

ILL.MO SIG. G.E. DOTT. CARLO DI CATALDO

DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA**

**CONTRO** - **ISCRITTA AL N.20/2022 R.G.E..**

**CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GIANCARLA DIBENEDETTO.**

Con ordinanza emessa il 18 Aprile 2022 io sottoscritto Dott. Agr. Marcello Giudice, sono stato nominato dalla S.V. C.T.U. nel procedimento esecutivo per espropriazione immobiliare promosso dalla contro ed iscritto al n.20/2022 R.G.E..

Dopo aver accettato l'incarico, inviatomi dal tribunale per via telematica, io sottoscritto ho preso visione del mandato dove sono elencate tutte le informazioni che dovranno essere da me raccolte ed esibite ai fini della vendita immobiliare. In data 8 Giugno 2022, in compagnia dell'Avv. Giancarla Dibenedetto, custode giudiziario, ho proceduto al primo accesso ai luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare e precisamente all'immobile sito nel Comune di Modica in Contrada Vaccalina previo avviso alle parti.

Successivamente, dopo aver effettuato ricerche catastali per la individuazione delle particelle, il giorno 20 Ottobre 2022 ho proceduto, ad un altro accesso ai suddetti luoghi, stabilito informalmente tramite contatti telefonici con l'esecutata, ho effettuato una ulteriore ricognizione dei luoghi oggetto del procedimento esecutivo ed ho preso in separato foglio appunti da sviluppare nella relazione di consulenza tecnica.



### Istanza di vendita

Gli immobili descritti nell'istanza di vendita sono:

1. magazzino in Modica, contrada Vaccalina, Piano Terra, in catasto al **Foglio 48, Particella 371 Subalterno 2** (ex Particella 371 subalterno 1), Categoria C/2, Zona Censuaria 1, Classe 4, Consistenza mq 215, Rendita € 399,74;
2. abitazione di tipo economico in Modica, via Modica Noto SN, Piano Terra, in catasto al **Foglio 30, Particella 559 Subalterno 1** (ex particella 83), Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 Vani, Rendita € 352,48;
3. magazzino al Piano Terra in catasto al **Foglio 30 Particella 558, Subalterno 1** (ex particella 83), Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 7, Rendita € 9,04;
4. al catasto terreni del Comune di Modica, **foglio 30 sezione A**, risultano **le particelle:**
  - **83** - seminativo, classe 1, Superficie mq 14.256, Reddito dominicale € 80,99, Reddito agrario € 55,22;
  - **87** - incolto produttivo, classe 1, Superficie mq 56, Reddito dominicale € 0,01, Reddito agrario € 0,01;
  - **130** - incolto produttivo, classe 1 Superficie mq 87 Reddito dominicale € 0,02, Reddito agrario € 0,01.

Proprietari e trascrizioni nel ventennio preso in esame alla data del 03/03/2022, data di trascrizione del pignoramento del 05/01/2022



I beni descritti risultano di esclusiva proprietà di [REDACTED]  
[REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], la quale risulta, nel  
decreto di trasferimento immobili del [REDACTED] -  
[REDACTED] - Tribunale di Ragusa, coniugata in regime di  
separazione dei beni; agli uffici del Comune di Modica non è  
stato trovato alcun documento riguardante la data del matri-  
monio con il regime patrimoniale dei beni della suddetta.

Gli immobili sono pervenuti in virtù del decreto di trasferi-  
mento immobili del [REDACTED], emesso dal Tribunale di Ragusa  
il [REDACTED] ai n. [REDACTED] da potere di [REDACTED]  
nato a [REDACTED] il [REDACTED].

A [REDACTED] detti beni sono pervenuti in virtù dell'atto  
di compravendita Notaio [REDACTED] in [REDACTED] del  
[REDACTED], trascritto in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

**Trascrizioni pregiudizievoli alla data del 03/03/2022**

Da quanto risulta dalle ispezioni ipotecarie, l'immobile sud-  
detto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli  
- si fa riferimento alla nota di trascrizione dell'Agenzia  
delle Entrate del 03/03/2022 ed alla relazione di visura ipo-  
catastale eseguita dal Notaio [REDACTED] in [REDACTED]  
alla data del 17/03/2022 -:

TRASCRIZIONE CONTRO - verbale di pignoramento immobili, tra-  
scritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il [REDACTED]  
ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in  
[REDACTED], contro [REDACTED] gravante su tutti i beni sopra-  
descritti.



### Ubicazione degli immobili

Agli immobili vi si giunge da Modica percorrendo la Modica-Noto fino al km 3,500, tali immobili si trovano nelle vicinanze di detta strada.

### FABBRICATI

#### PRIMO PUNTO DI CUI ALL'ISTANZA DI VENDITA (v. foto e planimetrie allegate)

Detto immobile è ubicato nel Comune di Modica riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Modica al **foglio 48, particella 371, subalterno 2**; si tratta di una particella composta da più edifici tutti con struttura in muratura e copertura in legno e tegole:

1. un **garage-deposito** della superficie di mq 54,04, con pavimento in mattoni di cemento, muri tinteggiati;
2. un **appartamento** composto da: una cucina-soggiorno con un soppalco, un disimpegno, un bagno completo di pezzi igienico sanitari, una camera, delle rispettive superfici di mq 17,66, mq 2,95, mq 3,25, mq 21,31; i pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, i muri sono tinteggiati, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio; la superficie totale è di mq 45,17; l'immobile è servito da impianto elettrico ed idrico, con cisterna di raccolta acqua, ubicata nel piazzale e servita da un pozzo trivellato ubicato nella part.83 del fog.30; le acque di scarico vengono convogliate, tramite condotte, in un pozzo di raccolta acque nere.



3. **un ripostiglio adibito a deposito attrezzi** della superficie di mq 12,04, con infisso esterno in ferro;
4. **una stalla** della superficie di mq 63,20, con pavimento in cemento ed infissi esterni in ferro;
5. **un piccolo edificio adibito a pollaio** della superficie di mq 11,55, in cattive condizioni statiche.

Gli edifici di cui ai punti 2-3-4-5 come si evince dall'atto Not. [REDACTED] in [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED] sono stati edificati in data anteriore al 1 Settembre 1967; l'edificio di cui al punto 1 risulta essere stato edificato successivamente, come si evince dalla C.T.U. dell'Arch. [REDACTED]

[REDACTED] del [REDACTED] (esecuzione immobiliare iscritta al [REDACTED] R.G.E.); per maggiore chiarezza si allegano le planimetrie storica (dichiarazione del 21/05/2009) ed attuale (dichiarazione del 08/11/2012) dei fabbricati insistenti sulla suddetta part.371.

**Classe energetica dell'edificio adibito ad abitazione (v. certificato allegato)**

Per quanto riguarda la classe energetica, l'edificio adibito ad abitazione appartiene alla CLASSE ENERGETICA E come si evince dall'attestato di prestazione energetica del 30/01/2020 redatto dall'Arch. [REDACTED]

**Affitti**

Dalle informazioni presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa non risultano in essere sull'immobile suddetto contratti di locazione registrati presso l'Ufficio



Territoriale di Ragusa.

### Confinanti

La part.371 confina con part.370 di proprietà Sortino Giovanni; con la part.284 di proprietà [REDACTED]; con la part.83 del fog.30 di proprietà della stessa [REDACTED]

### Oneri di sanatoria edilizia

Gli immobili di cui ai punti 1 e 2 non risultano in regola con le norme edilizie:

- **il garage-deposito**, come si evince dalla relazione di consulenza tecnica del C.T.U. Arch. [REDACTED] precedentemente descritta, è stato edificato senza la concessione edilizia;
- **l'appartamento** risulta in catasto classe C/2 cioè magazzino e non la classe riferita ad un immobile di abitazione di tipo economico (A3), inoltre non si è ben a conoscenza delle modifiche apportate a quest'ultimo nel corso degli anni.

Da ricerche effettuate all'ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) del Comune di Modica non risultano essere state richieste concessioni edilizie, autorizzazioni per effettuare modifiche o sanatorie per gli edifici suddetti; ai fini della sanatoria edilizia di tali edifici gli oneri da versare ammonterebbero:

- per il garage deposito ad € 4.500,00 circa, l'importo comprende la sanzione amministrativa, il progetto in sanatoria e la variazione catastale, il tutto nel caso in



- cui vi siano le condizioni urbanistiche per il suolo occupato dal fabbricato, tali condizioni potranno essere definite avviando una pratica di sanatoria edilizia;
- per l'appartamento ad € 2.500,00 circa che comprendono la sanzione amministrativa, il progetto in sanatoria e la variazione catastale.

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione degli immobili sarà effettuata secondo il metodo comparativo diretto, cioè esaminando i più probabili prezzi correnti sul mercato di Modica per immobili similari ubicati nella stessa zona.

Da informazioni assunte risulta che fabbricati simili a quelli in oggetto, ubicati in tale zona, con uguali caratteristiche ed in regola con le norme edilizie, sono valutati:

1. **garage-deposito** € 500,00/mq x mq 54,04 = € 27.020,00 a questo valore verranno detratti gli oneri di sanatoria e di accatastamento suddetti che ammontano ad € 4.500,00 quindi € 27.020,00 - 4.500,00 = € 22.520,00
2. **appartamento** € 600,00/mq x mq 45,17 = € 27.102,00 a tale valore verrà sottratto l'importo relativo alla regolarizzazione ed all'accatastamento che ammontano ad € 2.500,00 quindi € 27.102,00 - 2.500,00 = € 24.602,00.
3. **ripostiglio adibito a deposito attrezzi** € 250,00/mq x mq 12,04 = € 3.010,00
4. **stalla** € 300,00/mq x mq 63,20 = € 18.960,00
5. **piccolo edificio adibito a pollaio** € 100,00/mq x mq 11,55



= € 1.155,00

Importo totale di tutti gli edifici ubicati nel mappale 371 ammonta ad € 70.247,00

Per quanto riguarda l'abbattimento forfettario - nella misura del 15% del valore venale - dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

il valore si riduce a:

€ 70.247,00 X 15% = € 10.537,05

€ 70.247,00 - 10.537,05 = € 59.709,95

(cinquantanovemilasettecentonove/95)

#### SECONDO PUNTO DI CUI ALL'ISTANZA DI VENDITA

##### Dati catastali dell'immobile

Abitazione di tipo economico in Modica, via Modica Noto, piano terra, in catasto al **foglio 30, particella 559 subalterno 1** (ex particella 83) - categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 352,48;

##### Descrizione dell'immobile (v. foto allegate)

La struttura dell'immobile è in cemento armato, il tetto è in cemento e laterizi con finestre laterali; tramite una scala esterna ed un marciapiede si accede al suddetto appartamento; tale appartamento è formato da tre camere rispettivamente delle superfici di mq 11,75, mq 13,77 e mq 12,42 circa, un soggiorno-cucina della superficie di mq 26,01 circa, due bagni delle rispettive superfici di mq 3,44 e mq 6,31 rivestiti con piastrelle di ceramica e completi dei pezzi igienico sanitari, un



disimpegno della superficie di mq 5,97, per una superficie totale coperta di mq 79,67 circa; gli infissi esterni sono in alluminio, quelli interni sono in legno, i muri sono tinteggiati, il pavimento è rivestito con piastrelle di ceramica, il pavimento della terrazza ha un rivestimento in cemento; l'appartamento che è servito di impianto elettrico ha un impianto idrico con cisterna per raccolta acqua già descritta al punto 1, ubicata nello spiazzale antistante l'edificio, le acque di scarico sono convogliate, tramite condotta, in un pozzo di raccolta acque nere.

**Classe energetica dell'edificio (v. certificato allegato)**

Per quanto riguarda la classe energetica l'edificio appartiene alla CLASSE ENERGETICA F come si evince dall'attestato di prestazione energetica del 30/01/2020 redatto dall' [REDACTED]

**Variazioni della consistenza attuale dell'immobile rispetto al progetto originario ed oneri per la regolarizzazione**

Nel corso dell'accesso all'immobile ho notato che sono state apportate delle modifiche rispetto alla planimetria originaria; anche in questo caso, come si evince dall'atto Not. [REDACTED] in [REDACTED] del [REDACTED] rep. r. [REDACTED] il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967; per maggiore chiarezza, si allegano le planimetrie storica (dichiarazione del 26/04/1984) ed attuale del suddetto fabbricato.



Da indagini effettuate all'Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) del Comune di Modica non risultano né autorizzazioni per effettuare modifiche né richieste di sanatoria edilizia per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'immobile suddetto, gli oneri da versare ai fini di tale regolarizzazione ammontano ad € 2000,00 circa, comprensivi sia della stessa sanzione amministrativa che del progetto di sanatoria.

#### Nucleo familiare residente nell'immobile



#### Affitti

Dalle documentazioni presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa risulta un contratto di locazione di immobile ad uso abitativo (stipulato il 01/08/2020 e registrato il 06/08/2020) per la part.559 sub 1 del fog.30 - durata dal 01/08/2020 al 31/07/2024 per un importo di € 3600,00 annui.

#### Confinanti

Tale particella confina da un lato con la part.370 del fog.48 di proprietà [redacted] dagli altri lati con particelle di proprietà della stessa [redacted]

#### Valutazione dell'immobile

Da informazioni assunte risulta che fabbricati simili a quello in oggetto, ubicato in tale zona, con uguali caratteristiche ed in regola con le norme edilizie, sono valutati intorno ad € 700,00/mq, la superficie totale è mq 79,67:



€ 700,00/mq X mq 79,67 = € 55.769,00

Al suddetto valore verrà sottratto l'importo relativo alla regolarizzazione che è di € 2000,00:

€ 55.769,00 - 2000,00 = € 53.769,00

Abbattimento forfettario - nella misura del 15% del valore venale - dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

il valore si riduce a:

€ 53.769,00 X 15% = € 8.065,35

€ 53.769,00 - 8.065,35 = € 45.703,65

(quarantacinquemilasettecentotré/65)

### TERZO PUNTO DI CUI ALL'ISTANZA DI VENDITA

#### Dati catastali dell'immobile

Fabbricato piano terra, adibito a deposito, in catasto al **fo-  
glio 30, particella 558, subalterno 1** (ex particella 83), ca-  
tegoria C/2, classe 2, consistenza mq 7.

#### Descrizione dell'immobile

Si tratta di un deposito della superficie di mq 10,64 con  
struttura in muratura tetto in legno e copertura con tegole,  
pavimento in cemento, adibito a deposito con un forno a legna;  
l'immobile inoltre è sopraelevato infatti vi si accede per  
mezzo di una scala, il tetto, in legno e tegole, necessita di  
alcune riparazioni; esso confina da tutti i lati con proprietà

████████████████████

#### Affitti



Dalle informazioni presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa non risultano in essere sull'immobile suddetto contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Ragusa.

#### Valutazione dell'immobile

Da informazioni assunte risulta che fabbricati simili a quello in oggetto, ubicato in tale zona, con uguali caratteristiche ed in regola con le norme edilizie, sono valutati intorno ad € 300,00/mq per cui

$$€ 300,00 \times \text{mq } 10,64 = € 3.192,00$$

Abbattimento forfettario - nella misura del 15% del valore venale - dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

il valore si riduce a:

$$€ 3.192,00 \times 15\% = € 478,80$$

$$€ 3.192,00 - € 478,80 = € 2.713,20$$

(duemilasettecentotredici/20)

#### APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLO SITI NEL COMUNE DI MODICA

Dati catastali dell'immobile formato da due stacchi di terreno separati.

Si riportano i dati catastali delle suddette particelle:

**foglio 30 sezione A, particelle:**

- 83 - seminativo, classe 1, ha 1.42.56, reddito dominicale € 80,99, reddito agrario € 55,22;



- 87 - incolto produttivo, classe 1, ha 0.00.56 reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;
- 130 - incolto produttivo, classe 1, ha 0.00.87 reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,01.

#### Dati catastali originari

Le varie particelle descritte non hanno subito negli anni variazioni catastali.

#### **Destinazione urbanistica (v. certificato allegato)**

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell'immobile: Tutte le particelle di cui all'istanza di vendita ricadono all'interno della zona denominata E1; inoltre, le suddette particelle sono gravate da vincoli idrogeologico e paesaggistico.

#### Descrizione dell'immobile

Si tratta di un fondo rustico ubicato in una superficie scoesa a tratti rocciosa e con terrazzamenti; il terreno è di medio impasto con alberi di carrubo ed ulivi, la vegetazione notevolmente intricata è segno di uno stato di abbandono.

Sulle partt.130 e 87 insistono due fabbricati diruti - ex fabbricati rurali costruiti in data anteriore al 1 Settembre 1967 - in condizioni di totale abbandono ed inaccessibili a causa della vegetazione intricata che ne impedisce l'accesso; entrambi i fabbricati sono stati catastati come terreno incolto ma potrebbero essere rivalutati qualora venisse accettata una richiesta di revisione per fabbricati collabenti.

#### Rifiuti tossici presenti e costi per la rimozione e smaltimento



Nel terreno è stata riscontrata la presenza di Eternit, materiale ritenuto tossico di cui è composto un serbatoio ubicato nella particella 83 del foglio 30; la spesa per la rimozione e smaltimento di detto rifiuto, con le dovute misure di sicurezza, ammonta ad € 400,00 circa.

#### Presenza di pozzi per l'approvvigionamento dell'acqua

Sulla particella 83 del foglio 30 insiste un pozzo trivellato - pratica n. [REDACTED], Modica - della profondità di m 100, per l'approvvigionamento idrico di tutti i fabbricati sopradescritti quindi esclusivamente per uso domestico, come si evince dalla autodenuncia di rinvenimento acque sotterranee dal pozzo realizzato abusivamente e presentata al Genio Civile di Ragusa in data [REDACTED], prot. [REDACTED] e dalla relazione tecnica del Geom. [REDACTED] del [REDACTED]; la documentazione acquisita dagli uffici del Genio Civile di Ragusa, risulta incompleta.

#### Affitti

Dalle informazioni presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa non risultano in essere sul fondo rustico suddetto contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Ragusa.

#### Confinanti

La part.83 risulta confinante: con le partt.82-509 (del fog.30) di proprietà [REDACTED]; con la part.585 (del fog.30) che risulta ente urbano ma non risultano i proprietari; con la



part.370 (del fog.48) di proprietà [REDACTED]; con la  
part.290 (del fog.48) di proprietà [REDACTED]

### Valutazione del fondo rustico

Da informazioni assunte risulta che terreni simili a quello in oggetto, ubicato in tale zona, con uguali caratteristiche, sono valutati intorno ad € 20.000,00/ha; si precisa che il terreno non è irriguo in quanto il pozzo, come precedentemente descritto, è ad esclusivo uso domestico, quindi il valore di detto terreno, della superficie di ha 1.43.99, è:

nella valutazione sono comprese anche le sopradescritte particelle 87 e 130

€ 20.000,00 X ha 1.43.99 = € 28.798,00

A tale importo viene sottratto il costo di rimozione del rifiuto tossico (ETERNIT) presente nel terreno:

€ 28.798,00 - 400,00 = € 28.398,00

Abbattimento forfettario - nella misura del 15% del valore venale - dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

il valore si riduce a:

€ 28.398,00 X 15% = € 4.259,70

€ 28.398,00 - € 4.259,70 = € 24.138,30

(ventiquattromilacentotrentotto/30)

Il valore complessivo di tutti gli immobili di cui all'istanza di vendita è di € 132.265,10

(centotrentaduemiladuecentosessantacinque/10)



Tanto dovuto in adempimento dell'incarico affidatomi.

Il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti al presente elaborato.

Si allegano:

- copia del certificato di destinazione urbanistica,
- n.2 copie APE fabbricati,
- n.11 copie delle visure catastali e planimetrie sia storiche che attuali,
- n.1 foto satellitare (GOOGLE MAPS),
- copia del certificato contestuale di stato di famiglia,
- n.27 fotografie del terreno e fabbricati,
- copia perizia PRIVACY,
- copie ricevute di spese effettuate,
- specifica di onorario e spese.

Vittoria 19 Gennaio 2023

Il Tecnico

Dott. Marcello Giudice

