



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

R.G. 246-2025



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



**SCHEMA SINTETICA  
LOTTO 1**

Esecuzione R.G. n. 246/2025 contro:  • • • Giudice Dott. R10 Francesco Custode Giudiziario: Avv. Simona Lo Bello Esperto del procedimento:	
Diritto	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni Usufrutto 1/1
Bene	Piena Proprietà abitazione di tipo civile ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto a falde inclinate. L'immobile risulta costruito su una porzione di terreno di 612 mq. L'ingresso all'immobile avviene attraverso una striscia di terreno di larghezza pari a 5 metri che attraversa la particella ex 420, oggi 421 dalla strada Comunale Michelica-Malvagia. L'immobile risulta essere fornito di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia esterna, degli impianti non si è avuto modo di acquisire le relative documentazioni. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e persiane esterne sempre in alluminio.
Ubicazione	Comune di Modica (RG) Contrada Michelica Malvagia, (Lat.: 36.830760°Long.: 14.796009°)
Titolarità	La ditta proprietaria del bene è:  Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni  Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni  Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni  Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni  Il bene è stato acquisito mediante Atto del 10/05/1993 Pubblico ufficiale n. 38738 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 3918.1/1993 in atti del 29/01/1994
Provenienza ventennale	La continuità nel ventennio delle trascrizioni risulta verificata.
Dati catastali	L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Modica: foglio 127 – p.lla 422 – sub. 1 – cat. A/2 – piano T – classe 2 - consistenza 7,5 vani – Rendita Catastale Euro 581,01
Lotto	Il cespite pignorato è costituito da abitazione di tipo civile posta al piano terra con copertura a falde inclinate piano costruita su di un terreno di pertinenza (compresa la casa di 612mq). L'immobile risulta essere fornito di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia esterna, degli impianti non si è avuto modo di acquisire le relative documentazioni.

messaggio Da: ARUBAPEC EU QUALIFICATES CA G1 Serial#: 62d27457665a44a4d5c01e252eae1180



	Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e persiane esterne sempre in alluminio.	
Occupazione	L'immobile risulta attualmente occupato _____, dal figlio di le _____ e dalla figli _____ initamente con il nucleo familiare di quest'ultima composto da marito e dai suoi due figli minorenni.	
Completezza documentazione ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa.	
Irregolarità e abusi	Dall'esame dei luoghi e dal confronto con gli elaborati di progetto e con la planimetria catastale, si rilevano diverse difformità in termini di superficie e volumi realizzati dopo la presentazione della pratica di condono edilizio in sanatoria. Si rimanda alla relazione e agli allegati alla presente per i chiarimenti del caso.	
Immobile insanabile	Il sottoscritto ha stimato i costi per la chiusura della pratica di condono edilizio presentatae le opere necessarie (demolizioni di parti eseguite dopo la presentazione di tale pratica che risultano insanabili) in €10.000,00.	
Titolarità urbanistica	L'immobile risulta realizzato abusivamente e oggetto di domanda di condono edilizio di cui alla pratica prot. 3539 del 03/10/0986 presentata al Comune di Modica. Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica da tale pratica non risulta rilasciata nessun condono. Inoltre rispetto alla pratica presentata, l'immobile presenta difformità in termini di superficie e volumetrie, con la realizzazione di un vano in più, realizzazione di un garage in struttura metallica e pannelli isolanti e realizzazione di tettoie metalliche.	
Agibilità / Abitabilità	Non presente	
Divisibilità	L'immobile essendo un'unica particella risulta come Lotto Unico avendo le varie parti dello stesso un effettivo rapporto pertinenziale tra loro e di non facile divisibilità, pertanto non sussiste la necessità né la convenienza ad una divisione in più lotti.	
Valore di Mercato		€ 83.320,00
Valore di Vendita Forzata		€ 60.000,00
Valore del Canone di Mercato		
Vendibilità e motivo	Abitazione di tipo civile, seppur di non di recente costruzione e necessaria di manutenzione ordinaria in varie parti, delle pratiche burocratiche ed opere di messa a norma, risulta comunque in una zona extraurbana collegata alle principali vie di comunicazione e vicino al centro commerciale del Comune di Modica. Inoltre ha due accessi auto e un giardino di pertinenza che potrebbero renderla molto appetibile per un mercato che cerca tranquillità e ampi spazi aperti non lontano dal centro di Modica Alta.	
Vincoli	Dalle ricerche effettuate in ambito urbanistico i beni pignorati risultano in zona A4	
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.	
Oneri	Non sono stati riscontrati oneri a carico del futuro acquirente.	
APE	I presumibili costi dell'APE, ammontano a complessivi € 350,00, compresi iva e oneri previdenziali di legge.	
	<b>ISCRIZIONI</b>	

:imesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFICATES CA G1 Serial#: 62d27457655a44a4d5c01e252eae1180

Firmato



Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	ISCRIZIONE del 26/02/2010 - Registro Particolare 1066 Registro Generale 39999 Pubblico ufficiale  Repertorio 46 / 29 / 2008 del 26/01/2010 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1238 del 03/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)	ISCRIZIONE del 16/03/2020 - Registro Particolare 488 Registro Generale 4054 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA  Repertorio 418/2020 del 26/02/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 2283 del 03/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)	ISCRIZIONE del 03/02/2025 - Registro Particolare 139 Registro Generale 1826 Pubblico ufficiale Repertorio 1044 / 19228 del 14/02/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1633 del 2005 Immobili attuali
	<b>TRASCRIZIONI</b>		
	TRASCRIZIONE del 14/11/2025 - Registro Particolare 14021 Registro Generale 18622 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1842 del 28/10/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

### SCHEMA IMMOBILE

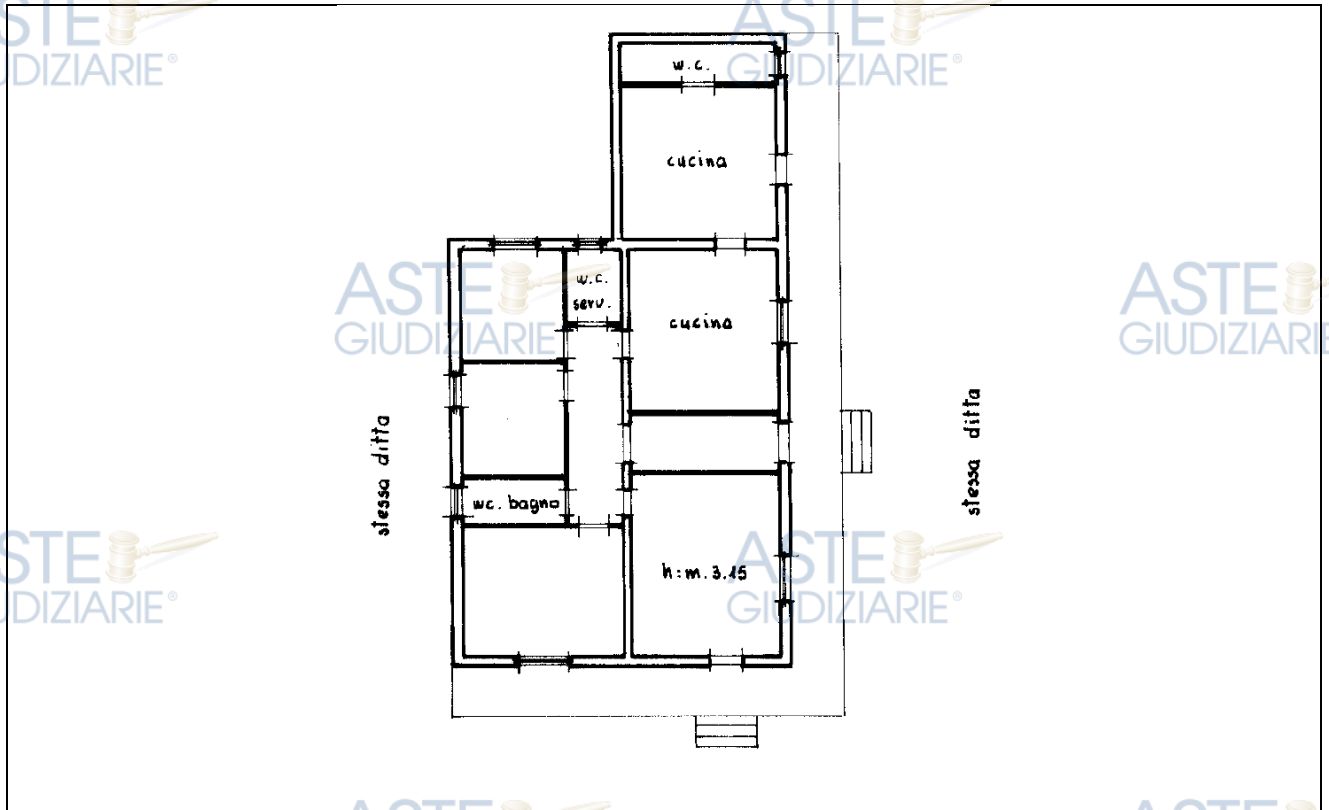
Descrizione	<p>Il cespite pignorato è costituito da abitazione di tipo civile sita in c.da Michelica-Malvagia nel Comune di Modica, ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto a falde inclinate. L'immobile risulta costruito su una porzione di terreno di 612 mq. L'ingresso all'immobile avviene attraverso una striscia di terreno di larghezza pari a 5 metri che attraversa la particella ex 420, oggi 421 dalla strada Comunale Michelica-Malvagia. La struttura portante risulta essere in conci di calcare tenero con fondazioni di tipo continuo in c.a. e solaio in latero cemento. L'immobile risulta essere fornito di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia esterna, degli impianti non si è avuto modo di acquisire le relative documentazioni. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e persiane esterne sempre in alluminio.</p>			
				
Destinazione	Produttiva			
Caratteristiche	Acronimo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Indice	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )

Superficie principale	S1	120,00	1,00	120,00
Superfici accessorie	SUA	0,00	0.5/0.15	0,00
Superfici scoperte	SUE	490,00	0,15/0.05	27,00
Superficie commerciale	SUC			147,00 m <sup>2</sup>
Valore di mercato		€ 82.320,00		
Valore di stima VENDITA FORZATA		€ 60.000,00		
Eventuale DEPREZZAMENTO del bene in caso di offerta in vendita con locazione in corso (-30%)				
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)				



esso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 62d27457665a44a4d5c01e252eae1180







RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Relazione C.T.U. relativa all'Esecuzione Immobiliare Numero di Ruolo Generale 246/2025  
Giudice: Dott. **Rio Francesco**

Promossa da:

- 



Rappresentata da:

- 



Rappresentata da:



Debitori:

- 

- 

- 





## Sommario

PREMESSA.....	3
A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	3
B. DESCRIZIONE DEL BENE.....	3
C. STATO DI POSSESSO.....	4
D. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	4
E. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.....	4
F. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE.....	5
G. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	5
H. ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	5
I. VALORE FINALE DEL BENE.....	7
CONCLUSIONI.....	7



**PREMESSA**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n \_\_\_\_\_, è stato nominato quale esperto per la causa in epigrafe in data 02/12/2025.

Il Giudice ha disposto che almeno 30 giorni prima dell'udienza, fissata per il 20/05//2026, sia depositata la presente relazione di stima.

Esaminati gli atti di causa, rilevato lo stato dei luoghi ed effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici competenti, sottopone alla cortese attenzione dell'Ill.mo Giudice la seguente relazione di stima.

**A. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.**

Il Bene oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA
FABBRICATI	127	422	1	A/2	2	7,5 vani

Risulta essere di proprietà di:

Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

risulta deceduto il 22/04/2010 a MODICA (RG) Atto N.50 P.1 Uff.4 Anno 2010 MODICA

(RG)

**B. DESCRIZIONE DEL BENE.**

Il cespite pignorato è costituito da abitazione di tipo civile sita in c.da Michelica-Malvagia nel Comune di Modica, censita al N.C.E.U.al foglio 127 – p.lla 422 – sub. 1 – cat. A/2 – piano T – classe 2 - consistenza 7,5 vani – Rendita Catastale Euro 581,01; ad un solo piano fuori terra con copertura a tetto a falde inclinate.

L'immobile risulta costruito su una porzione di terreno di 612 mq.

L'ingresso all'immobile avviene attraverso una striscia di terreno di larghezza pari a 5 metri che attraversa la particella ex 420, oggi 421 dalla strada Comunale Michelica-Malvagia.

La struttura portante risulta essere in conci di calcare tenero con fondazioni di tipo continuo in c.a. e solaio in latero cemento.

L'immobile risulta essere fornito di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia esterna, degli impianti non si è avuto modo di acquisire le relative documentazioni.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e persiane esterne sempre in alluminio.

Nel terreno di pertinenza sono state realizzate delle tettoie ed un garage, con doppio ingresso, che sconfinano parzialmente nella particella limitrofa 421.

Inoltre è stata aggiunto un vano adibito ad attuale cucina, sempre in muratura e copertura a falde inclinate.

L'immobile, inoltre, è stato suddiviso in due unità immobiliari tramite la realizzazione di tramezzature interne, le stesse risultano avere ingressi separati.

La superficie commerciale, escluse le aree realizzate dopo la richiesta di condono edilizio in sanatoria a cui si rimanda al relativo paragrafo, risulta dunque:

descrizioni	SUP. LORDA (mq)	Coeff. Omogen.	Suprf. Commerciale
ingresso	8	100%	8
cucina	26	100%	26

pranzo	29	100%	29
letto1	23	100%	23
letto2	13	100%	13
letto3	13	100%	13
wc	4	100%	4
wc/servizio	4	100%	4
area esterna	490	15%/5%	27
		<b>TOT=</b>	<b>147</b>

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'accesso all'immobile presenta barriere architettoniche, ma risulta adattabile con una cifra che si può stimare in € 5.000,00.

### C. STATO DI POSSESSO.

Gli intestatari dell'immobile oggetto di pignoramento sono attualmente:

Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

risulta deceduto il 22/04/2010 a MODICA (RG) Atto N.50 P.1 Uff.4 Anno 2010 MODICA

(RG)

L'immobile risulta pervenuto ai Sig.ri

10/05/1993 Pubblico ufficiale

Sede MODICA (RG) Repertorio n. 38738.

con Atto di Donazione del

L'immobile attualmente risulta occupato da

dal figlio di le

e dalla

figlia unitamente con il nucleo familiare di quest'ultima composto da marito e dai suoi due

figli minorenni.

Non facente parte di un condominio non gravano oneri in tal senso

### D. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

### E. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI.

Di seguito le formalità, vincoli e oneri:

1. ISCRIZIONE del 26/02/2010 - Registro Particolare 1066 Registro Generale 3999Pubblico ufficiale Repertorio 46729/2008 del 26/01/2010IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:1 - Annotazione n. 1238 del 03/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 16/03/2020 - Registro Particolare 488 Registro Generale 4054Pubblico ufficiale Repertorio 418/2020 del 26/02/2020IPOTECA GIUDIZIALE derivante da



2. Superficie omogeneizzata dei vani accessori ad accesso diretto, cioè quelli necessari al servizio o al disimpegno dei vani principali;
3. Superfici scoperte opportunamente omogeneizzate.

Tale omogeneizzazione avviene tramite l'uso di specifici coefficienti di ragguglio.

Di seguito si riportano le superfici dell'immobile divise per destinazione e i rispettivi coefficienti di ragguglio.

descrizioni	SUP. LORDA (mq)	Coeff. Omogen.	Suprf. Commerciale
ingresso	8	100%	8
cucina	26	100%	26
pranzo	29	100%	29
letto1	23	100%	23
letto2	13	100%	13
letto3	13	100%	13
wc	4	100%	4
wc/servizio	4	100%	4
area esterna	490	15%/5%	27
		<b>TOT=</b>	<b>147</b>

#### Valore di mercato:

La valutazione dell'immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, si è basata sui valori medi di mercato di beni simili a quello oggetto della presente. Tali valori sono stati acquisiti presso operatori ed agenzie operanti nel settore immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. I dati così ottenuti, depurati da quelli che si discostano troppo dalla media, hanno fornito un valore che è stato adeguato allo stato attuale del bene, alle sue caratteristiche, allo stato manutentivo ed al grado di finitura.

Si riportano i valori OMI per il Comune di Modica tenuto conto che l'immobile si trova nella zona chiamata R1 Extraurbana e che lo stesso rientra nella tipologia "Abitazioni di tipo civile".

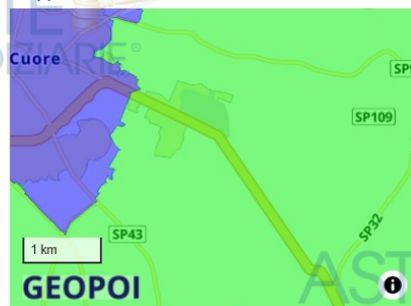
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	560	L			
Ville e Villini	NORMALE	600	890	L			

[Stampa](#) [Legenda](#)

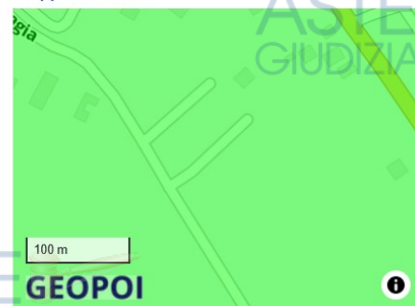
#### Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

#### Mappa fasce OMI



#### Mappa zona OMI



È stato assunto un valore unitario pari a **560,00€/mq** in linea con i valori di mercato e con i valori OMI. Il valore ottenuto da tale valutazione nasce dallo stato di fatto dell'immobile e dalle sue caratteristiche.

**I. VALORE FINALE DEL BENE.**

Si riporta di seguito il valore finale al netto delle dovute decurtazioni e correzioni, compreso l'abbattimento forfettario del 15% del valore venale dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti e/o oneri non considerati nella presente.

Valore Commerciale = 560,00 €/mq x 147,00 mq =	82.320,00 €
Stato d'uso e manutenzione (già considerato nella stima)	0,00 €
Riduzione per assenza di garanzia (-15%)	-12.348,00 €
Regolarizzazione urb.	-10.000,00 €
Redazione APE e lib. Imp.	-350,00 €
<b>VALORE FINALE</b>	<b>59.622,00 €</b>

Arrotondando il valore di vendita dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si ottiene la cifra di: **€ 60.000,00 (sessantamila/00 euro)**.

**CONCLUSIONI**

Con la presente, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi approfondimento e chiarimento.

Ragusa 14/04/2026.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
*Ing.*

Elenco allegati alla presente:

- **ALLEGATO 01:**
  - ESTRATTO DI MAPPA;
  - VISURA CATASTALE STORICA
  - ELABORATO PLANIMETRICO;
  - PLANIMETRIA CATASTALE;
  - ISPEZIONI IPOTECARIE.
  - TITOLO DI PROPRIETÀ;
  - PRATICA DI CONDONO EDILIZIO;
  - ESTRATTO PER RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO;
  - CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA;
  - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO.
- **ALLEGATO 02:**
  - FOTOGRAFIE.