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° 145/2025

Promossa da:
[redacted]

Contro:
[redacted]

Custode Giudiziario
Avv. Simona Tuminello

Esperto Estimatore: Ing. Stefano Alfieri

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab2d06186c37524ef53c13e

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

SCHEDA SINTETICA

Esec. 145/2025

Promossa da [redacted]

nei confronti di [redacted]

Giudice Dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario Avv. Simona Tuminello

Esperto del procedimento ing. Stefano Alfieri

Diritto	Proprietà per 1/1
Bene	Abitazioni di tipo economico di categoria A/3
Ubicazione	Comune di Modica (RG), Contrada Treppiedi, Circonvallazione Ortisiana n. 222 P. T-2
Titolarità	Comune Di Modica C.F. 00175500883 per i diritti pari a 1/1 di diritto di area, proprietà per la quota di 1/2 di proprietà superficiaria di [redacted] e per la quota 1/2 di proprietà superficiaria di [redacted], per atto di compravendita del 13/04/2016 Numero di repertorio 21594/8326 Notaio GIURDANELLA LUCA Sede MODICA (RG) trascritto il 14/04/2016 nn. 4852/3249
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati Catastali	Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Contrada Treppiedi, Circonvallazione Ortisiana n. 222 P. T-2, di vani 6,5 riportato nel NCEU al Foglio 120 Particella 668 Subalterno 11, rendita € 419,62
Lotti	**LOTTO UNICO**
Occupazione	L'immobile è occupato dai debitori esecutati
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e soggetta ad aggiornamento (catastale)
Irregolarità e Abusi	Dalla documentazione e dai sopralluogo, sono stati rilevati irregolarità catastali, invece coerenti quelle urbanistiche ed edilizie
Titolarità Urbanistica	Dalla ricerca presso gli uffici competenti la costruzione risulta realizzata con concessione edilizia n. C.E. N. 19/1981 – C.E. 131/1983 VARIANTE
Agibilità/Abitabilità	Vi è certificato di Agibilità/Abitabilità.
Valore di Mercato	**Nuda proprietà €. 204.960,00**
Valore di Vendita Forzata	**Nuda proprietà €. 174.000,00**
Valore del Canone di Mercato	**€./mese 000,00**
Vendibilità e motivo	Buona
Pubblicità	Pubblicazioni su riviste specializzate e siti internet
Vincoli	Nessun tipo di vincolo
Oneri	Nessun tipo di onere
APE	Prevista
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**Trascrizioni** A [redacted] la quota pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Modica Foglio 120 Particella 668 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 13/04/2016 Numero di repertorio 21594/8326 Notaio GIURDANELLA LUCA Sede MODICA (RG) trascritto il 14/04/2016 nn. 4852/3249 da potere di CAVARRA CORRADO Nato il 01/09/1976 a MODICA (RG) Codice fiscale CVRCRD76P01F258D Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Giurdanella Luca del 13 aprile 2016 repertorio n. 21595/8327 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 14 aprile 2016 al numero generale 4853 e al numero particolare 851 a favore di Banca Agricola Popolare Di Ragusa, Società Cooperativa Per Azioni con sede in Ragusa C.F. 00026870881, domicilio ipotecario eletto in Ragusa Viale Europa N. 65, per capitale di € 108.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 162.000,00, durata 25 anni, a carico di [redacted] nato a Palermo in data 25 novembre 1975 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria, [redacted] nata a Modica (RG) in data 15 marzo 1982 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria su NCEU Foglio 120 Particella 668 Subalterno 11, Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Ragusa del 13 giugno 2025 repertorio n. 989 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 11 luglio 2025 al numero generale 11689 e al numero particolare 8778 a favore di [redacted], domicilio ipotecario eletto in Clessidra Capital Credit Sgr S. P.a. Piazza San Babila N.1/3 Milano, a carico di [redacted] nato a Palermo in data 25 novembre 1975 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria, [redacted] nata a Modica (RG) in data 15 marzo 1982 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria su NCEU Foglio 120 Particella 668 Subalterno 11,

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab7d06186c37524ef53c13e

SCHEDA IMMOBILE

Lotto Unico

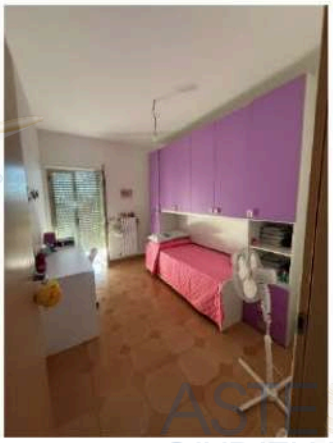
Descrizione	Comune di Modica, Contrada Treppiedi, Circonvallazione Ortisiana n. 222 p. T-2, Abitazioni di tipo economico di categoria A/3, di vani 6,5 riportato nel NCEU al Foglio 120 Particella 668 Subalterno 11, rendita € 419,62

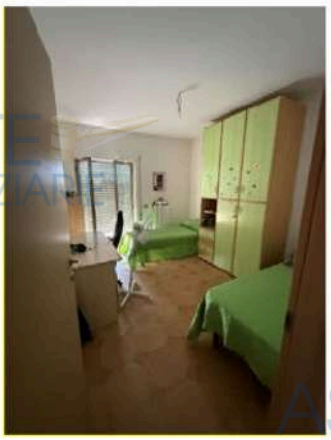
Destinazione			Appartamento e box di pertinenza	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	PT-2	142,00	1,00	170,80
Area di pertinenza				
Superficie commerciale	(SUP)			m² 170,80
Valore di Mercato				**proprietà €. 204.960,00**
Valore di stima di VENDITA FORZATA				**proprietà €. 174.000,00**
Valore del Canone di Mercato				**€./mese 000,00**















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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab7d06186c37524ef53c13e

PROCEDIMENTO: Esecuzione Immobiliare

Numero di Ruolo generale Esecuzioni: N° 145/2025

G.E.: Dott. Antonio Pianoforte

PREMESSO

- Che in data 21/08/2025 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. Simona Tuminello, (nominata custode dei beni pignorati), con lettera raccomandata ed avviso di ricevimento, avvisava le parti, che giorno 16/09/2025 alle ore 9,30 sarebbero iniziate le operazioni peritali mediante sopralluogo;
- Che in data 16/09/2025, il sottoscritto e l'avv. Simona Tuminello, recatisi sui luoghi hanno iniziato regolarmente le operazioni peritali, con la fattiva collaborazione 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:

  ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO di categoria A/3 alla Contrada Treppiedi, Circonvallazione Ortisiana n. 222 P. T-2, di vani 6,5 riportato nel NCEU al Foglio 120 Particella 668 Subalterno 11, rendita € 419,62
- 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:

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab7d06186c37524ef53c13e

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

A) Il Custode Avv. Simona Tuminello 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) 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:

- Comune Di Modica C.F. 00175500883 per i diritti pari a 1/1 di diritto di area, proprietà per la quota di 1/2 di proprietà superficiaria di [redacted], nato a [redacted] e per la quota 1/2 di proprietà superficiaria di [redacted], nata a [redacted],

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.

C) 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.

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

E) 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.

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab2d06186c37524ef53c13e

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

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).

F) Trattasi di immobile facente parte del condominio denominato "Santa Teresa". Le spese condominiali ammontano a €72,00 salvo conguaglio annuale.

G) Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che l'immobile è occupato dai debitori esecutati.

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab7d06186c37524ef53c13e

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Oggetto del presente rapporto di valutazione sono, un appartamento e un box di pertinenza di categoria A/3 alla Contrada Treppiedi, Circonvallazione Ortisiana n. 222 P. T-2, di vani 6,5 riportato nel

- NCEU – Comune di Modica, Foglio 120, Particella 668, Sub. 11.

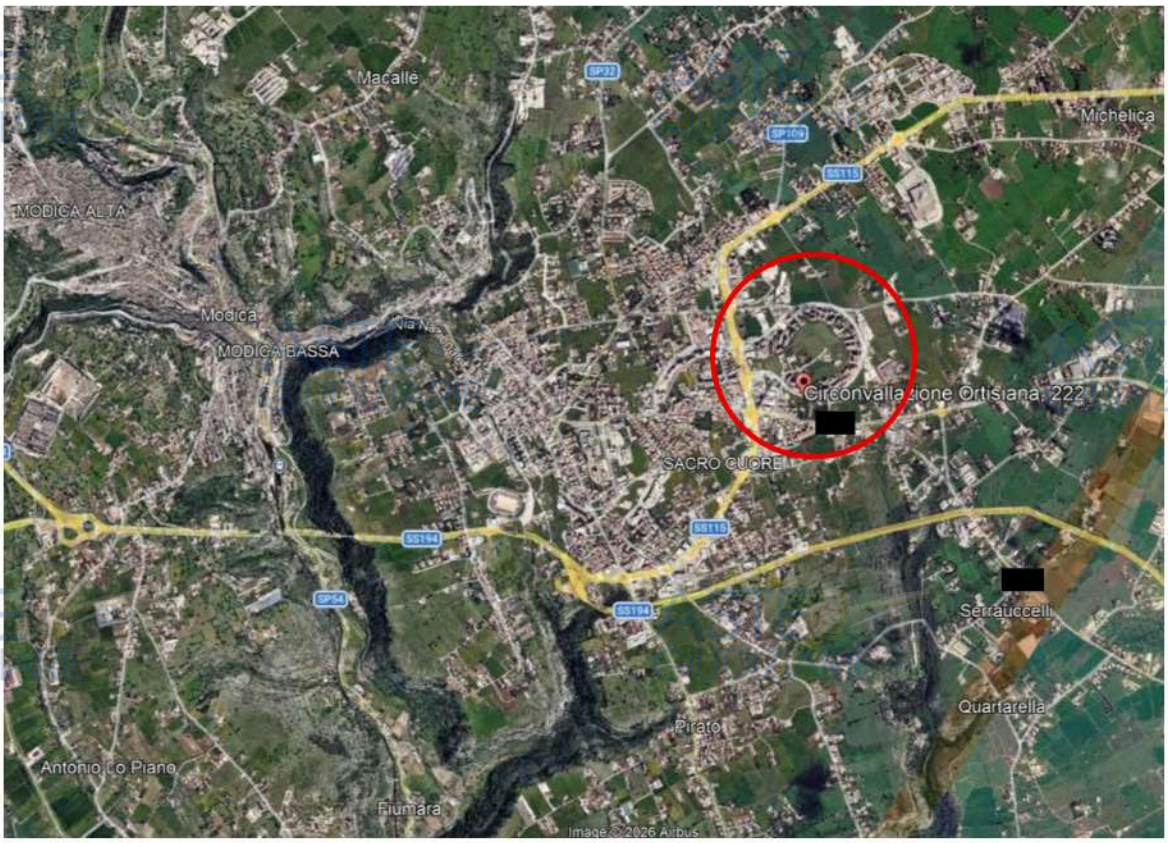
Cap. 1 - Identificazione dei beni, diritti reali, descrizione giuridica

1.1 Individuazione del bene;

- Proprietà per 1000/1000, di un appartamento PT-2 e L'unità confina con:

a Nord: proprietà terzi
a Sud: proprietà terzi;
a Ovest: proprietà terzi
a Est: proprietà terzi;

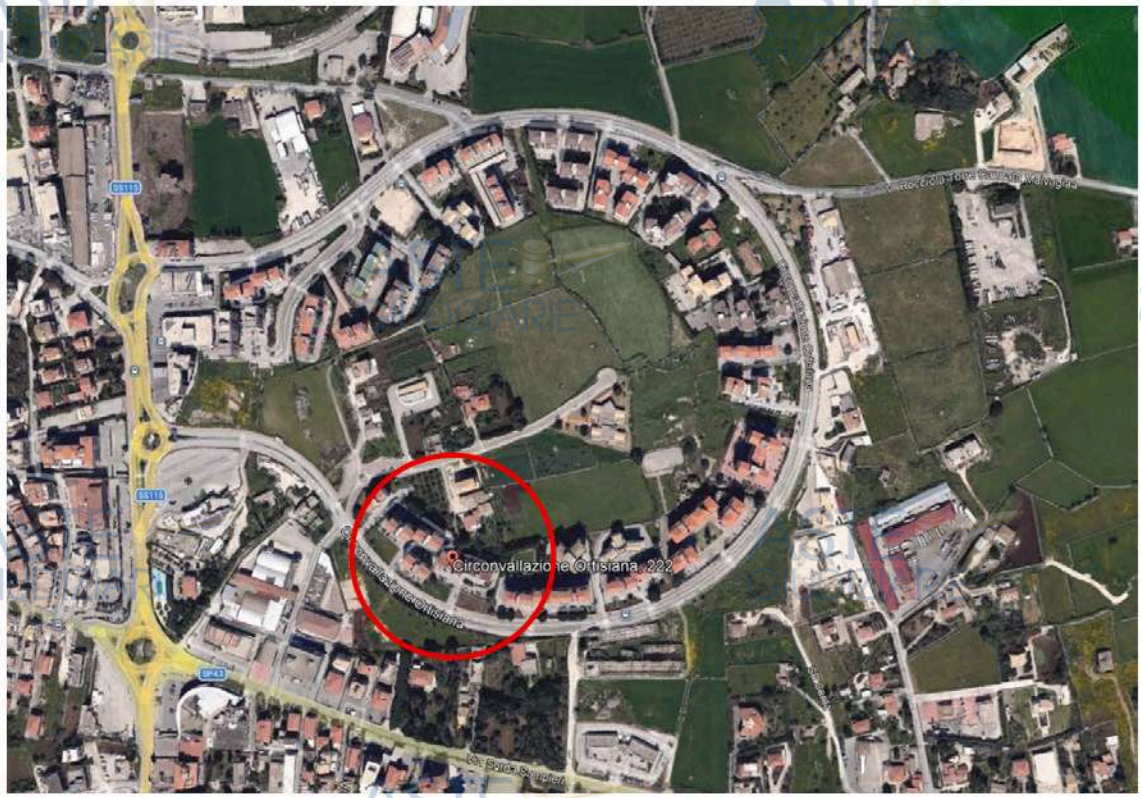
Comune di Modica – Immagine rilevata da Google Earth



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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab7d06186c37524ef53c13e

Comune di Modica – Immagine rilevata da Google Earth





Dati catastali intestati a:

- Comune Di Modica C.F. 00175500883 per i diritti pari a 1/1 di diritto di area, proprietà per la quota di 1⁄2 di proprietà superficiaria di [redacted], nato a [redacted] e per la quota 1⁄2 di proprietà superficiaria di [redacted], C.F. [redacted], nata [redacted]

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab2d06186c37524ef53c13e

PLANIMETRIA CATASTALE

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a3d061186c37524ef53c13e

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

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Tona Emanuele

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Ragusa N. 00616

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Comune di Modica

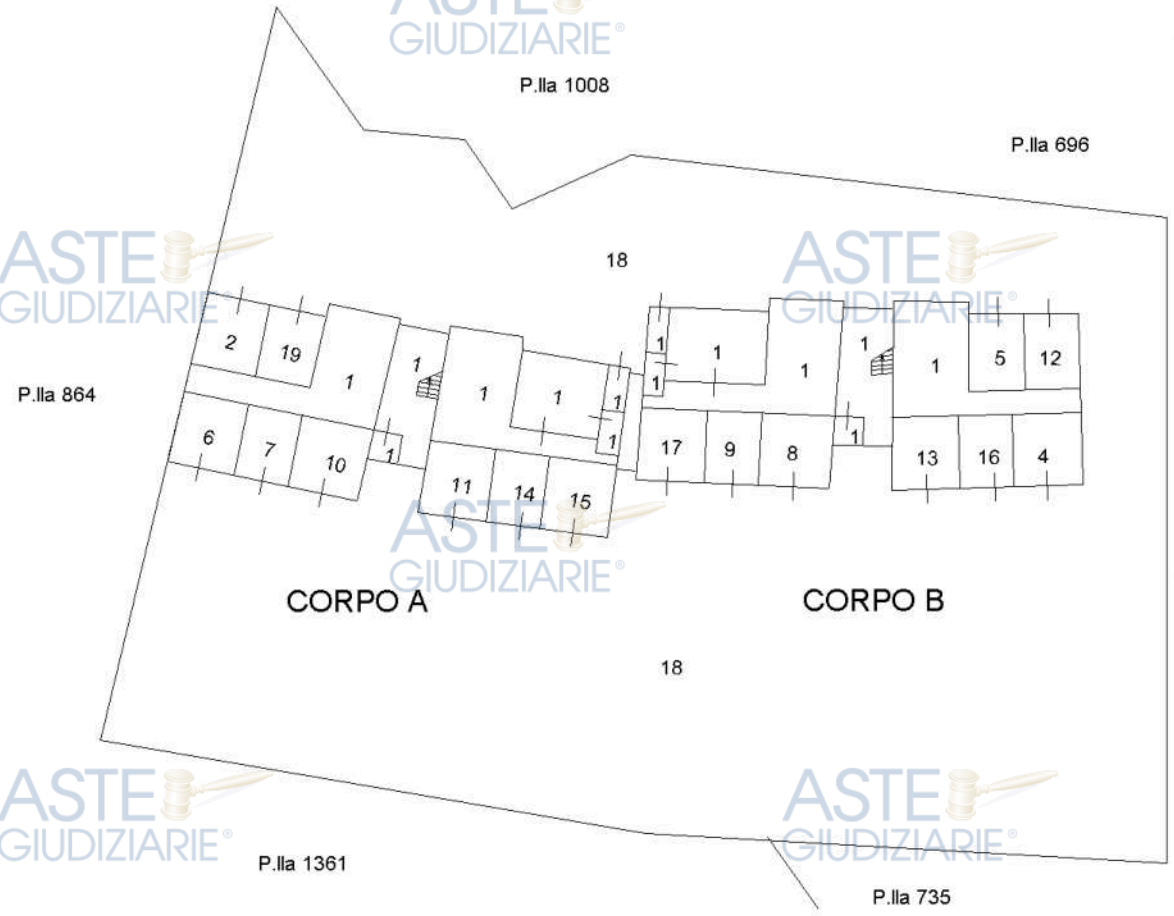
Sezione: Foglio: 120 Particella: 668

Protocollo n. RG0030656 del 09/08/2021

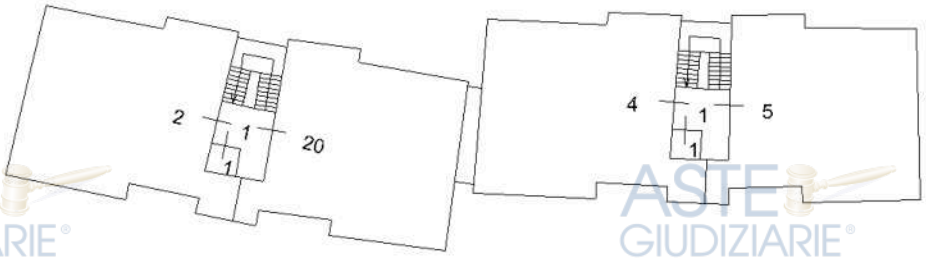
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3 (297 x 420 mm) - Totale pagine utilizzate: 2 - Formato carta non standard

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2025 - Comune di MODICA(F258) - < Foglio 120 Particella 668 >
Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834b81ab7d06186c37524ef53c13e

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

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Tona Emanuele

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Ragusa N. 00616

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Comune di Modica

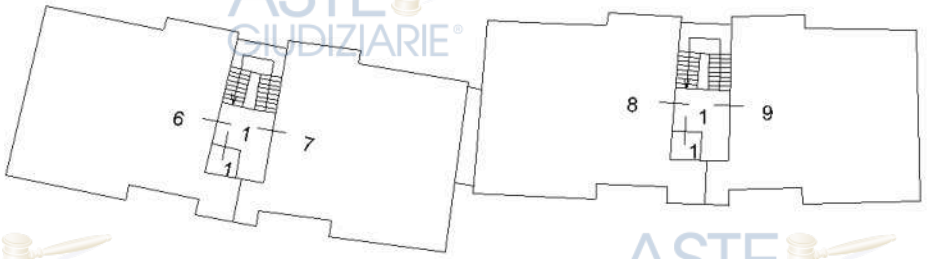
Sezione: Foglio: 120 Particella: 668

Protocollo n. RG0030656 del 09/08/2021

Tipo Mappale n. del

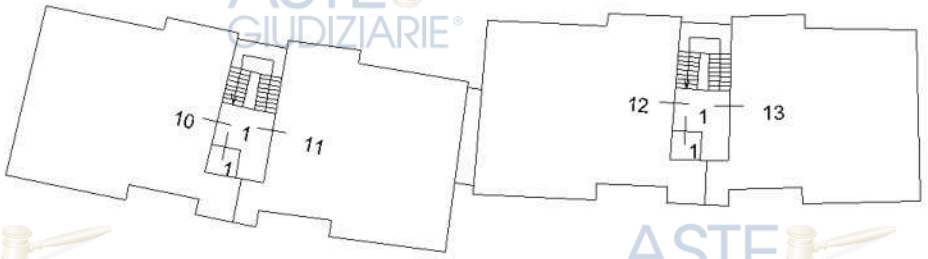
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



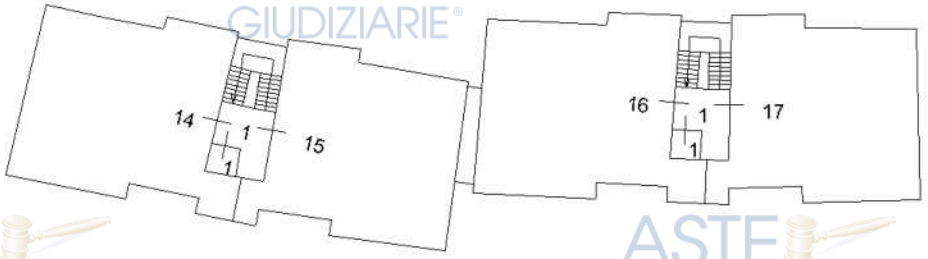
CORPO A CORPO B

PIANTA PIANO SECONDO



CORPO A CORPO B

PIANTA PIANO TERZO



CORPO A CORPO B

PIANTA PIANO QUARTO

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4 (210 x 297 mm) - Totale pagine utilizzate: 2 - Dichiarazione di conformità non dichiarata

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

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2025 - Comune di MODICA(F258) - < Foglio 120 Particella 668 >
Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab7d06186c37524ef53c13e

Data presentazione: 26/11/1986 - Data: 16/09/2025 - n. T146205 - Richiedente: LFRSFN77S14Z112I

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 150

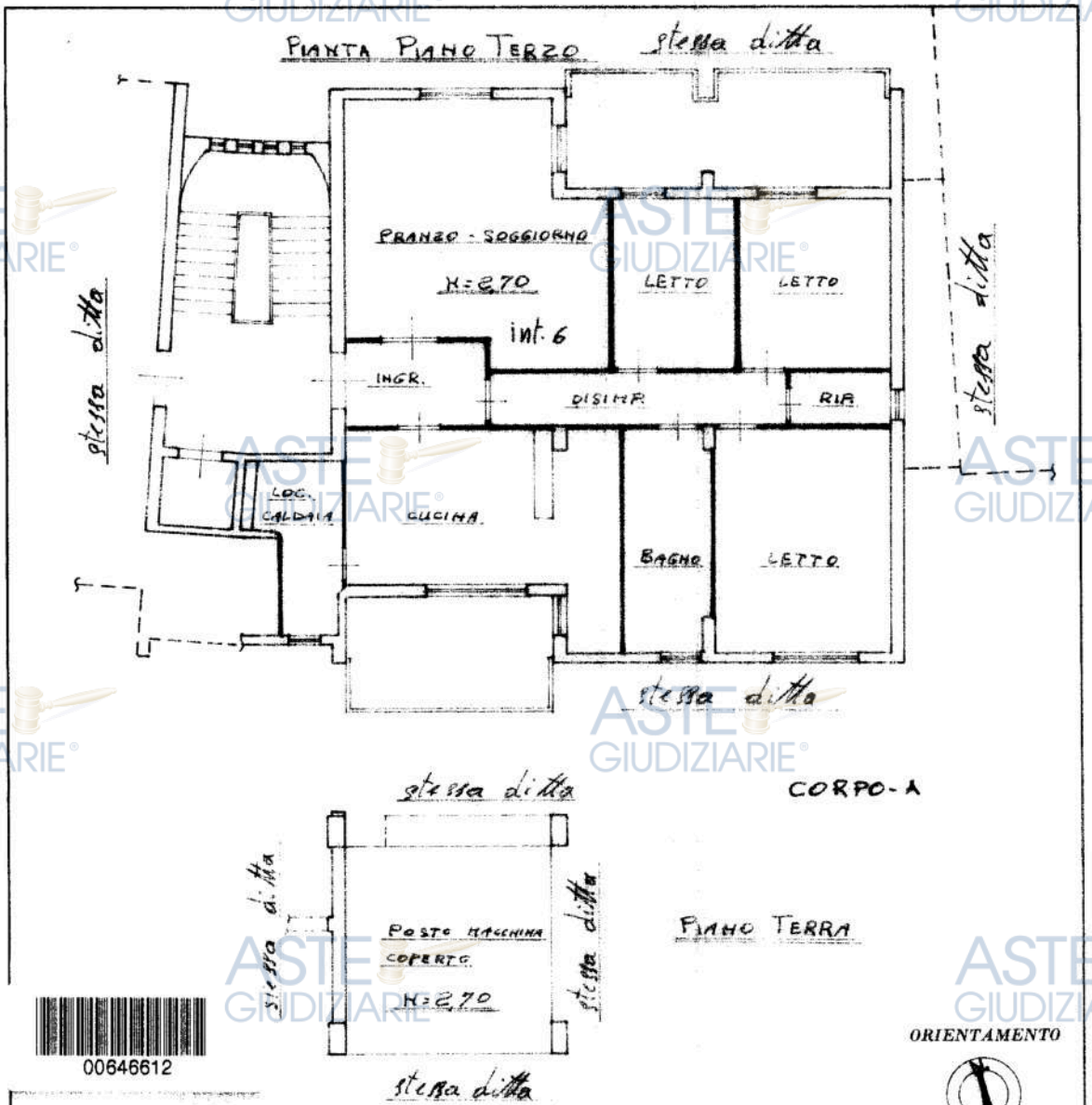
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODICA *Via* C.DA TREPPIEDI - SUD

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA



00646612

Subalt

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 30 NOV 1986

PROT. N° 6559/A

Compilata dal ARCH. DINA DIANA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de gli ARCHITETTI

della Provincia di RAGUSA

DATA

Firma:

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/11/1986 - Data: 16/09/2025 - n. T146205 - Richiedente: LFRSFN77S14Z112I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: [illegible]
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
10 metri
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/09/2025 - < Foglio 120 - Particella 668 - Subalterno 11 >
Firmato Da: LFRSFN77S14Z112I Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834b81ab7d06186c37524ef53c13e

VISURE CATASTALI

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a2d061186c37524ef53c13e

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
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2025

Dati della richiesta	**Comune di MODICA (Codice:F258)**
	Provincia di RAGUSA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 120 Particella: 668 Sub.: 11**

INTESTATI

1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con SCAGLIONE FEDELE
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con RUFFINO MARIARITA
3	COMUNE DI MODICA sede in MODICA (RG)	00175500883*	(1T) Proprieta' per l'area

Unità immobiliare dal 22/05/2025

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		**120**	**668**	**11**	**1**		**A/3**	**3**	**6,5 vani**	**Totale: 142 m² Totale: esluse aree scoperte**: 135 m²**	**Euro 419,62**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/05/2025 Pratica n. RG0079954 in atti dal 22/05/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 79954.1/2025)

Indirizzo	CIRCONVALLAZIONE ORTISIANA n 222 Piano T - 3				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 120 - Particella 668

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		**120**	**668**	**11**	**1**		**A/3**	**3**	**6,5 vani**	**Totale: 142 m² Totale: esluse aree scoperte**: 135 m²**	**Euro 419,62**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab7d06186c37524ef53c13e

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2025

Indirizzo	CONTRADA TREPPIEDI Piano T - 3				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2014

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		**120**	**668**	**11**	**1**		**A/3**	**3**	**6,5 vani**		**Euro 419,62**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2014 Pratica n. RG0096133 in atti dal 09/09/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37391.1/2014)

Indirizzo	CONTRADA TREPPIEDI Piano T - 3				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2004

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		**120**	**668**	**11**	**1**		**A/3**	**3**	**6,5 vani**		**Euro 419,62**	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/08/2004 Pratica n. RG0114191 in atti dal 13/08/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18555.1/2004)

Indirizzo	(SCALA) A (INTERNO) 6; CONTRADA TREPPIEDI Piano T - 3				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		**120**	**668**	**11**	**1**		**A/3**	**3**	**6,5 vani**		**L. 812.500**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo	(SCALA) A (INTERNO) 6; CONTRADA TREPPIEDI SUD Piano T - 3				
Notifica		**Partita**	21185	**Mod.58**	-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab7d06186c37524ef53c13e

Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2025

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/11/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

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		**120**	**668**	**11**	**1**		**A/3**	**3**	**6,5 vani**		**Euro 0,73 L. 1.404**	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 26/11/1986 in atti dal 20/08/1991 (n. 6559A/1986)

Indirizzo	(SCALA) A (INTERNO) 6; CONTRADA TREPPIEDI SUD Piano T - 3				
Notifica		**Partita**	21185	**Mod.58**	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		**120**	**668**	**11**								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	(SCALA) A (INTERNO) 6; CONTRADA TREPPIEDI SUD Piano T - 3				
Notifica		**Partita**	21185	**Mod.58**	-

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

Situazione degli intestati dal 13/04/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con SCAGLIONE FEDELE
2	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di comunione dei beni con RUFFINO MARIARITA

DATI DERIVANTI DA	Atto del 13/04/2016 Pubblico ufficiale GIURDANELLA LUCA Sede MODICA (RG) Repertorio n. 21594 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3249.1/2016 Reparto PI di RAGUSA in atti dal 14/04/2016

Situazione degli intestati dal 18/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1S) Proprieta' superficiaria 1/1 fino al 13/04/2016

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab7d06186c37524ef53c13e

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/09/2025

DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 18/01/2010 Pubblico ufficiale NOT. E. MALTESE Sede ISPICA (RG) Repertorio n. 40953 - COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE 1062/10 Voltura n. 833.1/2010 - Pratica n. RG0025041 in atti dal 02/02/2010

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MODICAsede in MODICA (RG)	00175500883*	(1T) Proprieta' per l'area
2	COOPERATIVA EDILIZIA S. TERESA A R.L.		(1S) Proprieta' superficiaria fino al 18/01/2010

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ab7d06186c37524ef53c13e

Cap. 2 - Sommaria descrizione del bene

2.1 Sommaria dei beni descrizione

Appartamento e relativo box di pertinenza

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è un appartamento al secondo piano di un condominio di tre piani sito nel comune di Modica in Contrada Treppiedi, Circonvallazione Ortisiana n. 222

All'appartamento si accede dalla pubblica via attraverso una recinzione. Al piano terra si trovano i box di pertinenza, una scala condominiale conduce al piano terzo dell'immobile dove si trovano due appartamenti.

L'appartamento oggetto della presente perizia è quello a sinistra del vano scala. Attraverso la porta d'ingresso si accede ad un ingresso. A destra si accede alla sala da pranzo o soggiorno, a sinistra alla cucina e di fronte una porta collega la zona giorno alla zona notte. Quest'ultima è composta da un bagno, tre camere da letto, di cui una matrimoniale e due camerette e infine un ripostiglio. Tutte le stanze sono dotate di finestre che si affacciano sul cortile interno e di porte finestre che si affacciano sui balconi a nord-est e nord-ovest dell'appartamento.

Cap. 3 - Stato di possesso

3.1 Stato di possesso

Gli immobili oggetto di relazione risultano allo stato occupato dai debitori esecutati.

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

Vincolo di proprietà superficiaria per assegnazione delle aree ove realizzare la cooperativa edilizia di cui alla convenzione n. 52526 del 1981 della durata di anni 99. A tal riguardo Il Comune di Modica ha espresso il proprio disinteresse e liberatoria al diritto di prelazione dell'alloggio con documento prot. n. 0018740/2026 del 10.04.2026 **(ALLEGATO 2)**

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c8344bf81a5d06186c37524ef53c13e

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

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;

1. TRASCRIZIONE A FAVORE A [redacted], la quota pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile Modica Foglio 120 Particella 668 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 13/04/2016 Numero di repertorio 21594/8326 Notaio GIURDANELLA LUCA Sede MODICA (RG) trascritto il 14/04/2016 nn. 4852/3249 da potere di [redacted] (RG) Codice fiscale CVRCRD76P01F258D

2. IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Giurdanella Luca del 13 aprile 2016 repertorio n. 21595/8327 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 14 aprile 2016 al numero generale 4853 e al numero particolare 851 a favore di Banca Agricola Popolare Di Ragusa, Società Cooperativa Per Azioni con sede in Ragusa C.F. 00026870881, domicilio ipotecario eletto in Ragusa Viale Europa N. 65, per capitale di € 108.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 162.000,00, durata 25 anni, a carico di [redacted] nato a Palermo in data 25 novembre 1975 C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria, [redacted] nata a [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria su NCEU Foglio 120 Particella 668 Subalterno 11,

3. PIGNORAMENTO Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Ragusa del 13 giugno 2025 repertorio n. 989 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 11 luglio 2025 al numero generale 11689 e al numero particolare 8778 a favore di [redacted] con sede in [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà superficiaria su NCEU Foglio 120 Particella 668 Subalterno 11

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a3d06186c37524ef53c13e

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

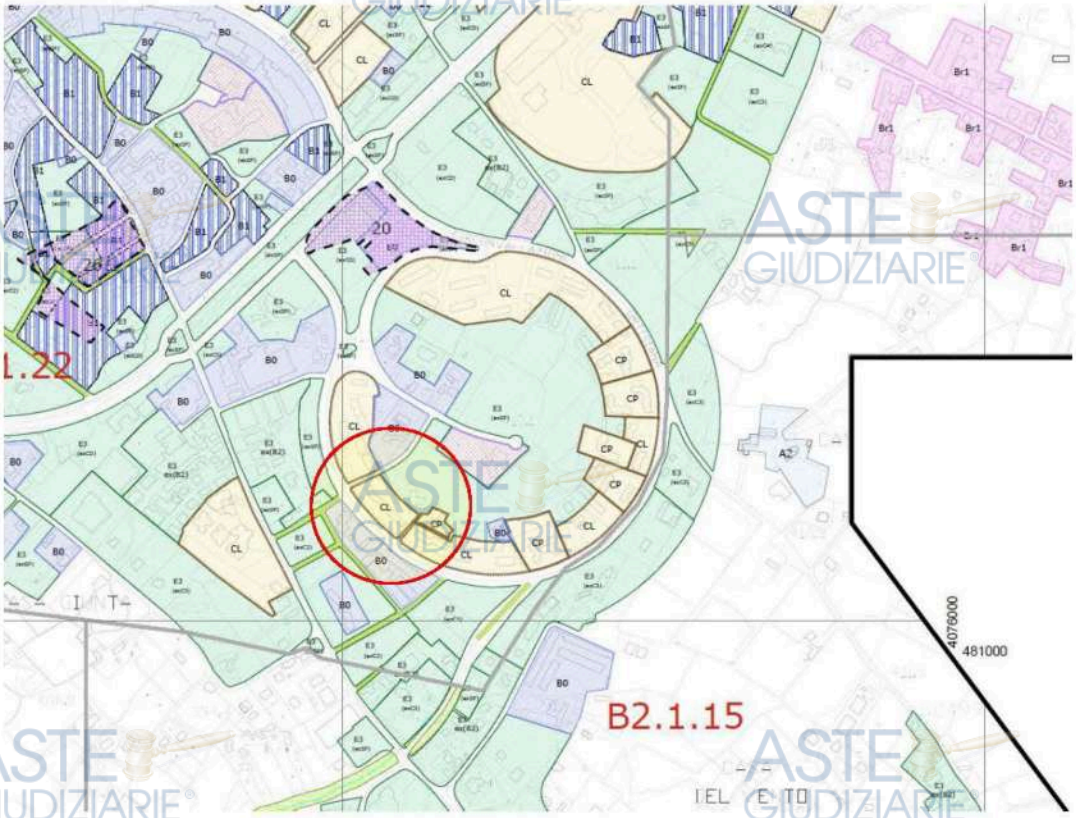
Cap. 6 - Regolarità Edilizia, Urbanistica E Catastale

6.1 Individuazione Urbanistica

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Modica, la zona territoriale omogenea in cui è ubicato il fabbricato è: CL – "Lottizzazioni Convenzionate - Art. 41".

Stralcio del PRG

C	CL	Lottizzazioni convenzionate					ART. 41
	CP	Programmi Costruttivi					
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



Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a1d06186c37524ef53c13e

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

6.2 Regolarità Edilizia

La costruzione è stata costruita con concessione edilizia n. 19/81, n. 131/83 e C.E. n. 81/85 in Variante alla C.E. 131/83 rilasciata dal Comune di Modica. Lo stato di fatto risulta conforme agli elaborati progettuali.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

6.3 Regolarità Catastale

L'immobile risulta non conforme alla planimetria catastale presente in banca dati. In quanto il Box auto posto al piano terra è stato censito come accessorio dell'appartamento, e quindi rappresentato nella stessa planimetria. Considerato che gli immobili hanno una destinazione diversa e pertanto capacità di reddito diversi vanno censiti separatamente in categorie catastali autonome. Pertanto prima della vendita occorre aggiornare la situazione catastale dei due immobili.

Cap. 7 - Prestazione Energetica

Considerato lo stato di fatto dell'immobile 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 120 particella 668 Sub 11 del Comune di Modica

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A/3

TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (%)	SUP. COMMERCIALE (MQ)
Appartamento	134,00	100%	134,00
Balconi/Verande	28	60%	16.80
Posto Auto/Box auto	20	100%	20
		TOTALE	**170,80**

L'immobile allo stato attuale è costituito da un telaio in cemento armato e solai in latero-cemento, con muri di tamponamento esterni e interni.

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c8344bf81ad...d06186c37524ef53c13e

L'immobile è dotato di impianto elettrico, e quello idrico sono funzionanti e lo smaltimento delle acque reflue è garantito dall'allacciamento alla pubblica rete fognaria.

In via generale le caratteristiche e rifiniture dell'appartamento sono di seguito riportate:

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera; le porte interne sono in buono stato di conservazione; le pavimentazioni sono uniformi in tutti gli ambienti, le pareti degli ambienti sono intonacate e rifinite in buono di conservazione i sanitari nel bagno di normale fattura sono in buono stato di conservazione.

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

Cap. 9 - Rilievo fotografico



Vista esterno (prospetto principale)

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a5d06186c37524ef53c13e



Viste interno ed esterno del box di pertinenza



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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c8344bf81a7d061186c37524ef53c13e



Vista ingresso interno

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a8d061186c37524ef53c13e

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



Vista pranzo/soggiorno

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a4d06186c37524ef53c13e

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



Vista corridoio zona notte

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ad06186c37524ef53c13e



Vista bagno

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ad06186c37524ef53c13e



Vista camera da letto matrimoniale

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ad06186c37524ef53c13e



Vista doppio servizio/lavanderia

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a3d061186c37524ef53c13e



Vista cameretta

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81ad06186c37524ef53c13e

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



Vista cameretta

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a5d061186c37524ef53c13e



Vista balcone sud-est

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a6d06186c37524ef53c13e

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



Vista Balcone nord-est

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

Firmato Da: STEFANO ALFIERI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c834bf81a2d061186c37524ef53c13e