

**TRIBUNALE DI RAGUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA  
PROCEDURA R.G. 190-2023**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**COMPRENDE:**

Scheda sintetica

Riassunto dati procedura

Relazione di stima



Ing. Silvana Battaglia  
Vico Cairoli, 6  
97100 Ragusa (RG)  
E-mail: silvanabattaglia74@gmail.com  
PEC: silvana.battaglia@ingpec.eu

**SCHEDA SINTETICA**

Es. Imm. R.G. n. 190/2023 contro: ██████████ C.F.: ██████████ G.E.: Dott. Carlo di Cataldo Custode Giudiziario: dott. Daniele Sanzaro Esperto del procedimento: ing. Silvana Battaglia	
Diritto	Proprietà per 1/1
Bene	Piena proprietà di un fabbricato composto da piano terra destinato a deposito, primo piano destinato a civile abitazione e secondo piano allo stato rustico, privo di tramezzature, intonaci, impianti e finiture. Vano scala non rifinito. Sito a Frigintini, frazione di Modica, nella via Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 5. Superficie commerciale: P.T. 66,00 mq; 1° P. 80,00 mq; 2° P. 81,00 mq.
Ubicazione	Frigintini, frazione del Comune di Modica (RG) Via Frigintini Gianforma Ponte Margione, 5 Coordinate geografiche: Lat. 36,921020°, Long. 14,824400°
Titolarità	Il debitore ha la piena proprietà del bene, giusto atto di compravendita del terreno su cui è ubicato lo stesso, stipulato il <b>31.8.1973 Rep. n. 21637/14360</b> presso lo studio del Notaio Pasquale Ottaviano e trascritto in data 11.9.1973 ai n. 25535/21686.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità.
Dati catastali	I beni pignorati sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modica – Foglio 194, particella 299: - sub. 2, via Gianforma Margione n.5, p.T, z.c. 2, ctg. C/2, cl. 3, mq 62, R.C. € 80,05; - sub. 3, via Gianforma Margione n.5, p.1, z.c. 2, ctg. A/4, cl. 3, v.c. 4, R.C. € 117,75; - sub. 4, via Gianforma Margione n.5, p.2, ctg.F/3, in corso di costruzione; - sub. 1, via Gianforma Margione n.5, p.T, 1, 2, ctg. E, b.c.n.c. ai sub. 2/3/4.
Lotto	Composto dai seguenti cespiti: <b>Fabbricato per civile abitazione su tre livelli fuori terra sito a Frigintini, frazione di Modica (RG) in via Frigintini Gianforma Ponte Margione n.5, costituito da locale al piano terra adibito a deposito/magazzino e comunicante con officina sita al piano terra del fabbricato, ma non oggetto di vendita. Il primo piano, destinato ad abitazione, è rifinito e abitabile, mentre il secondo piano, avente anch'esso destinazione residenziale, è allo stato rustico, completo solo dei tamponamenti e degli infissi esterni. Si accede al fabbricato da una piccola area esterna di pertinenza, sulla stessa via.</b>
Occupazione	Il fabbricato risulta occupato dal debitore esecutato, come residenza principale (appartamento al primo piano), nonché sede lavorativa (locale al piano terra). L'unità al rustico al secondo piano non è abitabile.
Completezza documentazione ex art. 567 c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.
Irregolarità e abusi	Dal raffronto tra quanto assentito con i progetti autorizzati (N.O. n.108/OR del 15.3.1974, successive variante C.E. n. 493/1982 del 13.8.1982 e Aut.ne Ed. n. 154/85 del 23.10.1985) e lo stato di fatto del fabbricato, sono emerse alcune lievi difformità: <u><b>Deposito P.T.:</b></u> - mancata realizzazione del servizio igienico e della relativa finestra sul retro del fabbricato, nonché delle previste aperture sulle pareti del prospetto lato ovest; - porta interna che consente l'accesso ai locali adiacenti, di proprietà del debitore. <u><b>Appartamento 1° P.:</b></u> - riscontrate piccole variazioni nella distribuzione degli interni e una differente destinazione d'uso per alcuni vani.

	<b><u>Prospetti e copertura del fabbricato:</u></b> - Ricontrata una differenza nella geometria della copertura (ad una sola falda invece che a padiglione, come da progetto), ma senza che ciò influisca sulla volumetria del fabbricato.
Immobile insanabile	n.a.
Titolarità urbanistica	Il fabbricato dei beni pignorati risulta realizzato giusto N.O. n.108/OR del 15.3.1974, successiva variante C.E. n. 493/1982 del 13.8.1982 e Aut.ne Ed. n. 154/85 del 23.10.1985; titoli tutti rilasciati dal Comune di Modica. Le strutture dell'immobile sono regolarmente realizzate, giusto deposito calcoli strutturali all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa (Pratica n. 5079 del 24.4.1982) e successivo deposito della relazione a strutture ultimate in data 11.6.1982, seguito dal deposito del collaudo statico in data 7.7.1982.
Agibilità/Abitabilità	Certificato di agibilità n. 221/82 del 13.9.1982 per il P.T. con destinazione "vendita macchine agricole e ricambi". Non è stato reperito il certificato di abitabilità per l'appartamento al primo piano.
Divisibilità	Non sussiste la necessità né la convenienza ad una divisione in più lotti.
<b>Valore di mercato</b>	<b>77.000,00 €</b>
<b>Valore di stima VENDITA FORZATA</b>	<b>62.850,00 €</b>
<b>Valore del canone di Mercato (se richiesto)</b>	-
Vendibilità e motivo	Trattasi di fabbricato in buona posizione, dotato di buona illuminazione. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione consistenti al primo piano e del completamento del secondo piano, ancora allo stato rustico. Il piano terra può essere adibito a deposito oppure, mediante cambio di destinazione d'uso, a garage. Vendibile.
Vincoli	Nessun vincolo
Edilizia agevolata	L'immobile non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.
Oneri	Gli oneri a carico del futuro acquirente riguardano le spese per la regolarizzazione urbanistica dello stesso, stimate pari a € 2.000,00
A.P.E.	I presumibili costi di redazione del libretto di impianto per l'impianto di riscaldamento e per l'impianto di condizionamento, relativamente agli impianti esistenti al primo piano, nonché per la redazione dell'APE, ammontano a complessivi € 600,00, compresi iva e oneri previdenziali di legge.
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	<b>ISCRIZIONI</b>
	<b>ISCRIZIONE contro</b> del 19.5.2014 – Registro Particolare n. 809, Registro Generale n. 6153 - <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> – derivante da <b>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</b> , Pubblico Ufficiale: Notaio Sciacca Ettore di Pozzallo (RG), Repertorio n. 49651/15807 del 16.5.2014, a favore del creditore procedente BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc. coop. per azioni e contro il debitore [REDAZIONE].
	<b>ISCRIZIONE contro</b> del 3.7.2014 – Registro Particolare n. 1143, Registro Generale n. 8939 - <b>IPOTECA LEGALE</b> – derivante da <b>IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73</b> , Pubblico Ufficiale: Riscossione Sicilia SpA, Repertorio n. 10138/2013 del 30.6.2014, a favore di Riscossione Sicilia SpA e contro il debitore [REDAZIONE].
	<b>TRASCRIZIONI</b>
	<b>TRASCRIZIONE contro</b> del 14.9.2023 – Registro Particolare n. 11072, Registro Generale n. 14752 - nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – <b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> , Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAGUSA, Repertorio n. 2130 del 28.7.2023, a favore del creditore procedente BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc. coop. per azioni e contro il debitore [REDAZIONE].

SCHEDA IMMOBILE

<p>Descrizione</p>	<p><b>Contesto:</b> Il fabbricato oggetto di stima è ubicato all'ingresso di Frigintini, sulla via Frigintini Gianforma. Buone possibilità di parcheggio e traffico non eccessivo. Zona parecchio luminosa e limitrofa alla campagna circostante. Nei pressi del fabbricato si trovano un panificio e diverse altre attività commerciali e artigianali. Ci sono anche diversi edifici a destinazione residenziale; nel complesso la zona è vivibile e confortevole. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti.</p> <p><b>Fabbricato:</b> I beni oggetto di pignoramento costituiscono un fabbricato su tre livelli realizzato negli anni '80 con struttura in calcestruzzo armato. Il locale al piano terra ha destinazione urbanistica di deposito/magazzino, mentre i due piani superiori sono a destinazione residenziale. <b>Superficie commerciale P.T.: 66,00 mq.</b></p> <p>L'appartamento al primo piano è costituito di 3 vani, oltre servizi e accessori; due balconi coprono buona parte del perimetro dei tre prospetti. <b>Superficie commerciale 1° P.: 80,00 mq.</b></p> <p>L'unità immobiliare al secondo piano si presenta allo stato rustico, priva di tramezzature, intonaci, impianti e qualsiasi tipo di finitura, eccezion fatta per gli infissi esterni e le relative avvolgibili. Risultano incomplete anche le tramezzature del vano scala. <b>Superficie commerciale 2° P.: 81,00 mq.</b></p> <p>Gli appartamenti ai due livelli superiori godono di una buona areazione e illuminazione. Copertura del fabbricato accessibile solo per manutenzione, realizzata con pannelli coibentati tipo Isolpack o similari, poggiati su solaio piano in latero-cemento.</p> <p>I tre livelli del fabbricato sono collegati fra loro tramite il vano scala, anch'esso non del tutto rifinito. Accesso ai pian superiori indipendente rispetto ai locali del piano terra; no ascensore.</p>
--------------------	---



Destinazione		Abitazione (1° e 2° piano) – Deposito (P.T.)		
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE - DEPOSITO P.T.</b>				
Caratteristiche	Acronimo	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Indice	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]
Superficie vani principali	S1	60,50	1,00	60,50
Superficie loc. acc. a serv. Ind.	SI	7,70	0,50	3,75
Superficie area est. di pert.	SE	13,33	0,10	1,33
<b>Sup. comm. P.T.</b>	<b>SC</b>			<b>66,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE – APPARTAMENTO 1° P.</b>				
Caratteristiche	Acronimo	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Indice	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]
Superficie vani principali	S1	53,85	1,00	53,85
Superficie loc. acc. a serv. dir.	SD	9,74	1,00	9,74
Elementi di colleg. vert.	SC	9,00	1,00	9,00
Superficie Balconi	SV	23,00	0,25	5,75
Superficie area esterna di pertinenza	SE	13,33	0,10	1,33
<b>Superficie commerciale 1° P.</b>	<b>SC</b>			<b>80,00</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE – RUSTICO 2° P.</b>				
Caratteristiche	Acronimo	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Indice	Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ]
Superficie vani principali	S1	66,00	1,00	66,00
Elementi di colleg. vert.	SC	9,00	1,00	9,00
Superficie Balconi	SV	23,00	0,25	5,75
Superficie area est. di pert.	SE	13,33	0,10	1,33
<b>Sup. comm. 2° P.</b>	<b>SC</b>			<b>81,00</b>
<b>Valore di mercato</b>				<b>77.000,00 €</b>
<b>Valore di stima VENDITA FORZATA</b>				<b>62.850,00 €</b>
<b>Valore del canone di Mercato (se richiesto)</b>				<b>- €</b>

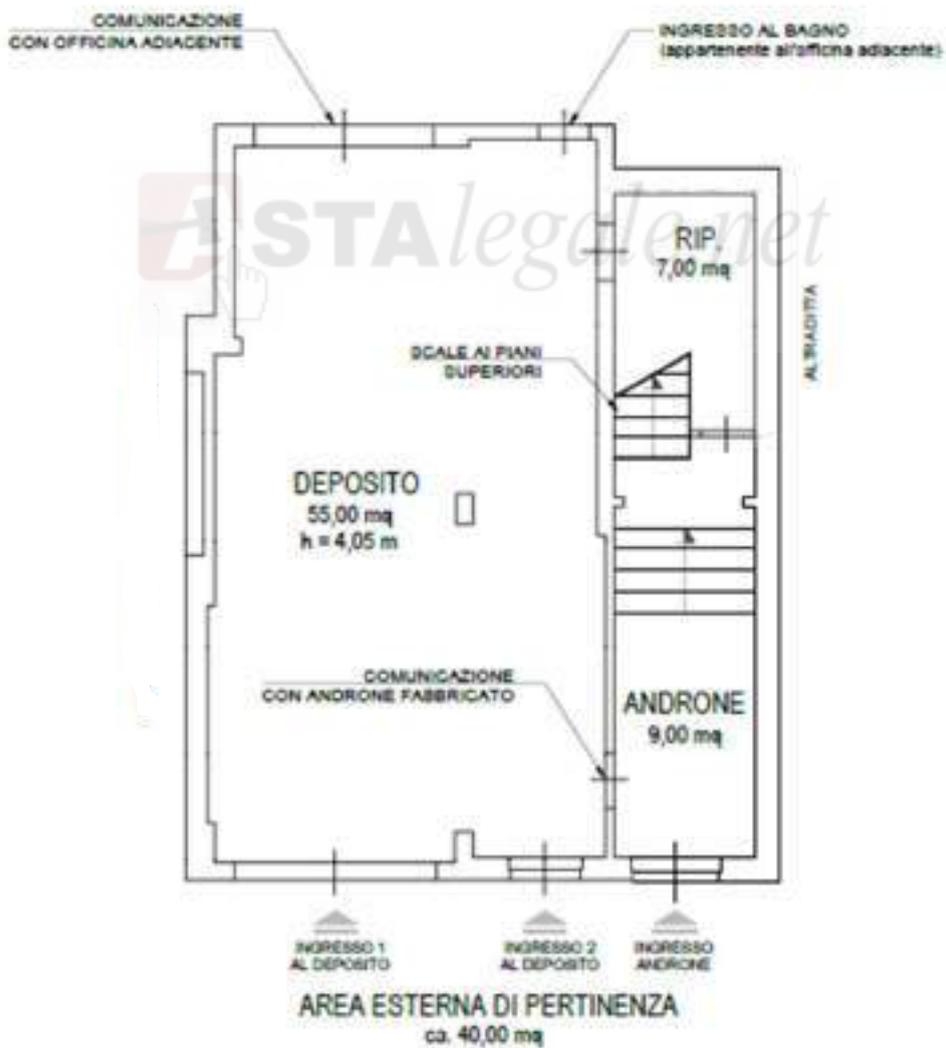


Astalegale.net

Beni pignorati



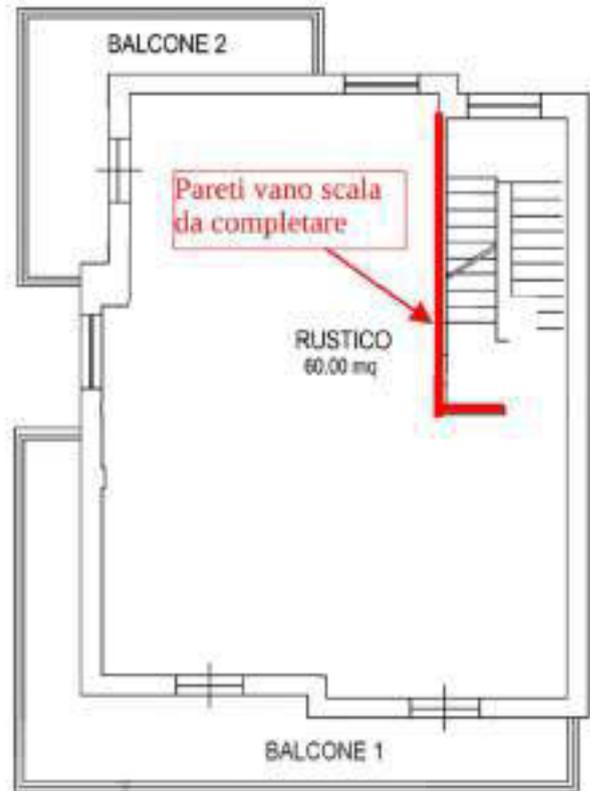
### PIANTA PIANO TERRA



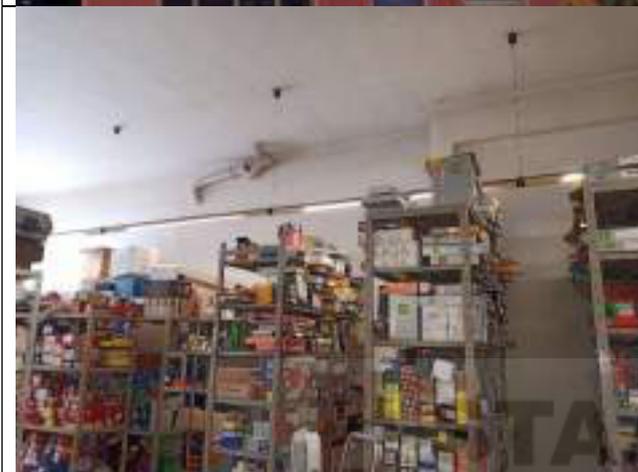
### PIANTA PRIMO PIANO



### PIANTA SECONDO PIANO



 **ASTA**legale.net



## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Relazione C.T.U. relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G. n. 190/2023

**G.E.: Dott. Carlo di Cataldo**

**Promossa da: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc. coop. per azioni**

CF: 00026870881

Viale Europa, 65

97100 Ragusa (RG)

Rappresentata da un'associazione tra professionisti (I.L.Studio)

CF: 05831320873

Via V. Giuffrida, 65

95028 Catania (CT)

info@ilstudio.it

**Contro:**

██████████

C.F.: ██████████



## TRIBUNALE DI RAGUSA

**OGGETTO:** *Relazione di stima disposta dal Dott. Carlo Di Cataldo, G.E.*

*nel Procedimento n. 190/2023 promosso da **BANCA AGRICOLA***

***POPOLARE DI RAGUSA** soc. coop. per azioni nei confronti del signor*

**██████████**.

### RELAZIONE DI STIMA

#### 1. Premessa

Io sottoscritta Ing. Silvana Battaglia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n.852, con studio in Ragusa vico Cairoli n. 6, sono stata nominata esperta nel procedimento in oggetto con provvedimento del G.E. Dott. Carlo Di Cataldo del 26.11.2023, notificato tramite mail a mezzo P.E.C. in data 27.11.2023.

Con precedente decreto del 9.10.2023 è stato nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati e delegato alla vendita, in sostituzione del debitore, il dottore Daniele Sanzaro dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Ragusa, ed è stata fissata l'udienza per la comparizione delle parti in data 26.06.2024.

Ho prestato il giuramento di rito e ho preso attentamente visione del suddetto decreto, nel quale è descritto in dettaglio il mandato affidatomi, che si intende qui integralmente richiamato.

Esaminati quindi gli atti di causa, rilevato lo stato dei luoghi ed effettuate le necessarie ricerche presso gli uffici pubblici competenti, si sottopone alla cortese attenzione del G.E. la seguente relazione di stima.

#### 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico del

procedimento ed eseguiti i primi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, di concerto con il custode giudiziario è stato fissato di dare inizio alle operazioni peritali in data 10.01.2024 alle ore 10:30, convocando le parti a mezzo PEC presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti a Frigintini in via Frigintini Gianforma Ponte Margione n. 5 (*Allegato G*).

Nel corso del primo accesso, alla presenza del custode giudiziario dott. Sanzaro e del debitore esecutato sig. \_\_\_\_\_, ho eseguito la prima ricognizione degli immobili oggetto di pignoramento. Il debitore è stato, altresì, informato dei contenuti dell'allegato 2 al decreto di nomina (*Allegato H*).

Avendo riscontrato sui luoghi che una delle unità immobiliari pignorate costituisce una porzione della sede dell'attività lavorativa del sig. \_\_\_\_\_ (in particolare, il locale in questione è ubicato al piano terra del fabbricato e risulta adibito a magazzino ricambi e desk accettazione per la clientela), a seguito di colloquio verbale fra il custode giudiziario e il G.E., in data 24.01.2024, lo stesso G.E. ha disposto di effettuare la stima del canone di locazione/indennità di occupazione della suddetta unità. Il tutto come riportato nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. per i casi in cui l'immobile pignorato sia adibito ad attività produttiva del debitore o di una società di persone da lui partecipata.

A seguito di richiesta inviata a mezzo PEC dal dott. Sanzaro in data 25.1.2024 (*Allegato G*), ho pertanto provveduto a redigere la relazione di stima dell'indennità di occupazione per i locali pignorati al piano terra (*Allegato I*), nonché ad inviarla in data 22.2.2024 a mezzo PEC al dott. Sanzaro. In data 6.3.2024 alle ore 10:30, come concordato con il custode giudiziario, ho presenziato insieme a lui ad un secondo accesso sui luoghi, per

informare il sig. \_\_\_\_\_ di quanto previsto dalla procedura in merito all'indennità di occupazione e dell'entità della stessa (*Allegato H*).

Per quanto riguarda, invece, l'accertamento della legittimità catastale e urbanistica dei beni pignorati, nonché la verifica della provenienza degli stessi al debitore, ho eseguito ricerche presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Ragusa per ricerche catastali e ipo-catastali (*Allegati A e B*);
- Ufficio Tecnico del Comune di Modica per l'accertamento della regolarità urbanistica dei beni pignorati (*Allegato D*);
- Ufficio del Genio Civile di Ragusa.

Ritenuto di avere raccolto tutti i dati necessari, ho proceduto alla stesura della presente relazione di stima.

### **3. Identificazione dei beni componenti il LOTTO e verifica della loro corretta ed esatta individuazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.**

Come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28.7.2023 (nota di trascrizione del 14.9.2023, Reg. Part. n. 11072, Reg. Gen. n.14752, Rep. n. 2130 del 28.7.2023) emesso *nei confronti del debitore*

*signor* \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ (C.F.:

\_\_\_\_\_), e residente a \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_, *a favore della Banca Agricola Popolare di*

*Ragusa soc. coop. per azioni*, con sede a Ragusa in viale Europa n. 65 (C.F.: 00026870881), **i beni facenti parte del cespite pignorato sono i seguenti:**

*"Beni di proprietà di \_\_\_\_\_ per 1/1:*

*Fabbricato sito in Modica nella via Frigintini Gianforma Ponte Margione n.*

5, composto da un piano terra destinato a deposito/vendita macchine agricole e ricambi, per una superficie catastale di mq 62; un primo piano destinato a civile abitazione per complessivi 4 vani catastali; un secondo piano di circa mq 84,50 ancora allo stato rustico in quanto attualmente presenta solo le finiture esterne mentre all'interno manca di tramezzature, intonaci, impianti, nonché di ogni altra finitura. ... (omissis)...Detto immobile trovasi censito nel Catasto Fabbricati di Modica al Foglio di mappa 194, particelle:

- 299/2, via Gianforma Margione n.5, p.T, z.c. 2, ctg. C/2, cl. 3, mq 62, R.C. € 80,05;
- 299/3, via Gianforma Margione n.5, p.1, z.c. 2, ctg. A/4, cl. 3, v.c. 4, R.C. € 117,75;
- 299/4, via Gianforma Margione n.5, p.2, ctg.F/3, in corso di costruzione;
- 299/1, via Gianforma Margione n.5, p.T, 1, 2, ctg. E, bene comune non censibile ai sub. 2/3/4.

*Con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza.”*

Dal confronto fra quanto elencato nell'atto di pignoramento e quanto riscontrato a seguito delle ricerche catastali ed ipocatastali, ho accertato che ***i dati catastali relativi all'immobile risultano corretti e permettono, con l'ausilio dello storico catastale (Allegato A), l'esatta individuazione dei beni oggetto di espropriazione.***

**Si precisa, inoltre, che** in adiacenza ad essi, al piano terra, è realizzato un altro corpo di fabbrica anch'esso di proprietà del sig. \_\_\_\_\_, censito al Catasto al **Foglio 194 Particella 299 sub. 5 cat. C/3**, che **non rientra** tra i beni pignorati.

#### 4. Sussistenza di diritti di comproprietà

L'immobile oggetto di stima risulta intestato per la piena proprietà al debitore

#### 5. Definizione del lotto di vendita

In seguito ai sopralluoghi effettuati, ritengo opportuno raggruppare i beni pignorati in un unico LOTTO di vendita, comprendente sia il piano terra destinato a deposito, che le unità immobiliari ai piani superiori, con destinazione residenziale, in quanto non sussistono né le condizioni tecniche né la convenienza economica per una suddivisione in più lotti degli stessi.

Il lotto di vendita risulta pertanto così definito:

*Fabbricato per civile abitazione su tre livelli fuori terra sito a Frigintini, frazione di Modica (RG) in via Frigintini Gianforma Ponte Margione n.5, costituito da locale al piano terra adibito a deposito/magazzino e comunicante con officina sita al piano terra del fabbricato, ma non oggetto di vendita. Il primo piano, destinato ad abitazione, è rifinito e abitabile, mentre il secondo piano, avente anch'esso destinazione residenziale, è allo stato rustico, completo solo dei tamponamenti e degli infissi esterni. Si accede al fabbricato da una piccola area esterna di pertinenza, sulla stessa via.*

#### 6. Descrizione complessiva e sintetica dei beni.

**Contesto:** Il fabbricato oggetto di stima è ubicato all'ingresso di Frigintini, sulla SP 27 chiamata appunto via Frigintini Gianforma Ponte Margione. La strada di accesso all'immobile, su due corsie con interposto spartitraffico, ha una carreggiata parecchio larga, con marciapiedi pavimentati su entrambi i lati, presenta buone possibilità di parcheggio ed è caratterizzata da un traffico

non eccessivo, nonostante sia un punto di transito obbligato per il paese. La zona è parecchio luminosa e limitrofa alla campagna circostante. Nei pressi del fabbricato si trovano un molino e pastificio ormai dismessi e restaurati con destinazione ristorativa, un panificio e diverse altre attività commerciali e artigianali. Ci sono anche diversi edifici a destinazione residenziale, ma nel complesso la densità abitativa è bassa e ciò rende la zona vivibile e confortevole. La zona è servita di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Fabbricato:** I beni oggetto di pignoramento costituiscono un fabbricato su tre livelli realizzato negli anni '80 con struttura in calcestruzzo armato. La costruzione confina a nord con un terreno non edificato, a est con proprietà (le due costruzioni sono in adiacenza), a ovest con proprietà \_\_\_\_\_, a sud con la via Frigintini Gianforma.

Come già detto in precedenza, il locale al piano terra ha destinazione urbanistica di deposito/magazzino, mentre i due piani superiori sono a destinazione residenziale.

Si accede al fabbricato da via Frigintini Gianforma Ponte Margione, sia per il deposito che per le abitazioni. La superficie utile netta del deposito è pari a 62,00 mq (compresa la superficie del ripostiglio ricavato nel sottoscala) e l'altezza netta interna è pari a 4,05 m. L'appartamento al primo piano, costituito di 3 vani, oltre servizi e accessori, presenta una superficie netta calpestabile di circa 58,00 mq e balconi per complessivi 23,00 mq. L'altezza netta interna è di 2,85 m.

L'unità immobiliare al secondo piano, invece, si presenta allo stato rustico, priva di tramezzature, intonaci, impianti e qualsiasi tipo di finitura, eccezion

fatta per gli infissi esterni e le relative avvolgibili; ha una superficie complessiva di circa 60,00 mq, al netto della superficie occupata dal vano scala. L'altezza netta interna è di 2,85 m, come per il primo piano, così come la superficie dei balconi, pari a 23,00 mq. Risultano incomplete anche le tramezzature del vano scala.

Gli appartamenti ai due livelli superiori godono di una buona areazione e illuminazione, in quanto liberi su tutti i lati e dotati di aperture aventi superficie adeguata.

La copertura del fabbricato, accessibile solo per manutenzione, è realizzata con pannelli coibentati tipo Isolpack o similari, poggiati su solaio piano in latero-cemento. Non è presente ulteriore manto di copertura.

I tre livelli del fabbricato sono collegati fra loro tramite il vano scala, anch'esso non del tutto rifinito. Presenta accesso distinto rispetto alle altre porzioni del piano terra e non è presente ascensore o altro impianto di elevazione. La superficie del vano scala e quella dell'androne sono entrambe pari a circa 9,00 mq, per cui complessivamente occupano 18,00 mq.

**Stato dei luoghi:** Oltre al mancato completamento di alcune porzioni del fabbricato, lo stato di conservazione dello stesso, soprattutto all'interno, denuncia i segni di degrado dovuti ad una precedente mancata protezione dalle infiltrazioni di acqua in copertura. Difatti, sia sui soffitti che sulle pareti del primo e del secondo piano, nonché all'interno del vano scala, sono presenti diffuse macchie e scrostamenti dovuti all'umidità. In condizioni migliori si presenta il piano terra, dove questi segni di degrado sono quasi assenti.

I prospetti del fabbricato, invece, si presentano in condizioni migliori e non

necessitano di interventi urgenti di manutenzione. Non è stata presa visione delle strutture di copertura.

Il fabbricato, nel suo complesso, necessita di interventi di manutenzione straordinaria consistenti, che sono meglio descritti nei paragrafi successivi.

## **7. Verifica della proprietà e stato di possesso degli immobili.**

In base a quanto riscontrato negli atti di provenienza e nella documentazione catastale e ipocatastale, le unità immobiliari oggetto di stima risultano di piena proprietà del debitore

Allo stato attuale, come dichiarato dal debitore e riscontrato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo:

*- il locale al piano terra è occupato dal debitore, in quanto costituisce il magazzino ricambi dell'officina riparazioni di sua proprietà, adiacente al fabbricato di cui alla presente relazione;*

*- l'appartamento al primo piano è occupato dal debitore, in quanto costituisce la sua abitazione. Non sono presenti altri occupanti;*

*- l'unità immobiliare al secondo piano non è abitabile, in quanto allo stato rustico.*

## **8. Provenienza dei beni**

Il terreno su cui è edificato il fabbricato è pervenuto al debitore mediante *atto di compravendita del 31.8.1973 Rep. n. 21637/14360*, stipulato presso lo studio del Notaio Pasquale Ottaviano e trascritto in data 11.9.1973 ai n. 25535/21686 (*Allegato C*); con il quale il signor \_\_\_\_\_, giusta procura alla madre \_\_\_\_\_, ha venduto al signor \_\_\_\_\_

*“stacco di suolo edificabile sito nella contrada Cellina, tenere di Modica, già Noto, della superficie di metri quadrati trecentoquarantanove e*

decimetri quadrati novantaquattro, con tutti gli accessori, legittime pertinenze e dipendenze, confinante con proprietà della società \_\_\_\_\_, con terre dei germani \_\_\_\_\_, con terre di \_\_\_\_\_ e con la strada Frigintini-Gianforma. Annotato in catasto alle partite n. 2949 e 3413, Foglio 194 particella 999 – 262 – 286, are 3,69 – R.D. 5,55 – R.A. 2,35”.

### 9. Accertamento della regolarità catastale

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio del Catasto di Ragusa (*Allegato A*)

ho potuto accertare quanto segue:

- il terreno su cui sono state edificate le unità immobiliari pignorate era censito al Catasto Terreni di Modica con i seguenti dati:

*Fg. 194, P.lla 299, superficie 331 mq.*

- i dati catastali inseriti nell’atto di pignoramento identificano correttamente i beni e corrispondono a quanto riportato nelle visure storiche acquisite. Si riassumono nella seguente tabella:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
FG.	P.LLA	SUB.	Z.C.	CAT.	CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
194	299	2	2	C/2	3	62 mq	-	€ 80,05
194	299	3	2	A/4	3	4 vani	82 mq	€ 117,75
194	299	4	2	F/3 – in corso di costruzione				
194	299	1	Bene comune non censibile – Partita speciale A					

- L'accatastamento del fabbricato è stato eseguito con pratica n. RG0016098, in atti dal 24.2.2014;

- Le planimetrie catastali delle unità immobiliari del piano terra (sub. 2) e del primo piano (sub. 3) sono disponibili e conformi allo stato dei luoghi.

- Non è stato possibile acquisire, tramite portale Sister, all'estratto di mappa dei luoghi. Per tale motivo, ho provveduto a fornire uno stralcio della mappa catastale del Foglio Modica 194, tramite la banca dati pubblica del sito [www.mappecatasto.it](http://www.mappecatasto.it);

- La planimetria dell'androne e del vano scala, come corpo unitario, non è stata inserita nelle planimetrie dei singoli piani, per cui non è disponibile.

## **10. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

In merito ai vincoli gravanti sui beni oggetto di pignoramento:

### **per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- In seguito all'approvazione della variante generale del P.R.G. di Modica, in adeguamento al D.D.G. n. 214/2017 del 22.12.2017, la zona territoriale omogenea in cui si trovano i beni pignorati è la "zona E3 – Zone di verde agricolo costituite da zone disattese dal D.D.G. 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto". Dalle ricerche effettuate sulla cartografia esistente, **non risultano altri vincoli sul lotto in cui è edificato il fabbricato oggetto di pignoramento;**

- Non sono state riscontrate domande giudiziali;

### **per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente:**

Si riportano di seguito i risultati riguardo le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, come ricavati dall'esame delle iscrizioni e delle trascrizioni ad esso riferite per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, estratte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (*Allegato B*):

**1. ISCRIZIONE contro** del 19.5.2014 – Registro Particolare n. 809,  
Registro Generale n. 6153 - **IPOTECA VOLONTARIA** – derivante da  
**CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**,  
Pubblico Ufficiale: Notaio Sciacca Ettore di Pozzallo (RG), Repertorio n.  
49651/15807 del 16.5.2014, a favore del creditore procedente BANCA  
AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc. coop. per azioni e contro il  
debitore

**2. ISCRIZIONE contro** del 3.7.2014 – Registro Particolare n. 1143,  
Registro Generale n. 8939 - **IPOTECA LEGALE** – derivante da  
**IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73**, Pubblico  
Ufficiale: Riscossione Sicilia SpA, Repertorio n. 10138/2013 del  
30.6.2014, a favore di Riscossione Sicilia SpA e contro il debitore

**3. TRASCRIZIONE contro** del 14.9.2023 – Registro Particolare n. 11072,  
Registro Generale n. 14752 - nascente da **ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILIARE**, Pubblico Ufficiale: **UFFICIALE GIUDIZIARIO  
TRIBUNALE DI RAGUSA**, Repertorio n. 2130 del 28.7.2023, a favore  
del creditore procedente BANCA AGRICOLA POPOLARE DI  
RAGUSA soc. coop. per azioni e contro il debitore

Detti vincoli saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita.

Le ricerche effettuate hanno confermato:

- che sull'immobile pignorato non risultano iscrizioni né trascrizioni aggiuntive rispetto a quelle già presenti nel fascicolo della procedura;
- che risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio