



Studio di Ingegneria

Alessandro Gullotta

Ingegnere

Via Muzio Scevola, 64 - 97015 Modica (RG)

Tel. 3270064741

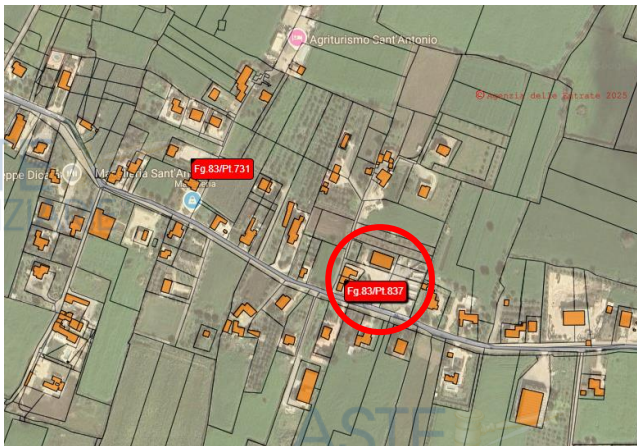
P. Iva: 01136550884

e-mail: alessandro.gullotta@tiscali.it

pec: alessandro.gullotta@ingpec.eu

**PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 c.p.c. NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE n. 87/2025.**

LOTTO 3



28/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gullotta Alessandro





Firmato digitalmente da:
GULLOTTA ALESSANDRO
Firmato il 29/10/2025 17:27
Seriale Certificato: 3513735
Valido dal 24/04/2024 al 24/04/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Ing. Gullotta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2025 del R.G.E.

Parti:

Debitore:

Giudice: ANTONIO PIANOFORTE

Beni oggetto di pignoramento:**Lotto 3**

- 1/2 proprietà per quota indivisa dell'immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 83, part.lla 269 (C1);
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 162;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 163;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 228;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 270;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 70;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 71;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 841;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 418.





Firmato digitalmente da:
GULLOTTA ALESSANDRO
 Firmato il 29/10/2025 17:27
 Seriale Certificato: 3513735
 Valido dal 24/04/2024 al 24/04/2027
 InfoCertemre Qualified Electronic Signature CA

SCHEMA RIEPILOGATIVO: SCHEDA SINTETICA / SCHEDA IMMOBILE

SCHEDA SINTETICA

Esec. 87/2025 contro: [REDACTED] c.f.: [REDACTED]															
Giudice Dott. ANTONIO PIANOFORTE															
Custode Giudiziario, Dott.ssa.: ANTONELLA GALFO															
Esperto del procedimento: Ing. ALESSANDRO GULLOTTA															
Bene	Immobile, di cui alla p.lla 269, e da terreni, tutti a servizio dell'immobile anzi detto. Trattasi di un edificio che si sviluppa in un unico piano terra con destinazione urbanistica di fabbricato artigianale. Ricade in zona E ₁ del P.R.G. del Comune di Modica e Copre una superficie lorda di mq. 323,08 ed una superficie utile interna calpestabile di mq. 305,54. È pertinenza del superiore bene, un'ampia superficie esterna, in parte pavimentata con battuto di cemento, ed in parte a verde (incolto) utilizzata per il ricovero e la sosta e la movimentazione dei mezzi pesanti (camions), che si sviluppa per complessivi mq. 4.630,58.														
Diritto	È nella proprietà per 1/2 dell'esecutato														
Ubicazione	Comune Modica, Via Trecasucce Torre Rodosta Santa Zagaria n. 169 Coordinate geografiche: 36.842719, 14.797597														
Titolarità	Atto di Compravendita del 30 novembre 1981, n. 610 trascritto il 24/12/1981 nn. 18112/16220, notaio dott. Giuseppe Terranova ed Atto di Compravendita del 22 dicembre 2006 n. 76058/21954 - notaio dott. Giuseppe Terranova														
Provenienza ventennale	Vedasi relazione notarile, già in atti, redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini , iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE) nella via San Francesco D'Assisi n. 6, a cui si rimanda per maggiore dettaglio Accettazione dell'eredità del 02/07/2025;														
Dati catastali	Catasto fabbricati														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Sup. Catastale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>83</td> <td>269</td> <td></td> <td>C/1</td> <td>3</td> <td>227 mq</td> <td>294 mq</td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	83	269		C/1	3	227 mq	294 mq
	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale								
83	269		C/1	3	227 mq	294 mq									
Catasto terreni															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>Part.</th> <th>Sub.</th> <th>Qualità classe</th> <th>Superficie in mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Foglio	Part.	Sub.	Qualità classe	Superficie in mq									
Foglio	Part.	Sub.	Qualità classe	Superficie in mq											

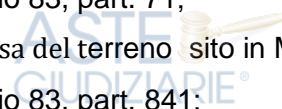
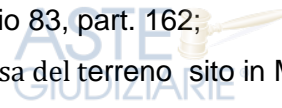
3

Firmato da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 350487





	83	p.lla 70		Seminativo 3	800	
	83	p.lla 71		Seminativo 3	760	
	83	p.lla 162		Seminativo 3	440	
	83	p.lla 163		Seminativo 3 Uliveto 2	149 141	
	83	p.lla 228		Seminativo 3	425	
	83	p.lla 270		Seminativo 3	233	
	83	p.lla 418		Seminativo 3	220	
	83	p.lla 841		Seminativo 3	895	
Lotto	<p>Lotto 3</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1/2 proprietà per quota indivisa dell'immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 83, part.lla 269 (C1); - 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 162; - 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 163; - 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 228; - 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 270; - 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 70; - 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 71; - 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 841; - 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 418. 					



Occupazione	L'immobile è nella proprietà per 1/2 e disponibilità dell'esecutato	
Completezza della documentazione ex art. 567, c. 2	Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. Sono stati quindi richiesti, presso i competenti uffici e allegati alla relazione, i seguenti atti, in quanto non disponibili nel fascicolo: <ul style="list-style-type: none"> - visure e planimetrie catastali aggiornate - estratto per riassunto dell'atto nascita - certificato di stato di famiglia e residenza - estratto per riassunto dell'atto di matrimonio 	
Irregolarità e Abusi	<p>Il locale artigianale è stato regolarmente costruito giusta C.E. n. 163/1986 e Variante del 23/12/1989. Si compone di un unico grande ambiente al cui interno sono ricavati dei locali per servizi, spogliatoio e celle, mentre la restante parte è destinata a negozio (locale artigianale), per una superficie lorda di mq. 324,00 ed una superficie utile interna calpestabile di mq. 310,13. Rispetto al progetto autorizzato in Variante del 23/12/1989, si rileva che un ambiente per le "celle", posizionato tra lo spogliatoio ed il vano celle più grande, non è stato realizzato, anche se risulta conforme anche alla planimetria catastale, per cui si può asserirne la REGOLARITÀ urbanistica dell'immobile.</p> <p>Il locale ufficio, costruito in aderenza al locale artigianale, invece, risulta privo di autorizzazione e quindi abusivo, pertanto, nella presente relazione di stima ne sarà computata la demolizione con diminuzione del valore complessivo.</p>	
Immobile insanabile	Le irregolarità, relative al locale ufficio non sono sanabili , per cui se ne prevede la demolizione ed il relativo costo sarà detratto dal valore di stima	
Titolarità Urbanistica	Il fabbricato artigianale risulta regolarmente costruito giusta C.E. n. 163/1986 e Variante del 23/12/1989.	
Agibilità / Abitabilità	Non è presente il Certificato di Agibilità/ Abitabilità data anche la presenza del locale ufficio privo di autorizzazione	
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Non presenti	
Divisibilità	Non necessaria	
Valore di Mercato		€ 558.500,00
Valore di Vendita Forzata		€ 471.000,00
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non compresi nell'abbattimento del 15%)		





Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	
Vendibilità e motivo	Il lotto è comodamente vendibile in quanto indipendente e ubicato in una zona che, per quanto periferica, risulta molto appetibile per il mercato locale
Vincoli	Area soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui al D.A. n. 1346 del 05/04/2016, per livello di tutela 2 (vedasi C.D.U. allegato)
Edilizia Agevolata	
Oneri	
APE/CDU (già detratti dal valore di stima)	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Vedasi relazione notarile, già in atti, redatta dal notaio dott. Vincenzo Calderini , iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE) nella via San Francesco D'Assisi n. 6, a cui si rimanda per maggiore dettaglio



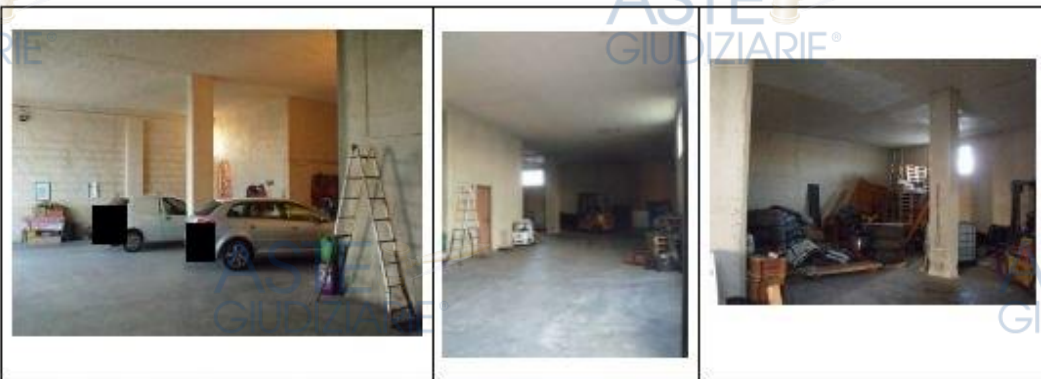
SCHEDA IMMOBILE**Lotto 1**

Descrizione	Progetto approvato per locale artigianale.				
Consistenza					
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	
	LOCALE ARTIGIANALE	NETTA	LORDA	DI	
	(ubicato nella p.lla 269)	IN MQ.	IN MQ.	DESTINAZIONE	
				SUPERFICIE	
				CONVENZIONALE	
				IN MQ.	
	Locale per la lavorazione	263,00	276,33	1,00	276,33
	W.C.	3,33	4,32	0,90	3,89
	Anti bagno	1,55	1,98	0,85	1,68
	Loc. spogliatoio	8,29	9,28	0,90	8,35
	Loc. celle	29,37	31,17	1,00	31,17
	Superfici totali	305,54	323,08		321,42
	Superficie convenzionale, mq:			321,42	
	Superfici con riferimento al rilievo metrico				
	DESTINAZIONE	SUPERFICIE			
	Terreno	NETTA			
	Spazio esterno di pertinenza	IN MQ.			
	p.lla 269 (residuo detratto il fabbricato)	567,58			
	p.lla 70	800			
	p.lla 71	760			
	p.lla 162	440			
	p.lla 163	290			
	p.lla 228	425			
	p.lla 270	233			
	p.lla 418	220			
	p.lla 841	895			
	Superfici totali	4.630,58			
Considerata la stretta correlazione tra gli spazi esterni ed il locale artigianale vero e proprio, essendo gli stessi utilizzati per la movimentazione e sosta dei mezzi, la superficie sarà computata nella superficie convenzionale, se pur ridotta di un opportuno coefficiente di destinazione:					
$4.630,58 \times 0,15 = 694,59$ mq,					
Da quanto sopra si ottiene una SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA di:					
mq $(321,42 + 694,59) = 1.016,007$ mq				1.016,00 mq	



Firmato digitalmente da:
GULLOTTA ALESSANDRO
 Firmato il 29/10/2025 17:27
 Seriale Certificato: 3513735
 Valido dal 24/04/2024 al 24/04/2027
 InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Valore di Mercato	€ 554.000,00	
Valore di Vendita Forzata	€ 471.000,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		



Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3590187







SOMMARIO

SCHEMA RIEPILOGATIVO: SCHEDA SINTETICA/ SCHEDA IMMOBILE.....	3
LOTTO 3	11
Confini	12
Consistenza.....	13
Sintesi dei dati catastali.....	14
Precisioni	14
Condizioni e stato di occupazione.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Relazione ipocatastale e Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica e Destinazione Urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
STIMA.....	17
Stima sintetica del lotto (1° metodologia).....	17
Stima sintetica del lotto (2° metodologia).....	17
Conclusioni del processo estimativo	18
<i>Valore stimato dell'immobile oggetto dell'esecuzione</i>	<i>18</i>
<i>Spese necessarie per la separazione in due p.lle indipendenti.....</i>	<i>19</i>
<i>Valore complessivo stimato per base d'asta.....</i>	<i>19</i>
RILIEVO METRICO	20
RILIEVO FOTOGRAFICO	21
CONGEDO DEL C.T.U.	29





Firmato digitalmente da:
GULLOTTA ALESSANDRO
Firmato il 29/10/2025 17:27
Seriale Certificato: 3513735
Valido dal 24/04/2024 al 24/04/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

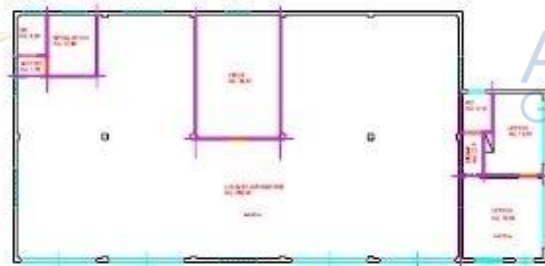
LOTTO 3

- 1/2 proprietà per quota indivisa dell'immobile sito in Modica, distinto in catasto al NCEU del Comune di Modica al foglio 83, part.lla 269 (C1);
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 162;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 163;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 228;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 270;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 70;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 71;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 841;
- 1/2 proprietà per quota indivisa del terreno sito in Modica, riportato in C.T. del Comune di Modica al foglio 83, part. 418.

Detto **Lotto 3**, da ora chiamato per comodità semplicemente **LOTTO**, è nella proprietà di 1/2, dell'esecutato, sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] residente a Modica in via [REDACTED] giusta Atto di Compravendita del 30 novembre 1981, n. 610 trascritto il 24/12/1981 nn. 18112/16220, notaio dott. Giuseppe Terranova ed Atto di Compravendita del 22 dicembre 2006 n. 76058/21954 - notaio dott. Giuseppe Terranova.



Vista d'insieme dei beni costituenti il lotto



p.la 269 - locale artigianale



Firmato digitalmente da:
GULLOTTA ALESSANDRO
Firmato il 29/10/2025 17:27
Seriale Certificato: 3513735
Valido dal 24/04/2024 al 24/04/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Il lotto è costituito da un immobile, di cui alla p.lla 269, e dai terreni come sopra individuati, tutti a servizio dell'immobile anzi detto. Trattasi di un edificio (locale artigianale) che si sviluppa in un unico piano terra, ubicato in Modica, Strada Comunale Trecasucce Torre Rodosta S. Zagaria, da cui ha accesso diretto.

Detto edificio ha la destinazione urbanistica di fabbricato artigianale ed è stato costruito giusta C.E. n. 163/1986 e Variante del 23/12/1989. Si compone di uno unico grande ambiente al cui interno sono ricavati dei locali per servizi, spogliatoio e celle, mentre la restante parte è destinata a negozio (locale artigianale). Copre una superficie lorda di mq. 323,08 ed una superficie utile interna calpestabile di mq. 305,54.

Ha la struttura portante in cemento armato e solaio di copertura in latero cemento. L'intero fabbricato è, allo stato, mancante delle finiture (intonaco) sia internamente che esternamente.

È pertinenza del superiore bene, un'ampia superficie esterna, in parte pavimentata con battuto di cemento, ed in parte a verde (incolto) utilizzata per il ricovero e la sosta e la movimentazione dei mezzi pesanti (camions), che si sviluppa per complessivi mq. 4.630,58.

In adiacenza a detto fabbricato è presente poi un corpo di fabbrica, con ingresso indipendente e destinazione ad ufficio (realizzato in assenza di autorizzazione), completamente rifinito, con struttura in muratura e superficie lorda di circa mq. 41,62 e superficie utile interna calpestabile di mq. 36,60.

Tutto il lotto si presenta in discrete condizioni generali non avendo riscontrato, in fase di sopralluogo, forme evidenti di degradi o dissesti, tuttavia si presenta in buona parte mancante di finiture. Gli impianti presenti, elettrico ed idrico, sono tutti, in atto funzionanti. Sono altresì presenti due fosse biologiche tipo Imhoff per lo smaltimento dei reflui.

Lateralmente il fabbricato è presente poi, una struttura in metallo coperta superiormente con pannelli e chiusa lateralmente con rete metallica, che ospita un bombolone per la nafta, oramai dismesso ed inutilizzato da tempo.

Il Lotto così descritto, ricade in zona E₁ del P.R.G. del Comune di Modica, dove tutta l'area è caratterizzata da costruzioni per la residenza e locali artigianali, per lo più legati alla produzione agricola.

Il lotto per la sua posizione rispetto la città di Modica è periferico ma facilmente raggiungibile dalle altre parti della città stessa.

CONFINI

Il lotto confina, su due lati con proprietà di [REDACTED] e proprietà di [REDACTED], quindi con proprietà dello stesso [REDACTED] (lotto 4) e con vanella privata, quindi con strada comunale Trecasucce Torre Rodosta S. Zagaria, salvo migliori confini.



CONSISTENZA

Nel calcolo della superficie convenzionale, si è tenuto conto delle destinazioni d'uso del bene e dei relativi coefficienti moltiplicativi, secondo la tabella:

DESTINAZIONE LOCALE ARTIGIANALE (ubicato nella p.lla 269)	SUPERFICIE NETTA IN MQ.	SUPERFICIE LORDA IN MQ.	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE IN MQ.
Locale per la lavorazione	263,00	276,33	1,00	276,33
W.C.	3,33	4,32	0,90	3,89
Anti bagno	1,55	1,98	0,85	1,68
Loc. spogliatoio	8,29	9,28	0,90	8,35
Loc. celle	29,37	31,17	1,00	31,17
Superfici totali	305,54	323,08		321,42

Superficie convenzionale, mq:

321,42

Superfici con riferimento al rilievo metrico

N.B. : Non si considera la superficie del locale ufficio, in quanto abusivo e pertanto da demolire.

DESTINAZIONE Terreno	SUPERFICIE NETTA IN MQ.
Spazio esterno di pertinenza	
p.lla 269 (residuo detratto il fabbricato)	567,58
p.lla 70	800
p.lla 71	760
p.lla 162	440
p.lla 163	290
p.lla 228	425
p.lla 270	233
p.lla 418	220
p.lla 841	895
Superfici totali	4.630,58

Considerata la stretta correlazione tra gli spazi esterni ed il locale artigianale vero e proprio, essendo gli stessi utilizzati per la movimentazione e sosta dei mezzi, la superficie sarà computata nella superficie convenzionale, se pur ridotta di un opportuno coefficiente di destinazione: $4.630,58 \times 0,15 = 694,59$ mq, Da quanto sopra si ottiene una **SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA** di:

mq $(321,42 + 694,59) = 1.016,007$ mq

1.016,00 mq

SINTESI DEI DATI CATASTALI

Dai dati desunti dalle visure catastali il lotto è individuato come segue:

Catasto fabbricati						
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale
83	269		C/1	3	227 mq	294 mq

Catasto terreni				
Foglio	Part.	Sub.	Qualità classe	Superficie in mq
83	p.lla 70		Seminativo 3	800
83	p.lla 71		Seminativo 3	760
83	p.lla 162		Seminativo 3	440
83	p.lla 163		Seminativo 3 Uliveto 2	149 141
83	p.lla 228		Seminativo 3	425
83	p.lla 270		Seminativo 3	233
83	p.lla 418		Seminativo 3	220
83	p.lla 841		Seminativo 3	895

Corrispondenza catastale

Dal confronto con la planimetria catastale ed il progetto nonché dal sopralluogo effettuato, **non sono emerse difformità.**

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. Sono stati quindi richiesti, presso i competenti uffici e allegati alla relazione, i seguenti atti, in quanto non disponibili nel fascicolo:

- visure catastali aggiornate;
- estratto per riassunto dell'atto nascita;
- certificato di stato di famiglia e residenza;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.



CONDIZIONI E STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella **disponibilità** dell'esecutato e **in proprietà per la quota di 1/2**. Si presenta in **discrete condizioni** sia della struttura che degli infissi, mentre sono, in parte incomplete, le finiture (intonaco interno ed esterno). Completamente rifinito e funzionante è, invece, il locale ufficio, costruito a lato del locale artigianale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di vincoli derivanti da servitù, censo, livello o usi civici, gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 18/06/2025, 25/07/2025 e 30/07/2025, come già detto in precedenza, l'immobile in oggetto è costituito da un piano terra, uno unico grande ambiente al cui interno sono ricavati dei locali per servizi, spogliatoio e celle, mentre la restante parte è destinata a negozio (locale artigianale). Ha la struttura portante in cemento armato con pilastri e travi di collegamento, quindi pareti di tamponamento in blocchi di calcare tenero, quindi solaio piano di copertura in latero cemento.

Esternamente vi è un'ampia superficie, in parte, pavimentata con battuto di cemento, ed in parte a verde (incolto), utilizzata per il ricovero e la sosta e la movimentazione dei mezzi pesanti (camions).

In adiacenza a detto fabbricato, con ingresso indipendente, è presente un locale con destinazione ad ufficio (realizzato in assenza di autorizzazione), completamente rifinito, ed avente struttura in muratura di blocchi di calcare tenero.

Tutto il lotto si presenta in discrete condizioni generali ma, in buona parte mancante di finiture superficiali (intonaco interno ed esterno). Gli impianti presenti, elettrico ed idrico, sono tutti, in atto funzionanti.

Lateralmente il fabbricato è altresì presente una struttura in metallo coperta superiormente con pannelli e chiusa perimetralmente con rete metallica, che ospita un bombolone per la nafta oramai dismesso ed inutilizzato da tempo.

RELAZIONE IPOCATASTALE E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Nel fascicolo agli atti del Tribunale è presente una **certificazione notarile**, sostitutiva del certificato ipocatastale redatta dal notaio dott. **Vincenzo Calderini**, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE) nella via San Francesco D'Assisi n. 6, a cui si rimanda per maggiore dettaglio.

NORMATIVA URBANISTICA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto al **Certificato di Destinazione Urbanistica**, documento che svolge la funzione essenziale di informare la parte acquirente dello statuto peculiare del bene che si accinge a comprare, ed in particolare **delle regole e dei limiti alla utilizzabilità edificatoria** del medesimo, **si è proceduto a richiedere copia al competente ufficio comunale**, che si allega integralmente alla presente relazione ed a cui si rimanda per tutti i dettagli.





REGOLARITÀ EDILIZIA

Il locale artigianale è stato **regolarmente costruito** giusta C.E. n. 163/1986 e Variante del 23/12/1989. Si compone di uno unico grande ambiente al cui interno sono ricavati dei locali per servizi, spogliatoio e celle, mentre la restante parte è destinata a negozio (locale artigianale), per una superficie lorda di mq. 324,00 ed una superficie utile interna calpestabile di mq. 310,13. Rispetto al progetto autorizzato in Variante del 23/12/1989, si rileva che un ambiente per le "celle", posizionato tra lo spogliatoio ed il vano celle più grande, non è stato realizzato, anche se risulta conforme anche alla planimetria catastale, per cui si può asserirne la **REGOLARITÀ** urbanistica dell'immobile.

Il locale ufficio, costruito in aderenza al locale artigianale, invece, risulta privo di autorizzazione e quindi **abusivo**, pertanto, nella presente relazione di stima nè sarà computata la **demolizione** con diminuzione del valore complessivo.

Si fa tuttavia notare che nella C.E. n. 163/1986 come pure nella Variante del 23/12/1989, non sono state impegnate, in termini di superficie, le p.lle 162, 163, 70, 71 e 228 che, complessivamente hanno una superficie di 2715 mq e che pertanto potrebbero essere utilizzate per autorizzare il maggiore volume attuale ma, ritenendo questa soluzione maggiormente onerosa, non viene presa in considerazione per la stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Data la natura del bene non risultano presenti **oneri condominiali**.





STIMA

Il lotto esecutato ha una destinazione a locale artigianale ed è ubicato a Modica in via Trecasucce Torre Rodosta Santa Zagaria s.n. È nella **proprietà dell'esecutato in ragione di 1/2** ed è identificato al Catasto Fabbricati nel Foglio 83, del Comune di Modica, alla part.lla 269.

Il valore di mercato è calcolato dallo scrivente C.T.U., secondo le **metodologie** di cui alle considerazioni riportate nel seguito.

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (1° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DELLE VALUTAZIONI DELLE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA)

Per definire il valore del Lotto esecutato, sulla base delle **valutazioni delle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona**, ho condotto una ricerca diretta, presso gli operatori del settore, ed indiretta attraverso un'attenta analisi delle offerte pubblicizzate su internet.

Nel considerare le indicazioni ottenute e le offerte della rete, si è tenuto in debito conto delle caratteristiche proprie dell'immobile in ordine alle finiture interne ed esterne, alle dimensioni complessive al lordo delle murature, agli impianti presenti, come pure al contesto della zona di riferimento ed in particolare alla sua naturale vocazione di tipo agricolo ed artigianale.

Le valutazioni fatte dalle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Da tutte le valutazioni individuate e ritenute valide per la stima del lotto esecutato, si è pervenuti ad un possibile parametro di valutazione del valore di mercato, ovvero:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale: **€/mq. 700,00**

STIMA SINTETICA DEL LOTTO (2° METODOLOGIA)

(SULLA BASE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO NAZIONALE DEI BENI IMMOBILIARI)

Un'ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

Esse sono suddivise in varie parti che riguardano:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- la fonte della rilevazione;
- la identificazione dell'immobile rilevato,



- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare ;
- la consistenza dell'unità immobiliare
- la consistenza delle pertinenze
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze
- il prezzo valore.

I dati rilevati una volta elaborati tramite la funzione probabilistica T di Student, sono valutati dall'Ufficio di Agenzia del Territorio che, una volta sentiti i pareri del Comitato consultivo e della Commissione di validazione che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei procedimenti seguiti, decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro a mq (€/mq), e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile: Ottimo, Normale, o Scadente.

I dati dell'Osservatorio tuttavia, non contemplano la tipologia locale artigianale ma potremo considerare una media tra la tipologia del capannone e quella del villino, inoltre, tenuto conto:

- del maggiore pregio delle finiture dei locali, come riscontrato in fase di sopralluogo, e degli impianti presenti;
- della sua ubicazione in ambito territoriale;

si adotta il valore minimo per cui, consultando i dati dell'Osservatorio in Provincia di Ragusa, nel Comune di Modica in zona periferica, si sono riscontrati i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	220	355	L			
Capannoni tipici	NORMALE	135	220	L			

In considerazione delle condizioni delle finiture riscontrate, dell'altezza interna, degli impianti e delle condizioni statiche e soprattutto della zona, molto ambita, e dell'ampia superficie esterna, si ritiene il valore di mercato tabellato, assolutamente non congruo e si assume, pertanto, un aumento del valore a:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale:

€/mq. 400,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Considerati i risultati delle metodologie di stima, come di seguito ripresi e riportati:

1. Valore di riferimento ottenuto dalla stima sintetica dell'immobile attraverso **la media delle valutazioni** fatte in base alle stime delle **Agenzie Immobiliari** della zona:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale: €/mq. 700,00

€/mq. 700,00 x 1.016,00 mq = € 711.200,00 in cifra tonda

€ 711.000,00





2. Valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale ottenuto dalla stima per valori unitari dell'immobile attraverso la rivalutazione dei **dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari**:

- valore di riferimento per mq. di superficie convenzionale: €/mq. 400,00

€/mq. 400,00 x 1.016,00 mq = € 406.400,00 in cifra tonda

€ 406.000,00

Mediando tra i due valori ottenuti possiamo considerare un complessivo di:

€ (711.000,00 + 406.000,00)/2 = **€ 558.500,00**

SPESE NECESSARIE PER LA SEPARAZIONE IN DUE P.LLE INDIPENDENTI

Come già specificato, una parte del lotto, e precisamente il locale per uffici, risulta essere costruito in assenza di autorizzazione, per cui se ne prevede la demolizione.

Per quanto sopra si individua la spesa di circa € 4.600,00 che considerato anche il ripristino dell'area di sedime dello stesso fabbricato si possono arrotondare a complessivi € 5.000,00.

Le spese citate, ammontano pertanto, ad un totale stimato in **€ 5.000,00** da detrarre dal valore di stima.

VALORE COMPLESSIVO STIMATO PER BASE D'ASTA

Detratte le spese come sopra individuate, dal valore di stima del bene, si determina il

valore complessivo stimato di:

€ 558.500,00 - 5.000,00 = € 553.500,00 **ed in cifra tonda € 554.000,00.**

Nel rispetto, infine, di quanto imposto col disciplinare d'incarico, il valore come sopra determinato viene ridotto ulteriormente nella misura del 15% "*....abbattimento forfettario....dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito*", ovvero:

€ 554.000,00 - 15% = € 470.900,00

VALORE LOTTO (in cifra tonda) = € 471.000,00

(diconsi euro quattrocentosettantunomila/00)

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Gullotta Alessandro



RILIEVO METRICO

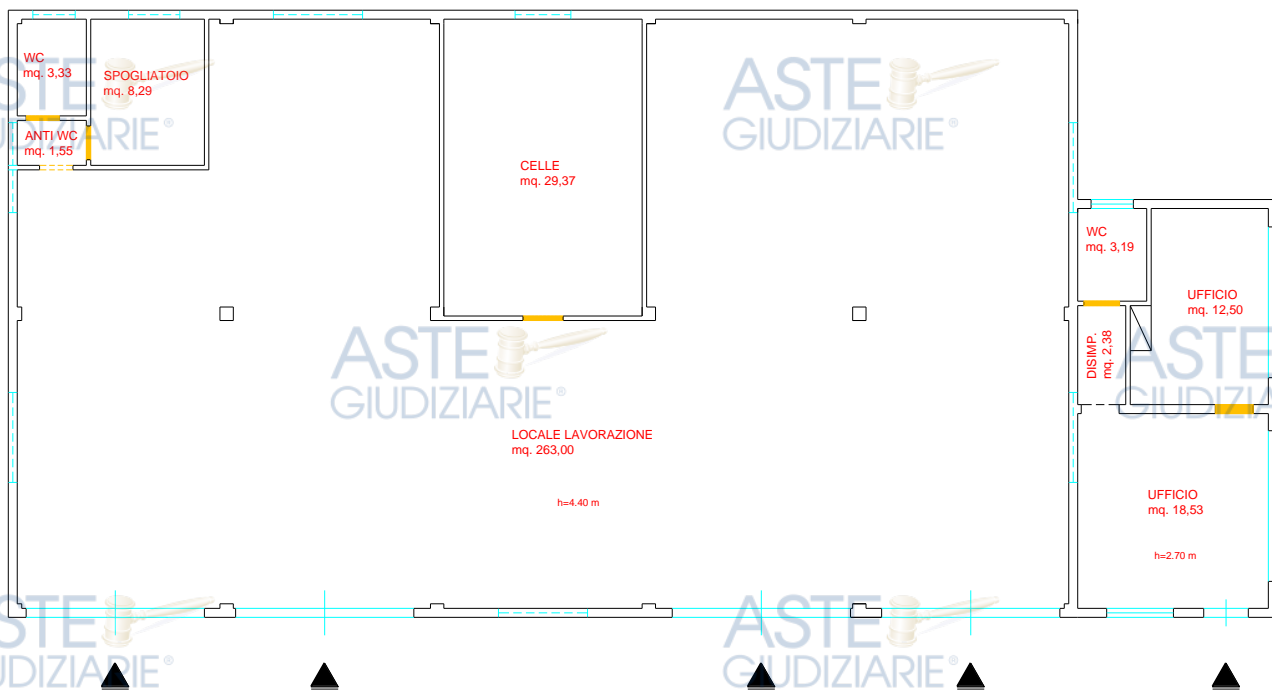
Il rilievo metrico delle superfici, utili e coperte, dell'immobile è stato effettuato personalmente dal C.T.U., alla data del sopralluogo del 18/06/2025, 25/07/2025 e 30/07/2025, mediante utilizzo di puntatore laser e metro snodato (portata max 2 metri lineari).

Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico desumendo quindi il seguente:

COMPUTO DELLE SUPERFICI

DESTINAZIONE LOCALE ARTIGIANALE (ubicato nella p.lla 269)	SUPERFICIE NETTA IN MQ.	SUPERFICIE LORDA IN MQ.
Locale per la lavorazione	263,00	276,33
W.C.	3,33	4,32
Anti bagno	1,55	1,98
Loc. spogliatoio	8,29	9,28
Loc. celle	29,37	31,17
Superfici totali	305,54	323,08

Segue rappresentazione grafica fuori scala



PIANTA DEL LOTTO ESECUTATO - (fuori scala)



Firmato digitalmente da:
GULLOTTA ALESSANDRO
Firmato il 29/10/2025 17:27
Seriale Certificato: 3513735
Valido dal 24/04/2024 al 24/04/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

RILIEVO FOTOGRAFICO



VISTA DA GOOGLE CON INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO



VISTA DA GOOGLE INGRESSI AL LOTTO



ESTERNO - INGRESSO DALLA STRADA COMUNALE





Firmato digitalmente da:
GULLOTTA ALESSANDRO
Firmato il 29/10/2025 17:27
Seriale Certificato: 3513735
Valido dal 24/04/2024 al 24/04/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



ESTERNO - VISTE DELL'AREA ESTERNA





Firmato digitalmente da:
GULLOTTA ALESSANDRO
Firmato il 29/10/2025 17:27
Seriale Certificato: 3513735
Valido dal 24/04/2024 al 24/04/2027
InfoCamera Qualified Electronic Signature CA



ESTERNO - LOCALE ARTIGIANALE



ESTERNO - LOCALE ARTIGIANALE





Firmato digitalmente da:
GULLOTTA ALESSANDRO
Firmato il 29/10/2025 17:27
Seriale Certificato: 3513735
Valido dal 24/04/2024 al 24/04/2027
InfoCamera Qualified Electronic Signature CA



ESTERNO - LOCALE ARTIGIANALE

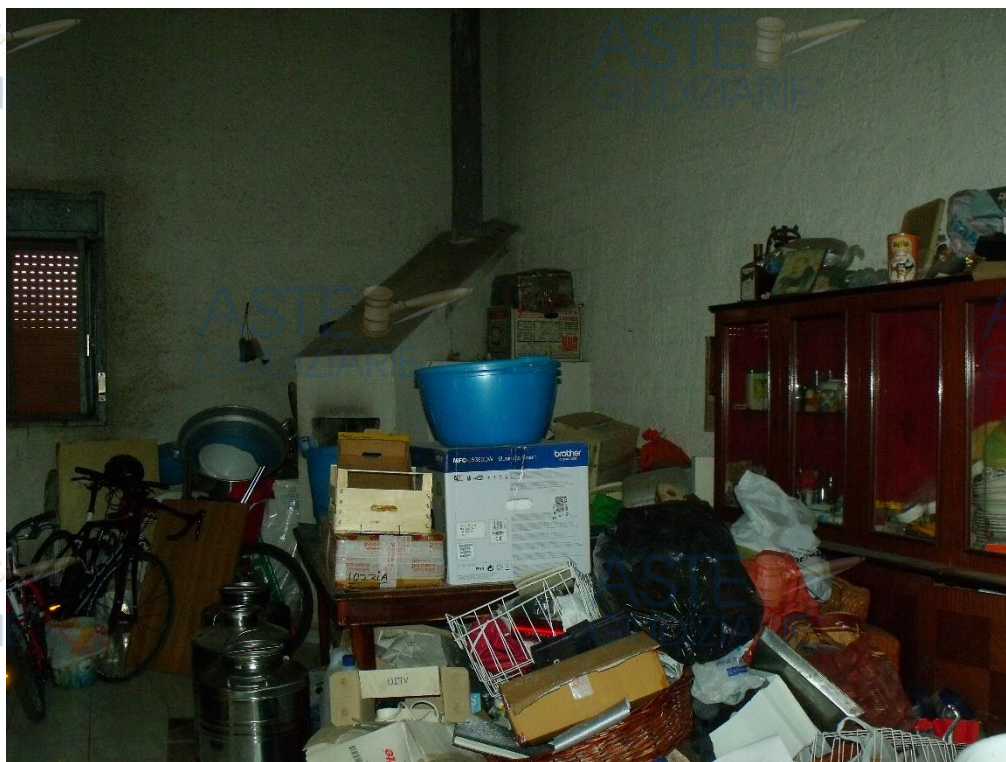


INTERNO - LOCALE ARTIGIANALE





INTERNO - LOCALE ARTIGIANALE



INTERNO - LOCALE ARTIGIANALE

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87





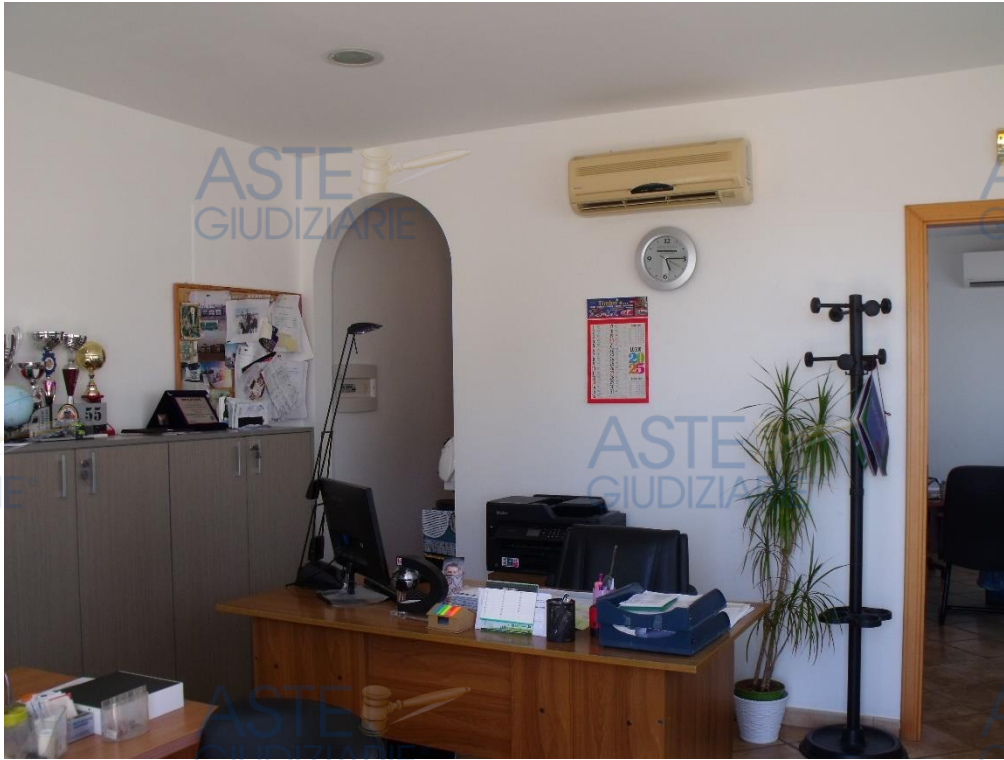
INTERNO LOCALE ARTIGIANALE



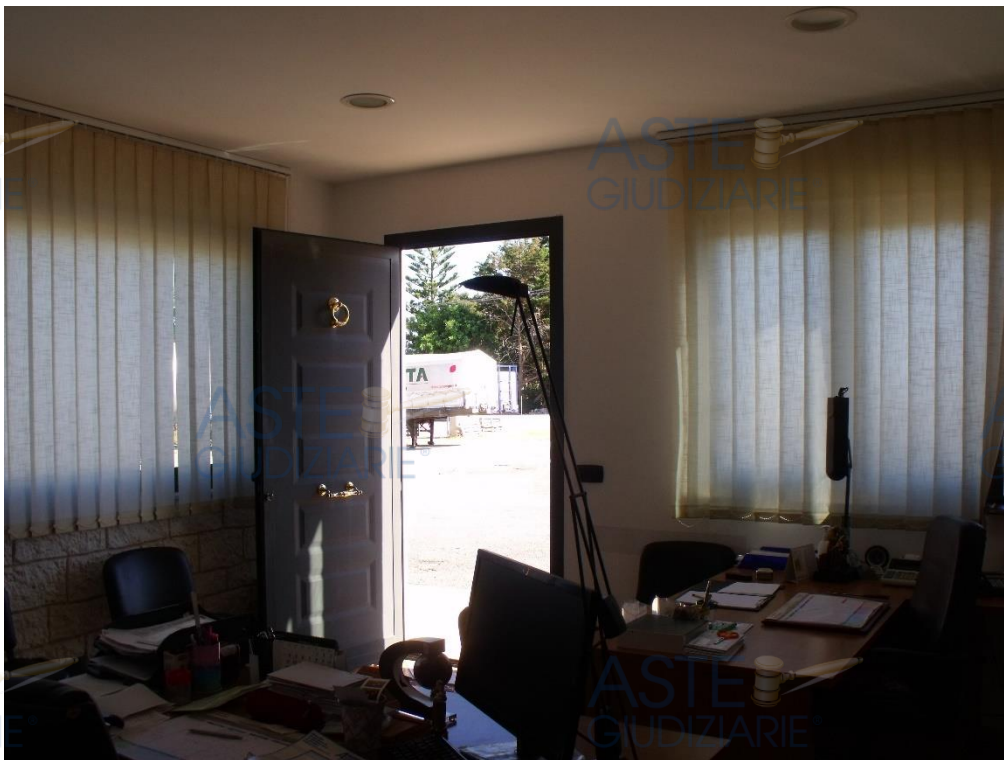
ESTERNO LOCALE UFFICIO

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87





INTERNO LOCALE UFFICIO



INTERNO LOCALE UFFICIO





INTERNO LOCALE UFFICIO



INTERNO LOCALE UFFICIO - WC

Firmato Da: GULLOTTA ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 359d87





CONGEDO DEL C.T.U.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nota conclusiva:

La presente relazione si compone di n. **29** pagine oltre gli allegati.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gullotta Alessandro

