

Ing. STEFANO ALFIERI

Via Scivoletto, n° 14
97014 Ispica (Rg)
Tel 0932 793306 – Cell 3339097225
E-Mail ing.stefanoalfieri@gmail.com
Pec stefano.alfieri1@ingpec.eu

Sezione Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

GIUDICE - Dott. Antonio Pianoforte

PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo Generale Esecuzioni: N° 51/2025

Promossa da:

Contro:

Custode Giudiziario
Avv. Galazzo rosa

Esperto Estimatore: Ing. Stefano Alfieri

SCHEMA SINTETICA

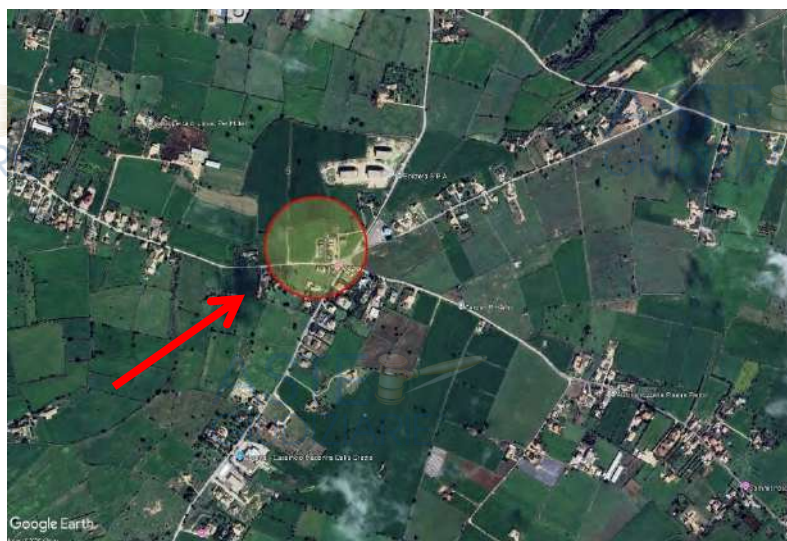
Esec. 51/2025

Giudice Dott. Antonio Pianoforte
Custode Giudiziario Avv. Galazzo Rosa
Esperto del procedimento ing. Stefano Alfieri

Diritto	Nuda proprietà per 1/1
Bene	Struttura di un edificio a destinazione commerciale con deposito
Ubicazione	Comune di Modica, C.da Crocevie snc pano S1-T.
Titolarità	Nuda proprietà per 1/1, a [REDACTED] per atto di compravendita del 30/12/1997, a rogito Notaio Massimo Marota, Rep. N. 1445/113, trascritto presso la conservatoria RR.II. di Ragusa in data 22/01/1998 al n. 1001/864.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	NCEU – Comune di Modica, Foglio 104, Particella 596, Sub. 1, Cat. F/3, Strada Comunale Michelica Crocevie snc piano S1-T
Lotti	LOTTO UNICO
Occupazione	NON risulta occupato da terzi
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluogo, non sono stati rilevati irregolarità catastali, urbanistiche ed edilizie
Titolarità Urbanistica	Dalla ricerca presso gli uffici competenti la costruzione risulta realizzata con concessione edilizia n. 239 del 28 maggio 2007
Agibilità/Abitabilità	Non vi è certificato di Agibilità/Abitabilità.
Valore di Mercato	Nuda proprietà €. 154.660,62
Valore di Vendita Forzata	Nuda proprietà €. 132.000,00
Valore del Canone di Mercato	€/mese 000,00
Vendibilità e motivo	Buona – la tipologia presenta le caratteristiche di un locale commerciale al piano terra e annesso deposito al piano interrato S1
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet
Vincoli	Nessun tipo di vincolo
Oneri	Nessun tipo di onere
APE	Non prevista
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Trascrizioni
	Trascrizione del 22/01/1998 RR.II. di Ragusa al n. 1001/864 Pubblico ufficiale MASSIMO MAROTA Repertorio 1182/977 del 27/09/2013 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Trascrizione del 28/03/2025 Registro particolare 3699 Registro Generale 4959 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 530/2025 del 05/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODICA (RG)

SCHEDA IMMOBILE 1
(locale commerciale)
Lotto Unico

Descrizione	Comune di Modica, Strada Comunale Michelica Crocevie snc piano S1-T, Struttura di un edificio costituito da un locale commerciale al piano terra ed un locale deposito al piano interrato S1. In catasto Fabbricati al Foglio 104, Particella 596, Subalterno 1			
Destinazione	Locale commerciale			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1-PT	329,00	1,00	329,00
Area di pertinenza		2.260,00	0,02	45,00
Superficie commerciale (SUP)		m² 374.20		
Valore di Mercato			Nuda proprietà €.	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			Nuda proprietà €.	
Valore del Canone di Mercato			€/mese	
				000,00



SCHEDA IMMOBILE 2
(Terreno Agricolo)
Lotto Unico

Descrizione	Comune di Modica, Strada Comunale Michelica Crocevie, Terreno agricolo limitrofo In Catasto Terreni al Foglio 104 Particelle 513, 514, 516			
Destinazione	Locale commerciale			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale		9.945,00	1,00	9.945,00
Superficie commerciale (SUP)	m² 9.945,00			
Valore di Mercato	Nuda proprietà €.		36.050,62	
Valore di stima di VENDITA FORZATA	Nuda proprietà €.		30.643,03	
Valore del Canone di Mercato	€/mese		000,00	



PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare
Numero di Ruolo generale Esecuzioni: N° 19/2022
G.E.: Dott. Giliberto Orazio Rapisarda

PREMESSO

- Che in data 03/04/2025 il G.E. Dott. Antonio Pianoforte ha disposto la nomina del sottoscritto a esperto nel procedimento esecutivo, per la relazione di stima ai sensi dell'art. 173-bis disp. att.;
- Che il sottoscritto a norma dell'art. 569, comma 1 c.p.c. prestava giuramento ed accettava l'incarico, conformemente al disposto modello telematico;
- Che il sottoscritto ha estratto dalla "banca dati" degli uffici dell'agenzia delle entrate, sezione territoriale, le visure ipocatastali e ipotecarie sull'immobile oggetto di esecuzione; **(ALLEGATO 1)**
- Che il sottoscritto e l'avv. Rosa Galazzo, (nominata custode dei beni pignorati), con lettera raccomandata ed avviso di ricevimento, avvisava le parti, che giorno 13/05/2025 alle ore 10,00 sarebbero iniziate le operazioni peritali mediante sopralluogo;
- Che in data 13/05/2025, il sottoscritto e l'avv. Rosa Galazzo, recatisi sui luoghi hanno iniziato regolarmente le operazioni peritali, con la fattiva collaborazione del padre dell'esecutato;
- Che esaminati gli atti, fatte le dovute ricerche, svolte le necessarie pratiche, esaminata tutta la documentazione agli atti, effettuate varie fotografie e rilievi metrici dei luoghi oggetto di pignoramento, il sottoscritto è in grado di presentare la propria relazione;
- Che gli immobili oggetto di pignoramento sono:
 - o **LOCALE COMMERCIALE** con annesso deposito e area di pertinenza, sito in Modica, lungo la Via Crocevia Michelica snc, distinto in catasto al Foglio 104, Particella 596, Sub. 1, Cat. F/3, piano S1-T, del Comune di Modica;
 - o **TERRENO AGRICOLO** confinante con l'immobile precedente sito in Modica, lungo la Via Crocevia Michelica snc, distinto in catasto al Foglio 104, Particelle 513, 514, 516 del Comune di Modica;
- Che la relazione o rapporto di valutazione seguirà punto per punto, quanto richiesto nei quesiti per l'esperto ed elencati nel verbale di conferimento di incarico;

Premesso quanto sopra, Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il



Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti, premesso, visto e considerato quanto sopra si relaziona quanto segue:

A) Il Custode Avv. Rosa Galazzo in accordo con il sottoscritto, ha provveduto a comunicare con lettere raccomandate ed a mezzo di posta con Raccomandata e avviso di ricevimento a tutte le parti in causa la nomina e la data dell'inizio delle operazioni peritali;

B)

C) Il sottoscritto ha provveduto a verificare quanto richiesto nel quesito, riscontrando la regolarità della comunicazione o notifica di "Avviso di effettuato pignoramento immobiliare ex art. 599 c.p.c.".

Nei riscontri ha potuto accertare la completezza della documentazione; la corretta individuazione dei beni in relazione ai dati catastali e registri immobiliari; dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento; tutte le note di trascrizioni ed atti di provenienza, non vi sono altre iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà di:

- [REDACTED], Nuda
Proprietà per 1/1 pervenuto per, per atto di compravendita del 30/12/1997, a rogito Notaio Massimo Marota, Rep. N. 1445/113, trascritto presso la conservatoria RR.II. di Ragusa in data 22/01/1998 ai nn. 1001/864.

Tutto ciò come esattamente e meglio descritto nell'atto di pignoramento immobiliare depositato agli atti.

Dalla provenienza si evince chiaramente la continuità della titolarità entro il ventennio.

D) Il sottoscritto ha effettuato sull'immobile oggetto di pignoramento tutte le verifiche, ha effettuato vari accessi agli atti presso gli uffici competenti sulla loro regolare legittimità urbanistica, ha effettuato delle misurazioni al fine di verificarne la rispondenza alle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate sezione Territorio senza rilevare difformità.

E) Dagli accertamenti eseguiti si evincono obbligazioni verso l'amministrazione di convenzioni urbanistiche, cessioni di cubature e vincoli tesi ad espropriazioni.

F) Per come sopra scritto, il sottoscritto esaminando la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Modica ha rilevato che per la costruzione dell'immobile "locale Commerciale" è subordinata alle prescrizioni e vincoli dettate dall'art. 1 del medesimo documento. **(ALLEGATO 2)**

G) Così come trascritto nel verbale di inizio delle operazioni peritali il sottoscritto, con l'assistenza del custode dell'immobile pignorato, ha effettuato i sopralluoghi necessari.

Il sottoscritto ed il custode hanno avuto modo di poter rendere edotto l'esecutato della sua eventuale facoltà di avvalersi della norma di cui all'art. 569 c.p.c. fino alla data della prossima udienza, ed hanno consegnato l'allegato 2 (informativa per il debitore).

H) Trattasi di immobile autonomo privo di parti condominiali.

I) Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'immobile è libero.

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono, una struttura di un edificio a destinazione commerciale al piano terra e annesso deposito al piano interrato S1, ed un terreno agricolo limitrofo, siti in MODICA, lungo la strada Crocevia Michelica, distinti in catasto al:

- NCEU – Comune di Modica, Foglio 104, Particella 596, Sub. 1, Cat. F/3, piano S1-T.
- NCEU – Comune di Modica, Foglio 104, Particelle 513 – SEMINATIVO cl 4, 514 – SEMINATIVO cl 4, 516– SEMINATIVO cl 4.

Cap. 1- Identificazione dei beni, diritti reali, descrizione giuridica;

1.1 Individuazione del bene;

- Nuda Proprietà per 1000/1000, di un edificio a destinazione commerciale al piano terra e annesso deposito al piano interrato S1.
- Nuda Proprietà per 1000/1000, di un terreno agricolo limitrofo.

L'unità confina con:

- a Nord: proprietà terzi
- a Sud: strada Crocevia – Michelica;
- a Ovest: proprietà terzi
- a Est: proprietà terzi;

Comune di Modica – Immagine rilevata da Google Earth



ASTE GIUDIZIARIE
Comune di Modica – Immagine rilevata da Google Earth

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE
Dati catastali intestati a:

ASTE GIUDIZIARIE

- [REDACTED], Nuda
Proprietà per 1/1 pervenuto per, per atto di compravendita del 30/12/1997, a rogito Notaio Massimo Marota, Rep. N. 1445/113, trascritto presso la conservatoria RR.II. di Ragusa in data 22/01/1998 ai nn. 1001/864.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

MAPPA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





7-Set-2025 20:38:45
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T34019/2025
Comune: (RG) MODICA/A
Foglio: 104

N=-49100



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA CATASTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI	
Compilato da: Cicero Piero		Ufficio Provinciale di Ragusa	
Iscritto all'albo: Geometri			
Prov. Ragusa N. 1368			
Comune di Modica		Protocollo n. RG0115288 del 07/06/2012	
Sezione: Foglio: 104 Particella: 596		Tipo Mappale n. 108848 del 31/05/2012	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
1 PIANO S-1 1 PIANO TERRA			

Ultima planimetria in atti



VISURE CATASTALI



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/05/2025

Data: 12/05/2025 Ora: 22.05.05

Segue

Visura n.: T650269 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MODICA (Codice:F258)
Catasto Fabbricati	Provincia di RAGUSA
	Foglio: 104 Particella: 596 Sub.: 1

INTESTATI

1												(8) Usufrutto 1/2
												(2) Nuda proprieta' 1/1
												(8) Usufrutto 1/2

Unità immobiliare dal 24/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		104	596	1			F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/09/2014 Pratica n. RG0116758 in atti dal 24/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53831.1/2014)
Indirizzo		STRADA COMUNALE MICHELICA CROCEVIE n. SN Piano S1-T										
Notifica							Partita					Mod.58

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 104 - Particella 596

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/10/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		104	596	1			F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/10/2013 Pratica n. RG0129854 in atti dal 21/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 43270.1/2013)
Indirizzo		STRADA CONSOLARE CROCEVIE n. SN Piano S1-T										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/05/2025

Data: 12/05/2025 Ora: 22.05.05

Fine

Visura n.: T650269 Pag: 2

Notifica		Partita		Mod.58	
----------	--	---------	--	--------	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/06/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		104	596	1			F/3					COSTITUZIONE del 07/06/2012 Pratica n. RG0115288 in atti dal 07/06/2012 COSTITUZIONE (n. 3141.1/2012)

Indirizzo CONTRADA CROCEVIE n. SN Piano S1-T

Notifica		Partita		Mod.58	
----------	--	---------	--	--------	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2
			(2) Nuda proprietà 1/1
			(8) Usufrutto 1/2
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 07/06/2012 Pratica n. RG0115288 in atti dal 07/06/2012 COSTITUZIONE (n. 3141.1/2012)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2025

Dati della richiesta	Comune di MODICA (Codice:F258A)
Catasto Terreni	Sezione MODICA (Provincia di RAGUSA)
	Foglio: 104 Particella: 513

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 1000/1000
			(8) Usufrutto 1/2
			(8) Usufrutto 1/2

Unità immobiliare dal 03/04/2006

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	104	513		-	SEMINATIVO 4	17 60		Euro 4,54	Euro 1,82
FRAZIONAMENTO del 03/04/2006 Pratica n. RG0034892 in atti dal 03/04/2006 (n. 34892.1/2006)									
Notifica						Partita			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:411 ; Foglio:104 Particella:418 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:514 ; Foglio:104 Particella:515 ; Foglio:104 Particella:516 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
			(8) Usufrutto 1/2
			(8) Usufrutto 1/2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2025

Data: 07/09/2025 Ora: 20.33.43

Segue

Visura n.: T33922

Pag: 2

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 03/04/2006 Pratica n. RG0034892 in atti dal 03/04/2006 (n. 34892.1/2006)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/12/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	104	411		-	SEMINATIVO 4	53 89		Euro 13,92 L. 26.945	Euro 5,57 L. 10.778	FRAZIONAMENTO del 17/12/1997 in atti dal 17/12/1997 (n. 2119.1/1997)
Notifica				Partita		26732				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:59 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:412 ; Foglio:104 Particella:413 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2 fino al 03/04/2006
			(8) Usufrutto 1/2 fino al 03/04/2006
			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/04/2006
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/12/1997 Pubblico ufficiale M.MAROTA Sede MODICA (RG) Repertorio n. 1445 - UR Sede MODICA (RG) Registrazione n. 168 registrato in data 19/01/1998 - Voltura n. 642.1/1998 - Pratica n. 50293 in atti dal 01/06/2000		

Situazione degli intestati dal 17/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 30/12/1997
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 17/12/1997 in atti dal 17/12/1997 (n. 2119.1/1997)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2025

Data: 07/09/2025 Ora: 20.33.43

Fine

Visura n.: T33922

Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	104	59		-	SEMINATIVO 4	1 94 40		L. 97.200	L. 38.880
Notifica						Partita	26732		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 17/12/1997
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 29/10/1985	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2025

Dati della richiesta	Comune di MODICA (Codice:F258A)
Catasto Terreni	Sezione MODICA (Provincia di RAGUSA)
	Foglio: 104 Particella: 514

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 1000/1000
			(8) Usufrutto 1/2
			(8) Usufrutto 1/2

Unità immobiliare dal 03/04/2006

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	104	514		-	SEMINATIVO 4	36 29		Euro 9,37	Euro 3,75
FRAZIONAMENTO del 03/04/2006 Pratica n. RG0034892 in atti dal 03/04/2006 (n. 34892.1/2006)									
Notifica						Partita			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:411 ; Foglio:104 Particella:418 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:513 ; Foglio:104 Particella:515 ; Foglio:104 Particella:516 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
			(8) Usufrutto 1/2
			(8) Usufrutto 1/2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2025

Data: 07/09/2025 Ora: 20.36.48

Segue

Visura n.: T33975

Pag: 2

DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 03/04/2006 Pratica n. RG0034892 in atti dal 03/04/2006 (n. 34892.1/2006)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/12/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	104	411		-	SEMINATIVO 4	53 89		Euro 13,92 L. 26.945	Euro 5,57 L. 10.778	FRAZIONAMENTO del 17/12/1997 in atti dal 17/12/1997 (n. 2119.1/1997)	
Notifica						Partita		26732			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:59 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:412 ; Foglio:104 Particella:413 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2 fino al 03/04/2006
			(8) Usufrutto 1/2 fino al 03/04/2006
			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/04/2006
DATI DERIVANTI DA	Atto del 30/12/1997 Pubblico ufficiale M.MAROTA Sede MODICA (RG) Repertorio n. 1445 - UR Sede MODICA (RG) Registrazione n. 168 registrato in data 19/01/1998 - Voltura n. 642.1/1998 - Pratica n. 50293 in atti dal 01/06/2000		

Situazione degli intestati dal 17/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 30/12/1997
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 17/12/1997 in atti dal 17/12/1997 (n. 2119.1/1997)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2025

Data: 07/09/2025 Ora: 20.36.48

Fine

Visura n.: T33975

Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale Agrario	
1	104	59		-	SEMINATIVO 4	1 94 40		L. 97.200 L. 38.880	Impianto meccanografico del 29/10/1985
Notifica						Partita	26732		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

								CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
									(99) Da verificare fino al 17/12/1997
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 29/10/1985							

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

ASTE GIUDIZIARIE®
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2025

Data: 07/09/2025 Ora: 20.37.19

Segue

Visura n.: T33984

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MODICA (Codice:F258A)
Catasto Terreni	Sezione MODICA (Provincia di RAGUSA)
	Foglio: 104 Particella: 516

INTESTATI

1			(1) Proprieta' 1000/1000
			(8) Usufrutto 1/2
			(8) Usufrutto 1/2

Unità immobiliare dal 12/12/2007

N. DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	104	516		-	SEMINATIVO 4	45 59		Euro 11,77	Euro 4,71	TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. RG0257862 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 23607.1/2007)	
Notifica						Partita					
Annotazioni				di stadio; VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA` DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE							

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	104	516		-	PASCOLO 1	45 59		Euro 5,89	Euro 2,35	FRAZIONAMENTO del 03/04/2006 Pratica n. RG0034892 in atti dal 03/04/2006 (n. 34892.1/2006)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:411 ; Foglio:104 Particella:418 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:513 ; Foglio:104 Particella:514 ; Foglio:104 Particella:515 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2025

Data: 07/09/2025 Ora: 20.37.19

Segue

Visura n.: T33984

Pag: 2

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/04/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000
			(8) Usufrutto 1/2
			(8) Usufrutto 1/2
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 03/04/2006 Pratica n. RG0034892 in atti dal 03/04/2006 (n. 34892.1/2006)	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/12/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	104	418		-	PASCOLO 1	68 19		Euro 8,80 L. 17.048	Euro 3,52 L. 6.819	FRAZIONAMENTO del 17/12/1997 in atti dal 17/12/1997 (n. 2119.4/1997)
Notifica						Partita	26732			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:77 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:104 Particella:419 ; Foglio:104 Particella:420 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto 1/2 fino al 03/04/2006
			(8) Usufrutto 1/2 fino al 03/04/2006
			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/04/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/12/1997 Pubblico ufficiale M.MAROTA Sede MODICA (RG) Repertorio n. 1445 - UR Sede MODICA (RG) Registrazione n. 168 registrato in data 19/01/1998 - Voltura n. 642.1/1998 - Pratica n. 50293 in atti dal 01/06/2000	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/09/2025

Data: 07/09/2025 Ora: 20.37.19

Fine

Visura n.: T33984

Pag: 3

Situazione degli intestati dal 17/12/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 30/12/1997
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 17/12/1997 in atti dal 17/12/1997 (n. 2119.4/1997)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	104	77		-	PASCOLO 1	1 37 50		L. 34.375	L. 13.750	Impianto meccanografico del 29/10/1985
Notifica						Partita	26732			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 17/12/1997
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 29/10/1985			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Cap. 2 - Sommara descrizione del bene

2.1 Sommara dei beni descrizione

LOCALE COMMERCIALE

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è una struttura in c.a di un edificio a destinazione commerciale al piano terra e annesso deposito al piano interrato S1.

L'immobile insiste su una proprietà a cui si accede per mezzo di un varco carrabile dalla strada Crocevia-Michelica. Lo spazio antistante conduce al locale commerciale posto al piano terra e attraverso una rampa in calcestruzzo grezzo si accede al locale deposito posto al piano interrato S1.

Entrambi i locali sono collegati internamente da una scala in cemento armato. Non vi sono impianti funzionanti e autonomi.

TERRENO AGRICOLO

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è un terreno agricolo limitrofo alla struttura precedentemente descritta a cui si accede per mezzo dello stesso varco carrabile.

Cap. 3 - Stato di possesso;

3.1 Stato di possesso

Gli immobili oggetto di relazione risultano allo stato libero.

Cap. 4 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri

4.1 Esistenza di Formalità

L'immobile ad oggi presenta vincoli di trascrizione ed iscrizione.

4.2 Vincoli o oneri

Vi sono vincoli o oneri

Cap. 5 - Esistenza di formalità, vincoli o oneri da cancellare

5.1 Dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, si evincono quanto segue: vedi le visure ipotecarie in allegato;

TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/1998 - Registro Particolare 864 Registro Generale 1001 Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 1445 del 30/12/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2025 - Registro Particolare 3699 Registro Generale 4959 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 530/2025 del 05/03/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

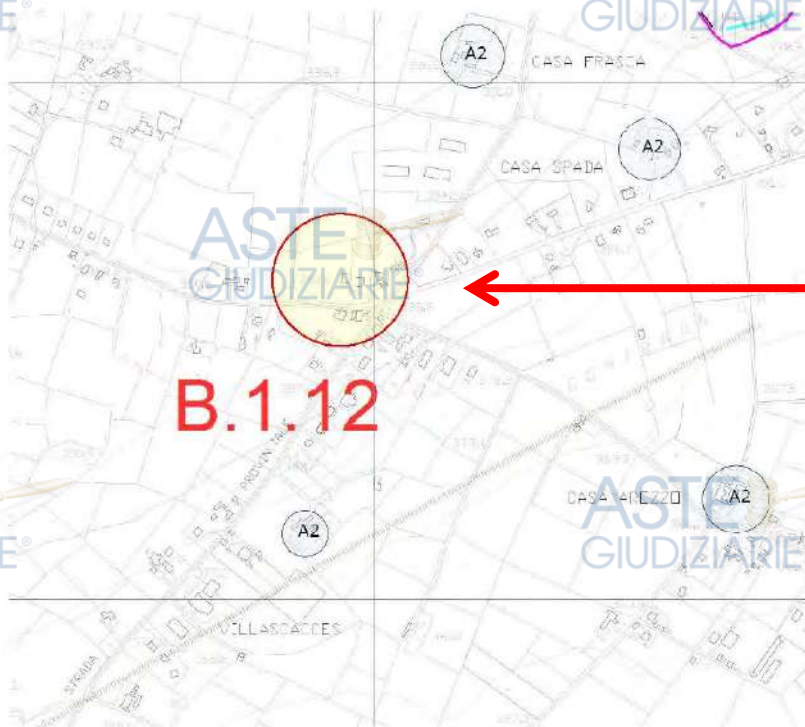
CAP. 6 - REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

6.1 Individuazione Urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Modica, la zona territoriale omogenea in cui è ubicato il fabbricato è: E – “Zona Agricola - Art. 53”.

Stralcio del PRG

E	E1	Zona agricola	0,03		ART. 53	
	E2	Zona agricola con colture specializ. irrigue e intensive (art. 2 L.R. 71/78)	0,03		ART. 54	
	E3	Zona agricola	0,03		ART. 53	



6.2 Regolarità Edilizia

La costruzione è stata costruita con concessione edilizia n. 239 del 28 maggio 2007 rilasciata dal Comune di Modica. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

6.3 Regolarità Catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

Cap. 7 - Prestazione Energetica

Considerato lo stato di fatto dell'immobile non è prevista la redazione del certificato energetico.

Cap. 8 - Analitica descrizione del bene

Di seguito si riportano le tabelle di calcolo della superficie commerciale vendibile costituenti l'immobile, quindi:

Immobile censito al Foglio 104 particella 596 Sub 1 del Comune di Modica

TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (%)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Locale Commerciale	120,00	100%	120,00
Locale Deposito	209,00	100%	209,00
Area di Pertinenza	2.260,00	2%	45
TOTALE			374.20

Immobile censito al Foglio 104 particella 513, 514, 516 del Comune di Modica

TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (%)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Terreno Agricolo	9.945,00	100%	9.945,00
TOTALE			9.945,00

LOCALE COMMERCIALE

L'immobile allo stato attuale è costituito da un telaio in cemento armato e solai in latero-cemento, non vi sono muri di tamponamento esterno, né divisori interni.

Non vi è alcun impianto elettrico né idrico funzionanti, lo smaltimento delle acque reflue è assicurato mediante Fossa Imhof regolarmente autorizzata.

L'immobile si presenta integro sotto il profilo statico non avendo riscontrato alcun segno di dissesto della struttura.

TERRENO AGRICOLO

Il terreno agricolo è di forma regolare e circoscrive in parte l'immobile precedentemente descritto e si accede dallo stesso varco carrabile. Il fondo si presenta pianeggiante con una leggera pendenza discendente verso Nord. Nell'area non vi sono alberi, solo nella zona Sud vi è un attraversamento delle linee elettriche aeree poste su pali in cemento. I confini sono materializzati da muri a secco.

Cap. 9 - Rilievo fotografico

LOCALE COMMERCIALE



Vista esterno (prospetto principale)



Vista esterno (Strada Crocevia - Michelica)



Vista interno (Varco di Accesso)



Vista esterno (rampa di accesso al locale deposito)



Vista esterno (locale deposito)



Vista esterno (locale deposito)



Vista interno (scala in c.a. di collegamento interno)



Vista interno (locale deposito)

TERRENO AGRICOLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Varco di accesso



Varco di accesso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Ovest

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista Nord

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

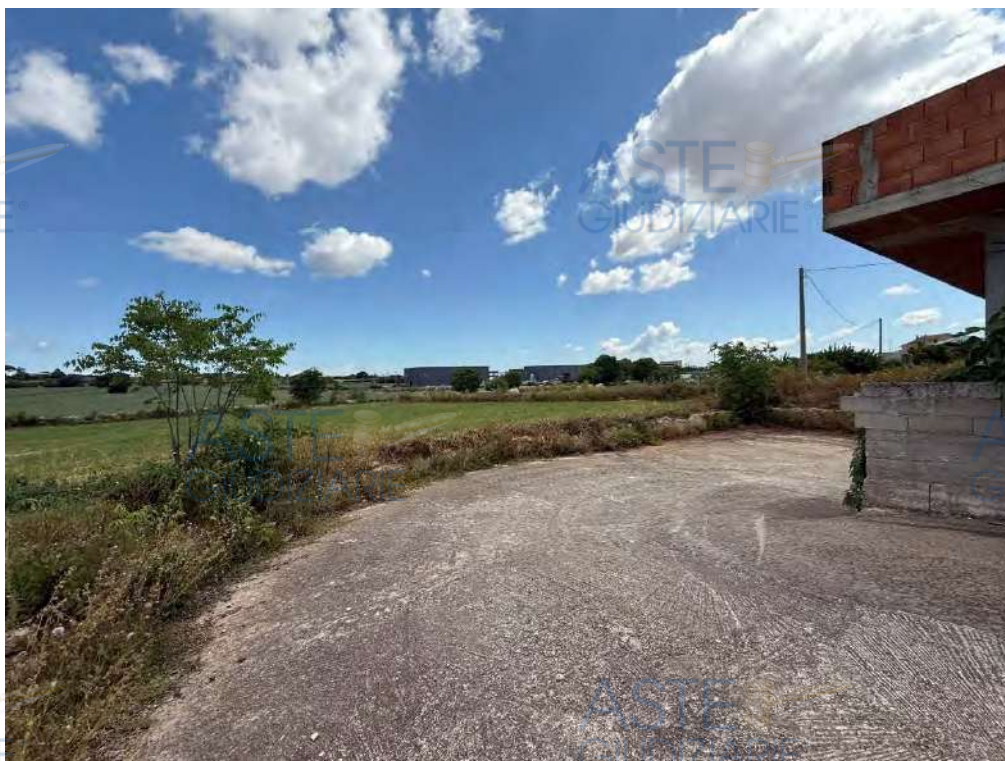
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista Nord



Vista Nord

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il metodo di stima più idoneo sia quello sintetico per comparazione. La stima si basa sulla comparazione tra il bene da stimare e una serie di altri beni che sono simili allo stesso per caratteristiche e ubicazione. Per procedere alla stima occorre fissare un'unità di consistenza di riferimento, che per i fabbricati è preso in considerazione il "metro quadrato commerciale".

Ai fini del computo della superficie commerciale vendibile necessaria per la valutazione del bene si considera:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, cortili, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Per quanto riguarda la superficie commerciale vendibile, il computo viene effettuato con i criteri seguenti:

- 100% della superficie lorda comprensiva delle pareti interne e di quelle esterne;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali di confine sino ad uno spessore massimo di cm 25, (100% qualora si tratti di immobili indipendenti o pareti esclusive dell'immobile);
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;

Per il computo delle superfici scoperte sono considerati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 2% aree di pertinenza.

Per la determinazione del valore di mercato di immobili simili si sono tenute in conto e prese di riferimento le seguenti caratteristiche:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- ubicazione rispetto al centro abitato di particolare importanza e di richiamo turistico;
- salubrità della zona, presenza di parchi e aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti, efficienza dei servizi e della viabilità della zona e panoramicità;
- possibilità di parcheggio nella zona;
- densità edilizia della zona;

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- destinazione d'uso;
- composizione e disposizione degli ambienti interni;
- stato e caratteristiche dei prospetti esterni;
- vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione;
- orientamento e luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata;
- il grado di rifinitura dell'immobile e dei materiali adoperati;
- lo stato degli impianti;

CARATTERISTICHE TECNICHE

- grado di finitura del fabbricato, numero di unità abitative nell'immobile, grandezza media dei singoli vani, grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile e assenza/presenza di box auto o garage.

Oltre alle caratteristiche prima descritte sono state prese in considerazione anche i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'agenzia delle entrate, nello specifico O.M.I., nel quale sono riportati un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie site in una data zona omogenea.

Sono state fatte delle indagini conoscitive intese a rilevare compravendite avvenute per beni simili a quello preso in esame, a tale proposito sono stati individuati n. 3 immobili definiti "comparabili", già richiamati al punto 9.3, dal quale si è potuto rilevare il prezzo di compravendita.

Sono stati interpellati anche soggetti diversi operanti nella piazza locale, quali tecnici, imprenditori edili, mediatori immobiliari ed agenzie specializzate nel settore, i quali sono stati in grado di fornire a tal proposito dati concreti ed attendibili.

Dalle indagini di mercato effettuate secondo le caratteristiche sopra individuate ed in conseguenza all'esperienza del sottoscritto, il valore di mercato più probabile, per ogni unità immobiliare viene riportato nelle tabelle seguenti e riferito al costo per €/mq commerciale come sopra determinato.

Cap. 11 - Stima immobili

LOCALE COMMERCIALE

IMMOBILE	Foglio	P.Ila	sub	SUP. COMMERCIALE mq	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE IMMOBILIARE €
1 Struttura in c.a e area di pertinenza	104	596	1	409,00	400,00	163.600,00
TOTALE						€ 163.600,00

TERRENO AGRICOLO

IMMOBILE	Foglio	P.Ila	sub	SUP. COMMERCIALE mq	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE IMMOBILIARE €
1 Terreno Agricolo	104	513 514 516		9.945,00	5,00	49.725,00
TOTALE						€ 49.725,00

VALORE COMPLESSIVO PIENA PROPRIETA'

€ 213.325,00

Nel caso specifico si calcola il valore della **nuda proprietà** che si basa sul valore di mercato della piena proprietà dell'immobile ridotto in funzione dell'età dell'usufruttuario.

Quindi:

$$\text{Valore nuda proprietà} = \text{Valore piena proprietà} \times \text{Percentuale nuda proprietà}$$

dove la *percentuale della nuda proprietà* dipende dall'età dell'usufruttuario e sono valori tabellati collegati ai tassi legali. Considerando le tabelle di cui al DM 26.04.2024 si ha:

- **Fino a 20 anni** → usufrutto = 95% → nuda proprietà = 5%
- **21–30 anni** → usufrutto = 90% → nuda proprietà = 10%
- **31–40 anni** → usufrutto = 85% → nuda proprietà = 15%
- **41–50 anni** → usufrutto = 75% → nuda proprietà = 25%
- **51–60 anni** → usufrutto = 65% → nuda proprietà = 35%
- **61–70 anni** → usufrutto = 55% → nuda proprietà = 45%
- **71–80 anni** → usufrutto = 35% → nuda proprietà = 65%
- **81–90 anni** → usufrutto = 20% → nuda proprietà = 80%
- **oltre 90 anni** → usufrutto = 10% → nuda proprietà = 90%

Pertanto si ha:

Valore piena proprietà = € 213.325,00

Considerato che gli usufruttuari sono due si calcolano i rispettivi valori:

1) [REDACTED]

Usufruttuario di 76 anni → usufrutto = 35% → nuda proprietà = 65%

$$€ 213.325,00 / 2 \times 35\% = € 37.331,88$$

2) [REDACTED]

Usufruttuario di 83 anni → usufrutto = 20% → nuda proprietà = 80%

$$€ 213.325,00 / 2 \times 20\% = € 21.332,50$$

Quindi il valore della Nuda Proprietà sarà:

$$\text{Valore piena proprietà} - \text{Valore Usufrutto 1} - \text{Valore Usufrutto 2} =$$

$$€ 213.325,00 - € 37.331,88 - € 21.332,50 = € 154.660,62$$

Il valore della nuda proprietà è pari a **€ 154.660,62**

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

LOTTO UNICO	Struttura in c.a. e area di pertinenza e terreno agricolo limitrofo, siti nel Comune di Modica, Via Crocevia - Michelica	
VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA'		€ 213.325,00
VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'		€ 154.660,62
ABBATTIMENTO PER CONDIZIONI DI VENDITA ED ONERI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO 15% del valore di mercato al netto dei costi di regolarizzazione		€ -23.199,09
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 131.461,53

SI APPROSSIMA IL VALORE A € 131.000,00

Cap. 12 Conclusioni

Con quanto sino ad adesso esposto il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente ai quesiti posti nel mandato di incarico che considera quindi assolto.

L'originale della stessa viene depositata presso la Cancelleria del G.E. dott. Antonio Pianoforte.

Si rimane a disposizione del G.E. per ogni ulteriore integrazione necessaria.

Ispica, 7 settembre 2025

IL C.T.U.

Ing. Stefano Alfieri

ALLEGATI

1. Ispezioni Ipotecarie (elenco formalità e note)
2. Documentazione Urbanistica



ALLEGATO 1



Direzione Provinciale di RAGUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/09/2025 Ora 14:10:26
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T4735 del 07/09/2025

per dati anagrafici

Richiedente LFRSFN

Dati della richiesta

Codice fiscale: [REDACTED] - Ricerca estesa in AT

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/12/1989 al 05/09/2025

Periodo recuperato e validato dal -/-/1974 al 05/12/1989

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/1998 - Registro Particolare 864 Registro Generale 1001
Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 1445 del 30/12/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MODICA(RG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/09/2001 - Registro Particolare 12211 Registro Generale 14717
Pubblico ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 62556 del 10/08/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MODICA(RG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/05/2005 - Registro Particolare 5980 Registro Generale 13014

Direzione Provinciale di RAGUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/09/2025 Ora 14:10:26
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T4735 del 07/09/2025

per dati anagrafici

Richiedente 

Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 10888 del 06/05/2005

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in MODICA(RG)

SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2005 - Registro Particolare 6454 Registro Generale 13765

Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 257/2005 del 18/05/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Immobili siti in MODICA(RG)

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/2007 - Registro Particolare 8691 Registro Generale 14623

Pubblico ufficiale COMUNE DI MODICA Repertorio 239/2007 del 28/05/2007

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Immobili siti in MODICA(RG)

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2008 - Registro Particolare 3887 Registro Generale 16683

Pubblico ufficiale LUCA GIURDANELLA Repertorio 16479/4749 del 08/08/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MODICA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1321 del 06/09/2024 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/08/2024.

Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2024 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2014 - Registro Particolare 2883 Registro Generale 4048

Pubblico ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 49809/20465 del 26/03/2014

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MODICA(RG)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/05/2014 - Registro Particolare 4313 Registro Generale 6325

Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 20634/7563 del 15/05/2014

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in MODICA(RG)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di RAGUSA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/09/2025 Ora 14:10:26
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente 

Ispezione n. T4735 del 07/09/2025

Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE CONTRO del 22/04/2021 - Registro Particolare 603 Registro Generale 6245
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 461/2021 del 23/03/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MODICA(RG)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2021 - Registro Particolare 10156 Registro Generale 14993
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2130/2021 del 23/08/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MODICA(RG)
Nota disponibile in formato elettronico
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2025 - Registro Particolare 3699 Registro Generale 4959
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 530/2025 del 05/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MODICA(RG)
Nota disponibile in formato elettronico



ALLEGATO 2



28 MAG 2007
ASTE GIUDIZIARIE®
REPUBBLICA ITALIANA

ASTE GIUDIZIARIE®
REGIONE SICILIANA

PROVINCIA DI RAGUSA

COMUNE DI MODICA

III SETTORE - URBANISTICA

CONCESSIONE EDILIZIA N. **239**

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data 13/04/2005 prot. 18325 dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] con la quale viene chiesta la concessione edilizia per la realizzazione di un fabbricato "commerciale" nell'area distinta in C.T. del Comune al foglio 104 p.lle 513 (ex 411/a) e 515 (ex 418/c) della superficie complessiva di mq 4020,00 sito in C.da Crocchie zona "E5" del P.R.G.;

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati;

Visto il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio vigenti;

Vista la proposta favorevole del Responsabile del procedimento resa in data 22/03/2007;

Visto il parere del Responsabile dell'Ufficio Igiene Pubblica di Distretto dell'Azienda USL N. 7 reso in data 21/09/2006;

Visto la nota prot. 7927 del 9/2/2007 pervenuta dall'ufficio ecologico;

Visto che la Commissione Edilizia non ha espresso il parere di competenza in quanto la stessa con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 31.1.2000 non è stata individuata fra gli organi indispensabili ai fini istituzionale dell'Ente;

Visto il verbale della Commissione Edilizia reso nella seduta n. 5



IL DIRIGENTE DEL III SETTORE
(Ing. Carmelo Denaro)

dell'1.2.2000 nel quale viene dichiarata la cessazione immediata delle sue funzioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Vista la L.R. n. 71/78 e la L.R. 21/1973;

Vista la legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la Legge Regionale 10.8.85 n. 37 e la Legge Regionale n. 17/1994;

Vista la L. 2.2.74 n. 64 e relative norme tecniche;

Visto il comma 3 dell'articolo 51 della Legge 08.06.90 n. 142 come modificato dall'articolo 6 comma 2 della Legge 15.05.97 n. 127;

Vista la Legge Regionale 07.09.1998 n. 23;

Vista ogni altra normativa regionale o nazionale pertinente;

Vista la polizza fidejussoria n. 10191 del 21/05/2007 costituita dalla Società Reale Mutua di Assicurazioni Agenzia di Ragusa a garanzia del pagamento di € 5212,98 quale contributo previsto dalla legge n. 10/77 che verrà corrisposto in quattro rate semestrali alle seguenti scadenze: 1^ rata il 21/11/2007; 2^ rata il 21/05/2008; 3^ rata il 21/11/2008; 4^ ed ultima rata il 21/05/2009.

Il mancato pagamento o ritardato versamento del contributo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 50 della L.R. n. 71 del 27.12.78.

Con salvezza di ogni ulteriore Nulla Osta od autorizzazione di competenza di altri Enti;

CONCEDE

al sig. _____

in qualità di nudo proprietario e ai sigg. _____

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Ing. Carmelo Denaro)

[REDACTED] qualità di usufruttuari, di potere realizzare in C.da Crocevie, secondo i disegni planimetrie e tavole allegate che debbono intendersi tutti parte integrante del presente atto, un fabbricato costituito da un piano cantinato da adibire a deposito e da un piano terra da destinare a loc. commerciale con annessi ufficio e servizi; copertura piana.

ART. 1 – La presente concessione è subordinata alle seguenti prescrizioni e condizioni;

a) vincolo del suolo di cui al foglio 104 p.lle 513 (ex 411/a) e 515 (ex 418/c) in testa al sig. [REDACTED] nudo proprietario e ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] usufruttuari per la volumetria autorizzata di mc. 385,20 secondo l'indice di mc. 0,10 per mq. previsti nel P.R.G.;

b) alla destinazione d'uso delle opere per come specificato nel progetto esaminato dal Responsabile del procedimento in data 22/03/2007;

c) al mantenimento a parcheggio permanente della superficie di mq. 100,00 la quale a norma dell'articolo 9 ultimo comma della L.R. n. 37/85, costituisce pertinenza della costruzione ai sensi e per gli effetti degli articoli 817-818 e 819 del codice civile:

Quanto sopra visto, fatti salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi..

ART. 2 – Tutte le opere debbono essere iniziate, realizzate ed ultimate in modo conforme alla progettazione e di qualsiasi altra normativa pertinente, nonché secondo le prescrizioni del Genio Civile.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Ing. Corrado Denaro)

a disposizione degli Organi di Controllo; inoltre deve essere affissa una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- estremi della concessione e oggetto dei lavori; cognome e nome del concessionario, del progettista e del direttore dei lavori; la ditta esecutrice;

La responsabilità di eventuali danni a terzi e della idoneità statica delle strutture compete esclusivamente al progettista, al direttore dei lavori, al collaudatore, ai committenti ed all'impresa esecutrice dei lavori, secondo le rispettive competenze, restando questo Comune del tutto estraneo.

ART. 3 -L'inizio dei lavori, previo autorizzazione scritta dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della legge 2.2.74 n.64, dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione pena la decadenza della concessione stessa;

Relativamente al risparmio energetico, è fatto obbligo al concessionario di presentare, prima dell'inizio dei lavori, relativo alle opere previste dagli artt. 25 e 26 della legge n. 10 del 09/01/1991, la documentazione prevista dall'art. 28 di detta legge.

E' fatto obbligo altresì ai sensi dell'art.3, comma 8, punto b Ter del D.Leg.vo 14/08/96 n. 494, nel testo vigente, comunicare prima dell'inizio dei lavori il nominativo della e/o delle imprese esecutrici e documentazioni sulla regolarità contributiva (DURC). Si precisa che in assenza della certificazione della regolarità contributiva, anche in caso di variazione dell'impresa esecutrice, è sospesa l'efficacia del presente atto.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile e/o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori; se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta una nuova concessione

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Ing. Carmelo Denaro)

ART. 4 – PRESCRIZIONI SPECIALI – A tutte le condizioni e prescrizioni dettate dal Responsabile dell'Ufficio di Igiene Pubblica di Distretto dell'Azienda A.U.S.L. n. 7 qui integralmente trascritte: fatte salve eventuali competenze autorizzative di altre amministrazioni ed il rispetto di ogni altra normativa di legge specifica del settore.

Eventuali serbatoi di acqua al servizio del fabbricato devono essere allocati all'interno della struttura o comunque debbono essere posizionati in modo tale da non arrecare pregiudizio al contesto architettonico ambientale;

ART. 5 – Il ritiro della concessione comporta per i richiedenti, l'accettazione di tutte le condizioni e prescrizioni sopra riportate nonché l'osservanza delle norme contenute nel Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio Vigenti. La presente concessione con i suoi obblighi per i concessionari sarà trascritta nei pubblici Registri Immobiliari di Ragusa nei termini di legge a cura del Comune ed a spese dei concessionari, secondo quanto previsto dal 4° comma dell'articolo 36 della Legge Regionale n. 71 del 27.12.1978.

Allegati: tav.2: planimetrie del lotto-piante; tav.3: prospetti-sezioni-computo planovolumetrico; tav.: particolare varco di accesso-profilo trasversale e longitudinale; relazione geologica.

La presente concessione si compone di n. 4 pagine e n. 18 righe alla 5°

MODICA,

28 MAG. 2007



IL DIRIGENTE

(Ing. Carmelo Denaro)

I sottoscritti dichiarano di aver ritirato oggi

13 GIU. 2007

l'originale della presente concessione edilizia con n°

08

allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni in
essa contenute e cui il rilascio stesso è stato subordinato.

I Dichiaranti

COMUNE DI MODICA

III SETTORE-URBANISTICA

Si attesta che la presente dichiarazione è stata resa e sottoscritta in mia
presenza dei sigg. [redacted] nudo

proprietario e [redacted]

[redacted] usufruttuari la cui identità da
me accertata in base ai documenti [redacted]

MODICA

13 GIU. 2007

Il Funzionario incaricato dal Sindaco

L'Impiegato incaricato dal Sindaco



REPUBBLICA ITALIANA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI RAGUSA

Ragusa, li 10 DIC 2008

U.O.B.c.4^A - Prot. n. 25756

OGGETTO: Domanda in data 04/09/2008

ai sensi dell'art. 17 della Legge 2/2/74, n. 64;

Pratica n. 2293/MOD

Ditta:

Sito lavori: C.da Crocevie - MODICA

ALLA DITTA:

e, p.c. AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI

MODICA

MODICA

Con riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che in data odierna è stata emessa l'autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della L. 64/74 con provvedimento allegato alla presente.

AVVERSO il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione è ammesso, entro 30 giorni, ricorso gerarchico all'Assessorato Regionale Lavori Pubblici, che decide con provvedimento definitivo.

L'INGEGNERE CAPO
(ING. GIOVANNI OCCHIPINTI)



COMUNE DI MODICA	
Prot. N° 001806	Data 14/01/2009
T 10 CLAS 29 FASC 279	
ANCO ROBERTO FABB MMERCIALE C.DA CROCEVIE	



REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI RAGUSA

N. 2293/MOC di pratica

L'INGEGNERE CAPO DELL'UFFICIO SUDDETTO

VISTA la domanda della ditta
residente in [REDACTED]

in data 04/09/2008

ai sensi dell'art. 17 della Legge 2/2/74, n. 64, di autorizzazione ad eseguire:
Lavori relativi alla costruzione di un fabbricato, destinato a locale commerciale, in C.da Crocevie, a Modica.

VISTO il progetto dello Strutturista: Ing. Sarta Giorgio

con Direttore dei Lavori: Ing. Sarta Giorgio

VISTE le specifiche norme antisismiche vigenti nella zona in cui è sita la costruzione;

VISTO il versamento di € 200,00 in data 29/05/2008

AUTORIZZA

ai sensi dell'art. 18 della Legge 2/2/74, n. 64, la Ditta suddetta ad eseguire i lavori secondo il progetto allegato alla presente e recante l'apposito "Visto" di questo Ufficio con le seguenti prescrizioni:

Resta inteso che la responsabilità sulla costruzione rimane a carico del Progettista, del Direttore dei lavori, del Costruttore, del Committente e del Collaudatore secondo le rispettive competenze.
Si ricorda infine l'obbligo di adempiere, ove necessario, ai disposti della Legge n. 1086 del 5/11/1971.

U.O.B.c.4^ n. 25756 di prot.

Ragusa, li 10 DIC. 2008

L'INGEGNERE CAPO
(ING. GIOVANNI OCCHIPINTI)



8/10/08
ASTE
GIUDIZIARIE

2008

ASTE
GIUDIZIARIE

COMUNE DI MODICA		
Prot. N° 00028370	Data 23/05/2008	
CAT 10	CLAS 29	FASC 279
[REDACTED]		
COMMERCIALE C.DA GROCEVIE		

AL DIRIGENTE DEL 3^ SETTORE URBANISTICA
- PIAZZA CAMPAILLA - MODICA -

ASTE
GIUDIZIARIE

OGGETTO: **Comunicazione inizio lavori**
Costruzione fabbricato commerciale in c.da
Crocevie;

Ditta: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

Concessione Edilizia n.239 - del 28-05-2007

ASTE
GIUDIZIARIE

COMUNICA

che in data 23-05-2008 avranno inizio i
lavori di costruzione delle opere in oggetto;
Relativamente al materiale proveniente dallo
scavo, lo stesso sarà trasportato presso la
Ditta Donzello Pietro e Massimo S.A.S.
frantumazione pietra con sede in Ispica C.da
c.da Cava Salvia;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Data:

ASTE
GIUDIZIARIE

Ar

Si Allega: Documentazione DURC

ASTE
GIUDIZIARIE

Il Direttore dei Lavori

Geom. Piero Cicero



-La Ditta -

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

tribuzione C.I.P.

Pagina 1 di 1

INAIL**INPS****Cassa Edile****ATTRIBUZIONE DEL CODICE IDENTIFICATIVO PRATICA (C.I.P.)**

Spett.le	EDIL SCAVI DI MIGLIORE MICHELE
	VIA SAN GIULIANO MAC S ELENA 22
	97015 Modica (RG)

Protocollo documento n.	3855566	del	22/05/2008
Riferimento		del	
Codice identificativo pratica (C.I.P.) (da citare sempre nella corrispondenza)	20080341168781		

OGGETTO: Richiesta di regolarità contributiva per lavori privati in edilizia

A seguito della presentazione, in data 22/05/2008 della comunicazione di cui all'oggetto si attribuisce il codice identificativo pratica, sopra emarginato:

richiedente

Denominazione/Ragione Sociale	EDIL SCAVI DI MIGLIORE MICHELE
Sede Legale	Modica - VIA SAN GIULIANO MAC S ELENA, 22

appaltatore

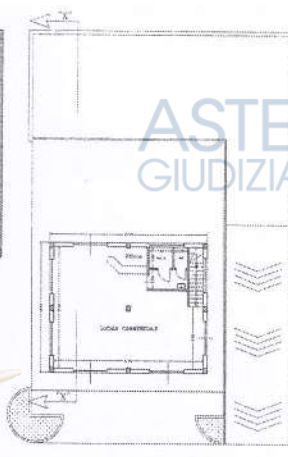
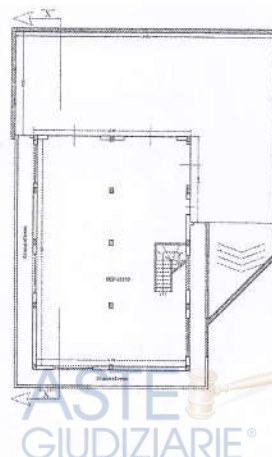
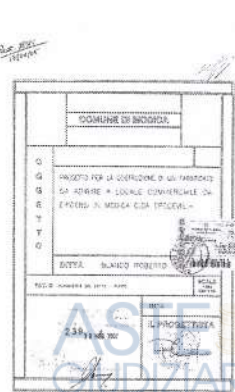
Denominazione/ragione sociale		EDIL SCAVI DI MIGLIORE MICHELE			
Sede legale		VIA SAN GIULIANO MAC S ELENA 22 97015 Modica			
Codice Fiscale				E-mail	
Inail Codice ditta		18042763	Inps Matricola azienda	6506015113	C.E. Codice impresa
					5709

Il codice identificativo pratica (C.I.P.) dev'essere utilizzato nelle successive comunicazioni allo Sportello Unico

Il D.U.R.C. sarà consegnato o recapitato attraverso il servizio postale dalla CASSA EDILE PROVINCIA DI RAGUSA

Modica il 22/05/2008

RICHIESTA TELEMATICA
L'operatore dello Sportello Unico Previdenziale
EDIL SCAVI DI MIGLIORE MICHELE



STRALCIO PLANIMETRICO 1:2000

PLANIMETRIA DEL LOTTO 1:500

PIANTA PIANO CANTINATO
RAPP. 1:100

PIANTA PIANO TERRA
RAPP. 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

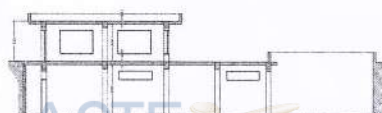
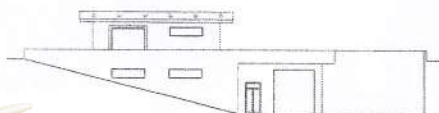
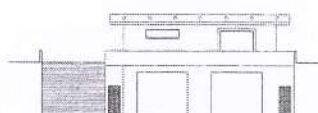
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PROSPETTO PRINCIPALE
Scala 1:100

PROSPETTO PRINCIPALE
Scala 1:100

PROSPETTO PRINCIPALE
Scala 1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

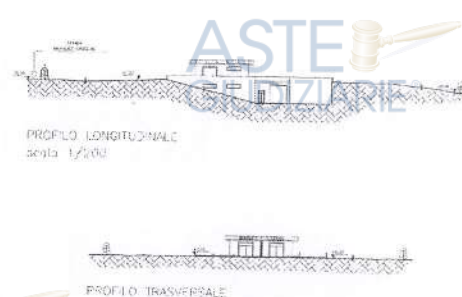
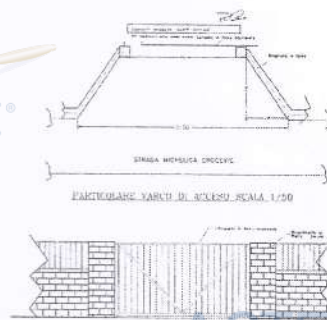
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®