



TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI
RAGUSA

G.E.: dott. Antonio Pianoforte



RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 33/2025 R.G.



CAUSA PROMOSSA DA:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX



Esperto estimatore:
Dott. Agr. Alessandro Galfo



SCHEMA SINTETICA

Esecuzione Immobiliare r.g.e. 33/2025

Contro: Maurizio Pacetto

Giudice: Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario: Avv. Antonella Cassibba

Esperto del procedimento: Dott. Agronomo Alessandro Galfo

Diritto	1/1 della piena proprietà in testa a xxxxxxxxxxxxxxxx
Bene	Fabbricato rurale di 167,58 mq con due pertinenze di 32,42 mq (pertinenza n.1) e 130 mq (pertinenza n.2) confinanti una a ovest e una ad est del fabbricato e uno stacco di terreno di 1000 mq SEMINATIVO, cl.5, adiacente sul lato ovest fabbricato.
Ubicazione	Comune di MODICA – via S.Bartolo Addolorata snc Coordinate geografiche:Google Earth Pro Lat. 36° 88'44.4" N,14°76'88.89" E.
Titolarità	Fabbricato rurale e pertinenze con Atto di donazione del 26 giugno 2002 , a rogito notaio Luca Giurdanella, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18 luglio 2002 ai nn.11047/8954, da potere di xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx Stacco di terreno di 1000 mq con atto di compravendita del 13 settembre 2001 , a rogito notaio Luca Giurdanella, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 27/09/2001 ai nn. 15370/1275, da potere di xxxxxxxxxxxx nato xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx.
Provenienza ventennale	L'immobile oggetto della Procedura Esecutiva relativamente alle p.lle 300 e 303 foglio di mappa 28 del Comune di Modica sezione A risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà a xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx, in virtù dell' atto di compera del 13 settembre 2001 , a rogito notaio Luca Giurdanella, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 settembre 2001 ai nn. 15370/1275, da potere di xxxxxxxxxxxx, nato xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, nata xxxxxxxxxxxx. Relativamente alle p.lle 74 e 115 foglio di mappa 28 comune di Modica sezione A risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, a xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx, in virtù dell' atto di donazione del 26 giugno 2002 , a rogito notaio Luca Giurdanella, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18 luglio 2002 ai nn.11047/8954, da potere di xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx. Alla dante causa, xxxxxxxxxxxx, detto immobile era pervenuto in virtù della successione (den.n452 vol. 251 U.R. Modica) in morte di xxxxxxxxxxxx, deceduto xxxxxxxxxxxx, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 4 aprile 2003 ai nn. 5617/4385. Si precisa che relativamente ai cespiti costituiti dalle particelle n.74 e 115 del foglio 28 foglio di mappa 28 del Comune di Modica sezione A che al momento della donazione, sopra descritta, era in corso avanti il Tribunale di Modica la causa civile iscritta al n. 824/2001 R.G.C., in dipendenza della quale è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07 gennaio 2002 ai nn.262/207, domanda giudiziale per accertamento di diritti reali e domanda giudiziale per divisione giudiziale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2007 ai nn. 15106/8966, successivamente risolta con

	sentenza di inefficacia disposizioni patrimoniali del 21 settembre 2006, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 06 ottobre 2006 ai nn.23540/13896 e definitiva sentenza per divisione de 12 aprile 2013, emessa dal Tribunale di Ragusa, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 dicembre 2021 ai nn.20534/14080, con la quale sono stati assegnati a Calabrese Imperia Isabella, sopra generalizzata, l'intero della particella 74 e 115.
Dati catastali	Il fabbricato risulta censito: - nel catasto terreni del Comune di Modica sez. A al foglio 28 particella 115 (FABB. RURALE are 2.00) lo stacco di terreno risulta censito: -nel catasto terreni del Comune di Modica sez.A al foglio 28 p.lla 74, CHIUSA, cl.2, are 1.30 R.D. euro 0,74, R.A. euro 0,27 le pertinenze risultano censite: nel catasto terreni del Comune di Modica sez. A al foglio 28 p.lla 300 SEMINATIVO, cl.5, are 9,95. R.D. euro 1,28, R.A. Euro 0,51 e nel catasto terreni del Comune di Modica sez. A al foglio 28 p.lla 303 SEMINATIVO cl. 5, are 0.05 R.D. euro 0,01 R.A. Euro 0,01.
Lotto	Unico
Occupazione	Il bene risulta libero
Completezza documentazione ex art. 567, c.2	<u>La relazione notarile non è aggiornata va integrata fino alla data del nuovo pignoramento e manca la continuità delle trascrizioni nel ventennio</u>
Irregolarità e abusi	Non riscontrate irregolarità
Immobile insanabile	Non pertinente
Titolarità urbanistica	Relativamente al fabbricato i venditori dichiarano che sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967 ; tale evidenza è riscontrabile anche dalla foto dell'archivio dell'I.G.M.
Agibilità/Abitabilità	Fabbricato privo di certificato di agibilità / abitabilità
Spese di bonifica smaltimento cose mobili	Rilevanti, da ritenersi comunque comprese nell'abbattimento del 15%
Divisibilità	Non pertinente
Valore di mercato	€ 74.998,80
Valore di vendita forzata	€ 60.400,00
Valore del canone di	Non determinato

mercato	
Vendibilità e motivo	Fabbricato rurale ad uso residenziale con discrete potenzialità di vendita in ragione: delle ampie superfici del fabbricato ad uso residenziale con annessi vari. Da tenere in considerazione le importanti opere di ristrutturazione da effettuarsi e la pratica edilizia da completare per accatastamento al nuovo catasto urbano.
Vincoli	No
Edilizia agevolata	No
Oneri	Relativamente alla pratica urbanistica: € 2.700.
APE/CDU	Immobile privo di APE – da redigere all’atto dell’aggiudicazione del bene all’asta i cui costi stimati in € 250 per l’APE e € 372 per il CDU.
Iscrizioni	Iscrizione contro del 17/12/2021 Registro particolare n.20535 e registro generale n.1850 Ipoteca legale dipendente da divisione, presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 dicembre 2021, per un importo di euro 16.029,35 (sorte capitale di euro 16.029,35) a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, nata xxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxx gravante sui suddetti cespiti. Iscrizione contro del 17/12/2021 Registro particolare n.20536 e registro generale n.1851 Ipoteca legale dipendente da divisione, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 dicembre 2021, per un importo di euro 4.133,94 (sorte capitale di euro 4.133,94) a favore di xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx gravante sui suddetti cespiti.
Trascrizioni	Trascrizione contro del 14/03/2025 Registro particolare n.3015 e Registro Generale n.4081 Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 317/2025 del 24/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO GRAVANTE SU TUTTI I SUDDETTI CESPITI.

ASTE GIUDIZIARIE® SCHEDA IMMOBILE

Descrizione	Fabbricato rurale composto da un piano terra di 167,58 mq (7 vani) e da superfici scoperte costituite da un stacco di terra della superficie di 1000 mq confinante ad ovest del fabbricato e da due aree scoperte rispettivamente di 130 mq e 32,42 mq confinanti una a ovest e una ad est del fabbricato; L'immobile è ubicato in via S.Bartolo Addolorata snc in agro di Modica (RG) e confinante a nord con la stradina pubblica via S.Bartolo Addolorata da cui vi si accede, a sud-est con la p.lla 75 (stesso foglio di mappa) dove c'è un struttura sportiva denominata "Palarizza", ad ovest confina con la p.lla 74 e la p.lla 300 (stesso foglio di mappa) di proprietà dell'esecutato.			
CARATTERISTICHE	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq	
Superficie Residenziale:	167,58	100	167,58	
Superficie scoperta a giardino e piazzale fino a 566,70 mq*	583,60	5**	29,18	
Superficie scoperta a giardino e piazzale oltre i 566,70 mq **	578,82	2	11,57	
TOT Superficie Commerciale mq			208,33	
Valore di mercato	€ 74.998,80			
Valore di stima di vendita forzata	€ 60.400,00			

* superficie scoperta costituita da: terreno nudo di 1000 mq più le superfici scoperte antistanti il fabbricato (130 mq e 32,42 mq definite pertinenze); totale superfici scoperte: 1000mq + 130 mq + 32,42 mq = 1162,42 mq

**si considera il 5% perché in realtà trattasi di terreno nudo con roccia affiorante e le pertinenze adiacenti il fabbricato che non si possono considerare giardino.



PREMESSA

In data 17/04/2025 il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale Ordinario di Ragusa, Dott. Antonio Pianoforte, nominava quale esperto estimatore, relativamente alla esecuzione immobiliare r.g.e. 33/2025, il sottoscritto Dott. Agronomo Alessandro Galfo iscritto all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n. 435 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Ragusa.

In data 22/04/2025 il sottoscritto, ai sensi dell'art. 59 comma 1 c.p.c., accettava telematicamente l'incarico ricevuto giurando di bene e fedelmente adempiere.

In data 10/05/2025 il custode giudiziario nominato, Avv. Antonella Cassibba, in accordo con il sottoscritto, ha provveduto a dare comunicazione al debitore esecutato, l'intervenuta nomina dell'esperto e del custode e le finalità degli incarichi ricevuti fissando, contestualmente, per il giorno 23/05/2025 l'inizio delle operazioni peritali con primo accesso presso l'immobile sito in agro di Modica c. da Pennino Campanaro Addolorata snc o Via S.Bartolo Addolorata snc.

Il sottoscritto esperto estimatore ha rilevato 2 lotti distinti per cui si procede a predisporre le relazioni di stima. Preliminarmente il sottoscritto ha ritenuto utile segnalare la relazione sommaria di stima relativa ad uno dei 2 lotti, ai fini di poter valutare l'opportunità di proseguire le operazioni di stima (nello specifico il lotto N. 2). In particolare il lotto n. 2 risulta costituito da n. 2 particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Modica al foglio 28 p.lla n. 31 fico d'indica, cl. 3 are 7,20, R.D. euro 3,16 R.A. Euro 1,67 e p.lla 30 incolto produttivo, cl. 1 are 0,29, R.D. euro 0,01 R.A. Euro 0,01; considerato che tali particelle risultano di bassissimo valore ed intercluse si è proposto al giudice la possibilità di esclusione dalla presente stima. In data 21/08/2025 il G.U. con nota procede con l'esclusione di tale lotto.

PRINCIPALI ATTIVITA' SVOLTE

10/05/2025. Primo accesso presso l'immobile sito in Modica via S.Bartolo Addolorata snc;

29/05/2025 Accesso telematico Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio Provinciale - Territorio, al fine di effettuare ricerche e acquisire documentazione catastale;

11/06/2025. Accesso telematico Agenzia delle Entrate di Ragusa - Ufficio Provinciale - Territorio, al fine di effettuare ricerche e acquisire documentazione catastale;

19/06/2024. Accesso presso il Comune di Modica Ufficio Urbanistica al fine di effettuare ricerche riguardanti la regolarità urbanistica degli immobili staggiti;

26/06/2025. Ricerca giardinieri in accordo con il custode giudiziario in zona Modica e zone limitrofe per lavori di scerbatura e trinciatura nel lotto n.1 al fine di facilitare le misurazioni ed evitare il rischio incendio nel terreno adiacente al fabbricato rurale;

31/07/2025 Trasmissione preventivi al Custode relativi ai lavori di scerbatura, trinciatura e pulizia;

06/08/2025. Accesso presso il Comune di Modica Ufficio Urbanistica, al fine di effettuare ricerche riguardanti la regolarità urbanistica degli immobili staggiti;

05/08/2025 Accesso telematico Istituto Geografico Militare per ricerca mappe antecedenti 1967;

02/09/2025. A seguito di richiesta presso l'Agenzia delle Entrate di Modica ricerca di eventuali contratti di affitto riguardanti il debitore esecutato e gli immobili staggiti;

17/09/2025. Accesso immobili per rilievo planimetrico;

24/09/2025. Accesso presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Modica al fine di effettuare ricerche riguardo la regolarità urbanistica e la regolarizzazione presso nuovo catasto edilizio urbano" (N.C.E.U.);

23/10/2025 Accesso presso il Comune di Modica ufficio anagrafe per estratto di matrimonio e residenza storica dell'esecutato.

A conclusione delle attività sopra riportate:

- comunicata alle parti l'intervenuta nomina dell'esperto e del custode;
- esaminato l'atto di pignoramento;
- esaminata la relazione notarile;
- verificata la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- verificati i dati catastali effettivamente risultanti;
- verificate le note di trascrizione e i titoli di trasferimento;
- verificata la sussistenza di diritti di comproprietà;
- verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio;
- verificata la regolarità edilizia e urbanistica;
- verificata l'esistenza di vincoli;
- effettuati gli accessi agli immobili;
- verificato che non risultano amministrazioni condominiali;
- verificato, a seguito di controllo presso l'Agenzia delle Entrate, che non risultano titoli che giustifichino la presenza di terzi occupanti;
- verificato che non esistono cause pendenti,

il sottoscritto, rilevando una pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale tali da formare 2 lotti distinti, procede a predisporre la relazione di stima del lotto n.1 in quanto l'altro lotto il n.2 è stato oggetto di relazione di stima sommaria depositata in data 06/08/2025 a seguito della quale il G.E. disponeva, alla luce dei ridotti valori di vendita, la sospensione delle operazioni di stima del lotto n.2.

a) identificazione del bene

Il bene immobile consiste in un fabbricato rurale composto da un piano terra di 167,58 mq e da superfici scoperte costituite da un stacco di terra della superficie

di 1000 mq confinante ad ovest del fabbricato e da due aree scoperte rispettivamente di 32,42 mq (pertinenza n.1) e 130 mq (pertinenza n.2) confinanti una a ovest e una ad est del fabbricato; L'immobile è ubicato in c.da Addolorata Mola in agro di Modica (RG) e confina a nord con la stradina pubblica via S.Bartolo Addolorata da cui vi si accede, a sud-est con la p.lla 75 (stesso foglio di mappa) dove c'è un struttura sportiva "Palarizza", ad ovest con la p.lla 74 e e con la p.lla 300 (stesso foglio di mappa) di proprietà dell'esecutato. Dall'immobile si può accedere anche da un cancelletto che si trova sulla pertinenza n.1 dal quale si accede dalla stradina pubblica via S.Bartolo Addolorata.

L'immobile risulta censito:

- **foglio 28 particella 115** fabbricato censito nel Catasto terreni del Comune di Modica sezione A (Fabb. rurale are 2.00);
- **foglio 28 p.lla 74** stacco di terreno di 1000 mq censito nel Catasto terreni, chiusa, cl.2, are 1.30 R.D. euro 0,74, R.A. euro 0,27;
- **foglio 28 p.lla 300** pertinenza n.2 di 117,79 mq, seminativo, cl.5, are 9,95. R.D. euro 1,28, R.A. Euro 0,5;
- **foglio 28 p.lla 303** pertinenza n.1 di 37,90 mq, seminativo cl. 5, are 0.05 R.D. euro 0,01 R.A. Euro 0,01.

Il pignoramento riguarda la piena proprietà dell'immobile 1/1.

b) Sommatoria descrizione del bene

Il bene è ubicato in via S. Bartolo Addolorata comune di Modica esattamente nella zona di Modica Alta a pochi metri dalla strada provinciale Modica-Giarratana. Ci si arriva, percorrendo la Strada provinciale Modica-Giarratana, poi un tratto della Strada Provinciale direzione Giarratana, si svolta a sinistra e subito dopo di nuovo a sinistra e si percorre la via S. Bartolo Addolorata dove conduce alla proprietà che si sviluppa sulla sinistra rispetto a tale stradella.

Coordinate geografiche: Google Earth Pro Lat. 36° 88' 44.04" N, 14°76'88.89" E.

Il cespite è composto da:

1) un fabbricato rurale sviluppato su un unico piano di circa 167,58 mq lordi più una pertinenza (pertinenza n.1) di 32,42 mq; il fabbricato rurale e la pertinenza risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Modica sez.A al foglio 28 particella 115 (Fabb. rurale are 2.00). Il fabbricato è costruito con struttura portante in pietra è risalente agli 1950-1960 (dalle indagini effettuate presso l'archivio fotografico storico dell'Istituto Geografico Militare risulta una foto satellitare del 1966 dove è presente tale fabbricato vedi foto n.1 e allegato n.5); l'immobile è composto da 7 vani (ingresso 13,37 mq, cucina con forno a pietra 19,70 mq, cucinino 9,8 mq, bagno 7,40 mq, soggiorno 50,70 mq e due camere da letto: camera da letto 1 13,65 mq e camera da letto 2 15,47 mq); nel soggiorno è presente un tetto a due falde con travi in legno con un'altezza del colmo di mt 3,9; in cucina e nel resto dell'immobile c'è un tetto ad un falda con altezza mt 3,41; mentre l'altezza del soffitto nelle stanze da letto, nel cucinino, all'ingresso e nel bagno è in cartongesso ed è di mt 3,41. **Non ci sono barriere architettoniche.** La pertinenza (pertinenza 1) è a forma triangolare, ed è attualmente ricoperta da arbusti da piante arrampicante e da fitta vegetazione rendendo impossibile l'accesso.

2) una superficie scoperta (pertinenza 2) del fabbricato di 130 mq adiacenti ad ovest del fabbricato, censita al Catasto Terreni del comune di Modica al foglio 28 p.lla 74 , chiusa, cl.2, are 1.30 R.D. euro 0,74, R.A. euro 0,27. In questa area ci sono diversi arbusti e piante arrampicanti e recintate da muretti a secco; all'interno vi sono dei paletti che sostengono una tettoia precaria in ferro dove sono appoggiate le piante arrampicanti, è presente, inoltre, una cisterna.

3) Terreno di 1000 mq, adiacente al fabbricato rurale, costituito da oltre il 50% di roccia affiorante e con un albero di olivo, censito al Catasto Terreni del Comune di Modica al foglio 28 p.lla 300 seminativo, cl.5, are 9,95. R.D. euro 1,28, R.A. Euro 0,51 e al foglio 28 p.lla 303 seminativo cl. 5, are 0.05 R.D. euro 0,01 R.A. Euro 0,01. Tale terreno risulta incolto e confina con la stradella via Addolorata Mola, con la p.lla 75 e con la particella 258.

All'immobile si può accedere dalla stradina via S. Bartolo Addolorata attraverso un piccolo cancello che da direttamente sulla pertinenza n.2 di p.lla 74. Il

fabbricato da un punto di vista strutturale si presenta in pessime condizioni pertanto si deve ricostruire sia la copertura che tutta la parte interna dell'immobile ovvero intonaci, pavimentazione, servizi sanitari ed impianti sia idrico che elettrico. L'immobile risulta accatastato al fabbricato terreni del comune di Modica, Sez. A foglio 28 part. 115 fabbricato rurale are 200 e non c'è planimetria depositata in catasto.

Il contesto dove è ubicato il cespite è in forte espansione infatti si trova nella parte Nord di Modica Alta dove a poche centinaia di metri ci sono supermercati e numerose abitazioni.

c) Stato di possesso del bene

Attraverso l'esame del "certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.)" a firma del Notaio Filippo Morello notaio in Rosolini riportata per comodità in allegato n.8, versata in atti dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento e attraverso le ispezioni ipotecarie il sottoscritto ha verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo all'esecutato richiesta dai quesiti giudiziali. Risulta all'uopo che l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva relativamente alle p.lle 300 e 303 foglio di mappa 28 del Comune di Modica sezione A risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in virtù dell'atto di compera del 13 settembre 2001, a rogito notaio Luca Giurdanella, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 settembre 2001 ai nn. 15370/1275, da potere di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Relativamente alle p.lle 74 e 115 foglio di mappa 28 comune di Modica sezione A risultano appartenere, per l'intero della piena proprietà, a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Modica il 22 giugno 1964, in virtù dell'atto di donazione del 26 giugno 2002, a rogito notaio Luca Giurdanella, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 18 luglio 2002 ai nn.11047/8954, da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

ASTE GIUDIZIARIE Alla dante causa, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, detto immobile era pervenuto in virtù della successione (den.n.452 vol. 251 U.R. Modica) in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, deceduto il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 4 aprile 2003 ai nn. 5617/4385.

ASTE GIUDIZIARIE Si precisa che relativamente ai cespiti costituiti dalle particelle n.74 e 115 del foglio 28 foglio del Comune di Modica sezione A che al momento della donazione, sopra descritta, era in corso avanti il Tribunale di Modica la causa civile iscritta al n. 824/2001 R.G.C., in dipendenza della quale è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 07 gennaio 2002 ai nn.262/207, domanda giudiziale per accertamento di diritti reali e domanda giudiziale per divisione giudiziale, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 21 giugno 2007 ai nn. 15106/8966, successivamente risolta con sentenza di inefficacia disposizioni patrimoniali del 21 settembre 2006, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 06 ottobre 2006 ai nn.23540/13896 e definitiva sentenza per divisione de 12 aprile 2013, emessa dal Tribunale di Ragusa, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 dicembre 2021 ai nn.20534/14080, con la quale sono stati assegnati a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sopra generalizzata, l'intero delle particelle 74 e 115. Si

ASTE GIUDIZIARIE Riporta stralcio sentenza:

ASTE GIUDIZIARIE *“P.Q.M. 1.-Dichiara lo scioglimento della comunione relativa alla massa indivisa tra xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx in relazione ai beni meglio descritti in motivazione e qui da intendersi puntualmente richiamati per relationem (punto 1A, B, C, in fatto); 2.- Ordina la divisione dei predetti immobili in tre quote, secondo l'elaborato di C.T.U. depositato, il 29.09.2008 dall'ing. Lina Ammatuna e di cui in parte motiva e qui da intendersi espressamente richiamato per relationem (quota 1,2,3 in diritto); 3. – Assegna ciascuna quota alle parti in causa secondo il progetto di divisione di cui al capo precedente a xxxxxxxxxxxx quota 1; a xxxxxxxxxxxx quota 2; a xxxxxxxxxxxx quota 3); 4. – Ordina al competente conservatore dei RR.II. di procedere alla trascrizione dell'assegnazione, su istanza di parte e con esonero*

di responsabilità: 5) condanna xxxxxxxxxxxxxxxxx a corrispondere a titolo di conguaglio a xxxxxxxxxxxxxxxxx la somma di euro 16.029,35 oltre gli interessi legali alla sentenza al saldo; 69 condanna xxxxxxxxxxxxxxxxx a corrispondere a titolo di conguaglio a xxxxxxxxxxxxxxxxx la somma di euro 4.133,94 oltre gli interessi legali dalla sentenza a saldo”.

Tuttavia si specifica che le particelle 74 e 115 del foglio 28 del comune di Modica sez. A sono pervenute a xxxxxxxxxxxxxxxxx per devoluzione ereditaria in morte di xxxxxxxxxxxxxxxxx e che **manca per i suddetti beni la continuità delle trascrizioni.** La detta continuità è sanabile mediante formalità di accettazione tacita di eredità in forza dell’atto repertorio n.5981 del 26/06/2002. Si fa presente, inoltre, che **la relazione notarile non è aggiornata** perché va integrata con il verbale di pignoramento alla data del 14/03/2025.

c/bis) Presenza di beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento

All’interno del fabbricato sono presenti numerosi oggetti di arredo di scarso valore considerati da smaltire e di civile abitazione (vestiti, biancheria, stoviglie, elettrodomestici, libri e oggetti vari in gran parte da smaltire).

Nel complesso nell’immobile (fabbricato) sono stati rinvenuti molteplici beni o cose mobili di scarso valore ma non di complesso smaltimento; i costi di bonifica non possono considerarsi esigui ma comunque compresi nell’abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore finale del bene dovuto all’assenza di garanzia per vizi occulti in considerazione che tale valore si presenta di rilevante entità.

d) Esistenza di formalità che resteranno a carico dell’acquirente

Non ci sono formalità che restano a carico dell’acquirente.

e) Esistenza di formalità che saranno cancellate

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate risultano le seguenti formalità che saranno cancellate dall’eventuale acquirente:

- **Ipoteca legale** dipendente da divisione, **iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 dicembre 2021** ai nn. 20535/1850, per un importo di euro

16.029,35 (sorte capitale di euro 16.029,35) a favore di xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx gravante sui suddetti cespiti.

- **Ipoteca legale** dipendente da divisione, **iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 17 dicembre 2021** ai nn. 20536/1851, per un importo di euro

4.133,94 (sorte capitale di euro 4.133,94) a favore di xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx gravante sui suddetti cespiti.

- **Verbale di pignoramento immobili, trascrizione del 14/03/2025** Registro particolare nn. 3015 e Registro Generale nn. 4081 Pubblico ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 317/2025 del 24/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene

Ai fini della ricostruzione della regolarità urbanistica del fabbricato, le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Modica hanno potuto constatare che non ci sono pratiche né esitate né in corso per questo immobile. Nell'atto di donazione del 26/06/2002, si dichiarava l'esistenza dell'immobile già in data anteriore al 1° settembre 1967. Il sottoscritto ha potuto constatare che il fabbricato è esistente da prima del 1966 da immagini archivio fotografico dell'I.G.M. (vedi foto n.1 e allegato n.5). Nell'atto di donazione del 26/06/2002 il fabbricato rurale risultava già accatastato. Non risulta esserci al catasto depositata nessuna planimetria dell'immobile.

Tuttavia non risulta l'esistenza di autorizzazione di abitabilità.

In riferimento al predetto bene, il sottoscritto CTU ha effettuato le dovute verifiche e riporta quanto segue:

– Il fabbricato rurale 115 non risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) . Per la regolarizzazione di tale inadempienza sarà necessario attivare le

ASTE GIUDIZIARIE procedure di RILIEVO, DOCFA e PREGEO con un costo complessivo di 2.700,00 euro oltre IVA e cassa previdenziale del professionista incaricato.

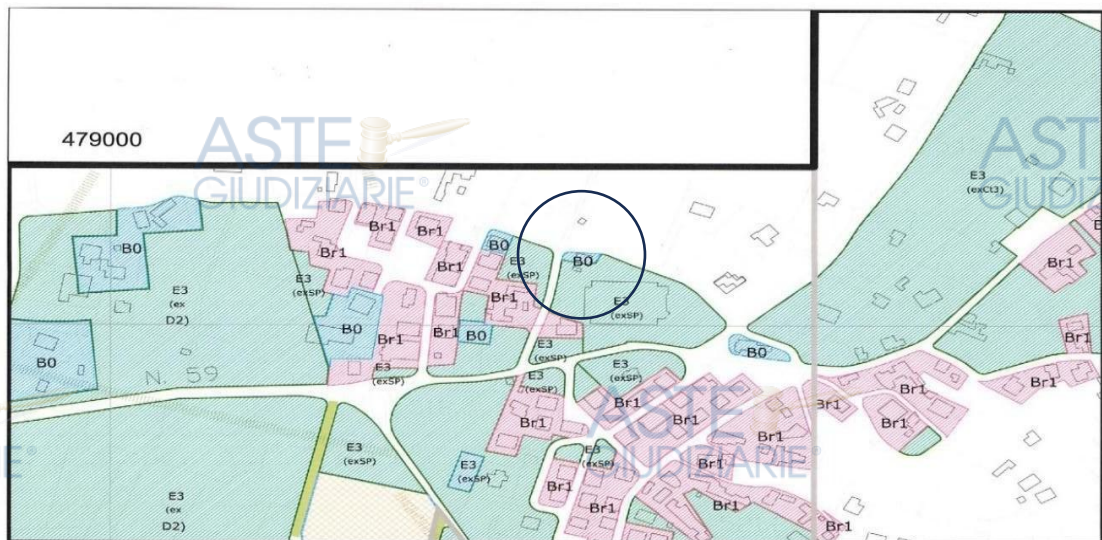
foto n.1 (archivio fotografico I.G.M)



ASTE GIUDIZIARIE Per quanto riguarda la destinazione urbanistica il sottoscritto ha verificato da indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica che il cespite di interesse ricade all'interno della zona del PRG indicata come **Zone B0** (vedi foto n.2 e allegato n.3) – nella mappa denominata Piano Regolatore Generale. In tale zona all'art 35 è riportato: *“Mantenimento dello stato di fatto Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature. Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti: le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport. Destinazioni di zona: Residenziale ai sensi*

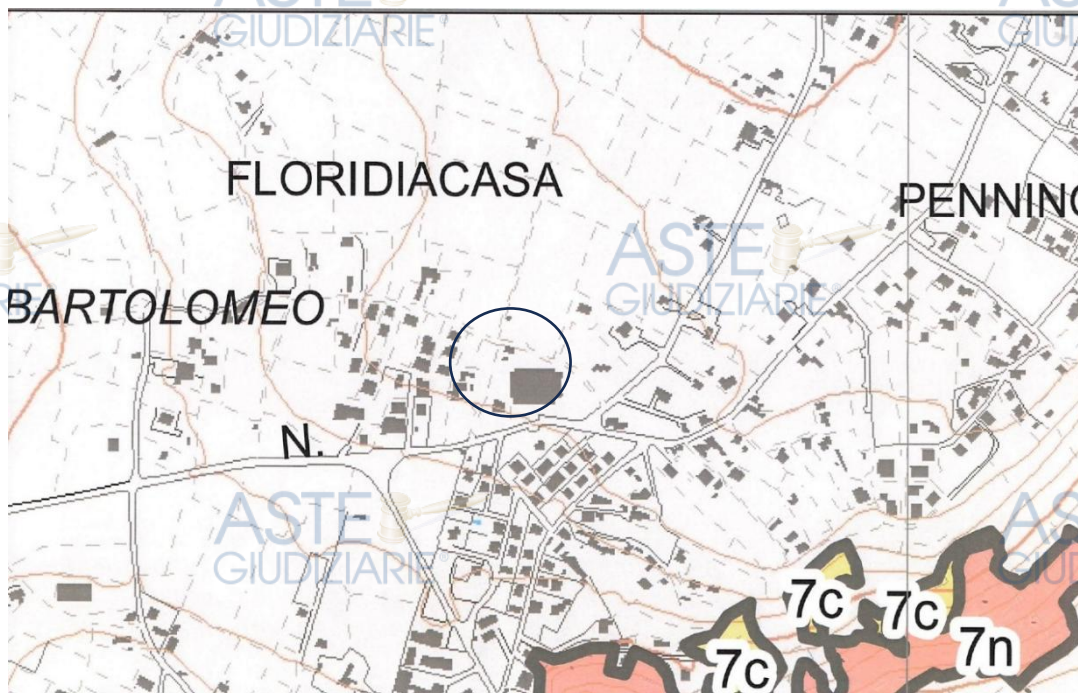
dell'art. 26 delle presenti Norme. È consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile Pag. 29 di 44 NTA adeguate al D.D.G n. 214/2017 Dip. Regionale Urbanistica – ARTA Sicilia con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985). Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71. Prescrizioni particolari: Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano”.

Foto n.2 – Stralcio PRG



Il sottoscritto ha verificato che non ci sono vincoli di tipo paesaggistico, idrogeologici, forestali, storico-artistici e né di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 (vedi foto n.3 e allegato n.3).

foto n.3 Stralcio vincoli



g) Attestazione di prestazione energetica/certificato di attestazione urbanistica

Il fabbricato risulta privo di attestato di prestazione energetica (APE). I costi del certificato di prestazione energetica verranno detratti dal valore di stima. I costi per la redazione dell'APE sono quantificati in circa € 250,00 oltre cassa professionale e IVA.

I costi stimati relativi all'acquisizione del CDU sono € 372 (2 marche da bollo da € 16, € 90 diritti di segreteria, € 250 onorario tecnico).

h) Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il bene consiste in un fabbricato rurale con superfici scoperte e un terreno contiguo con circa 50% di roccia affiorante; la superficie esigue del terreno e la

contiguità con il fabbricato rurale suggeriscono la costituzione di un lotto unico.

L'immobile è ubicato a Modica Alta provincia di RG in contrada addolorata Mola zona in via di espansione urbanistica dove sono presenti diverse abitazioni residenziali. L'immobile confina con una palestra (denominata "Palarizza") che rivitalizza la zona Modica Alta. L'ingresso dell'immobile tuttavia è in una stradina piccola.

Coordinate geografiche: Google Earth Pro Lat. 36° 88' 44.04" N, 14° 76' 88.89" E.

Il fabbricato confina per circa 15 metri con la stradina pubblica dalla quale vi si accede.

Il fabbricato rurale è 167,58 mq lordi su un unico piano, allo stato attuale, al momento del sopralluogo e del rilievo appare non abitato e abbandonato. Dalle immagini acquisite dall'I.G.M. risulta che il fabbricato è stato costruito prima del 01 settembre 1967. Il fabbricato è costruito con mattoni in muratura e con tetto a due falde con coppi tradizionali in terracotta. L'ingresso al fabbricato è possibile da due accessi entrambi ubicati nella piccola stradina. L'accesso sulla pertinenza n.1 è attualmente coperto da edera e da piccoli arbusti che sovrastano la copertura. All'interno della pertinenza n.2 c'è una porta d'ingresso del fabbricato che accede ad un ingresso corridoio dove sulla parte destra si collega con due stanze da letto e un bagno; di fronte all'ingresso-corridoio, invece, si trova sulla sinistra un cucino e di fronte una cucina con forno a pietra e sul lato destro della cucina si accede ad un grande soggiorno con un arco a volta in mattoni di cotto. Il pavimento è in cemento graniglia. Sia nella cucina/camera da pranzo che dal soggiorno si trovano due porte che portano nella pertinenza n.1 di 37 mq coperta da fitta vegetazione di arbusti ed edera.

Per rendersi conto della disposizione degli ambienti si rimanda all' allegato rilievo planimetrico (allegato 8) che rispecchia fedelmente lo stato dei luoghi. Nel dettaglio si riportano le superfici lorde dei vani del fabbricato rurale:

- *corridoio / disimpegno 13,37 mq circa;*
- *soggiorno 50,70 mq circa;*
- *camera da letto 1 13,65 mq circa;*
- *camera da letto 2 15,47 mq circa;*

- bagno 7,40 mq circa;
- cucinino 9,8 mq circa;

- cucina con forno a pietra 19,70 mq;

- pertinenza 1 32,42 mq

- pertinenza 2 117,9 mq

Tutte le finestre e le porte sono in legno di bassa qualità e tutte da sostituire.

L'impianto elettrico non è idoneo e necessita di adeguamento a norma di legge.

L'energia elettrica non risultava attiva. L'immobile è privo di impianti di condizionamento/riscaldamento. L'approvvigionamento idrico è possibile

tramite una cisterna ubicata nella prima pertinenza all'ingresso del fabbricato.

Non è stato possibile verificare lo scarico.

Dal punto di vista strutturale il fabbricato è realizzato con muri portanti realizzati con pietra e intonacati; i solai dell'ingresso/soggiorno e delle camere da letto sono in cartongesso, la cucina e l'ampio soggiorno con solaio in travi di legno con altezza al colmo di mt 3,90. La struttura necessita di ristrutturazione per diverse parti ammalorate tra cui gli intonaci il cartongesso che sono ceduti e sono da ripristinare. Il fabbricato allo stato attuale non è abitabile e necessita sia esternamente che internamente di importanti opere di ristrutturazione. Le due pertinenze sia quella sul lato nord che quella sul lato sud sono in totale stato di abbandono. All'interno del fabbricato ci sono vestiti sparsi nel pavimento, mobili distrutti e rifiuti vari sparsi ovunque.

Il terreno agricolo, che si estende per una superficie di 1000 mq e dal quale si può accedere dalla stradina di Via Addolorata Mola, è direttamente attaccato alla pertinenza di 130 mq del fabbricato p.lla 74. Tale terreno è costituito da oltre il 50% di roccia affiorante e si presenta di forma rettangolare con ai confini muretti a secco su due lati e su un lato blocchetti di arenaria e cemento confinanti con un'altra proprietà. Il terreno è coltivabile.

Descritto il bene immobile si procede a determinare, partendo dalla superficie lorda, la superficie commerciale del fabbricato sulla base della quale si determina la valutazione estimativa. Il fabbricato rurale è stato misurato con rilievo planimetrico effettuato in data 17/09/2025 in 167,50 mq; mentre per la

pertinenza n.1 la superficie è stata calcolata partendo dalla superficie catastale della particella 115 ovvero di 200 mq e togliendo da questa la misura del rilievo planimetrico: $200 \text{ mq} - 167,50 \text{ mq} = \mathbf{32,42 \text{ mq}}$.

Per **la pertinenza n.2** è stata presa in considerazione le superficie catastale ovvero **130 mq**.

Poiché ogni unità immobiliare può essere composta oltre che da una superficie principale da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogenizzare, attraverso coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quelle principali. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Per cui la superficie commerciale del bene verrà calcolata sommando la superficie lorda dei vani principali, alla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sulla base dei seguenti coefficienti di interesse specifico:

- Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali nella misura del 30% fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 metri quadrati;
- Cantine, soffitti e assimilati qualora comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali al 50% della superficie, al 25% qualora non comunicanti;
- Superficie scoperta a giardino e similare nella misura del 10% della superficie fino al quintuplo della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti, al 2% per superficie eccedenti detto limite.

Si è proceduto a calcolare il quintuplo della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti: soggiorno (50,70 mq), camere da letto (29,12 mq), cucina con forno a pietra (19,70 mq), cucinino (9,8 mq) e bagno (7,40 mq) = $116,72 * 5 = 583,60$.

Il terreno nudo 1000 mq + pertinenza 1 130 mq + pertinenza 2 + 32,42 mq =
1162 mq (Totale superfici scoperte).

CARATTERISTICHE	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Superficie residenziale	167,58	100	167,58
Balconi e verande (fino a 25 mq)	-	30	
Balconi e verande (oltre i 25 mq)	-	10	
Cantine e garage comunicanti	-	50	
Garage non comunicante	-	25	
Superficie scoperta a giardino e piazzale fino a 566,70 mq*	583,60	5**	29,18
Superficie scoperta a giardino e piazzale oltre i 566,70 mq	578,82	2	11,57
TOT Superficie Commerciali mq			208,33

* superficie scoperta costituita da: terreno nudo di 1000 mq più le superficie scoperte antistanti il fabbricato (130 mq e 32,42 mq definite pertinenze); totale superfici scoperte: 1000mq + 130 mq + 32,42 mq = 1162,42 mq

**si considera il 5% perché in realtà trattasi di terreno nudo con roccia affiorante e le pertinenze adiacenti il fabbricato che non si possono considerare giardino.

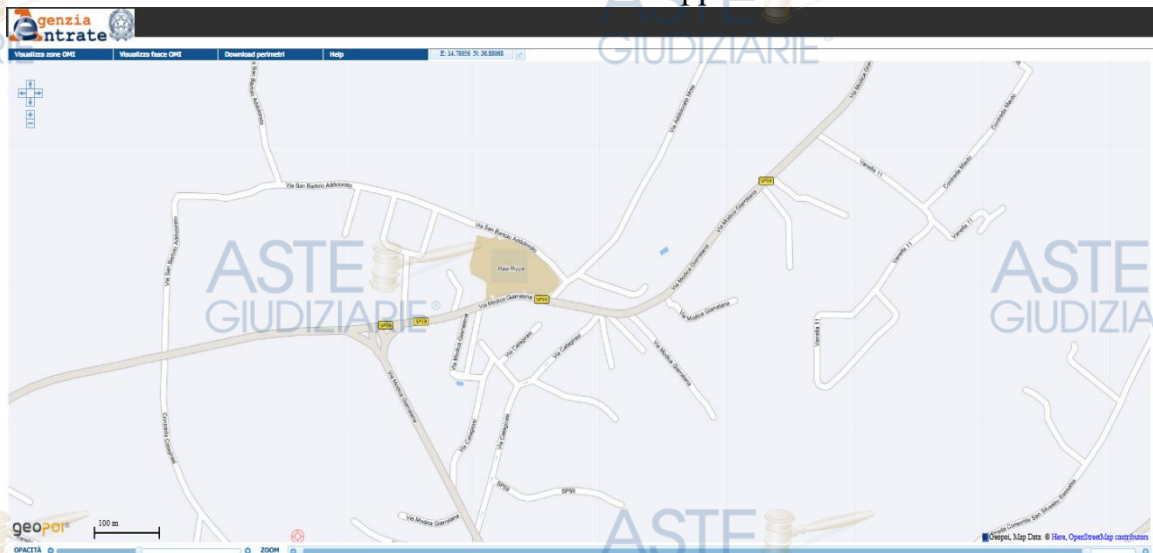
METODO SINTETICO PER VALORI DI MERCATO

In base alle caratteristiche del cespite nel suo complesso e dai dati raccolti ai fini estimativi, si ritiene che il valore dell'immobile possa essere più correttamente determinato applicando il metodo sintetico per valori di mercato. Tale metodo consiste nell'individuare il più probabile "valore di mercato" per il quale l'immobile potrebbe essere compravenduto in una libera contrattazione comparandolo con altri beni simili di cui sono noti i valori di mercato. Al fine di

determinare il valore economico del bene al prezzo corrente di mercato il sottoscritto ha proceduto raccogliendo dapprima una serie di dati e informazioni da qualificati professionisti del settore e successivamente raffinando tali dati sulla base delle caratteristiche del bene da valutare. Partendo da presupposto che ogni immobile presenta delle caratteristiche che non si possono inquadrare in schemi statici e che la valutazione deve essere demandata al lavoro professionale del tecnico, si è scelto di non tenere conto di valori o di prezzi di vendita di cui non sono note le caratteristiche degli immobili che tali valori hanno determinato. Pertanto, a seguito di indagini di mercato, acquisiti i dati OMI dell'Agenzia delle Entrate (fonte) riferito all'ultimo dato disponibile (secondo semestre anno 2024) al momento della consultazione.

Quest'ultima Banca Dati, ed i continui aggiornamenti delle comparizioni delle rilevazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate, ad integrazione della attenta valutazione degli elementi di stima specifici dell'immobile in oggetto, rappresenta una sintesi di dati diretti quali la fascia/zona omogenea di appartenenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, stato di manutenzione del dato di comparazione ricercato. Per l'immobile oggetto di stima si è effettuata la consultazione e si riportano i seguenti risultati:

Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso GEOPOI:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Fascia/zona: Periferia/AEREE A NORD DI MODICA ALTA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

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	
Abitazioni civili	NORMALE	590	880	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	670	L	1,8	2,7	L
Autorimesse	NORMALE	250	360	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	270	390	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	640	950	L	2,8	4,1	L

Per tale zona la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la tipologia abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra un minimo di 450 € ad un massimo di 670 € con riferimento al periodo più recente disponibile al momento della consultazione, ovvero secondo semestre dell'anno solare 2024. Si può esprimere una valutazione prendendo come parametro di riferimento il valore per metro quadro (€/mq).

Nel caso specifico il giudizio globale porta ad individuare **il valore minimo di 450 €/mq decurtato del 20%** perché l'immobile necessita di una ristrutturazione importante sia a livello strutturale che a livello di impiantistica considerato anche l'epoca di costruzione ovvero risalente agli anni '60. Pertanto il valore unitario preso in considerazione è $450 \cdot 0,20 = 90$;

$450 - 90 = 360$ €/mq. Tale valore risulta congruo con i dati di compravendite di immobili simili per i quali si conoscono i valori di mercato a seguito di un'attenta e puntuale indagine di mercato anche attraverso una capillare ricerca svolta con l'ausilio e la consultazione di siti internet specializzati, di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

A questo punto appare utile schematizzare le principali caratteristiche dell'immobile che hanno

Fattori favorevoli

- l'immobile è ubicato in una zona di espansione di Modica Alta;
- ubicazione vicino ad una strada Provinciale;

Fattori sfavorevoli:

- ingresso del fabbricato in una strada stretta;
- l'immobile necessita un intervento di bonifica;
- i fabbricati e le aree pertinenziali necessitano di un intervento di bonifica da

oggetti vari;

Pertanto, il valore di mercato del bene sarà così determinato:

- Superficie commerciale: **208,33 mq** * € 360 / mq = € 74.998,80;

a tale valore verrà applicato, oltre all'abbattimento forfettario nella misura del 15 % del valore venale dovuto all'assenza di garanzie per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

i) indicazione del valore finale del beneAl valore del bene stimato, € **74.998,80** andrà detratto:

- l'abbattimento forfettario del 15% (- € 11.249,82) = € 63.748,98
- i costi stimati relativi all'acquisizione del CDU € 372,00;
- il costo per la redazione dell'APE: € 250,00;
- i costi stimati per la regolarizzazione catastale € 2.700,00;

Pertanto il valore finale del bene, al netto delle superiori decurtazioni e correzioni, sarà di € **60.426,98** che si arrotonda a € **60.400,00 (Euro sessantaquattrocento/00).**

Modica li, 30/10/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Agronomo Alessandro Galfo

Allegati:

- allegato n.1 - Atto di donazione a rogito del Dott. Luca Giurdanella, Notaio residente a Modica, del 26/06/2002 (Repertorio N. 5981 – Fascicolo N. 1289)
- allegato n.2 - Atto di compravendita a rogito del Dott. Luca Giurdanella, Notaio residente a Modica, del 13/09/2001 (Repertorio N. 4939 – Fascicolo N. 978)
- allegato n.3 - visure catastali ed estratto di mappa, stralcio mappa PRG e mappa vincoli;
- allegato n.4 - ispezioni ipotecarie;
- allegato n.5 - cartografia IGM anno 1966;
- allegato n.6 - riscontro Agenzia delle Entrate assenza contratti di locazione o comodato su immobili pignorati;
- allegato n.7 - Certificato di residenza storico, certificato stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di nascita/matrimonio;
- allegato n.8 - rilievo planimetrico;
- allegato n.9 - allegato fotografico;
- allegato n. 10 - verbali accesso immobile (primo accesso con custode e secondo accesso per rilievo);
- allegato n.11 copie PEC.