti, ad eccezione della cucina e del bagno infine; gli impianti tecnologici idrico, fognario ed elettrico risultano in parte realizzati ma privi di pezzi igienico sanitari, prese, interruttori e corpi illuminanti.

La pavimentazione originaria, in marmette di marmo, presenta tracce per gli impianti tecnologici tra i vani, ed è programmata per sovrapporre la posa di un nuovo pavimento.

L'infisso di ingresso e gli altri infissi esterni sono in pvc con vetro-camera, senza oscuranti esterni, di recente acquisto, mentre, non vi sono le porte interne. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico e fognario, non risulta collegato alla rete di distribuzione idrica e fognaria comunale, ma ad allacci collettivi con fossa biologica per lo smaltimento dei reflui civili e ad un pozzo trivellato per l'approvvigionamento idrico e fognario.

Lo stato manutentivo generale dell'unità immobiliare risulta essere pessimo.

Determinazione valore commerciale del bene e criteri estimativi adottati:

Determinata la consistenza dell'immobile (superficie commerciale) ed esaminato lo stato dei luoghi, così come precedentemente riportato, la scelta del criterio di stima da adottare dipende essenzialmente dallo scopo che la stima stessa si prefigge e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in esame occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e, in funzione di ciò, il criterio più congruo allo scopo è rappresentato dal più probabile valore di mercato, poiché esprime l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile potrebbe essere, con maggiore probabilità, compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Il procedimento adottato per la formulazione del giudizio di stima, e quindi della definizione del più probabile valore di mercato, è stato il metodo sintetico-comparativo per confronto diretto: si fonda sulla comparazione del bene da stimare con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro utilizzato più frequentemente nella stima di un immobile è la superficie e pertanto, in questa valutazione, si è impiegato il metodo sintetico-comparativo per confronto diretto utilizzando come parametro di riferimento la superficie.

Al fine di ottenere un valore commerciale certo dell'immobile, si è ritenuto opportuno mediare il valore ottenuto per stima comparativa con il valore commerciale indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ragusa.

Stima comparativa:

Il bene è stato valutato tramite l'analisi dei valori di vendita degli immobili ubicati nella zona e tenendo conto della vetustà e delle caratteristiche dell'immobile stesso.

E' stata effettuata una breve indagine di mercato per risalire al prezzo medio di compravendita di un immobile sito in c.da Quartarella a Modica, giungendo alle seguenti conclusioni:

1. l'immobile in questione ricade in una zona extraurbana, ubicato vicino alla Strada Provinciale 74;
2. l'esposizione è favorevole dal punto di vista energetico e illuminotecnico;
3. frequenti contrattazioni di immobili da parte di acquirenti esteri, in quanto immobili all'interno di agglomerati ex rurali con corte;
4. esistono nella stessa zona, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche e estrinseche;
5. di questi beni si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;

Pertanto il valore unitario medio corrente degli immobili oggetto di stima che sono:

per il magazzino è di € 350,00 per metro quadrato di superficie commerciale;

per il monolocale è di € 650,00 per metro quadrato di superficie commerciale;

per le particelle di terreno con caratteristiche tipiche di una strada privata interpoderale è di € 10,00 per metro quadrato di superficie

Inoltre, dal rilievo effettuato e dal calcolo della superficie commerciale risultano:

il magazzino SC mq. 110,00 e pertanto: € 350,00/mq. x 110,00 mq. = € 38.500,00

il monolocale SC mq. 41,00 e pertanto: € 650,00/mq. x 41,00 mq. = € 26.650,00

le due particelle di terreno mq. 615 e pertanto: € 10,00/mq. x 615,00 mq. = € 6.150,00

pertanto, secondo stima sintetico-comparativa il valore dell'immobile totale è di € 71.300,00 (A)

Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa, relativamente Valori OMI 2025/2 e i valori commerciali a cui riferirsi sono i seguenti:

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: non presente

Destinazione: Residenziale

Per la tipologia **magazzini** la forbice del valore di mercato è da € 140,00/mq a € 230,00/mq. pari ad un valore medio di **€ 185,00/mq.** riferito ad una superficie lorda;

per le **abitazioni civili di tipo economico** la forbice del valore di mercato è da € 380,00/mq. a € 560,00/mq. pari ad un valore medio di **€ 470,00/mq.** riferito a una superficie lorda, da cui il valore

dell'immobile risulta:

il magazzino SL mq. 150,00 è pertanto: € 185,00/mq. x 150,00 mq. = € 27.750,00

il monolocale SL mq. 45,00 è pertanto: € 470,00/mq. x 54,00 mq. = € 21.150,00

le due particelle di terreno mq. 615 e pertanto: € 10,00/mq. x 615,00 mq. = € 6.150,00

pertanto, secondo Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore totale degli immobili totale è di € 55.050,00. (B)

Calcolo del valore singolo dei vari immobili eseguiti (al lordo della decurtazione del 15%):

Magazzino (€ 38.500,00 + € 27.750,00)/2 = € 33.125,00

Monolocale (€ 26.650,00 + € 21.150,00)/2 = € 23.900,00

le due particelle di terreno € 6.150,00

Abbattimento forfettario del 15%:

Applicando l'abbattimento del 15% al valore appena calcolato, si ottiene:

Magazzino $V = (€ 33.125,00 - 15\%) = € 28.156,00$

Monolocale $V = (€ 23.900,00 - 15\%) = € 20.315,00$

le due particelle di terreno $V = (€ 6.150,00 - 15\%) = € 5.228,00$

Valore dell'immobile complessivamente stimato (al lordo della decurtazione del 15%):

Il valore stimato dell'immobile, al lordo della decurtazione del 15% per vizi occulti, risulta dalla media dei valori (A + B) calcolati in precedenza:

$V = (71.300,00 + 55.050,00)/2 = € 63.175,00$

Che appare congruo approssimare a € 63.000,00

Abbattimento forfettario del 15%:

Applicando l'abbattimento del 15% al valore appena calcolato, si ottiene:

$V = (€ 63.000,00 - 15\%) = € 53.550,00$

I) Indicazione del valore finale del bene

Il valore dell'immobile complessivamente stimato, è stato determinato pari a € 53.550,00 (euro cinquatremilacinquecentocinquanta/00)

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare comprendono la totalità delle quote di proprietà del stesso debitore esecutato, ad esclusione della particella 299 di terreno che è in comproprietà pertanto, ai fini della procedura di vendita, trattandosi di pignoramento di quota, non si esclude la divisibilità del bene.

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dal mandato, in fede si rassegna la presente relazione.

Si allegano alla presente:

scheda sintetica e scheda immobili

Ispica, 18 Marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

F.to Giuseppe Distefano

Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

Esec. 205/2024 contro: *****

Giudice: Dott. Francesco Rio

Custode Giudiziario: Avv. Floriana Cappello

Esperto del procedimento: Geometra Giuseppe Distefano

Diritto	Piena Proprietà
Bene	Unità immobiliare identificata come magazzino e abitazione unifamiliare e due particelle di terreno con caratteristiche tipiche di una strada privata.
Ubicazione	Comune di Modica Contrada Quartarella s.n.c. (Coordinate Geografiche: 36.812756°, 14.768829°)
Titolarità e Provenienza ventennale	Immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica risultano al Foglio di Mappa 135 particella 13 - sub 5 , zc 1, cat, C/2 cls 5°, mq. 104, PT R.C: € 225,59 - sub. 9, zc 1, cat, A/4 cls 3°, vani 2,5, P1° R.C: € 87,80 le suddette unità immobiliari appartengono, per intero della piena proprietà ed in regime di esclusività personale della sig.ra *****, per donazione accettata della nuda proprietà giusto atto pubblico Rep. 77520/22979, ricevuto il 30/08/2007 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 21/09/2007 al nn. 21407/12769, da potere dei coniugi *****, che si riservarono l'usufrutto, e per successivo ricongiungimento di usufrutto di morte dei donanti, deceduti rispettivamente il 23/12/2008 e il 17/11/2017. Ai donanti la piena proprietà dei cespiti, per intero, pervenne per edificazione sul suolo, già riportato in catasto al fogli 135 particelle 13 e 14 e all'attualità, in esito ad intervenute variazioni catastali, in catasto al foglio 135 particella 13 Ente Urbano, pervenuto nella sua consistenza originaria, giusto atto pubblico di compravendita rep. 1314/664 del 25/11/1958, si rileva che alla data del deposito della perizia non risulta registrata, per i suddetti cespiti, la domanda di voltura per riunione di usufrutto e nuda proprietà. Gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica particella: 355 seminativo, cl. 4°, are 02.29, R.D. € 0,59, R.A. € 0,24 Il suddetto terreno è di proprietà, per la quota di 1/3 ed in regime di esclusività personale della sig.ra *****, per donazione accettata della nuda proprietà giusto atto pubblico Rep. 77520/22979, ricevuto il 30/08/2007 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 21/09/2007 al nn. 21407/12769, da potere dei coniugi ***** e ***** la piena proprietà del cespite, il cui identificativo attuale deriva dalla soppressione dell'identificativo foglio 135 particella 117 e dalla variazione della particella 298 pervenne, nella sua estensione originaria, giusto atto pubblico di compravendite Rep. 1314/664 del 25/11/1958. Si precisa che l'altra quota di piena proprietà del cespite pari a 2/3 pervenne in ragione di 1/3 ciascuna alle sig.re ***** e *****, nate a Modica rispettivamente il 07/03/1969 e il 06/02/1967, per la prima in forza dell'atto di donazione rep. 77548/23002 del 10/09/2007 trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 05/10/07 ai nn. 22489/13409 e per la seconda in forza dell'atto di donazione rep. 77547/23001 del 10/09/2007 trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 05/10/07 ai nn. 22488/13408 per entrambe le comproprietarie non debentrici da potere dei coniugi ***** e *****.

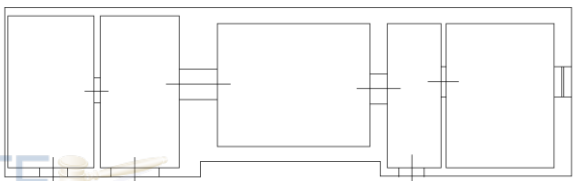
	Terreno in tenere di Modica riportato al NCT alla sezione censuaria A al Foglio di Mappa 135 particella 299 seminativo, cl. 4°, are 03.85, R.D. € 0,99, R.A. € 0,40 Il suddetto terreno è di proprietà, per la quota di 1/3 ed in regime di esclusività personale della sig.ra ***** per il diritto e la quota su indicati, giusto atto pubblico di donazione accettata Rep. 61557/13475 ricevuto il 15/07/2005 dal Notaio Evangelista Ottaviano da Modica, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ragusa il 10/08/2005 ai nn. 19032/9350 da potere dei coniugi ***** e ***** nati a *****rispettivamente il ***** e il *****. Ai su citati coniugi la piena proprietà del cespite già censito al foglio 135 particella 117 e nella sua estensione originaria, giusto atto pubblico di compravendite Rep. 1314/664 ricevuto il 25/11/1958 dal Notaio Diego Matarazzo e trascritto all'agenzia del territorio di Siracusa ai nn. 27928/25038 dell'anno 1958.
Dati Catastali	Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 135 particella 13 sub 5 e sub. 9; Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 135 particella 299 e particella 355.
Lotto	Lotto n° 1 (lotto unico).
Occupazione	L'immobile non è occupato dal soggetto esecutato
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Dall'accertamento dello stato dei luoghi e in raffronto sia con le attuali planimetrie catastali e con lo stato di fatto del progetto architettonico oggetto di richiesta della concessione edilizia pratica edilizia n. 610 anno 1977 del 17/11/1977, si rileva che il monolocale a piano primo, rispetto alla consistenza originaria dell'unità abitativa esistente, ha una evidente difformità di carattere architettonico distributivo interno ed esterno; inoltre, si rileva un evidente ampliamento orizzontale e verticale esterno del corpo di fabbrica dell'immobile esistente, abusi edilizi realizzati senza alcun titolo abilitativo sia per l'ampliamento del corpo di fabbrica, realizzato presumibilmente dal 1979, sia per le partizioni interne probabilmente realizzate nel 2007 per procedere ad una suddivisione ereditaria dei beni di cui al Rogito Notarile di donazione stipulato il 30/08/2007 dal Notaio Giuseppe Terranova da Modica. Tali difformità sono identificati con l'ampliamento e la realizzazione di più unità abitative indipendenti nell'agglomerato ex rurale, che per quella dell'esecutata ha comportato la modifica esterna del prospetto con la sostituzione di una finestra a portafinestra e viceversa una portafinestra a finestra e le modifiche interne quali la realizzazione di una nuova tramezzatura di divisione con altra unità abitativa la realizzazione di un bagno, con la posa di tramezzi in laterizi forati, infine, l'esecuzione degli impianti tecnologici idrico, fognario ed elettrico non del tutto realizzati e completati
Immobile insanabile	Gli abusi riscontrati non rientrano nemmeno nella ipotesi di sanabilità prevista dal combinato disposto dal comma 1° dell'art. 36 del D.P.R. n° 380 del 06 Giugno 2001 e dall'art. 13 della Legge n° 47 del 28 Febbraio 1985, poiché gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo legittimo, non rispettano il cosiddetto principio della doppia conformità urbanistica, che ne richiede la conformità sia allo strumento urbanistico vigente al tempo della sua realizzazione, sia a quello vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (densità fondiaria massima pari a m³/m² 0,03).

Titolarità Urbanistica	I fabbricati, tipici agglomerato ex rurale, originariamente risultano realizzati in data antecedente al 01 Settembre 1967, successivamente in data 17/11/1977 fu richiesta la Concessione Edilizia per un "Progetto di ampliamento e modifica al fabbricato rurale, sito nella c.da Quartarella tenere di Modica di proprietà dei c.gi **** e ***", pratica edilizia n. 610 anno 1977 concessione edilizia non rilasciata per parere sfavorevole del 24/10/1978 prot. n. 667/OR da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica.
Agibilità/Abitabilità	Assente.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	- Non Pertinente -
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	- Non Pertinente -
Divisibilità	- Non Pertinente -
Valore di Mercato	€ 63.000,00
Valore di Vendita Forzata	€ 53.550,00
Valore del Canone di Mercato	- Non Pertinente -
Vendibilità e motivo	Magazzino a piano terra Monolocale per civile abitazione al piano primo, Particelle di terreno con caratteristiche tipiche di una strada privata Premesso che gli immobili risultano non occupati dal soggetto esecutato e che si presentano con uno stato manutentivo generale pessimo, nel complesso è possibile esprimere giudizio positivo sulla vendibilità dell'immobile.
Vincoli	Dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Modica, si evince che le unità immobiliari identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) e al Catasto Terreni del Comune di Modica, al Foglio di Mappa 135 risulta ubicato in Zona E – Sottozona E5 agricoltura, seminativi asciutti e non, ai sensi delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Modica. Gli immobili non rientrano in area tutelata ai sensi dell'Art. 142 lettera c del D.lgs. n° 42 del 22 gennaio 2004; esaminata la tavola n° 26.6 "Regime Normativo" del Piano Paesaggistico della Provincia di Ragusa (Ambiti 15, 16 e 17) e le relative Norme di Attuazione, si evince che l'immobile in esame NON ricade in aree soggette a prescrizioni. Dalla consultazione del WebGis del Sistema Informativo Forestale (S.I.F.) della Regione Siciliana, il fondo NON ricade all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 Dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926
Edilizia agevolata	Non si tratta di edilizia agevolata
Oneri	Non vi sono oneri
APE	Non redatto
	Iscrizioni

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	A FAVORE del 10/08/2005 - Registro Particolare 9350 Registro Generale 19032 Pubblico ufficiale Ottaviano Evangelista Repertorio 61557 del 15/07/2005 atto tra vivi - Immobili siti in Modica(RG), Scicli(RG)
	A FAVORE del 21/09/2007 - Registro Particolare 12769 Registro Generale 21407 Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe Repertorio 77520/22979 del 30/08/2007 Immobili siti in Modica(RG)
	Trascrizioni
	CONTRO del 01/08/2024 - Registro Particolare 9761 Registro Generale 13274 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE Repertorio 1832/2024 del 29/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in MODICA(RG)

Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

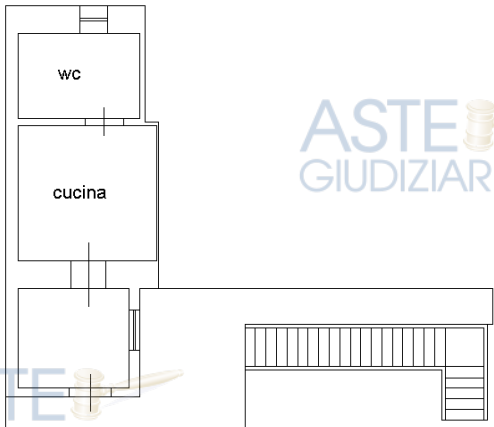
Descrizione	Unità immobiliare identificata come magazzino censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica, al Foglio di Mappa 135 con la particella 13 sub 5			
Destinazione	Magazzino a piano terra			
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Comm. (m²)
Superficie principale	S1	110,00	1,00	110,00
Superficie veranda	SUV	0,00	0,60	00,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,10	00,00
		0,00	0,02	
Superficie accessori	SUA	0,00	0,20	00,00
Superficie commerciale (SUP)		m² 110,00		
Superficie abusiva (valore d'uso)		0,00	0,00	00,00
Valore di Mercato			€ 33.125,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 28.156,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 000,00	
planimetria catastale				
				



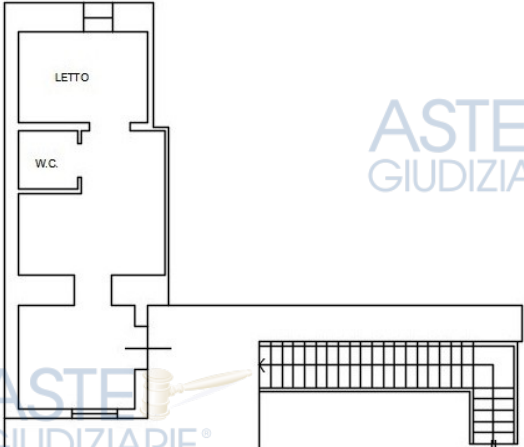
Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

Descrizione	Unità immobiliare identificata come monolocale a civile abitazione. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica, al Foglio di Mappa 135 con la particella 13 sub 9,			
Destinazione	Abitazione in monolocale al piano primo			
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Comm. (m²)
Superficie principale	S1	32,00	1,00	32,00
Superficie veranda	SUV	15,00	0,60	9,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,10	00,00
		0,00	0,02	
Superficie accessori	SUA	0,00	0,20	00,00
Superficie commerciale (SUP)		m² 41,00		
Superficie abusiva (valore d'uso)		0,00	0,50	00,00
Valore di Mercato			€ 23.900,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 20.315,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 000,00	



planimetria catastale



planimetria stato di fatto







Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

Descrizione	Particelle di terreno con caratteristiche tipiche di una strada privata interpodereale provenienti da un recente frazionamento per suddivisione ereditaria.			
Destinazione	destinate all'accesso a lotti di terreno confinanti			
Caratteristiche	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Comm. (m²)
Superficie principale	S1	614,00	1,00	614,00
Superficie veranda	SUV	0,00	0,60	0,00
Superficie pertinenze	SUP	0,00	0,10	00,00
		0,00	0,02	
Superficie accessori	SUA	0,00	0,20	00,00
Superficie commerciale (SUP)		m² 614,00		
Superficie abusiva (valore d'uso)		0,00	0,50	00,00
Valore di Mercato			€ 6.150,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 5.228,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 000,00	



