

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare di cui al Ruolo Gen. **40/2022**

promossa da

DoValue S.p.A. quale mandataria di Ibla s.r.l.
rappresentata dall'Avv. Giovanni Tumino

Contro

XXXXXX e XXXXXX s.r.l. + 4
rappresentati e difesi dall'Avv. Elvira Argento

Giudice Esecutore Dott. Carlo Di Cataldo

Relazione di consulenza

Ragusa, li 22 Maggio 2023

Il C.T.U.
Dott. Alessandro Alessandrello
architetto



INDICE

Premessa.....	4
Relazione di consulenza.....	5
CESPITE 1 – Appartamento al piano primo + box auto al piano interrato in Modica, nella via Resistenza Partigiana n° 27/O. In Cat. Fabbr. Fg 226 di Modica, P.Ile 1334/11 e 1334/7	16
CESPITE 2 – Locale Commerciale al piano terra in Modica, nella via Resistenza Partigiana n° 27/M, In Cat. Fabbr.al Fg 226 di Modica, P.Ila 1334/9.....	35
CESPITE 3 – Abitazione in Villino con piscina, garage, dependance, tettoia, locale tecnico e superficie esterna di pertinenza siti in Modica, nella Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda n° 4 In Cat. Fabbr. al Fg 214 Modica, P.Ile 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 375/6	52
CESPITE 4 – Capannone + appezzamento di terreno agricolo siti in Modica, nella Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda. In Cat. Fabbricati al Fg 214 di Modica, P.Ila 648/1. In Cat. Terreni al Fg 214 di Modica, Sex. B, P.Ile 410 e 650	84
CESPITE 5 – Appezzamento di terreno agricolo sito in Modica, nella Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda. In Catasto Terreni, al Fg 214 di Modica – Sez.B, P.Ile 411 e 507.....	106
CESPITE 6 – Fabbricato rurale + magazzini e locali di deposito siti in Modica, strada Comunale Donna Tommasa Ciaceri n. 17 - Piano Terra. In Catasto Fabbricati, al Fg 214 di Modica, P.Ile 733/1 e 733/2.....	119
CESPITE 7 – Appezzamento di terreno agricolo sito in Modica, nella Contrada Scrofani - Rassabia. In Cat. Terreni, al Fg 4 di Modica – Sez. A, P.Ile 54, 63 e 142.....	139
CESPITE 8 – Appezzamento di terreno agricolo sito in Modica, nella Contrada Miglifulo In Catasto Terreni, al Fg 58 di Modica – Sez. A, P.Ile 41, 88 e 89.....	152

- CESPITE 9 – Fabbricato rurale al piano primo, deposito e terreno agricolo siti in Modica, nella Contrada Sant Antonio - Streppinosa – Cava Mola.
In Catasto, al Fg 93 di Modica – Sez. A, P.IIe 116, 150, 153, 17 (FR), 113, 147, 148, 151 e 152.....165
- CESPITE 10 – Complesso Produttivo per la lavorazione e frantumazione della pietra, sito in Ragusa, nella Contrada Calamenzana S.N.
In Cat. Fabbr. Fg 383 Ragusa, P.IIe 40/1, 915/1, 915/2, 908/1 e 984.
In Cat. Terr. Fg 383 Ragusa, Sez. C, P.IIe 979, 980, 568, 976, 977 e 569.....194
- CESPITE 11 – Cava d'estrazione materiale lapideo in Ragusa, nella Contrada Parabuto
In Cat. Terr. al Fg 366 di Ragusa, Sez. C, P.IIe 108, 428 e 430.....242
- CESPITE 12 – Appezamento di terreno agricolo sito in Ragusa, nella Contrada Bussello
In Catasto, al Fg 382 di Ragusa – Sez. C, P.IIa 54.....262



Premessa

Con provvedimento del 14 maggio 2022, *giusto decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e nomina del perito estimatore e del custode giudiziario*, il Giudice per le Esecuzioni, dott. Carlo Di Cataldo, nominava l'architetto Alessandro Alessandrello quale esperto a rispondere ai quesiti, mediante stesura della relazione di consulenza, nella Esecuzione Immobiliare di cui a Ruolo Generale 40/2022, promossa dalla DoValue S.p.A. quale mandataria di Ible s.r.l. rappresentata dall'Avv. Giovanni Tumino con studio legale in Ragusa (RG) nella via Ing. Migliorisi n. 16, contro la società "XXXXXX e XXXXXX s.r.l.", con sede in Ragusa nella C.da Calamenzana Frigintini, ed ai signori XXXXXX XXXXXX, nato a Modica il 22/12/1949, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX e la coniuge XXXXXX XXXXXX, nata a Modica il 29/04/1953, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX, nato a Modica il 21/1/1958, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX e la sua coniuge XXXXXX XXXXXX, nata a Rosolini il 23/03/1962, CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXX residenti in Modica (RG) rispettivamente nella via Cappuzzello Donna Raimonda n° 6 e via Cappuzzello Donna Raimonda n° 4, tutti rappresentati e difesi dall'avv. Elvira Argento con studio a Modica (RG) in Via Aldo Moro 3.

Il sottoscritto, ricevuta la nomina dal Tribunale di Ragusa a mezzo PEC alla data del 16 maggio 2022, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, depositandolo telematicamente in pari data.

Con il già citato decreto del 14 maggio 2022 veniva nominato quale custode giudiziario dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori esecutati, l'avv. Olga Ansaldi.

Altresì, nella nomina veniva specificato che, per tale adempimento, la relazione di consulenza doveva essere depositata, in via telematica, almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata per l'11 gennaio 2023. Avendo lo scrivente richiesto un'istanza di proroga in data 07/12/2022, il Giudice, accogliendo istanza del sottoscritto il 09/12/2022, ha concesso al perito una proroga al 28/02/2023 per il deposito della relazione, rinviando alla successiva udienza del 29 marzo 2023.

RELAZIONE DI CONSULENZA

Scaricato il fascicolo telematico ed esaminata la documentazione agli atti, in accordo con il custode nominato, Avv. Olga Ansaldi, si è provveduto a dare comunicazione ai debitori esecutati e al creditore precedente dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, e in data 06/06/2022 comunicazione a mezzo PEC dell'inizio delle operazioni peritali sul primo cespite pignorato, convocando le parti per giorno 14 giugno 2022, alle ore 16:00. La stessa è stata comunicata dal custode alla parte attrice e allo scrivente a mezzo PEC ed alla parte convenuta a mezzo raccomandate A/R all'indirizzo di residenza e domicilio eletto in cancelleria.

Poiché qualche giorno prima era venuta a mancare la signora XXXXXX XXXXXX, l'avv. Loredana Calabrese aveva avanzato richiesta di rinvio delle operazioni peritali ad altra data successiva. Accogliendo detta richiesta di differimento, era stata fissata da parte del Custode e del sottoscritto la data del 29/06/2022 alle ore 15:30 per l'inizio delle operazioni peritali, comunicandolo alle parti a mezzo PEC in data 14/06/2022.

Per sopraggiunto ed inaspettato impedimento del Custode, anche il sopralluogo del 29/06/2022 si è dovuto rinviare, comunicandolo tempestivamente a mezzo PEC alle parti in data 29/06/2022.

Il 13 luglio è stata comunicata alle parti, a mezzo PEC, una ulteriore data di accesso, fissata per giorno 21/07/2022 alle ore 15:30.

Accessi agli immobili pignorati

Come da verbale d'accesso, il sottoscritto, recatosi sui luoghi oggetto di stima il 21.07.2022 alle ore 15:30, in presenza del custode, del sig. XXXXXX XXXXXX, debitore esecutato e locatore, della sig.ra XXXXX XXXXXX, conduttore del bene, e nessuno per parte attrice, ha provveduto a tutte le verifiche e gli accertamenti necessari per il corretto adempimento dell'incarico, ha preso appunti ed eseguito i rilievi metrici e fotografici limitatamente sull'immobile sito in Modica nella via Resistenza Partigiana al civico 27/o, piano primo, identificato all'Agenzia del Territorio nel foglio di mappa 226 del Comune di Modica, **p.IIa 1334 sub 11 cat. A/3**. Successivamente, si è proceduto al sopralluogo del sottostante locale commerciale, ubicato al piano terra dello stesso stabile, identificato catastalmente alla **p.IIa 1334 sub. 9 Cat. C/1**, con la presenza aggiunta del sig. XXXXXX XXXXXX, altro debitore esecutato. Avendo provveduto a tutte le verifiche, rilievi architettonici e fotografici, con gli stessi ci siamo spostati presso il box auto, posto sotto al locale commerciale, al piano primo sottostrada (fg. 226, **p.II 1334 sub. 7 cat. C/6**). Non

ASTAlegale.net

avendo potuto portare a termine tutte le operazioni di sopralluogo, il C.T.U. ed il Custode dichiaravano sospese le stesse alle ore 17:50 e rinviavano, per la prosecuzione dei lavori, al giorno successivo alle ore 15:00, sottoscrivendolo a verbale.

Il 22/07/2022 alle ore 15:00 sono state riprese le operazioni di sopralluogo iniziando dall'accesso all'appezzamento di terreno sito in Modica, via Cappuzzello Donna Raimonda (in Catasto Terreni del Comune di Modica - Sez. B, fg. 214, **p.lla 507 e 411**) in presenza del Custode e del proprietario sig. XXXXXX XXXXXX. Successivamente ci siamo spostati sulla proprietà confinante, sempre con accesso dalla via Cappuzzello Donna Raimonda, dal civico n. 6, di proprietà dei sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX. Il lotto è così composto: Fabbricato ad uso abitativo costituito da più corpi di fabbrica, piscina e spazio di pertinenza. Censiti catastalmente al fg. 214 di Modica, **p.lla 375 sub. 2 (cat. C/6), sub. 3 (cat. A/7), sub. 4 (cat. A/3), sub. 5 (cat. C/6), sub. 6 (cat. C/2)**. Appurata la molteplicità di corpi di fabbrica ed il consistente tempo da impiegarsi per le opportune verifiche e rilievi, lo scrivente si è riservato di fissare un altro accesso specificatamente per procedere con alle misurazione di tutti i corpi di fabbrica ed il rilievo fotografico. Si è proceduto, quindi, all'accesso presso l'immobile posto posteriormente e direttamente comunicante con il fabbricato ad uso abitativo. In dettagli, trattasi di un capannone/magazzino occupato dal sig. XXXXXX per il ricovero di macchine agricole, attrezzi e accatastamento di materiali necessari alla coltivazione del fondo agricolo il cui accesso sarà effettuato in appresso. Detto magazzino e relativo spazio pertinenziale sono censiti al Catasto Fabbricati di Modica, al foglio 214, **p.lla 648 sub. 1 (Cat. C/2)**. Il fondo agricolo appena menzionato, è costituito dalle due **p.lla 410 e 650**, entrambi di proprietà della signora XXXXXX XXXXXX.

In seguito, accompagnati del sig. XXXXXX XXXXXX, ci siamo diretti presso un altro appezzamento di terreno ubicato in zona, sempre all'interno del Territorio di Modica e precisamente in Contrada Miglifulo (terreno al fg. 58, **p.lla 41, 88 e 89**) di proprietà della moglie XXXXXX XXXXXX. Dopo un ispezione visiva del fondo del suolo e del soprasuolo, identificato i confini, aver effettuate le foto, ci siamo spostati, accompagnati dal sig. XXXXXX XXXXXX, presso i fabbricati rurali siti in Modica, nella Contrada Donna Tommasa Ciaceri, che risultano occupati dalla signora XXXXXX XXXXXX, madre del signor XXXXXX e comproprietaria non eseguita. Gli stessi sono censiti al Catasto fabbricati di Modica al foglio 214, **particella 733 sub.ni 1 (Cat. C/2) e 2 (cat. A/3)**. Lo scrivente, appurato che il rilievo dei numerosi vani e degli spazi esterni di pertinenza erano abbastanza complessi ed avrebbero impegnato parecchio tempo, si è riservato di ritornare sui luoghi per effettuare i rilievi architettonici con più accuratezza e tranquillità, previo accordo con i debitori eseguiti. Il sopralluogo è proseguito presso il compendio immobiliare ad uso commerciale ricadente in Territorio di Ragusa, e precisamente nella Contrada Calamezzana. Trattasi del complesso produttivo per la lavorazione e trasformazione della pietra e dei materiali

lapidei, in cui ha sede la società debitrice eseguita "XXXXXX e XXXXXX s.r.l.". L'intera area su cui opera la società è identificata dalle seguenti particelle catastali. Catasto Fabbricati - Sezione Urbana A di Ragusa, foglio 383, **particelle 40/1 (cat. D/7), 915/1 (Cat. C/2), 915/2 (Cat. C/6), 908/1 (Cat. D/7) e 984 (Cat. F/6)**. Catasto Terreni – Sezione C di Ragusa, foglio 383, particelle **979, 980, 568, 569, 976 e 977**. Anche in questo caso, vista la complessità del cespite e considerata la necessità di visionare ancora molti altri beni, lo scrivente si è riservato di effettuare successivamente i necessari rilievi architettonici, previo accordo con i debitori eseguiti. Si è proceduto, in seguito, accompagnati dal sig. XXXXXX XXXXXX, all'accesso presso l'appezzamento di fondo agricolo sito in Ragusa, nella Contrada Bussello (terreno **al fg. 382, p.lla 54**) di proprietà della moglie XXXXXX XXXXXX. Dopo un ispezione visiva del fondo, del suolo e del soprasuolo, identificato i confini, aver effettuate le foto, il sopralluogo è proseguito presso gli immobili siti a Ragusa, nella Contrada Parabuto, presso la cava in cui si esercita l'attività di estrazione della pietra, svolta dalla società debitrice eseguita, e che ne è anche la proprietaria. Accompagnati dal sig. XXXXXX XXXXXX, siamo entrati all'interno della cava, comprendente la **particella 108** (cava), **427 e 430** (strada di accesso alla cava) del foglio di mappa 366 del Comune di Ragusa Sez. C del Catasto terreni, per visionare i luoghi ed effettuare le foto di rito.

Non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo sui cespiti residui, il C.T.U. ed il Custode dichiaravano sospese le stesse alle ore 18:30 ed i presenti convenivano di darsi appuntamento per il giorno 17/08/2022 alle ore 17:30, per la prosecuzione degli accessi ai beni rimanenti, sottoscrivendolo a verbale.

Il 17/08/2022, alle ore 17:30, il Perito ed il Custode si recavano a Modica (RG) presso l'appezzamento di terreno sito in Contrada Bussello (identificato al Foglio 4, p.lle 54, 142 e 63) ove avevano appuntamento con il sig. XXXXXX XXXXXX. Dopo avere inutilmente atteso l'arrivo del debitore, con il quale era stato concordato il presente sopralluogo già lo scorso 22/07/2022, i presenti hanno proceduto ai rilievi fotografici dei predetti terreni. Alle ore 18:15 il Custode viene contattato telefonicamente dal signor XXXXXX XXXXXX, il quale chiede di rinviare al giorno successivo alle ore 8:30 l'accesso all'ultimo cespite rimanente, con incontro direttamente sui luoghi.

Il 18/08/2022 alle ore 8:30 lo scrivente ed il Custode si sono recati a Modica (RG) nella contrada Sant'Antonio - Streppenosa - Cava Mola, presso il cespite di proprietà dello stesso XXXXXX XXXXXX. Esso consiste in un ampio appezzamento di terreno scosceso, reso a terrazzamenti con muretti a secco, il tutto identificato al foglio 93 – Catasto Terreni del Comune di Modica Sez. A, alle **particelle 116, 113, 147 e 148** di proprietà esclusiva del debitore eseguita, ed alle **particelle 151 e 152** di proprietà per un mezzo indiviso del

Signor XXXXXX XXXXXX, debitore esecutato, e per la restante metà del signor XXXXXX XXXXXX, estraneo al pignoramento.

All'interno del lotto insistono tre corpi di fabbrica piuttosto datati, di cui due (**p.lle 150 e 153**) censite come terreni a destinazione Pascolo ed invece rilevate come garage/deposito e antica stalla ormai in disuso. Il terzo, censito come fabbricato rurale alla **particella 17**, consta di un alloggio a carattere stagionale che occupa il piano primo di un manufatto su due livelli realizzato agli inizi del secolo novecento. Eseguiti i rilievi architettonici dei terreni, nonché i rilievi architettonici e fotografici, lo stato di conservazione delle finiture e degli impianti degli stessi, il P.E. concludeva le operazioni peritali alle ore 10:30.

Successivamente, dopo aver eseguito gli accessi agli atti amministrativi nei vari Uffici Tecnici di competenza, pertinenti ai fabbricati in esame, venuto in possesso degli elaborati grafici autorizzati, atti a comprenderne sia la consistenza che la conformità urbanistica, il sottoscritto, coadiuvato dal suo collaboratore, geom. Antonino Di Rosa, si è recato nuovamente presso quei cespiti che necessitavano di essere rivisti, misurati ed attenzionati, e precisamente:

Il 05/11/2022 sono state riprese le operazioni di sopralluogo sul cespite in Modica (RG) con accesso dalla via Cappuzzello Donna Raimonda, dal civico n. 6, di proprietà dei sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX. Questa volta, con l'aiuto del Collaboratore, si è provveduto al rilievo architettonico, fotografico, analisi dello stato di conservazione, delle finiture e verifica degli impianti relativi all'intero complesso di fabbricati ad uso abitativo, costituito da più corpi, piscina e spazio di pertinenza, e precisamente: L'unità abitativa ove attualmente risiede il signor XXXXXX XXXXXX (p.lla 375/3, Cat. A/7 di 12 vani), l'attiguo garage (p.lla 375/2, Cat. C/6 di 22 mq.), un piccolo villino/dependance quasi prospiciente su strada (p.lla 375/4, Cat. A/3 di 2,5 vani), una tettoia per la sosta di un autovettura (p.lla 375/5, Cat. C/6 di 42 mq), un locale tecnico ospitante l'impianti di riscaldamento (p.lla 375/6, Cat. C/2 di 8 mq.) ed una piscina scoperta, ricadente all'interno della particella 375 ma non censita al catasto. Non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo sugli ulteriori cespiti, per sopraggiunti impegni improrogabili del signor XXXXXX XXXXXX, quest'ultimo si impegnava a concordare una nuova data e comunicarla al sottoscritto per via telefonica. Per cui si redigeva il verbale dichiarando sospese le attività alle ore 11:20.

Il 07/11/2019 dalle ore 9:30 veniva effettuato l'accesso ai due ultimi cespiti. Il primo, in presenza del mio collaboratore e del sig. XXXXXX XXXXXX, oltre allo scrivente, per completare le operazioni peritali, i rilievi architettonici e fotografici, l'analisi dello stato di conservazione del manufatto, finiture ed impianti presenti sugli immobili siti sulla Strada Comunale Donna Tommasa Ciaceri n. 17. Precisamente i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Modica (RG) al **foglio 214, p.lla 733, sub.ni 1 e 2**, comprensivo

degli spazi di pertinenza esterni. Alle ore 11:00 le operazioni sono proseguite recandoci presso l'ultimo cespite, il complesso produttivo sito in Territorio di Ragusa (vicino la frazione di Frigintini) adibito alla lavorazione e trasformazione della pietra e dei materiali lapidei, in cui ha sede la società debitrice eseguita "XXXXXXXXXXXXX s.r.l."

Questa volta, con l'aiuto del Collaboratore, si è provveduto al rilievo architettonico, fotografico, analisi dello stato di conservazione, delle finiture e verifica degli impianti relativi all'intero complesso di fabbricati ad uso produttivo, costituito da più corpi e spazio di pertinenza, e precisamente:

- Corpo Uffici, composto da un piano interrato, due livelli fuori terra e soprastante lastrico solare, distinto al Catasto Fabbricati - Sezione Urbana A di Ragusa, al foglio 383, **particella 984 (cat. F/6)**;
- Capannone industriale composto da due corpi di fabbrica **40/1 (Cat. D/7)**;
- Due corpi di fabbrica ricadenti all'interno della particella 915, e precisamente un impianto di frantumazione, accatastato come particella **915/1 (Cat. C/2)**, ed un magazzino per ricambi frantoio, accatastato come particella **915/2 (Cat. C/6)**;
- Varie Tettoie precarie, ricadenti all'interno della particella 40 ma non accatastate;
- Un vecchio corpo uffici, ricadente tra le particelle 984 e 40, non censito in mappa e non accatastato;
- Uno spazio ove è ubicato un macchinario per la lavorazione della pietra, denominata "fresa a disco", e uno spazio ove è ubicato un altro macchinario per il taglio della pietra, denominata "sega a filo".

Il CTU ed il suo Collaboratore portavano a compimento le operazioni peritali alle ore 15:30, sottoscrivendolo a verbale.

Il 05/04/2023 dalle ore 10:00 veniva effettuato l'accesso al cespite in C.da Calamenzana, in presenza del mio collaboratore, del Custode e del sig. XXXXXX XXXXXX, oltre allo scrivente, per la verifica semestrale, per richiedere della chiarimenti in merito alla cava e per verificare delle misure in loco. Le operazioni avevano termine alle ore 11:34.

Infine, il 26/04/2023 dalle ore 15:30 veniva effettuato l'accesso al cespite in C.da Calamenzana, in presenza del mio collaboratore, del Custode e del sig. XXXXXX XXXXXX, oltre allo scrivente, per rilevare un immobile che non era stato ancora visionato. Precisamente i beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Ragusa (RG) al **foglio 214, p.IIa 733, sub 1.**

Verifiche ed accertamenti presso gli Uffici

In fase precedente l'accesso, All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ragusa- Sezione Territorio, ho richiesto copie e preso visione della documentazione catastale, in dettagli visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa. Ho accertato la corrispondenza tra i dati catastali riportati in visura e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Progressivamente

In data 05/10/2022 ho effettuato a mezzo PEC istanza di accesso agli atti amministrativi all'Ufficio Tecnico Comunale di Modica – Settore Sesto, chiedendo di prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia attinente gli immobili oggetto di valutazione. L'archivista contattava telefonicamente il sottoscritto specificando che in archivio erano stati rinvenuti solo alcuni dei documenti richiesti, dandogli appuntamento per il giorno 27/10/2022 per la presa visione della documentazione. Alla data stabilita ho esaminato i fascicoli e, vista la mole di elaborati, la visione e l'estrazione di copie ha interessato anche il giorno concordato 04/11/2022.

In data 22/09/2022 ho effettuato a mezzo email istanza di accesso agli atti amministrativi all'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa, chiedendo di prendere visione ed estrarre copia della documentazione edilizia attinente gli immobili oggetto di valutazione. L'archivista contattava telefonicamente il sottoscritto dandogli appuntamento per il giorno 28/09/2022 per la presa visione della documentazione. Alla luce di successive indagini, si è ritenuto opportuno effettuare ulteriori ricerche, per cui il Perito si è recato nuovamente all'UTC in data 30/01/2023 per visionare, esaminare ed estrarre copia di ulteriore documentazione.

Il 07/11/2022 è stato richiesto a mezzo PEC al Comune di Modica, Ufficio di Stato Civile, copia dell'estratto dell'Atto di Matrimonio dei soggetti debitori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX. L'Ufficio rispondeva in pari data, trasmettendo a mezzo PEC la copia per riassunto dell'atto di matrimonio.

Il 07/11/2022 è stato richiesto a mezzo PEC al Comune di Rosolini, Ufficio Stato Civile, copia dell'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dei soggetti debitori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX. L'Ufficio rispondeva il giorno seguente, trasmettendo a mezzo PEC la copia per riassunto dell'atto di matrimonio.

Il 15/11/2022 è stata inoltrata a mezzo PEC Istanza di accesso agli atti, ai sensi degli artt. 22 ss della legge n. 241/90, al G.S.E. (direzionelegale@pec.gse.it) ove si richiedevano informazioni e documentazione relative ad un impianto fotovoltaico installato sulla copertura a tetto dell'unità abitativa in cui risiede il debitore XXXXXX XXXXXX. L'Ente rispondeva al Perito inviando la documentazione richiesta per mezzo Poste.

Il 17/11/2022 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di Accesso agli atti al Distretto Minerario di Catania (distrettominerario.ct@certmail.regione.sicilia.it). L'Ente rispondeva telefonicamente invitando il P.E. a visionare gli atti direttamente nella loro sede, stabilendo un appuntamento per il giorno 30/11/2022. Alla data stabilita, lo scrivente si è recato a Catania per prendere visione della documentazione ed estrarne copia.

Il 01/02/2023 è stata effettuata una ispezione ipotecaria alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa per estrarre copia della trascrizione della successione in morte del sig. XXXXXX XXXXXX, padre dei debitori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX.

In data 02.02.2023 mi sono recato presso l'Archivio Notarile di Ragusa, sede di Modica, per prendere visione ed estrarne copia di n° 5 (cinque) titoli di proprietà sugli immobili da stimare. Il 09/02/2023 sono ritornato a Modica per effettuare il ritiro delle copie di detti titoli.

il 02/02/2023 è stata inoltrata una PEC all'amministratore condominiale del fabbricato in Modica, via Resistenza Partigiana n. 27/o, che ha risposto a mezzo PEC in data 07/02/2023.

Il 17/02/2023 mi sono recato all'Ufficio Tecnico Comunale di Modica per interloquire col personale tecnico sulle criticità inerenti le difformità urbanistiche riscontrate sul cespite sito in C.da Ciaceri.

Il 21/02/2023 ho richiesto copia aerofotogrammetrica all'Istituto Geografico Militare. La foto aerea veniva inviata al sottoscritto a mezzo PEC in data 23/02/2023.

Il 22/02/2023 mi è stato dato appuntamento dal funzionario della Soprintendenza ai beni Culturali e Architettonici di Ragusa, dott. Scionti, per interloquire sulla beni soggetti a vincoli nel Territorio di Modica.

Il 27/02/2023 ho effettuato online prenotazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa – per assistenza all'utenza in presenza. Mi è stato dato appuntamento per il giorno 02/03/2023 alle ore 11:40. Alla data stabilita mi sono recato in ufficio per interloquire con il funzionario per ricerche sul cespite sito in C.da Streppenosa.

In data 28/03/2023 ha fatto richiesta telematicamente, a mezzo PEC, al Libero Consorzio comunale di Ragusa – settore 7° - Ufficio Viabilità, di copia della ripresa aerofotogrammetrica relativa al volo effettuato nel 1977, finalizzata al controllo dell'attività urbanistico-edilizia. In data 30/03/2023 l'Ufficio Viabilità consegnava la documentazione al Perito.

L'11/04/2023 ed il 18/04/2023 mi sono recato all'Ufficio Tecnico Comunale di Ragusa per interloquire col personale tecnico sulle criticità inerenti le difformità urbanistiche

 ASTALEGALE.NET



riscontrate sul cespite sito in C.da Calamenzana.

Il 27/02/2023 , previo appuntamento, mi sono recato all'Ufficio Tecnico Comunale di Modica per interloquire col personale tecnico sulle criticità inerenti le difformità urbanistiche riscontrate sul cespite sito in C.da Streppenosa.

Il 06/05/2023 ho effettuato online prenotazione all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa – per assistenza all'utenza in presenza. Mi è stato dato appuntamento per il giorno 09/05/2023 alle ore 9:30 e 9:50. Alla data stabilita mi sono recato in ufficio per interloquire con il funzionario sulla documentazione inerente i tipo frazionamenti dei terreni siti in C.da Calamezzana.

Il 06/05/2023 veniva protocollata all'Ufficio del Genio Civile di Ragusa una richiesta di accesso ai documenti amministrativi relativamente al deposito dei calcoli di verifica sulla struttura di un fabbricato sito in Ragusa, nella Contrada Calamenzano (Un. Neg. 10). La documentazione è stata inoltrata al C.T.U il 09/05/2023 a mezzo PEC.

In data 08.05.2023 mi sono recato presso l'Archivio Notarile di Ragusa, sede di Modica, per prendere visione ed estrarne copia di n° 1 (uno) allegato al titolo di proprietà su un cespite da stimare. In pari data mi è stato consegnato l'allegato al titolo.

L'8/05/2023 ho richiesto copia aerofotogrammetrica all'Istituto Geografico Militare. La foto aerea veniva inviata al sottoscritto a mezzo PEC in data 09/05/2023.

Il 10/05/2023 è stato richiesto a mezzo PEC al Comune di Modica, Ufficio di Stato Civile, copia dell'estratto dell'Atto di Morte della signora XXXXXX XXXXXX. L'Ufficio rispondeva in data 12/05/2023, trasmettendo a mezzo PEC la copia della documentazione richiesta.

Il 12/05/2023 mi è stato dato appuntamento dal funzionario della Soprintendenza ai beni Culturali e Architettonici di Ragusa, dott. Ruta, per interloquire sulla beni soggetti a vincoli nel Territorio di Ragusa.

Infine, il 17/05/2023 ho effettuato le ispezioni alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ragusa ed ho richiesto le visure ipocatastali dell'immobile, con riferimento al ventennio anteriore alla data di pignoramento. Le formalità risultanti sono coincidenti con quelle indicate nella certificazione notarile già agli atti.

Conclusioni

Considerato che il perito doveva rispondere ai quesiti mediante relazione da depositare in forma telematica almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 11/01/2023, per cui con scadenza il lunedì del giorno 12/12/2022.

Apprezzato che per la quantità di cespiti da rilevare ha chiesto istanza di proroga il 07/12/2022, concessa dal GE con provvedimento del 09/12/2022 e conseguente rinvio all'udienza del 29/03/2023, per cui con scadenza il lunedì del giorno 28/02/2023.

Che avendo in corso altre indagini ed in attesa di riscontro di alcuni enti, ha dovuto richiedere un ulteriore istanza di proroga il 24/02/2023, concessa dal GE con provvedimento del 28/02/2023 il quale rinviava all'udienza del 21/06/2023, con termine fino a 30 giorni prima per il deposito della relazione, per cui entro il 22/05/2023 compreso.



Per le caratteristiche possedute, i beni possono essere costituiti dai seguenti lotti:

- lotto 1: Appartamento al piano primo + box auto al piano interrato in un immobile sito in Modica, nella via Resistenza Partigiana n° 27/O.
In Catasto, al Fg 226 di Modica, P.IIe 1334/11 e 1334/7.
- lotto 2: Locale Commerciale al piano terra in un immobile sito in Modica, nella via Resistenza Partigiana n° 27/M.
In Catasto, al Fg 226 di Modica, P.IIa 1334/9.
- lotto 3: Abitazione in Villino con piscina, garage, depandance, tettoia, locale tecnico e superficie esterna di pertinenza siti in Modica, nella Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda n° 4.
In Catasto, al Fg 214 di Modica, P.IIe 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 375/6.
- lotto 4: Capannone + appezzamento di terreno agricolo siti in Modica, nella Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda.
In Cat. Fabbr. al Fg 214 di Modica, P.IIa 648/1.
In Cat. Terr. al Fg 214 di Modica, Sex. B, P.IIe 410 e 650.
- lotto 5: Appezzamento di terreno agricolo sito in Modica, nella Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda.
In Catasto, al Fg 214 di Modica – Sez.B, P.IIe 411 e 507.
- lotto 6: Fabbricato rurale + magazzini e locali di deposito siti in Modica, strada Comunale Donna Tommasa Ciaceri n. 17 - Piano Terra.
In Catasto, al Fg 214 di Modica, P.IIe 733/1 e 733/2.
- lotto 7: Appezzamento di terreno agricolo sito in Modica, nella Contrada Scrofani - Rassabia
In Catasto, al Fg 4 di Modica – Sez. A, P.IIe 54, 63 e 142.
- lotto 8: Appezzamento di terreno agricolo sito in Modica, nella Contrada Miglifulo
In Catasto, al Fg 58 di Modica – Sez. A, P.IIe 41, 88 e 89.
- lotto 9: Fabbricato rurale al piano primo, deposito e terreno agricolo siti in Modica, nella Contrada Sant Antonio - Streppinosa – Cava Mola.

In Catasto, al Fg 93 di Modica – Sez. A, P.Ille 116, 150, 153, 17 (FR), 113, 147, 148, 151 e 152.

lotto 10: Complesso Produttivo per la lavorazione e frantumazione della pietra, sito in Ragusa, nella Contrada Calamenzana S.N.

In Cat. Fabbr. al Fg 383 di Ragusa, P.Ille 40/1, 915/1, 915/2, 908/1 e 984.

In Cat. Terr. al Fg 383 di Ragusa, Sez. C, P.Ille 979, 980, 568, 976, 977 e 569.

lotto 11: Cava d'estrazione materiale lapideo sito in Ragusa, nella Contrada Parabuto S.N.

In Cat. Terr. al Fg 366 di Ragusa, Sez. C, P.Ille 108, 428 e 430.

lotto 12: Appezzamento di terreno agricolo sito in Ragusa, nella Contrada Bussello

In Catasto, al Fg 382 di Ragusa – Sez. C, P.Illa 54.

Ritenuto di aver raccolto tutto il materiale pertinente all'incarico conferitomi, redigo la presente relazione di stima.



CESPITE 1: Appartamento al piano primo + box auto al piano interrato in un immobile sito in Modica, nella via Resistenza Partigiana n° 27/O.

In Catasto, al Fg 226 di Modica, P.Ile 1334/11 e 1334/7.

Identificazione dei beni pignorati

Il bene è stato perfettamente individuato. Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 11-15/02/2022 in favore della DoValue S.p.A., si procedeva al pignoramento, nei confronti dei debitori, dei seguenti beni, così descritti:

"Abitazione di tipo economico sita in Modica Via Resistenza Partigiana n° 27 censito al catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 226, particella 1334 sub11, P.1, Cat. A/3, vani 6 e particella 1334 sub 7, P.S1, Cat. C6, sup. 33 mq, di proprietà dei sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, per la quota di ½ per uno."

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella visura storica.

L'immobile confina a:

Nord-Ovest con Vicolo Benedetto Croce, traversa alla Via Resistenza Partigiana

Nord-Est con proprietà aventi causa XXXXXX (p.Ila 1995)

Sud-est con proprietà XXXXXX XXXXXX (p.Ila 427)

Sud-Ovest con proprietà XXXXXX XXXXXX e XXXXXX a (p.Ila 390).

Indicazione del diritto pignorato: Proprietà intera.

Planimetricamente dalla forma pressoché rettangolare, l'intero lotto si estende su una superficie lorda complessiva, in proiezione orizzontale, di mq. 244, avente una lunghezza di 22 ml circa e una larghezza che varia da 12 ml da un lato a 13,50 ml circa dall'altro.

Sommara descrizione del bene

Il bene consiste in una unità immobiliare posta al primo piano di una palazzina/condominio che, col piano interrato, enumera quattro livelli. Sito in una traversa della nota via Resistenza Partigiana, denominata anch'essa col medesimo nome, al civico 27/o, l'intero stabile si colloca all'interno del tessuto urbano della città di Modica (RG), e precisamene nella nuova zona semicentrale di Modica Sorda, zona Ospedale Maggiore Nino Baglieri. La zona è prevalentemente caratterizzata da immobili di tipo residenziali moderni, centri commerciali e negozi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su un unico livello. L'ingresso avviene dalla scala comune, posta in posizione centrale, o da un ascensore. Rispetto al pianerottolo di arrivo, il cespite si presenta sul lato sinistro.

Sul lato destro è presente un altro appartamento di proprietà terzi. Oltrepassata la soglia di ingresso all'unità immobiliare si accede su uno spazio che funge da ingresso di mq. 6,74. Questo comunica, sul lato destro con una cucina di mq. 14,21 e con un soggiorno pranzo di mq. 22,00. I due ambienti sono comunicanti a formare un open-space su tutta la zona giorno. A sua volta la cucina comunica con un WC-lavanderia di mq. 4,80. Tutti gli ambienti elencati ricevono luce ed aria naturalmente per mezzo di finestre e finestroni che danno su un ballatoio esterno di pertinenza di mq. 26,26 che rigira su due lati dell'immobile.

Sul lato sinistro, una porta interna comunica con un disimpegno di mq. 4,02 che serve e collega tutti gli ambienti della zona notte, e precisamente: sul lato destro una camera da letto doppia di m. 15,68 e una camera da letto singola di mq. 10,60. Di fronte, un bagno di mq. 7,38. Sul lato sinistro un ambiente adibito a cameretta di mq. 7,77 ed un ripostiglio di mq. 2,90. Entrambe le camere da letto poste a destra ricevono luce ed aria naturalmente per mezzo di finestroni che danno sul ballatoio sopra descritto. Il bagno e la cameretta ricevono luce ed aria naturalmente per mezzo di finestre che danno su un cavedio. Il ripostiglio e l'ingresso sono privi di aperture verso l'esterno.

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza netta di piano (da pavimento ad intradosso solaio) di ml. 2,70.

L'unità immobiliare oggetto di stima, dotata di arrivo al piano dell'ascensore condominiale, allo stato non costituisce alcuna barriera architettonica che possa impedirne l'accesso alle persone con limitate capacità motorie.

Costituiscono accessorio del riferito appartamento anche un box auto chiuso, ubicato al piano interrato dell'edificio, della superficie di mq. 30, posizionato, in proiezione verticale, sotto le due camere da letto del citato appartamento, e un piccolo ripostiglio di mq. 3,00, posto tra il ripostiglio di proprietà dei coniugi XXXXXX-XXXXXX ed il ripostiglio censito al sub. 6.

Verifica dell'attuale assetto proprietario ed esatta provenienza del bene

Il cespite viene posto in vendita per l'intera quota, infatti:

Ai coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, entrambi debitori, comproprietari del bene nelle quote indivise di 1/2 cadauno, gli immobili sono pervenuti per atto di divisione del 6

dicembre 1995, rep. n. 47669 racc. n. 9797, rogato dal **Dott. Giuseppe Terranova** Notaio in Modica, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Ragusa il 29/12/1995 ai nn. 15224/12209, col quale veniva a cessare la comunione con XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX.

“E) Ai coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX la QUINTA QUOTA, comprendente le seguenti unità immobiliari comprese nell’edificio meglio descritto in premessa, sito in Modica, lungo una traversa di via Resistenza Partigiana, con accesso condominiale dal civico 27/o, e precisamente:

... 2) L’appartamento da adibire a civile abitazione, ubicato al primo piano dell’edificio, con accesso dalla porta a sinistra salendo la scala. Composto da tre vani, cucina e accessori, della superficie residenziale di circa metri quadrati cento (mq. 100) e per quanto trovasi, confinante con il vano scala, con appartamento complanare assegnato ai coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, con proprietà della signora XXXXXX XXXXXX e con la banchina a piano terra su due lati.

Costituiscono accessori del descritto appartamento un box chiuso ubicato al piano sottostrada dell’edificio, della superficie di circa metri quadrati trenta (mq. 30) e per quanto trovasi, confinante con la corsia di manovra condominiale, con il box sub 6 e con perimetrale su due lati, nonché un piccolo vano ripostiglio, ubicato allo stesso piano sottostrada, della superficie di circa metri quadrati tre (mq. 3) e per quanto trovasi, confinante con ripostiglio assegnato ai coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, con ripostiglio al sub. 6, con la corsia di manovra condominiale e con perimetrale.

3) nonché la quota proporzionale di tutte le parti e tutti gli impianti dell’edificio che sono comuni ai sensi di legge, se, in quanto e nei limiti in cui esse parti ed impianti sono a servizio dell’unità immobiliare in oggetto con le prescrizioni e le limitazioni di cui in premessa”.

Le unità immobiliari in oggetto trovasi censite al N.C.E.U. del Comune di Modica alla partita 24452 in ditta ai comparanti ed in corso di voltura, foglio 119, mappali:

1334 sub 11 – via Resistenza Partigiana 27/M – 1° P. mappa relativa all’appartamento;

1334 sub 7 – via Resistenza Partigiana 27/M – 1° S. mappa relativa al box auto ed al vano ripostiglio;

mappe che risultano dalle denunce di variazione presentate all’UTE di Ragusa in data 3 novembre 1995, con protocollo rispettivamente n. 3680 e 3676”.

I sopra descritti beni, pervennero ai dividenti per acquisto di uno stacco di suolo edificabile dito in Modica, Contrada Treppiedi, della superficie reale e catastale di mq. 620, giusto atto di compravendita del 08/01/1991 rep. n. 28449 racc. n. 5356, rogato dal **Dott. Giuseppe Terranova** Notaio in Modica, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Ragusa il 08/02/1991 ai nn. 2482/2169, da podere di XXXXXX XXXXXX, e successiva edificazione giusti progetti approvati dalla Commissione Edilizia relative alle Concessioni Edilizie n. 140/91 e la n. 197/94, in variante alla precedente.

Successivamente non risulta nessuna trascrizione fino all'atto di pignoramento.

Verifica dello Stato Civile

A seguito di istanza telematica effettuata dal C.T.U. a mezzo PEC in data 07/11/2022 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva telematicamente con PEC in pari data, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di matrimonio ove risulta che i signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio in data 28 aprile 1973, in regime di comunione dei beni.

Dopo averne fatto richiesta telematica a mezzo PEC il 10/05/2025 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva con PEC in data 12/05/2023, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di morte dove, dal registro degli atti di morte del Comune, Anno 2022 Numero 158 parte I, viene certificato che la signora XXXXXX XXXXXX è deceduta a Modica il 10/06/2022.

Stato di possesso del bene

Alla data dell'accesso giudiziario, effettuato in data 21 luglio 2022, l'appartamento di cui alla particella 1334/11 risultava occupato da terzi, giusto contratto di locazione del 10/03/2010, registrato il 18/03/2010.

Il canone mensile risulta essere di € 400,00 da aggiornare annualmente a partire dal secondo anno in base alle variazioni ISTAT e comunque in misura non superiore al 75% delle stesse. La durata del contratto è stata fissata in anni 4 con decorrenza dal 10.03.2010, con rinnovo automatico per uguale periodo salvo disdetta da inviare 3 mesi prima della scadenza. Non essendo ciò avvenuto, il contratto risulta prorogato sino al 09.03.2026.

Il canone mensile, a parere del CTU, risulta congruo.

Il bene sarà perciò considerato occupato ed opponibile alla procedura.

2) ISCRIZIONE del 18/07/2008 Reg. Gen. 14950 - Reg. Part. 3472

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 17/7/2008 Rep.32048/2008

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

3) ISCRIZIONE del 22/10/2009 Reg. Gen. 20943 - Reg. Part. 5176

Atto Notaio Ottaviano Evangelista sede Modica Rep. 72183/16713 del 20/10/2009

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo

soggetti a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

4) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19481 - Reg. Part. 4639

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/10/2010 Rep.39955/2010

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

5) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19485 - Reg. Part. 4643

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010 Rep.266/2005

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

6) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19486 - Reg. Part. 4644

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010 Rep.32048

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

7) ISCRIZIONE del 24/10/2013 Reg. Gen. 14105 - Reg. Part. 2225

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 22/10/2013 Rep.7121/2013

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

8) ISCRIZIONE del 17/9/2014 Reg. Gen. 12101 - Reg. Part. 1584

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 15/09/2014 Rep.451/2014

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

9) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7919 - Reg. Part. 1461
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.566/2016
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

10) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7921 - Reg. Part. 1463
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.117/2016
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

11) ISCRIZIONE del 30/3/2018 Reg. Gen. 5059 - Reg. Part. 713
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 28/03/2018 Rep.11/2018
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

12) ISCRIZIONE del 01/10/2019 Reg. Gen. 14150 - Reg. Part. 1922
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 30/09/2019 Rep. 948/2019
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXX

13) ISCRIZIONE del 09/10/2020 Reg. Gen. 11776 - Reg. Part. 1332
Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 06/07/2020 Rep. 1915
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXX

14) TRASCRIZIONE del 14/03/2022 Reg. Gen. 4141 - Reg. Part. 3049
Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Ragusa
Verbale di pignoramento immobili del 15/02/2022 Rep. 368 Uff. Giud. Trib. Ragusa
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXX

Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, e le stesse saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie alla cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Conformità alle vigenti norme in materia Urbanistica-Edilizio

Ai fini della regolarità sotto il profilo edilizio, il fabbricato ricade in territorio di Modica. Dalle indagini effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, giusta richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune, effettuata in data 05/10/2022 a mezzo PEC, è stata rinvenuta, da parte dell'Ufficio, la seguente documentazione che lo scrivente ha esaminato e richiesto copia i giorni 27/10/2022 e 04/11/2022:

- **Concessione edilizia n. 140 del 13/04/1991**, su domanda presentata dal sig. XXXXXX XXXXXX (quale rappresentante di vari soggetti comproprietari), con la quale veniva chiesta la concessione per la costruzione di un edificio residenziale-commerciale nell'area distinta in Catasto Terreni del Comune alla partita 8833 foglio 118 p.lla 1238 (ex 205/b) di mq. 620 catastali e per mq. 550 ricadenti in zona B del P.R.G.

- **Concessione edilizia in variante n. 197 del 18/07/1994** su domanda presentata dal sig. XXXXXX XXXXXX (quale rappresentante di vari soggetti comproprietari), con la quale veniva chiesta la concessione a poter apportare modifiche interne ai vari piani, esterne ai prospetti ed alla copertura e modifiche alla rampa di accesso al piano cantinato in variante alla C.Ed. n. 140 del 13,4,91 relativa alla costruzione di un edificio residenziale-commerciale nell'area distinta in Catasto Terreni del Comune alla partita 8833 foglio 118 p.lla 1238 (ex 205/b) di mq. 620 catastali e per mq. 550 ricadenti in zona B del P.R.G.

La volumetria autorizzata è di mc. 2746,13 secondo l'indice di mc. 5/mq. Previsti dal P.R.G.

Gli elaborati grafici autorizzati e depositati al Comune sono conformi a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di accesso ai luoghi. Solo un tramezzo risulta leggermente traslato parallelamente di pochi decimetri rispetto dal rilievo eseguito dal sottoscritto, ma corrispondenti nelle misurazioni, tra gli elaborati ed il rilievo, per cui si può chiaramente considerare una diversa rappresentazione grafica che non inficia sulla regolarità urbanistico edilizia del bene.

Per lo stesso manufatto, sono stati rilasciati Certificati di Abitabilità e Agibilità parziali, e specificatamente per i beni oggetto di valutazione:

- **pratica edilizia n. 31/1996 OR** nella quale veniva autorizzata in data 05/11/1996 l'abitabilità e l'agibilità parziale all'appartamento al piano primo ed al box chiuso al parcheggio al piano cantinato.

Regolarizzazione del cespite

Il cespite è conforme allo strumento urbanistico e non necessita di alcuna regolarizzazione in materia urbanistico-edilizia.

Destinazione Urbanistica del bene

Nelle previsioni del P.R.G aggiornato del Comune di Modica, Adeguamento al Decreto di Approvazione D.D.G. N. 214/2017 del 22/12/2017, l'immobile ricade all'interno delle zone per insediamenti residenziali, e specificatamente nella "zona B1 – di completamento dei quartieri del centro urbano", ove l'attività urbanistico edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, Riportata all'interno della tavola "C3.3" e normata all'art. 36 con la seguente definizione:

Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq;

Altezza massima consentita: 14,00 ml;

Numero massimo di piani fuori terra: 4;

Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotto interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R.21/73.

Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Nelle parti di zona B1 interessate da particolari prescrizioni derivanti dai livelli di tutela 2 e 3 del Piano Paesaggistico o dal Piano di Assetto Idrogeologico, su tali porzioni sono ammissibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, escludendo la nuova edificazione.

Accertamento dell'acatastamento del bene

Dalle verifiche effettuate presso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, il cespite è correttamente censito nel Catasto Fabbricati di Modica – Sez. Urbana A - al foglio di mappa 226, particelle:

1337/11 Z.C:1 Cat: A/3 Classe:3 Cons: 6 vani; Rendita: € c
Via Resistenza Partigiana n° 27/M Piano 1
Mappali terreni correlati: Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 226 - Particella 1334

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX	nato a Modica il 22/06/1932	Proprietà per ½
- XXXXXX XXXXXX	nata a Modica il 29/12/1949	Proprietà per ½

1337/7 Z.C:1 Cat: C/6 Classe:8 Cons: 33mq; Rendita: € 74,99
Via Resistenza Partigiana n° 27/M Piano S1
Mappali terreni correlati: Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 226 - Particella 1334

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX	nato a Modica il 22/06/1932	Proprietà per ½
- XXXXXX XXXXXX	nata a Modica il 29/12/1949	Proprietà per ½

Le Planimetrie catastali sono correttamente rappresentate.

Non necessitano spese per la regolarizzazione catastale del cespite.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto (per impianti di riscaldamento/raffrescamento) debba essere obbligatoriamente allegato all' APE (Attestato di Prestazione Energetica) al momento della trasmissione da parte del soggetto certificatore al Sistema Informatico APE-SICILIA.

La compilazione e l'aggiornamento del libretto compete all'installatore.

Il responsabile dell'impianto può essere l'occupante, il proprietario o l'amministratore.

L'impianto termico esistente, di cui dispone l'unità immobiliare oggetto di stima, è privo di libretto di impianto.

Allo stato, l'APE non può essere trasmessa al Sistema Informatico APE-SICILIA e quindi prodotta agli atti.

Inoltre, in riferimento a quanto disposto all'interno della Circolare/Provvedimento Generale in tema di redazione APE/Acquisizione CDU, emanata dai Giudici delle Es. Imm. del Tribunale di Ragusa in data 18/12/2021, la documentazione APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, potranno essere predisposti solo a seguito di aggiudicazione del bene.

Per la redazione dell'APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, si quantifica un costo presunto di **€ 600,00**

Analitica descrizione del bene - Elementi utili per le operazioni di vendita

Il bene consistere in un una unità immobiliare al piano primo comprensiva di box auto al piano interrato facente parte, nel suo complesso, di un immobile per civile abitazione composto da 4 livelli.

Tipologia: abitazione di tipo popolare.

Occupazione del Bene: Ad oggi occupata in forza di un contratto di affitto del 10/03/2010, registrato il 18/03/2010 ed in corso di validità.

Sita in Modica, Comune di 53.495 abitanti (al 30 settembre 2022) della provincia di Ragusa. Il territorio comunale ha una superficie di 292,37 km², con una densità di popolazione pari a 182,97 abitanti per km². Gli abitanti del comune di Modica hanno un'età media di 43,5 anni e un reddito imponibile medio annuo di 15.032 euro.

Trattasi di zona di recente edificazione, a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di locali commerciali ai piani terra nelle vie di maggiore pregio, ed alcune destinazioni d'uso con funzioni amministrativa e direzionale. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici pluri-piano, edificati alla fine del secolo scorso. La zona oramai è pressoché satura e presenta pochissimi vuoti nella maglia urbana.

È posizionata, nei pressi dell'Ospedale Maggiore, o nei pressi della vicina Chiesa del Sacro Cuore.

Appartamento

Il bene si sviluppa su una superficie coperta complessiva di mq 115,57. Possiede una superficie esterna di pertinenza di mq. 28,86. mentre quella netta calpestabile totale è di 96,10 mq. Ogni singolo ambiente è così composto:

- ingresso di mq. 6,74 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- cucina-pranzo di mq. 14,21 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- WC/lav. di mq. 4,80 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- soggiorno di mq. 22,00 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- disimpegno di mq. 4,02 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- camera letto di mq. 15,68 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- camera letto di mq. 10,60 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- bagno di mq. 7,38 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- accessorio di mq. 7,77 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- ripostiglio di mq. 2,90 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)

Caratteristiche costruttive

- La struttura portante orizzontale e verticale è realizzata con struttura intelaiata travi-pilastri in C.A.
- I solai di piano e di copertura sono realizzati con soletta piana in latero-cemento.
- I tamponamenti interni sono in laterizio forato da 8 cm, intonacati per uno spessore totale di 10/11 cm.

- I tamponamenti esterni hanno uno spessore di 30 cm e sono formati da doppia fila parallela di forati da 8 cm a formare una intercapedine interna centrale vuota. Esternamente intonacato a cemento con soprastante rivestimento di finitura del tipo *graffiato*.

- Le porte interne sono tutte in legno (struttura e pannellatura, su alcune la pannellatura è in vetro), ad anta battente. Telaio e copri-filo in legno, molto probabilmente originarie dell'epoca di costruzione.

- Quasi tutti gli ambienti ricevono luce ed aria diretta, ad esclusione dell'ingresso e del ripostiglio.

- Gli infissi interni sono in alluminio preverniciato e vetro camera. Il sistema oscurante è garantito da serrande esterne del tipo persiana con doghe in alluminio preverniciato orientabili.

- Il portoncino caposcala d'ingresso è del tipo blindato.

- I muri interni sono completamente finiti con gesso scagliola e soprastante idropittura.

- È presente zocchetto battiscopa in marmo.

- Le pavimentazioni sono in formate da un unico manto in piastrelle di ceramica. Nel Wc e nella cucina, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Il bagno contiene un vaso igienico, una vasca da bagno senza box, un bidet ed un lavandino, completi di rubinetteria.

Verifica di conformità degli impianti:

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, a norma. Il quadro elettrico contiene salvavita generale ed impianto sezionato in due (luci e prese) da interruttori magnetotermici differenziali. Le scatolette ad incasso 3 moduli, con placca, supporto, frutto e porta-frutto, sono del modello Bticino serie *Tekne*. È presente impianto di illuminazione di emergenza.

- L'impianto idrico è del tipo sottotraccia, non visibile, per cui il Perito non può chiarire quali materiali e tipologia siano stati utilizzati.

- Il recipiente di accumulo di acqua è posato sul tetto del piano copertura.

- Il riscaldamento era garantito da impianto termico a termosifoni con elementi in alluminio, attualmente non in esercizio. Oggi il riscaldamento avviene per mezzo di impianto di climatizzazione con monosplit di proprietà del conduttore.

Astalegale.net



- L'acqua per usi sanitari viene riscaldata per mezzo di boiler elettrico.

Posto auto e ripostiglio

La superficie lorda del box auto è di mq. 35,34 mentre del ripostiglio è di mq. 2,72

La superficie netta calpestabile dei due accessori di pertinenza è così composta:

- box auto di mq. 31,00 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- ripostiglio di mq. 2,00 – H. int. 2,70 mq (da pavim. a intrad. solaio)

Caratteristiche costruttive

- La struttura portante orizzontale e verticale è realizzata con struttura intelaiata travi-pilastri in C.A.
- I solai di piano e di copertura sono realizzati con soletta piana in latero-cemento.
- I tamponamenti interni sono in laterizio forato da 8 cm, intonacati per uno spessore totale di 10/11 cm.
- La serranda del box auto è in lamiera zincata del tipo basculante, la porta del ripostiglio è anch'ella in lamiera zincata.
- Il box auto è provvisto di finestra sopra luce.
- I muri interni sono completamente finiti con gesso scagliola.
- La pavimentazione è del tipo industriale in calcestruzzo con strato di corazzante superficiale a base di cemento, granuli di quarzo e sabbia silicea applicata fresco su fresco (*in gergo locale "Pavimento industriale"*).

Stato di conservazione

- I due accessori si presenta in discreto stato di conservazione. In sede di sopralluogo, si sono evinti fenomeni di umidità per risalita capillare. Non vi sono ne lesioni ne crepe.

Anno di costruzione: Tra il 1991 ed il 1995.



Calcolo della superficie commerciale lorda

Detta superficie è calcolata con le direttive emanate dal D.P.R. del 23/03/1998 n° 138, valido per immobili a destinazione ordinaria. Nel caso in esame, l'unità immobiliare è appartenente al gruppo R dove la superficie commerciale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili ;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura :

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ;

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (attuali C/6) e' computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie commerciale fino ad un massimo pari alla meta' della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non entra nel computo della superficie commerciale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso in esame:

Piano primo

mq 115,57 * 1,00 (V. Principali e accessori a servizio diretto)	mq 115,57
mq 25,00 * 0,30 (balconi di pertinenza esclusiva entro i 25 mq.)	mq 7,50
mq 3,86 * 0,10 (eccedenza di balconi di pertinenza esclusiva)	mq 0,39

Piano sottostrada

mq 35,34 * 0,50 (Box non collegato a vani principali)	mq 17,67
mq 2,72 * 0,25 (V. Accessori a servizio indiretto, non comunicanti)	mq 0,68

Totale superficie commerciale lorda **mq. 141,81**

Maggiorazione del 5% per spazi condominiali comuni **mq. 148,90**

Stima dell'immobile e coefficienti correttivi adottati

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

La determinazione del valore di mercato di un'immobile, si basa sulla formulazione di un giudizio di valore secondo i procedimenti trattati nella dottrina estimativa. La stima del cespite pignorato sarà formulata dallo scrivente attraverso il procedimento sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di simili caratteristiche, desumibili da informazioni ricavate presso agenzie immobiliari della città. Il criterio di stima adottato terrà anche conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore.

Il valore corrente di un'immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto, in un libero mercato di compra-vendite, alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in *condizioni normali*. Oggi dette condizioni sono fortemente influenzate dall'andamento del mercato immobiliare, dalla debolezza del sistema bancario e dal calo della produttività dovuta all'apertura ai mercati esteri e alle nuove realtà produttive. Non da meno la crisi economica ha determinato cambiamenti strutturali nella maggior parte dei mercati. Ciò ha prodotto un notevole calo delle compravendite di immobili, ed aumento dell'offerta. Infatti, sulla base di scambi di informazioni avuti con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare sull'andamento dei prezzi al mercato, il sottoscritto ha potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona di Modica si mantiene in uno stato stazionario da un quinquennio dopo un periodo di recessione precedente.

A Modica, le agenzie riferiscono ancora di una elevata offerta e per contro registrano una quasi assenza di domanda. Vista la quantità di offerta, l'ipotetica parte acquirente si fa più selettiva, per cui si riescono a vendersi velocemente solo immobili con una certa appetibilità e rimangono invenduti o stagnanti sul mercato i rimanenti. Ciò crea un divario netto di valori immobiliari tra un immobile ed un altro, anche rimanendo all'interno della stessa zona.

Vista la carenza di dati sulle compravendite in loro possesso, gli stessi agenti immobiliari a volte trovano difficoltà a fornire dei valori di mercato attendibili per alcune determinate zone. La zona in esame è molto appetibile sul mercato locale, in quanto possiede immobili di più recente realizzazione, è ben fornita di servizi ed attrezzature, il sistema viario e di collegamento è più pratico e scorrevole del centro storico. Si è potuto comunque accertare che il prezzo di mercato nella zona, per edifici simili, può variare da un minimo di € 700 ad un massimo di € 1.000 a seconda dello stato di conservazione.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri fabbricati simili aventi "discrete" rifiniture, si terrà conto di alcuni parametri che concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- Non si riscontrano parametri negativi significanti;

Tra i fattori che "potrebbero" influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- Presenza di ascensore;
- Piano di ubicazione;
- Funzionalità di un box auto;
- Buono stato di conservazione ed assenza di fenomeni di umidità al piano;

In Virtù di quanto sopra, si definisce un valore al metro quadrato che, a giudizio del C.T.U., è di **€ 950,00 al metroquadro.**

Solo ai fini conoscitivi, si riportano i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), secondo semestre 2022. In comparazione, il valore/mq del bene oggetto di valutazione si colloca ad un valore un po' inferiore a quello massimo nella zona Periferica D3;

Provincia: RAGUSA
Comune: MODICA
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Normale
Codice di zona: D3 – Periferica/Modica Sorda
Valore di mercato (€/mq) Min: € 700 Max: € 1.000 su Superf. Lorda

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolato in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite

950,00 €/mq * 148,90 mq. = **€ 141.455,00**

Al valore venale stimato si opera un abbattimento forfettario nella misura del 15% che tiene conto della assenza di garanzia per vizi occulti e l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito.

€ 141.455,00 * 0,85 = **€ 120.236,75**

A detrarre tutte le spese per regolarizzare il cespite:

Per redazione APE **€ 600,00**
TOT. Spese **€ 600,00**

Detratte tutte le spese all'importo sopra stimato, il valore commerciale finale attribuibile al cespite diventa:

€ 54.391,50 - € 600,00

€ 119.636,75

In cifra tonda

€ **120.000,00**

Valore di locazione

Per la zona, coefficiente di piano, finiture e stato di conservazione, utilità di box auto, appartamenti simili al bene in esame, hanno un valore locativo di €/mqxmese 3,50, pertanto

3,50 €/mqxmese * 111,15 mq. =

€/mese 389,00

In cifra tonda

€/mese **390,00**

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Il bene è stato pignorato per l'intera proprietà, per cui non risulta necessario procedere al giudizio di divisione.

Pagamento dell'IVA al trasferimento

Il bene pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'IVA in quanto appartenente a persona fisica.

 **ASTAlegale.net**



CESPITE 2: Locale Commerciale al piano terra in un immobile sito in Modica, nella via Resistenza Partigiana n° 27/M.

In Catasto, al Fg 226 di Modica, P.IIa 1334/9.

Identificazione dei beni pignorati

Il bene è stato perfettamente individuato. Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 11-15/02/2022 in favore della DoValue S.p.A., si procedeva al pignoramento, nei confronti dei debitori, dei seguenti beni, così descritti:

“Fabbricato sito in Modica Via Resistenza Partigiana n° 27 e censito al NCEU del predetto Comune al foglio 226, particella 1334 sub9, P.1, Cat. C1, mq. 90, di proprietà dei sig.ri XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, per la quota di ¼ per uno”.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella visura storica.

L'immobile confina a:

Nord-Ovest con Vicolo Benedetto Croce, traversa alla Via Resistenza Partigiana

Nord-Est con proprietà aventi causa XXXXXX (p.IIa 1995)

Sud-est con proprietà XXXXXX XXXXXX (p.IIa 427)

Sud-Ovest con proprietà XXXXXX XXXXXX e XXXXXX (p.IIa 390).

Indicazione del diritto pignorato: Proprietà intera.

Planimetricamente dalla forma pressoché rettangolare, l'intero lotto si estende su una superficie lorda complessiva, in proiezione orizzontale, di mq. 244, avente una lunghezza di 22 ml circa e una larghezza che varia da 12 ml da un lato a 13,50 ml circa dall'altro.

Sommario descrizione del bene

Il bene consiste in una unità immobiliare posta al piano Terra di una palazzina/condominio che, col piano interrato, enumera quattro livelli. Sito in una traversa della nota via Resistenza Partigiana, denominata Vicolo Benedetto Croce, al civico 27/o, l'intero stabile si colloca all'interno del tessuto urbano della città di Modica (RG), e precisamente nella nuova zona semicentrale di Modica Sorda, zona Ospedale Maggiore Nino Baglieri. La zona è prevalentemente caratterizzata da immobili di tipo residenziali moderni, centri commerciali e negozi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su un unico livello. L'ingresso avviene dalla Via Benedetto Croce. Rispetto all'ingresso allo stabile, posto in posizione centrale, il cespite si presenta sul lato destro, in proiezione verticale, esattamente sotto il cespite 1.

Sul lato sinistro è presente un altro appartamento di proprietà terzi. Oltrepassata la soglia di ingresso all'unità immobiliare, si accede su uno spazio unico di mq. 89,80. Detto spazio presenta delle ampie bucaie continue su due pareti perimetrali, ortogonali fra loro. Ogni bucaia è provvista di ampia vetrata a specchiatura fissa, ad eccezione di quella con ante apribili da cui avviene l'accesso. Nella parte retrostante, sul lato sinistro, una porta comunica con un anti-Wc di mq. 1,80 ed appresso con un WC di mq. 2,76. l'anti-WC riceve luce ed aria naturalmente per mezzo di un finestrone che comunica su di un cavedio calpestabile. Il WC è provvisto di finestra.

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza netta di piano (da pavimento ad intradosso solaio) di ml. 3,48.

L'unità immobiliare oggetto di stima, sita al piano terra e sopraelevata di soli pochi centimetri rispetto alla quota marciapiede, non costituisce alcuna barriera architettonica che possa impedirne l'accesso alle persone con limitate capacità motorie.



Verifica dell'attuale assetto proprietario ed esatta provenienza del bene

Il cespite viene posto in vendita per l'intera quota, infatti:

Ai quattro debitori XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, tutti debitori comproprietari del bene nelle quote indivise di $\frac{1}{4}$ cadauno, l'unità immobiliare è pervenuta per atto di divisione del **6 dicembre 1995**, rep. n. 47669 racc. n. 9797, rogato dal **Dott. Giuseppe Terranova** Notaio in Modica, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Ragusa il 29/12/1995 ai nn. 15224/12209, col quale veniva a cessare la comunione con XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX.

"D ed E) Ai coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX la QUARTA QUOTA... ad XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX la QUINTA QUOTA, comprendente le seguenti unità immobiliari comprese nell'edificio meglio descritto in premessa, sito in Modica, lungo una traversa di via Resistenza Partigiana, con accesso condominiale dal civico 27/o, e precisamente:

... 1) La metà indivisa, stante che l'altra metà indivisa verrà appresso assegnata ai coniugi XXXXXX e XXXXXX, del locale commerciale, ubicato al primo terra dell'edificio, posto a destra guardando il prospetto dalla traversa della via Resistenza Partigiana, della

superficie, nell'intero, di circa metri quadrati novanta (mq. 90) e per quanto trovasi, con comodità di entrostante vano adibito a servizio, parzialmente allo stato rustico, in quanto completo di pavimentazione, di infissi, di intonaci esterni, e del primo strato di intonaco interno, e pertanto carente degli impianti tecnologici interni, del secondo strato di intonaco interno, e con il vano destinato a servizi privo di piastrelle, di pezzi igienico-sanitari e dell'infisso interno. confinante con la banchina condominiale da due lati, con appartamento complanare assegnato ai coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, con proprietà della signora XXXXXX XXXXXX e con androne condominiale.

3) nonché la quota proporzionale di tutte le parti e tutti gli impianti dell'edificio che sono comuni ai sensi di legge, se, in quanto e nei limiti in cui esse parti ed impianti sono a servizio dell'unità immobiliare in oggetto con le prescrizioni e le limitazioni di cui in premessa".

...I locali commerciali sono collegati all'impianto idrico condominiale ed all'antenna televisiva centralizzata, precisandosi che i proprietari di detti locali commerciali avranno diritto di accesso alla copertura ed alla cavità sottotetto dell'edificio, solo ai fini dell'ispezione e della manutenzione di detti serbatoi ed antenna.

Le unità immobiliari in oggetto trovasi censite al N.C.E.U. del Comune di Modica alla partita 24452 in ditta ai comparenti ed in corso di voltura, foglio 119, mappali:

1334 sub 9 – via Resistenza Partigiana 27/M – P.T. mappa relativa al locale commerciale;

mappe che risultano dalle denunce di variazione presentate all'UTE di Ragusa in data 3 novembre 1995, con protocollo rispettivamente n. 3678".

I sopra descritti beni, pervennero ai dividenti per acquisto di uno stacco di suolo edificabile sito in Modica, Contrada Treppiedi, della superficie reale e catastale di mq. 620, giusto atto di compravendita del 08/01/1991 rep. n. 28449 racc. n. 5356, rogato dal **Dott. Giuseppe Terranova** Notaio in Modica, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Ragusa il 08/02/1991 ai nn. 2482/2169, da podere di XXXXXX XXXXXX, e successiva edificazione giusti progetti approvati dalla Commissione Edilizia relative alle Concessioni Edilizie n. 140/91 e la n. 197/94, in variante alla precedente.

Successivamente non risulta nessuna trascrizione fino all'atto di pignoramento.

Verifica dello Stato Civile

A seguito di istanza telematica effettuata dal C.T.U. a mezzo PEC in data 07/11/2022 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva telematicamente con PEC in pari data, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di matrimonio ove risulta che i signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio in data 28 aprile 1973, in regime di comunione dei beni.

E di istanza telematica effettuata dal C.T.U. a mezzo PEC in data 07/11/2022 al Municipio del Comune di Rosolini - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva telematicamente con PEC il giorno successivo, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di matrimonio ove risulta che i signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio in data 24 ottobre 1981, in regime di comunione dei beni.

Dopo averne fatto richiesta telematica a mezzo PEC il 10/05/2025 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva con PEC in data 12/05/2023, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di morte dove, dal registro degli atti di morte del Comune, Anno 2022 Numero 158 parte I, viene certificato che la signora XXXXXX XXXXXX è deceduta a Modica il 10/06/2022.



Stato di possesso del bene

Alla data dell'accesso giudiziario, effettuato in data 21 luglio 2022, il locale commerciale di cui alla particella 1334/9 risultava libero e privo di arredi.

Il bene sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente

A seguito di istanza a mezzo PEC del 02/02/2023 del sottoscritto all'amministrazione condominiale, dove si chiedeva di fornire la posizione dei creditori rispetto ai pagamenti dovuti alla palazzina in condominio denominata "Condominio XXXXXX XXXXXX", in relazione al cespite oggetto di stima, il Geom. XXXXXXXX XXXXXXXX, in qualità di gestore e riparto delle spese condominiali incidenti sugli spazi comuni, rispondeva a mezzo PEC in data 07/02/2023. All'interno della PEC veniva specificato che in capo ai debitori, comproprietari del bene sito in vicolo Benedetto Croce (già via Resistenza Partigiana) n. 27/o, tra i quali un locale commerciale al piano terra, incidono le seguenti posizioni rispetto al condominio:

quote millesimali:

- Tabella B / Proprietà 73,243 per mille

- Nessuna esistenza di spese condominiali insolute negli anni.

- L'ammontare MEDIO annuo delle spese condominiali ordinarie è di € 80,00, pari ad € 7,00 mensili.

- Non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non vi sono atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene espropriato;
- Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
- Non vi sono vincoli di tutela per beni di carattere storico-artistico;
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente

Tramite le visure ipotecarie rilasciate allo scrivente dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ragusa il 17/05/2023, è stato possibile accertare che, nel ventennio in esame, sull'immobile gravano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 13/07/2005 Reg. Gen. 16305 - Reg. Part. 6696

Montepaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/6/2005 Rep.266/2005

soggetti a favore: Montepaschi Se.Ri.T Sede Ragusa CF: 04739330829

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

2) ISCRIZIONE del 18/07/2008 Reg. Gen. 14950 - Reg. Part. 3472

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 17/7/2008 Rep.32048/2008

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

3) ISCRIZIONE del 22/10/2009 Reg. Gen. 20943 - Reg. Part. 5176

Atto Notaio Ottaviano Evangelista sede Modica Rep. 72183/16713 del 20/10/2009

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo

soggetti a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

4) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19481 - Reg. Part. 4639

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/10/2010 Rep.39955/2010

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

5) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19485 - Reg. Part. 4643

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010
Rep.266/2005

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

6) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19486 - Reg. Part. 4644

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010
Rep.32048

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

7) ISCRIZIONE del 24/10/2013 Reg. Gen. 14105 - Reg. Part. 2225

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 22/10/2013 Rep.7121/2013

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

8) ISCRIZIONE del 17/9/2014 Reg. Gen. 12101 - Reg. Part. 1584

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 15/09/2014 Rep.451/2014

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

9) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7919 - Reg. Part. 1461

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.566/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

10) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7921 - Reg. Part. 1463

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.117/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

11) ISCRIZIONE del 30/3/2018 Reg. Gen. 5059 - Reg. Part. 713
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 28/03/2018 Rep.11/2018
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXX

12) ISCRIZIONE del 01/10/2019 Reg. Gen. 14150 - Reg. Part. 1922
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 30/09/2019 Rep. 948/2019
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXX

13) ISCRIZIONE del 09/10/2020 Reg. Gen. 11776 - Reg. Part. 1332
Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 06/07/2020 Rep. 1915
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

14) TRASCRIZIONE del 14/03/2022 Reg. Gen. 4141 - Reg. Part. 3049
Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Ragusa
Verbale di pignoramento immobili del 15/02/2022 Rep. 368 Uff. Giud. Trib. Ragusa
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, e le stesse saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie alla cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Conformità alle vigenti norme in materia Urbanistica-Edilizio

Ai fini della regolarità sotto il profilo edilizio, il fabbricato ricade in territorio di Modica. Dalle indagini effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, giusta richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune, effettuata in data

05/10/2022 a mezzo PEC, è stata rinvenuta, da parte dell'Ufficio, la seguente documentazione che lo scrivente ha esaminato e richiesto copia i giorni 27/10/2022 e 04/11/2022:

- **Concessione edilizia n. 140 del 13/04/1991**, su domanda presentata dal sig. XXXXXX XXXXXX (quale rappresentante di vari soggetti comproprietari), con la quale veniva chiesta la concessione per la costruzione di un edificio residenziale-commerciale nell'area distinta in Catasto Terreni del Comune alla partita 8833 foglio 118 p.lla 1238 (ex 205/b) di mq. 620 catastali e per mq. 550 ricadenti in zona B del P.R.G.

- **Concessione edilizia in variante n. 197 del 18/07/1994** su domanda presentata dal sig. XXXXXX XXXXXX (quale rappresentante di vari soggetti comproprietari), con la quale veniva chiesta la concessione a poter apportare modifiche interne ai vari piani, esterne ai prospetti ed alla copertura e modifiche alla rampa di accesso al piano cantinato in variante alla C.Ed. n. 140 del 13,4,91 relativa alla costruzione di un edificio residenziale-commerciale nell'area distinta in Catasto Terreni del Comune alla partita 8833 foglio 118 p.lla 1238 (ex 205/b) di mq. 620 catastali e per mq. 550 ricadenti in zona B del P.R.G.

La volumetria autorizzata è di mc. 2746,13 secondo l'indice di mc. 5/mq. Previsti dal P.R.G.

Gli elaborati grafici autorizzati e depositati al Comune sono conformi a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di accesso ai luoghi.

Per lo stesso manufatto, sono stati rilasciati Certificati di Abitabilità e Agibilità parziali, e specificatamente per il bene oggetto di valutazione:

- **pratica edilizia n. 20/1996 OR** nella quale veniva autorizzata in data 30/05/1996 l'agibilità dei due locali commerciali ubicati al piano terra dell'immobile sopra descritto.

Regolarizzazione del cespite

Il cespite è conforme allo strumento urbanistico e non necessita di alcuna regolarizzazione in materia urbanistico-edilizia.

Destinazione Urbanistica del bene

Nelle previsioni del P.R.G aggiornato del Comune di Modica, Adeguamento al Decreto di Approvazione D.D.G. N. 214/2017 del 22/12/2017, l'immobile ricade all'interno delle zone per insediamenti residenziali, e specificatamente nella "zona B1 – di completamento dei

quartieri del centro urbano”, ove l’attività urbanistico edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, Riportata all’interno della tavola “C3.3” e normata all’art. 36 con la seguente definizione:

Definizione: Comprendono le aree edificate all'interno del centro abitato nelle quali è prevista la possibilità di saturazione mediante interventi edilizi a completamento dell'edificato.

Attività edilizia consentita: a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica; b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 26 delle presenti Norme. E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona, così come definito nel citato art. 26 (art. 10 L.R. n° 37/1985).

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n° 71.

Indici di zona: Indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 5,00 mc/mq;

Altezza massima consentita: 14,00 ml;

Numero massimo di piani fuori terra: 4;

Prescrizioni particolari: L'edificazione nei lotto interclusi può avvenire con le modalità stabilite dall'art.28 della L.R.21/73.

Per quanto riguarda la presenza di esercizi commerciali si deve fare riferimento alle "Norme di Attuazione" allegate ai "Criteri di Programmazione Commerciale" facenti parte delle disposizioni esecutive di Piano.

Nelle parti di zona B1 interessate da particolari prescrizioni derivanti dai livelli di tutela 2 e 3 del Piano Paesaggistico o dal Piano di Assetto Idrogeologico, su tali porzioni sono ammissibili solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, escludendo la nuova edificazione.

Accertamento dell’acatastamento del bene

Dalle verifiche effettuate presso all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, il cespite è correttamente censito nel Catasto Fabbricati di Modica – Sez. Urbana A - al foglio di mappa 226, particelle:

1337/9 Z.C:1 Cat: C/1 Classe:9 Cons: 90 mq; Rendita: € 2826,05
Via Resistenza Partigiana n° 27/M Piano T
Mappali terreni correlati: Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 226 - Particella 1334

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX	nato a Modica il 22/06/1932	Proprietà per ¼
- XXXXXX XXXXXX	nata a Modica il 29/12/1949	Proprietà per ¼
- XXXXXX XXXXXX	nato a Modica il 21/10/1958	Proprietà per ¼
- XXXXXX XXXXXX	nata a Rosolini il 23/03/1962	Proprietà per ¼

Le Planimetrie catastali sono correttamente rappresentate.

Non necessitano spese per la regolarizzazione catastale del cespite.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto (per impianti di riscaldamento/raffrescamento) debba essere obbligatoriamente allegato all' APE (Attestato di Prestazione Energetica) al momento della trasmissione da parte del soggetto certificatore al Sistema Informatico APE-SICILIA.

La compilazione e l'aggiornamento del libretto compete all'installatore.

Il responsabile dell'impianto può essere l'occupante, il proprietario o l'amministratore.

L'impianto termico esistente, di cui dispone l'unità immobiliare oggetto di stima, è privo di libretto di impianto.

Allo stato, l'APE non può essere trasmessa al Sistema Informatico APE-SICILIA e quindi prodotta agli atti.

Inoltre, in riferimento a quanto disposto all'interno della Circolare/Provvedimento Generale in tema di redazione APE/Acquisizione CDU, emanata dai Giudici delle Es. Imm. del Tribunale di Ragusa in data 18/12/2021, la documentazione APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, potranno essere predisposti solo a seguito di aggiudicazione del bene.

Per la redazione dell'APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, si quantifica un costo presunto di **€ 600,00**

Analitica descrizione del bene - Elementi utili per le operazioni di vendita

Il bene consiste in un una unità immobiliare al piano terra destinata a locale commerciale facente parte, nel suo complesso, di un immobile per civile abitazione composto da 4 livelli.

Tipologia: Locale commerciale.

Occupazione del Bene: Ad oggi libero.

Sito in Modica, Comune di 53.495 abitanti (al 30 settembre 2022) della provincia di Ragusa. Il territorio comunale ha una superficie di 292,37 km², con una densità di popolazione pari a 182,97 abitanti per km². Gli abitanti del comune di Modica hanno un'età media di 43,5 anni e un reddito imponibile medio annuo di 15.032 euro.

Trattasi di zona di recente edificazione, a destinazione prevalentemente residenziale, con presenza di locali commerciali ai piani terra nelle vie di maggiore pregio, ed alcune destinazioni d'uso con funzioni amministrativa e direzionale. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici pluri-piano, edificati alla fine del secolo scorso. La zona oramai è pressoché satura e presenta pochissimi vuoti nella maglia urbana.

È posizionata, nei pressi dell'Ospedale Maggiore, o nei pressi della vicina Chiesa del Sacro Cuore.

Locale commerciale

Il bene si sviluppa su una superficie coperta complessiva di mq 107,91, mentre quella netta calpestabile totale è di 94,46 mq. Ogni singolo ambiente è così composto:

- Locale comm. di mq. 89,90 – H. int. 3,48 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- Anti-WC di mq. 1,80 – H. int. 3,30 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- WC di mq. 2,76 – H. int. 3,30 mq (da pavim. a intrad. solaio)

Caratteristiche costruttive

- La struttura portante orizzontale e verticale è realizzata con struttura intelaiata travi-pilastri in C.A.
- I solai di piano e di copertura sono realizzati con soletta piana in latero-cemento.

- I tamponamenti interni sono in laterizio forato da 8 cm, intonacati per uno spessore totale di 10/11 cm.

- I tamponamenti esterni hanno uno spessore di 30 cm e sono formati da doppia fila parallela di forati da 8 cm a formare una intercapedine interna centrale vuota. Esternamente intonacato a cemento con soprastante rivestimento di finitura del tipo *graffiato*.

- Le porte interne sono in legno (struttura e pannellatura), ad anta battente. Telaio e copri-filo in legno.

- Tutti gli ambienti ricevono luce ed aria diretta.

- Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro camera.

- I muri interni sono completamente finiti con gesso scagliola.

- È presente zocchetto battiscopa in gress.

- Le pavimentazioni sono in formate da un unico manto in piastrelle in gress. Nei Wc ed anti-WC, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Il bagno contiene un vaso igienico, un piatto doccia senza box, un bidet ed un lavandino, completi di rubinetteria.

Verifica di conformità degli impianti:

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, a norma. Il quadro elettrico contiene salvavita generale ed impianto sezionato in diversi punti da interruttori magnetotermici differenziali. Le scatolette ad incasso 3 moduli, con placca, supporto, frutto e porta-frutto, sono del modello Bticino serie *Tekne*. È presente impianto di illuminazione di emergenza.

- L'impianto idrico è del tipo sottotraccia, non visibile, per cui il Perito non può chiarire quali materiali e tipologia siano stati utilizzati.

- Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

- L'acqua per usi sanitari viene riscaldata per mezzo di un piccolo boiler elettrico posto nel Wc.

Stato di conservazione

- Il colale commerciale si presenta in buono stato di conservazione. In sede di sopralluogo, non si sono evinti fenomeni di umidità per risalita capillare, lesioni o crepe.

Anno di costruzione: Tra il 1991 ed il 1995.

Calcolo della superficie commerciale lorda

Detta superficie è calcolata con le direttive emanate dal D.P.R. del 23/03/1998 n° 138, valido per immobili a destinazione ordinaria. Nel caso in esame, l'unità immobiliare è appartenente al gruppo R dove la superficie commerciale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili ;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura :

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ;

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (attuali C/6) è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie commerciale fino ad un massimo pari alla metà' della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non entra nel computo della superficie commerciale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso in esame:

Piano terra

mq 107,91 * 1,00 (V. Principali e accessori a servizio diretto) mq 107,91

Totale superficie commerciale lorda **mq. 107,91**

Maggiorazione del 3% per spazi condominiali comuni **mq. 111,15**

Stima dell'immobile e coefficienti correttivi adottati

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

La determinazione del valore di mercato di un'immobile, si basa sulla formulazione di un giudizio di valore secondo i procedimenti trattati nella dottrina estimativa. La stima del cespite pignorato sarà formulata dallo scrivente attraverso il procedimento sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di simili caratteristiche, desumibili da informazioni ricavate presso agenzie immobiliari della città. Il criterio di stima adottato terrà anche conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore.

Il valore corrente di un'immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto, in un libero mercato di compra-vendite, alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in *condizioni normali*. Oggi dette condizioni sono fortemente influenzate dall'andamento del mercato immobiliare, dalla debolezza del sistema bancario e dal calo della produttività dovuta all'apertura ai mercati esteri e alle nuove realtà produttive. Non da meno la crisi economica ha determinato cambiamenti strutturali nella maggior parte dei mercati. Ciò ha prodotto un notevole calo delle compravendite di immobili, ed aumento dell'offerta. Infatti, sulla base di scambi di informazioni avuti con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare sull'andamento dei prezzi al mercato, il sottoscritto ha potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona di Modica si mantiene in uno stato stazionario da un quinquennio dopo un periodo di recessione precedente.

A Modica, le agenzie riferiscono ancora di una elevata offerta e per contro registrano una quasi assenza di domanda. Vista la quantità di offerta, l'ipotetica parte acquirente si fa più selettiva, per cui si riescono a vendersi velocemente solo immobili con una certa appetibilità e rimangono invenduti o stagnanti sul mercato i rimanenti. Ciò crea un divario netto di valori immobiliari tra un immobile ed un altro, anche rimanendo all'interno della stessa zona.

La zona in esame è molto appetibile sul mercato locale, in quanto possiede immobili di più recente realizzazione, è ben fornita di servizi ed attrezzature, il sistema viario e di collegamento è più pratico e scorrevole del centro storico.

Si è potuto comunque accertare che il prezzo di mercato nella zona, per edifici simili a destinazione commerciale, può variare da un minimo di € 850 ad un massimo di € 1.400 a seconda dello stato di conservazione e dell'ubicazione.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri fabbricati simili aventi "discrete" rifiniture, si terrà conto di alcuni parametri che concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- Ubicazione su strada secondaria senza sbocco che ne limita la visibilità;

Tra i fattori che "potrebbero" influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- ubicazione in una zona a discreto interesse commerciale;
- discreta superficie, adatta a soddisfare i requisiti di diverse attività commerciali
- ubicazione a piano terra;

- buon livello di mantenimento delle finiture interne e assenza di muffe, lesioni e crepe;

In Virtù di quanto sopra, considerando che l'ubicazione del locale su strada secondaria senza sbocco è un fattore assai limitante, si definisce un valore al metro quadrato che, a giudizio del C.T.U., è di **€ 1000,00 al metroquadrato**.

Solo ai fini conoscitivi, si riportano i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), secondo semestre 2022. In comparazione, il valore/mq del bene oggetto di valutazione si colloca ad un valore leggermente sotto quello intermedio nella zona Periferica D3;

Provincia: RAGUSA
Comune: MODICA
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Commerciale
Stato conservativo: Normale
Codice di zona: D3 – Periferica/Modica Sorda

Negozi

Valore di mercato (€/mq) Min: € 700 Max: € 1.150 su Superf. Lorda

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolato in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite

1.000,00 €/mq * 111,15 mq. = **€ 111.150,00**

Al valore venale stimato si opera un abbattimento forfettario nella misura del 15% che tiene conto della assenza di garanzia per vizi occulti e l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito.

€ 111.150,00 * 0,85 = **€ 94.477,50**

A detrarre tutte le spese per regolarizzare il cespite:

Per redazione APE **€ 600,00**

TOT. Spese € 600,00

Detratte tutte le spese all'importo sopra stimato, il valore commerciale finale attribuibile al cespite diventa:

€ 94.477,50 - € 600,00 € 93.877,50

In cifra tonda € 94.000,00

Valore di locazione

Per la zona, coefficiente di piano, finiture e stato di conservazione, luminosità, ma in posizione non visibile rispetto ad una strada considerata principale, commerciale, territoriale o di attraversamento e con difficoltà di reperimento di parcheggio, locali commerciali simili al bene in esame, hanno un valore locativo che qualche anno fa si attestava sui 5.00 €/mq ma che ad oggi hanno perso lievemente di valore e si attestano sul valore di €/mqxmese 4,70, pertanto

4,70 €/mqxmese * 111,15 mq. = €/mese 522,00

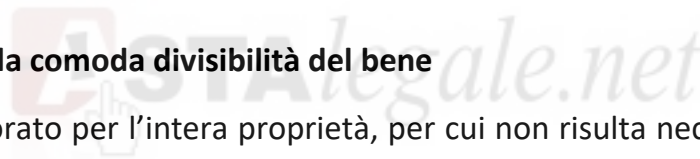
In cifra tonda €/mese 520,00

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Il bene è stato pignorato per l'intera proprietà, per cui non risulta necessario procedere al giudizio di divisione.

Pagamento dell'IVA al trasferimento

Il bene pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'IVA in quanto appartenente a persona fisica.

Astalegale.net



CESPITE 3: Abitazione in Villino con piscina, garage, depandance, tettoia, locale tecnico e superficie esterna di pertinenza siti in Modica, nella Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda n° 4.

In Catasto, al Fg 214 di Modica, P.Ile 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 375/6.

Identificazione dei beni pignorati

Il bene è stato perfettamente individuato. Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 11-15/02/2022 in favore della DoValue S.p.A., si procedeva al pignoramento, nei confronti dei debitori, dei seguenti beni, così descritti:

"Fabbricato sito in Modica Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda, censito al foglio 214, particella 375 sub 2, 375 sub 3, 375 sub 4, 375 sub 5 e 375 sub 6, di proprietà dei sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, per la quota di ½ per uno".

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella visura storica.

L'immobile confina a:

Nord con Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda

Est con stradella privata di proprietà XXXXXX XXXXXX (p.Ila 652)

Sud con terreno di proprietà XXXXXX XXXXXX (p.Ila 650)

Ovest con terreno di proprietà XXXXXX XXXXXX (p.Ila 650)

Indicazione del diritto pignorato: Proprietà intera.

Planimetricamente dalla forma di un poligono irregolare, l'intero lotto si estende su una superficie lorda complessiva, in proiezione orizzontale, di mq. 1640.

Sommara descrizione del bene

Il cespite è formato da una serie di beni posti all'interno di un lotto. Sito nella Contrada Ciaceri, con accesso da una strada consortile denominata Cappuzzello Donna Raimonda, dal civico n. 6. L'intero stabile si colloca all'esterno del tessuto urbano della città di Modica (RG), e precisamene nella zona orientale del territorio comunale di Modica, nei pressi della cava Palombieri e vicino ai limiti comunali, in quella appendice a confine con il Territorio di Rosolini. La zona è prevalentemente caratterizzata da terreni agricoli, alcuni dei quali dotati da fabbricati rurali ad uso agricolo o residenziale.

L'accesso al complesso avviene indistintamente oltrepassando un cancello pedonale o un cancello carrabile, entrambi in ferro. All'interno si configura come uno spazio allestito con vegetazione mista a percorsi pavimentati in pietra su cui si dislocano, a rigirare, un piccolo fabbricato rurale di antica realizzazione, per un lato prospiciente su strada (p.lla 375 sub. 4), una piscina all'aperto, una unità immobiliare in villetta, residenza dei debitori (p.lla 375 sub. 3), con affiancato garage (p.lla 375 sub. 2), un locale tecnico (p.lla 375 sub. 6) ed una tettoia scoperta (p.lla 375 sub. 5).

In dettaglio, vengono così descritti:

Unità immobiliare in Villetta (p.lla 375 sub. 3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su un unico livello. Durante gli anni, la villetta ha subito vari ampliamenti, infatti lo spessore di alcuni muri interni è riferibile ad originari muri perimetrali esterni. Non vi è un unico accesso, forse perché con i vari ampliamenti subiti nel tempo, che ne cambiavano la distribuzione e la destinazione d'uso degli ambienti interni, veniva a cambiare anche il punto di accesso.

Un ingresso, forse quello principale o di rappresentanza, come desumibile dalle decorazioni in pietra di stipiti ed arco a tutto sesto, è quello che per mezzo di un apertura si entra verso un salotto di mq. 47,01. Un altro portone di ingresso, in alluminio anodizzato, porta sull'ambiente oggi destinato a studio di mq. 18,17. Un terzo portone da accesso all'abitazione su di un vano di mq. 22,95. Infine, un altro accesso, più largo dei precedenti e di uso quotidiano, mette in comunicazione l'esterno con un ambiente cucina pranzo di mq. 31,50. Oltrepassando la soglia dell'ambiente cucina-pranzo, ai lati sono presenti due piccoli accessori. A destra una lavanderia di mq. 1,55, a sinistra un ripostiglio di mq. 1,96. Entrambi sembrano ricavati dopo la chiusura di un precedente portico.

L'ampio ambiente salotto comunica con un corridoio di mq. 10,30 che disimpegna quasi tutta la zona notte, e precisamente, in fondo con una camera da letto di mq. 21,21, sul lato destro, in successione, con una camera da letto di mq. 18,75, un bagno di mq. 8,25 ed una camera da letto di mq. 12,41. Quest'ultima oggi è accessibile da un'altra apertura realizzata in comunicazione con un disimpegno di mq. 3,75. Tutti gli ambienti citati, ad eccezione del solo disimpegno di mq. 10,30 ricevono luce ed aria naturalmente per mezzo di aperture sui muri perimetrali.

Il citato ambiente studio, in origine cucina, oggi deve essere obbligatoriamente transitato se si vuole attraversare dalla zona giorno alla zona notte, e viceversa. Lo studio comunica con un disimpegno di mq. 3,75 e con un successivo disimpegno di mq. 10,54. Quest'ultimo possiede altre quattro aperture che comunicano con esterno, con un bagno di mq. 5,98, con un ripostiglio di mq. 3,40 e con il vano di mq. 22,95.

I due accessori affiancati, disimpegno di mq. 3,75 e ripostiglio di mq. 3,40 sono privi di aperture verso l'esterno come conseguenza dell'ampliamento. Infatti in origine, i due ambienti ricevevano luce ed aria dall'esterno per mezzo di finestre.

Infine, sul lato anteriore è presente un portico della superficie di mq. 28,37 aperto su due lati. Detto portico si regge su tre serie di colonne in pietra di notevole pregio binate a due, la parte angolare è formata da tre colonne, che in proiezione verticale formano una elle.

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza netta di piano (da pavimento ad intradosso solaio piano) di ml. 3,15. Sopra la soletta piana vi è un sottotetto non calpestabile la cui copertura è composta da diverse falde inclinate sormontate da tegole.

La villetta è dotata di impianto fotovoltaico posato su una falda di copertura.

L'unità immobiliare oggetto di stima, allo stato attuale non costituisce alcuna barriera architettonica che possa impedirne l'accesso alle persone con limitate capacità motorie.

Impianto fotovoltaico.

La tettoia è composta da 45 pannelli fotovoltaici disposti su tre file orizzontali da nove e tre file orizzontali da sei. Ogni modulo o pannello ha una lunghezza di 1656 mm ed una larghezza di 950 mm.

Nome Impianto: XXXXXX XXXXXX PV
Numero ID impianto: 1058781
Potenza Nominale: 11,025 kW
Tensione di consegna: 400 V in bassa tensione
Regime esercizio: Cessione parziale
Stato Pratica: Incentivata
Stato Contratto: Attivo
Data entrata in esercizio: 18/02/2013
Decreto: D.M. 5 luglio 2012 - Quinto conto energia
tariffa incentivante: 0,1960 Euro/kWh, prod. netta immessa in rete
0,1140 Euro/kWh, prod. netta, consumata in sito
Tipologia di intervento: NUOVA COSTRUZIONE
Tipolog. del sito/impianto: Altro
Tipolog. di installazione: Impianto su Edificio, installato su tetto a falda
Pannello: Rec Solar mod. REC245PE silicio policristallino
Potenza 245 Wp
Convertitori (Inverter): Aurora Power One mod. PVI-3.0-TL-OUTD-S
Aurora Power One mod. PVI-4.2-TL-OUTD-S

Garage (p.lla 375 sub. 2)

Affiancato al villino, condivide la parete con la cucina-pranzo. Della stessa profondità di ml 7,05 e dalla larghezza di ml. 3,00, si estende per una superficie utile netta di mq. 21,15. L'accesso avviene dallo spazio di pertinenza esterno per mezzo di una "saracinesca" composta da stecche in lamiera zincata. Lo scorrimento avviene su direttrice orizzontale. L'ambiente è provvisto di finestra, che con l'apertura di accesso ne garantiscono il ricambio d'aria in termini di legge. Non comunica internamente con il villino.

Le pareti perimetrali sono in muratura, formati da conci di tufo posati ad assestamento isodomo regolare. La copertura è a falda inclinata, del tipo a soletta, con la linea di colmo coincidente con il muro tra garage e cucina-pranzo.

Monolocale Dependance (p.lla 375 sub. 4)

È costituito da un fabbricato rurale di antica realizzazione, molto probabilmente il primo manufatto a carattere rurale di cui era anticamente dotato l'appezzamento di terreno agricolo. Oggi si trova interamente ristrutturato ed allestito come piccolo monolocale indipendente dal villino.

Di forma rettangolare, dalle dimensioni di 6,30 per 6,50 metri, si estende per una superficie lorda di mq 40,95 oltre la tettoia, ed è collocato in posizione quasi affiancata al profilo stradale. L'accesso avviene da una porta in alluminio, posizionata sotto una tettoia in legno di circa 18,90 mq.

Il primo ambiente è una cucina pranzo di mq. 16,09 che si estende per l'intera profondità sul lato sinistro. Possiede due porte in legno che comunicano con una camera da letto di mq. 12,00 ed un bagno di mq. 4,59. Tutti gli ambienti ricevono luce ed aria naturalmente per mezzo di aperture sui muri perimetrali. Gli ambienti hanno un'altezza, da pavimento a controsoffitto di circa ml. 2,80. Dato il controsoffitto, non si percepisce come sia stato realizzato il solaio di copertura, si ipotizza con travi in legno reggenti doppio manto di copertura a falde inclinate sormontate da tegole.

Tettoia scoperta (p.lla 375 sub. 5)

Posizionata di fronte il garage, con un lato coincidente con un confine del lotto, essa è formata da quattro pilastri in elevazione, collegati a due a due sulla parte inferiore da un cordolo in muratura e sul lato superiore da una trave in CA. Le due travi sono collegate da orditura in legno, e soprastanti tavolato in legno e tegole, a formare una doppia falda inclinata, le cui altezze al colmo e alla gronda sono di ml. 3,30 e 2,40, coprendo una



superficie, in proiezione orizzontale, di mq. 46,90. Viene utilizzato dal debitore per riporci la propria autovettura.

locale tecnico (p.lla 375 sub. 6)

Rispetto alle altre pertinenze, quest'ultimo locale tecnico è posizionato in fondo al lotto, con due pareti pressoché coincidenti con due lati di confine dell'intero lotto. Di forma rettangolare, i cui lati misurano circa 2,75 per 4,00 ml, occupa una superficie coperta lorda di mq. 11,00.

Le quattro pareti esterne sono formate da muratura in conci di tufo. È coperta da un tetto a doppia falda inclinata la cui altezza interna varia, da pavimento al colmo di ml. 2,50 e da pavimento alla linea di gronda di ml. 1,90.

Al suo interno si presenta come un unico spazio di mq. 7,88 ospitante una caldaia a legna e a pellet utilizzata per il riscaldamento dell'acqua, sia per usi sanitari che per il riscaldamento degli ambienti, a servizio del villino.

Spazio esterno di pertinenza

Lo spazio esterno risulta, nella sua parte centrale e per circa la metà di superficie, pavimentato con lastricato in pietra naturale. Sono pavimentati tutti i percorsi di collegamento tra i vari accessori sopra descritti. L'area è allestita anche con fioriere e panchine in pietra naturale. Tra il garage e la dependance è presente una piscina scoperta, di forma rettangolare, delle dimensioni di ml 6,00 per 12,00.

Verifica dell'attuale assetto proprietario ed esatta provenienza del bene

Il cespite viene posto in vendita per l'intera quota, infatti:

Ai coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, entrambi debitori, comproprietari del bene nelle quote indivise di 1/2 cadauno, gli immobili sono pervenuti per atto di donazione del **9 aprile 1979**, rep. n. 62082, rogato dal **Dott. Giovanni Terranova** Notaio in Modica, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Ragusa il 28/04/1979 ai nn. 5579/5021, col quale i coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX donavano ai coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, i quali accettavano indivisamente ed in ragione di metà ciascuno, il seguente bene immobile:

“Piccolo stacco di terreno, sito in contrada Ciacero, tenere di Modica, con comodità di fabbricato rurale di recente costruzione, occupante detto fabbricato la superficie di circa mq. 168, composto di tre vani utili, due camerini, cucina ed accessori a pianterreno; con

comodità di altro piccolo fabbricato rurale vecchio; il tutto della superficie di are 16.40, confinante con la strada consortile Ciacero, con vanella propria dei donanti e con rimanenti terre dei donanti da altri due lati.

a) – lo stacco di terreno dalla pagina 1942, foglio 214, particella 44/b) – are 16.40 – RD Lire 27,06 – RA lire 11,48;

La quale particella comprende anche la superficie occupata dal fabbricato rurale;

b) – che il fabbricato, in quanto di nuova costruzione non trovasi ancora riportato in catasto.

Successivamente non risulta nessuna trascrizione fino all'atto di pignoramento.

Verifica dello Stato Civile

A seguito di istanza telematica effettuata dal C.T.U. a mezzo PEC in data 07/11/2022 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva telematicamente con PEC in pari data, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di matrimonio ove risulta che i signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio in data 28 aprile 1973, in regime di comunione dei beni.

Dopo averne fatto richiesta telematica a mezzo PEC il 10/05/2025 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva con PEC in data 12/05/2023, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di morte dove, dal registro degli atti di morte del Comune, Anno 2022 Numero 158 parte I, viene certificato che la signora XXXXXX XXXXXX è deceduta a Modica il 10/06/2022.

Stato di possesso del bene

Alla data degli accessi giudiziari, effettuati il 22 luglio 2022 ed il 05 novembre 2022, il villino di cui alla particella 375/3 risultava occupato dal debitore mentre la dependance alla particella 375/4 risultava non occupata da nessuno.

Le pertinenze al villino, tra i quali il garage (p.lla 375/2), la tettoia scoperta (p.lla 375/5), il locale tecnico (p.lla 375/6), la piscina scoperta e lo spazio esterno, vengono usufruite dal debitore.

Il bene sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente

Il Permesso di Costruire in Sanatoria n° 9 del 29/01/2020 era stato rilasciato alla Ditta subordinandolo alla condizione che venisse vincolato il "suolo al foglio 214 p.lla 375 di mq. 1640,00, su cui insiste il fabbricato censito, di cui al N.C.E.U. al foglio 214 p.lla 375/1-2".

Già alla data di rilascio del PdC in Sanatoria, la p.lla 375 al catasto Terreni risultava soppressa e trasferita all'Ente Urbano;

Dalle ispezioni ipotecarie presenti all'interno della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale eseguite dal Notaio Vitrano in data 14/04/2022, agli atti, non risulta nessun Atto di Vincolo per il cespite in esame.

L'intero cespite ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Leg.vo n. 42 del 22/01/2004.

Non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene;

Non vi sono vincoli di tutela per beni di carattere storico-artistico;

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente

Tramite le visure ipotecarie rilasciate allo scrivente dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ragusa il 17/05/2023, è stato possibile accertare che, nel ventennio in esame, sull'immobile gravano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 13/07/2005 Reg. Gen. 16305 - Reg. Part. 6696

Montepaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/6/2005 Rep.266/2005

soggetti a favore: Montepaschi Se.Ri.T Sede Ragusa CF: 04739330829

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

2) ISCRIZIONE del 18/07/2008 Reg. Gen. 14950 - Reg. Part. 3472

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 17/7/2008 Rep.32048/2008

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

3) ISCRIZIONE del 22/10/2009 Reg. Gen. 20943 - Reg. Part. 5176

Atto Notaio Ottaviano Evangelista sede Modica Rep. 72183/16713 del 20/10/2009

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo



soggetti a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

4) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19481 - Reg. Part. 4639

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/10/2010 Rep.39955/2010

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

5) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19485 - Reg. Part. 4643

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010
Rep.266/2005

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

6) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19486 - Reg. Part. 4644

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010
Rep.32048

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

7) ISCRIZIONE del 24/10/2013 Reg. Gen. 14105 - Reg. Part. 2225

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 22/10/2013 Rep.7121/2013

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

8) ISCRIZIONE del 17/9/2014 Reg. Gen. 12101 - Reg. Part. 1584

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 15/09/2014 Rep.451/2014

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

9) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7919 - Reg. Part. 1461

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.566/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX

10) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7921 - Reg. Part. 1463

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.117/2016
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXX

11) ISCRIZIONE del 30/3/2018 Reg. Gen. 5059 - Reg. Part. 713
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 28/03/2018 Rep.11/2018
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXX

12) ISCRIZIONE del 01/10/2019 Reg. Gen. 14150 - Reg. Part. 1922
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 30/09/2019 Rep. 948/2019
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXX

13) ISCRIZIONE del 09/10/2020 Reg. Gen. 11776 - Reg. Part. 1332
Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 06/07/2020 Rep. 1915
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX

14) TRASCRIZIONE del 14/03/2022 Reg. Gen. 4141 - Reg. Part. 3049
Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Ragusa
Verbale di pignoramento immobili del 15/02/2022 Rep. 368 Uff. Giud. Trib. Ragusa
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXX

Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, e le stesse saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie alla cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Conformità alle vigenti norme in materia Urbanistica-Edilizio

Ai fini della regolarità sotto il profilo edilizio, il fabbricato ricade in territorio di Modica. Dalle indagini effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, giusta richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune, effettuata in data 05/10/2022 a mezzo PEC, è stata rinvenuta, da parte dell'Ufficio, la seguente documentazione che lo scrivente ha esaminato e richiesto copia i giorni 27/10/2022 e 04/11/2022:

- **Nulla Osta per esecuzioni opere edili 2 Luglio 1975 prot. 335/OR**, su domanda presentata dalla ditta XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, con la quale veniva chiesta la concessione per la costruzione di un edificio di civile abitazione in contrada Ciaceri.

Inizio lavori: 05/07/1975

fine lavori: maggio 1976 (da atto)

- **Istanza di sanatoria L. 29/29/2/1980 N. 7** presentata in data 12/11/1980;

- **Atto di notorietà del 03/05/82** in cui il sig. XXXXXX XXXXXX dichiarava di aver *“costruito nell'anno 1977 un fabbricato in assenza di licenza edilizia che trovasi annesso ad una costruzione esistente regolarmente licenziata.*

Il fabbricato in questione è adibito a garage e cucina rustica, trovasi completo delle strutture portanti, è rifinito sia esternamente che internamente; esso è ubicato in C.da Ciaceri tenere di Modica; la sua cubatura ammonta a circa mc. 200”.

- **Domanda di Condono Edilizio n. 3590 del 25/10/1986** su domanda presentata dal sig. XXXXXX XXXXXX, con la quale veniva chiesto il condono edilizio per ampliamento fabbricato ad uso residenziale;

- **Permesso di Costruire in sanatoria N.9 del 29/01/2020 Rep. 5364** su richiesta della ditta XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX in riferimento alla domanda di Condono Edilizio n. 3590 del 25.10.1986 presentata ai sensi della Legge 47/85. PdC richiesto per ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale, realizzato in difformità alla Licenza Edilizia del 02/07/1975 sito in Cda Cappuzzello Donna Raimonda n. 4, costituito da un unico piano fuori terra con copertura a tetto, insistente sull'area di mq. 1640,00 al lordo della superficie occupata dal fabbricato, per una volumetria complessiva di mc. 483,41 in zona E5 del vigente P.R.G. Il fabbricato risulta censito al N.C.E.U. al foglio 214 p.lla 375 sub 1 e 2.

Gli elaborati grafici autorizzati e depositati al Comune sono conformi a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di accesso ai luoghi. Solo un tramezzo risulta leggermente traslato parallelamente di pochi decimetri rispetto dal rilievo eseguito dal sottoscritto, ma corrispondenti nelle misurazioni, tra gli elaborati ed il rilievo, per cui si può chiaramente

considerare una diversa rappresentazione grafica che non inficia sulla regolarità urbanistico edilizia del bene.

Prescrizione: Vincolo del suolo al foglio 214 particella 375 di mq. 1640, su cui insiste il fabbricato censito.

Per lo stesso manufatto, non è stato richiesto rilascio di Certificato di Abitabilità.

Impianto fotovoltaico.

- 29/11/2012 prot. 6490. Richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza BB.CC.AA. Di Ragusa per progetto di realizzazione di impianto fotovoltaico in C.da Ciacera 6/A ricadente sulla p.IIIa 375/1.

- 20/12/2012 prot. 3627/7U0 Rilascio Autorizzazione Soprintendenza BB.CC.AA. Di Ragusa.


- 09/01/2013 prot. 1080. Comunicazione inizio lavori. Data presunta inizio lavori 14/01/2013. Ditta Pisacane.

- 18/01/2013 prot. Comunicazione fine lavori. Data fine lavori 18/01/2013.

La **unità immobiliare** di cui alla **p.IIIa 375/4 (dependance)** come desumibile dallo stralcio planimetrico, parte dell'elaborato grafico allegato al Nulla Osta per esecuzione opere edili del luglio 1975 prot. 355/OR, a firma del geom. Paolo Spadaro, pare essere stata edificata in data antecedente l'entrata in vigore della "Legge Ponte" del 6 agosto 1967, n. 765 (con la quale l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale, nel centro abitato e fuori).

Il suo volume sembrerebbe essere assentito anche in virtù di quanto redatto all'interno dell'atto di donazione del 9/4/1979, ove veniva trascritto molto sinteticamente "*con comodità di altro piccolo fabbricato rurale vecchio*", senza però citarne consistenza, posizione o confini, ed estremi catastali di detto fabbricato rurale.

Durante l'accesso ai luoghi si è potuto appurare come lo stesso F.R. sia stato oggetto di ristrutturazione/ammodernamento in epoca recente. L'esiguo spessore dei quattro muri perimetrali rilevati, contrastano con il più consistente spessore delle vecchie mura di cui erano costituiti i fabbricati rurali dell'epoca. Per di più, nel calcolo volumetrico allegato al N.O. precitato, veniva riferito di un fabbricato rurale delle dimensioni di 6 per 5 metri. Il rilievo architettonico realizzato dal sottoscritto restituisce dimensioni diverse, di 6,50 per 6,30 metri, escluso la tettoia antistante. Da sottolineare come la tettoia, essendo realizzata con colonne in pietra o rivestite in pietra, non si configura come struttura precaria, per cui

 **ASTALEGALE.NET**

rappresenta a tutti gli effetti un aumento di volume. Essendo la volumetria realizzata eccedente rispetto alla volumetria disponibile, la tettoia non può essere regolarizzata. Inoltre essa è stata edificata in aderenza al confine, per cui non rispetta il requisito delle distanze minime dal confine. In virtù di quanto sopra, la tettoia non può essere regolarizzata.

Pertanto il CTU ha ritenuto legittimo approfondire alcune ricerche al fine di stabilire la consistenza ed il censimento del vecchio fabbricato rurale. In prima istanza, consultando la mappa cartografica IGM in scala 1:25.000, ove al suo interno sono contrassegnati tutti i fabbricati rurali esistenti già nel territorio Italiano a partire dal 1966, non è visibile alcun puntino che attesta la presenza di un fabbricato rurale nel punto coincidente con l'unità immobiliare di cui alla p.lla 375/4.

All'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio è censita una planimetria catastale piuttosto recente, datata 25/10/2005 e riferita all'immobile al foglio 214, p.lla 375 sub.no 4, ove lo stesso viene rappresentato come nell'attualità. Purtroppo, non è stato trovato nessun elaborato grafico o planimetrico che potesse rappresentare la situazione precedente. L'unica possibilità sarebbe stata la eventuale visione del fascicolo catastale nel "caso remoto" in cui il fascicolo contenesse al suo interno una planimetria da impianto. Pertanto mi sono recato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Ragusa per consultare la mappa cartografica cartacea ed un eventuale presenza di fascicolo storico catastale interessante il vecchio fabbricato.

Sul foglio di mappa cartaceo catastale numero 214 del Comune di Modica, ex Noto, è rappresentata la situazione del catasto terreni dalla data di impianto, ultimata ed entrata in conservazione nel 1939, con i vari atti di aggiornamenti segnati a matita fino al 1989. Come desumibile sulla mappa, non è stato mai censito alcun fabbricato sul punto in cui attualmente è presente l'unità immobiliare alla particella 375/4. Inoltre il personale preposto all'assistenza all'utenza ha effettuato una ulteriore ricerca per verificare se la ditta, nel tempo, avesse presentato un modello 29 – Dichiarazione di fabbricato rurale. Purtroppo non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di fabbricato rurale sia sull'originaria particella 44 che sulle successive create 408, 505 e 375.

Per chiarire definitivamente se il fabbricato fosse già stato edificato in data antecedente l'entrata in vigore della "Legge Ponte" del 6 agosto 1967, n. 765 (con la quale l'obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale, nel centro abitato e fuori), il Perito ha dovuto effettuare, in data 21/02/2023 presso il sito dell'Istituto Geografico Militare – Esercito Italiano, richiesta ed acquisto di *foto aerea* realizzata nel volo del 25 maggio 1966. L'esercito rilasciava il documento ufficiale in formato *.tiff in data 22/02/2023.

Dallo studio della foto aerea, fotogramma 285, strisciata XII, foglio 276, si è potuto constatare che nel sito probabilmente vi è un fabbricato esistente prima dell'entrata in vigore della Legge Ponti, inoltre si trova traccia di un fabbricato esistente nelle tavole allegatae al Nulla Osta per esecuzioni opere edili 2 Luglio 1975 prot. 335/OR. All'interno del N.O. viene assentito un volume di mc. 105, calcolati su una superficie di metri 6,00 x 5,00 rettangolare avente un'altezza di metri 3,50. Oggi il fabbricato esistente ha una dimensione leggermente diversa (6,50 x 6,30), con una forma quasi quadrata, e differente anche nel posizionamento. Questo fa supporre che l'immobile non è stato solo oggetto di ristrutturazione ma bensì di lavori più consistenti (demolizione parziale/totale e ricostruzione) che avrebbero richiesto una concessione da parte del Comune e una autorizzazione da parte del Genio Civile.

Dalle ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune Modica **non è stata rinvenuta, da parte del personale preposto alle ricerche alcuna documentazione in merito a** lavori di ristrutturazione.

Per cui, in assenza di titolo autorizzativo da parte dell'Ente Edilizio Comunale, si può affermare che l'immobile sia stato oggetto di **intervento edilizio abusivo**. L'ulteriore assenza di richieste di condoni edilizi (n.47/85, n.724/94 e n. 326/03) configura il cespite come un **immobile privo di regolarità urbanistica**.

L'**accessorio** di cui alla **p.IIa 375/5** (tettoia aperta su tutti e quattro i lati), realizzata in muratura mista a struttura intelaiata, non si configura come struttura precaria, per cui rappresenta un aumento di volume. Essendo la volumetria realizzata eccedente rispetto alla volumetria disponibile, la tettoia non può essere regolarizzata. Inoltre essa è stata edificata in aderenza al confine, per cui non rispetta il requisito delle distanze minime dal confine. In virtù di quanto sopra, la tettoia non può essere regolarizzata.

L'**accessorio** di cui alla **p.IIa 375/6** (vano tecnico di dimensioni ed altezze contenute, opera priva di qualsivoglia autonomia funzionale) non rappresenta un aumento di volume, in quanto non computabili nel calcolo della volumetria massima consentita. Si tratta quindi della realizzazione di un corpo di fabbrica pertinenziale non soggetto a permesso di costruire, ma subordinato a presentazione di Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art. 3. punto e.6) del D.P.R. n. 380/2001. Appurato che non è stata rinvenuta all'UTC di Modica alcuna documentazione in merito, si presume che i lavori di realizzazione del fabbricato pertinenziale siano stato eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia.

La **piscina** ubicata all'interno dello spazio esterno di pertinenza, priva di autorizzazione, in quanto la documentazione non è stata rinvenuta all'interno del fascicolo, in fase di sopralluogo risultava coperta con telo rigido. Come dichiarato dal debitore, *“la piscina ha una profondità esigua di circa un metro e venti”* e pertanto il sottoscritto non ha ritenuto necessario misurare detto manufatto. Essendo un'opera minore, questa non necessita di autorizzazione.

Regolarizzazione del cespite

L'**unità immobiliare** di cui alla **p.lla 375/4 (dependance)**, preso atto delle attuali condizioni che hanno evidenziato delle opere edilizie, considerato che detti interventi risultano privi di autorizzazioni comunali, per cui realizzate in assenza di permesso di costruire, per poter essere sanato l'abuso edilizio si necessiterebbe di *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico Edilizia, recepito dalla Regione Siciliana con Legge 10 agosto 2016 n. 16, richiedendo un PdC (Permesso di Costruire) in sanatoria, nel caso l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

In base a colloqui esplorativi intercorsi tra il sottoscritto ed il personale dell'Ufficio Tecnico è emerso che, pur rimanendo nell'ambiguità della ammissibilità della consistenza assentita, uno dei requisiti che non può essere soddisfatto è il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale, in quanto esso si trova distaccato dall'unità abitativa principale e si configurerebbe come seconda abitazione.

Altro requisito non ammissibile è il non rispetto del vincolo della distanza minima dell'allineamento dell'immobile rispetto al confine stradale fuori dai centri abitati (fasce di rispetto stradali) qualora l'immobile sia stato demolito e ricostruito. Infatti il manufatto si trova pressoché allineato con la strada comunale Cappuzzello Donna Raimonda.

Per i motivi sopra esposti, a parere del competente Ufficio Tecnico, il bene non potrebbe essere sanato.

Gli immobili gravati da *“abusi insanabili”*, infatti, possono essere posti in vendita in sede esecutiva e/o concorsuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In tal caso, tuttavia, l'aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico della demolizione e del ripristino dell'abuso ma, non essendo il soggetto responsabile dell'abuso, non sarà passibile di alcuna sanzione pecuniaria. La disciplina del procedimento esecutivo, tuttavia, non muta la natura sostanzialmente abusiva dell'immobile, né modifica i presupposti di una sua

ASTAlegale.net

eventuale sanatoria. Ne consegue che, se l'immobile non è sanabile, tale resta anche per l'acquirente in sede esecutiva.

I metri cubi totali di demolizione potrebbero essere quantificati in circa 200 m³ (compreso di tettoia). Il prezzo della demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, compreso di trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune, così come desumibile dal Prezzario Regionale 2022, si può stimare in €/m³ 8,05 vuoto per pieno.

200 m³ x €/m³ 8,05 = **€ 1.610,00**

L'accessorio di cui alla **p.IIa 375/5** (tettoia aperta su tutti e quattro i lati) non può essere regolarizzata in quanto volume e costruita in aderenza al confine. Pertanto dovrebbe essere soggetta anch'essa a demolizione.

I metri cubi totali di demolizione potrebbero essere quantificati in circa 135 m³. Il prezzo della demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, compreso di trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune, così come desumibile dal Prezzario Regionale 2022, si può stimare in €/m³ 8,05 vuoto per pieno.

135 m³ x €/m³ 8,05 = **€ 1.086,75**

Per il vano tecnico di cui alla **p.IIa 375/6** si necessita di regolarizzazione edilizia per mezzo dello strumento di accertamento di conformità, o S.C.I.A. in sanatoria, disciplinato dall'art. 37 del Testo Unico dell'Edilizia, DPR 380/2001. Presupposto fondamentale è la doppia conformità delle opere da regolarizzare allo strumento urbanistico attuale e a quello vigente al momento in cui è stato perpetrato l'abuso. Trattandosi di abuso recente, la conformità si sintetizza ad un unico strumento urbanistico.

I costi per la regolarizzazione sono di € 200 circa per diritti comunali, € 516 per sanzioni amministrative e € 1.200 per spese tecniche, per un ammontare complessivo di

€ 2.000,00

All'interno del Piano Paesaggistico degli ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella Provincia di Ragusa, con le modifiche ed integrazioni apportate con D.A. 874 del 26/2/2018 e D.A. 63 del 12/6/2019 e l'art. 31 delle norme di attuazione Paesaggio Locale 11 – Tellesimo e Tellaro, la zona di interesse ricade all'interno dei sotto-paesaggi denominati "11b -

Paesaggio di Cava dei Labbisi, Cavetta della Menta, Fontana Secca, Fiume Tellesimo, Fiume Tellaro e cave adiacenti, Bellocozzo, Cava di Calamenzana, Fosso Margione, Cava del Margione, Cava del Prainito, Gisira. Aree di interesse archeologico comprese – Livello di Tutela 2". Detto vincolo 11b è stato emanato con Decreto 6644 del 27/07/2000, pubblicato in G.U.R.S. il 22/09/2000 n. 43.

Dopo aver interloquuto con il personale della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, è stato riferito che l'intervento oggetto di sanatoria potrebbe essere soggetto a rilascio di parere favorevole, in quanto il vano tecnico è stato realizzato in data antecedente l'apposizione del vincolo.

Pertanto occorre richiedere parere di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa (poiché ricade in un area sottoposta a vincolo paesaggistico), il tutto subordinato al pagamento di una somma per diritti di segreteria e marche da bollo; ai costi indicati si aggiungono i costi di espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato, per un importo complessivo di **€ 1.000,00**

Per dichiarare le **unità immobiliari** di cui alle **p.lle 375/2 (garage) e 375/3 (villino)** agibili, si necessita di richiedere al Comune di appartenenza il certificato S.C.A., ai sensi del DPR 380/2001. Per la richiesta di rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Modica, si può stimare una spesa di € 600 circa per versamenti e marche da bollo, più i costi di espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato stimati complessivamente in circa **€ 2.000,00**

Destinazione Urbanistica del bene

I beni ricadono nel PRG vigente del Comune di Modica in zona "E1 – Agricola normale", ove l'attività urbanistico edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, riportate nella tavola "B1.9", e normate all'art. 53 con la seguente definizione:

"Zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio."

Destinazioni di zona e prescrizioni:

"Si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché

degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. È consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agrituristiche come previste dalla L.R. 25/94. Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi i 4,00 metri. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

a) Rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area produttiva proposta per l'insediamento;

b) distacchi tra fabbricati non inferiore a m 20,00;

c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal DPR n. 495/92 art. 26 comma 2 punti d) ed e), come modificati dal DPR 147/93.

d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata; ”.

Strumenti di attuazione: Concessione Edilizia

Indice di fabbricabilità max. fondiaria di 0,03 mc/mq per la sola residenza
altezza consentita: mt 7,50

N° max piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza”.

Accertamento dell'acatastamento del bene

Dalle verifiche effettuate presso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, il cespite è correttamente censito nel Catasto Fabbricati di Modica al foglio di mappa 214, particelle:

375/2 Z.C:2 Cat: C/6 Classe:1 Cons: 22mq; Rendita: € 14,77

Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda n° 4 Piano T

Mappali terreni correlati: Codice Comune F258 - Sezione B - Foglio 214 - Particella 375

- **VARIAZIONE** del 12/05/2020 Pratica n. RG0018248 in atti dal 13/05/2020
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per ½

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/04/1953 Proprietà per ½

375/3 Z.C:2 Cat: A/7 Classe:3 Cons: 12 vani; Rendita: € 805,67

Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda n° 4 Piano T

Mappali terreni correlati: Codice Comune F258 - Sezione B - Foglio 214 - Particella 375

- VARIAZIONE del 12/05/2020 Pratica n. RG0018248 in atti dal 13/05/2020
AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per ½

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/04/1953 Proprietà per ½

375/4 Z.C:2 Cat: A/3 Classe:3 Cons: 2,5 vani; Rendita: € 102,00

Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda n° 4 Piano T

Mappali terreni correlati: Codice Comune F258 - Sezione B - Foglio 214 - Particella 375

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 11/05/2020 Pratica n. RG0018186 in
atti dal 12/05/2020.

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per ½

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/04/1953 Proprietà per ½

375/5 Z.C:2 Cat: C/6 Classe:1 Cons: 42mq; Rendita: € 28,20

Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda n° 4 Piano T

Mappali terreni correlati: Codice Comune F258 - Sezione B - Foglio 214 - Particella 375

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/05/2020 Pratica n. RG0018250 in
atti dal 13/05/2020

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per ½

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/04/1953 Proprietà per ½

375/6 Z.C:2 Cat: C/2 Classe:3 Cons: 8 mq; Rendita: € 10,33

Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda n° 4 Piano T

Mappali terreni correlati: Codice Comune F258 - Sezione B - Foglio 214 - Particella 375

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 12/05/2020 Pratica n. RG0018250 in
atti dal 13/05/2020.

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per ½

- XXXXXX XXXXXX

nata a Modica il 29/04/1953

Proprietà per ½

A seguito di demolizione delle unità alle particelle 375/4 e 375/5 si renderà necessario presentare un atto di aggiornamento catastale, PREGEO per demolizione parziale e successiva DOCFA per la soppressione dei due subalterni e nuova rappresentazione dell'elaborato planimetrico. Per la presentazione degli atti di aggiornamento si stima una spesa complessiva di circa **€ 1.800,00**

per versamenti ed espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto (per impianti di riscaldamento/raffrescamento) debba essere obbligatoriamente allegato all' APE (Attestato di Prestazione Energetica) al momento della trasmissione da parte del soggetto certificatore al Sistema Informatico APE-SICILIA.

La compilazione e l'aggiornamento del libretto compete all'installatore.

Il responsabile dell'impianto può essere l'occupante, il proprietario o l'amministratore.

L'impianto termico esistente, di cui dispone l'unità immobiliare oggetto di stima, è privo di libretto di impianto.

Allo stato, l'APE non può essere trasmessa al Sistema Informatico APE-SICILIA e quindi prodotta agli atti.

Inoltre, in riferimento a quanto disposto all'interno della Circolare/Provvedimento Generale in tema di redazione APE/Acquisizione CDU, emanata dai Giudici delle Es. Imm. del Tribunale di Ragusa in data 18/12/2021, la documentazione APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, potranno essere predisposti solo a seguito di aggiudicazione del bene.

Per la redazione dell'APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, si quantifica un costo presunto di **€ 600,00**

Analitica descrizione del bene - Elementi utili per le operazioni di vendita

Il bene consiste in un villino che si sviluppa interamente su un unico livello, corredato da garage affiancato, piscina scoperta, dependance, tettoia e locale tecnico che si sviluppano all'interno di un lotto allestito con verde e porzione pavimentata a pietra.

Tipologia: abitazione in villino.

Occupazione del Bene: Ad oggi occupata dal debitore come residenza.

Sita in Modica, Comune di 53.495 abitanti (al 30 settembre 2022) della provincia di Ragusa. Il territorio comunale ha una superficie di 292,37 km², con una densità di popolazione pari a 182,97 abitanti per km². Gli abitanti del comune di Modica hanno un'età media di 43,5 anni e un reddito imponibile medio annuo di 15.032 euro.

Trattasi di zona esterna al centro abitato, nella parte orientale del territorio comunale, quasi a confine con quello di Rosolini, distante circa dieci chilometri dal centro abitato. La zona è caratterizzata dalla presenza masserie ed edifici a carattere rurale, edificati in varie epoche.

Villino (p.lla 375 sub. 3)

Il bene si sviluppa su una superficie coperta complessiva di mq 250 oltre che da un portico di mq. 31,85. Possiede una superficie esterna di pertinenza di mq. 955,00 ed una piscina scoperta di mq. 83,15. Il tutto per una superficie complessiva del lotto corrispondente al subalterno 3 di mq. 1.320,00.

La superficie coperta netta calpestabile totale è di 213,72 mq. Ogni singolo ambiente è così composto:

- cucina-pranzo di mq. 31,50 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- Ripost. di mq. 1,95 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- Lavand. di mq. 1,55 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- vano di mq. 22,95 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- disimpegno di mq. 10,54 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- bagno di mq. 5,98 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- disimpegno di mq. 3,75 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- ripostiglio di mq. 3,40 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- studio di mq. 18,17 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- disimpegno di mq. 10,30 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- salotto di mq. 47,01 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)

- camera letto di mq. 21,21 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- camera letto di mq. 16,75 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- bagno di mq. 6,25 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- camera letto di mq. 12,41 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)

Caratteristiche costruttive

- La struttura portante verticale è costituita da muratura perimetrale portante composta da conci di calcare tenero squadriati posati ad assestamento isodomo regolare e legati da malta di cemento e qualche pilastro in C.A.
- La struttura portante orizzontale risulta costituita da solaio in C.A. misto a laterizi forati dello spessore di cm. 21.
- I tamponamenti interni sono in laterizio forato da 8 cm, intonacati per uno spessore totale di 10/11 cm.
- I tamponamenti esterni hanno uno spessore di 30 cm e sono formati da muratura composta da conci di calcare, come appena sopra descritti. Esternamente è in parte intonacato a cemento con soprastante rivestimento di finitura del tipo *graffiato ed in parte rivestito in pietra*.
- Le porte interne sono tutte in legno (struttura e pannellatura, su alcune la pannellatura è in vetro), ad anta battente. Telaio e copri-filo in legno, molto probabilmente originarie dell'epoca di costruzione.
- Quasi tutti gli ambienti ricevono luce ed aria diretta, ad esclusione del disimpegno di mq. 3,75 e del ripostiglio di mq. 3,40.
- Gli infissi interni sono in alluminio preverniciato e vetro camera. Il sistema oscurante è garantito da serrande esterne del tipo persiana con doghe in alluminio preverniciato orientabili.
- Il portoncino d'ingresso è del tipo in alluminio.
- I muri interni sono completamente finiti con gesso scagliola e soprastante idropittura e il salotto è rivestito in pietra nel divisorio ad arco centrale e nel camino.

- È presente zocchetto battiscopa, in marmo ove pavimentato in marmo e in ceramica ove pavimentato in ceramica.

- Le pavimentazioni sono di diverso tipo. La parte più datata era stata pavimentata con mattoni composti da scaglie di marmo e cemento, tipici degli anni '60, ma alcuni ambienti sono stati ripavimentati con piastrelle simil cotto. La porzione ampliata è stata pavimentata da piastrelle in ceramica simil cotto. Il vano di mq. 22,95 risulta pavimentato con mattoni composti da scaglie e cemento. La cucina pranzo con pavimento del tipo industriale in calcestruzzo con applicazione, fresco su fresco, di strato corazzante superficiale a base di cemento, granuli di quarzo e sabbia silicia. Nel Wc e nella cucina, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

Il bagno contiene un vaso igienico, una vasca da bagno senza box, un bidet ed un lavandino, completi di rubinetteria.

Verifica di conformità degli impianti:

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il quadro elettrico contiene salvavita generale ed impianto sezionato da interruttori magnetotermici differenziali. Le scatole ad incasso 3 moduli, con placca, supporto, frutto e porta-frutto, sono del modello Bticino serie *Tekne*. Non è presente impianto di illuminazione di emergenza.

- L'immobile è munito da un impianto fotovoltaico da 11 kw, in esercizio con cessione parziale.

- L'impianto idrico è del tipo sottotraccia, non visibile, per cui il Perito non può chiarire quali materiali e tipologia siano stati utilizzati.

- Il riscaldamento è garantito da impianto termico a termosifoni con elementi in ghisa, attualmente in esercizio. Il raffrescamento avviene per mezzo di impianto di climatizzazione con monosplit .

- L'acqua per usi sanitari viene riscaldata per mezzo di boiler elettrico.

Stato di conservazione

- Il manufatto si presenta in buono stato di conservazione. In sede di sopralluogo, non si sono evinti fenomeni di umidità per risalita capillare. Non vi sono ne lesioni ne crepe.

Anno di costruzione: La prima porzione è stata edificata nell'anno 1975. l'ampliamento è stato realizzato nel 1977.

Depandance (p.lla 375 sub. 4)

La superficie lorda del fabbricato è di mq. 40,95, al netto di una tettoia mq. 18,90 e di uno spazio esterno di pertinenza di mq. 174,15. Il tutto per una superficie complessiva del lotto corrispondente al subalterno 4 di mq. 234,00.

La superficie coperta netta calpestabile totale è di 32,68 mq. Ogni singolo ambiente interno è così composto:

- Cucina-pranzo di mq. 16,09 – H. int. 2,80 mq (da pavim. a intrad. controsoffitto)
- letto di mq. 12,00 – H. int. 2,80 mq (da pavim. a intrad. controsoffitto)
- bagno di mq. 4,59 – H. int. 2,80 mq (da pavim. a intrad. controsoffitto)

Caratteristiche costruttive

- La struttura portante verticale è costituita da muratura perimetrale portante composta da conci di calcare tenero squadriati posati ad assestamento isodomo regolare e legati da malta di cemento;
- Il solaio di copertura si “ipotizza” essere realizzato con travi e assito in legno con soprastante manto di tegole. Esso non è visibile in quanto risulta controsoffittato.
- I tamponamenti interni sono in laterizio forato da 8 cm, intonacati per uno spessore totale di 10/11 cm.
- Le porte sono in legno (struttura e pannellatura), una ad anta scorrevole e un'altra ad anta battente. Telaio e copri-filo in legno.
- Le finestre sono in alluminio color legno e l'oscuramento è garantito da una ulteriore serranda esterna in alluminio provvista di doghe orientabili , sempre color legno.
- Il portoncino d'ingresso è del tipo in alluminio, come gli infissi esterni.
- I muri interni sono completamente finiti con gesso scagliola e soprastante idropittura.
- È presente zocchetto battiscopa in gress.
- La pavimentazione è in gress porcellanato.

Il bagno contiene un vaso igienico, un piatto doccia, un bidet ed un lavandino, completi di rubinetteria.

Verifica di conformità degli impianti:

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia di recente realizzazione. È presente impianto di illuminazione di emergenza.
- L'impianto idrico è del tipo sottotraccia, non visibile, per cui il Perito non può chiarire quali materiali e tipologia siano stati utilizzati.
- Il riscaldamento ed il raffrescamento avviene per mezzo di impianto di climatizzazione con monosplit .
- L'acqua per usi sanitari viene riscaldata per mezzo di uno scaldabagno a gas posizionato in bagno.

Stato di conservazione

- Il manufatto si presenta in ottimo stato di conservazione. In sede di sopralluogo, non si sono evinti fenomeni di umidità per risalita capillare. Non vi sono ne lesioni ne crepe.

Anno di costruzione: sconosciuta. Si presume in data successiva all'entrata in vigore della legge Ponte del 1 settembre 1967.

Garage (p.IIa 375 sub. 2)



La superficie lorda del garage è di mq. 28,00, mentre quella netta calpestabile è di mq. 21,15

Caratteristiche costruttive

- La struttura portante verticale è costituita da muratura perimetrale portante composta da conci di calcare tenero squadrate posati ad assestamento isodomo regolare e legati da malta di cemento;
- Il solaio di copertura è del tipo in latero-cemento con soprastante manto di tegole.
- l'ampia apertura verso l'esterno è provvista di saracinesca composta da doghe in lamierino zincato, con apertura a scorrimento orizzontale.
- I muri interni sono completamente finiti con tonachino.
- La pavimentazione è in gress porcellanato.

Stato di conservazione

- Il manufatto si presenta in discreto stato di conservazione. In sede di sopralluogo, non si sono evinti lievi fenomeni di umidità per risalita capillare. Non vi sono ne lesioni ne crepe.

Anno di costruzione: 1977.

Calcolo della superficie commerciale lorda

Detta superficie è calcolata con le direttive emanate dal D.P.R. del 23/03/1998 n° 138, valido per immobili a destinazione ordinaria. Nel caso in esame, l'unità immobiliare è appartenente al gruppo R dove la superficie commerciale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili ;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura :

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ;

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (attuali C/6) e' computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie commerciale fino ad un massimo pari alla meta' della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non entra nel computo della superficie commerciale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso in esame:

Villino (p.lla 375 sub. 3)

mq 250,00 * 1,00 (V. Principali e accessori a servizio diretto)	mq 250,00
mq 31,85 * 0,30 (portico di pertinenza esclusiva)	mq 9,56
mq 83,00 * 0,25 (piscina)	mq 20,75
mq 25,00 * 0,10 (area scoperta di pertinenza esclusiva)	mq 2,50
mq 945,00 * 0,05 (eccedenza area scoperta di pertinenza esclusiva)	mq 47,25

Garage (p.lla 375 sub. 2)

mq 28,00 * 0,50 (V. Principali e accessori a servizio indiretto)	mq 14,00
--	----------

Locale Tecnico (p.lla 375 sub. 6)

mq 11,00 * 0,50 (V. Principali e accessori a servizio indiretto)	mq 5,50
--	---------

Tot. Sup. commerciale lorda villino,accessori e pertin. conformi **mq. 349,56**

Tettoia (p.lla 375 sub. 3 - (soggetta a demolizione)

mq 46,90 * 0,30	mq 14,07
-----------------	----------

Depandance (p.lla 375 sub. 4 - soggetta a demolizione)

mq 40,95 * 1,00 (V. Principali e accessori a servizio diretto)	mq 40,95
mq 18,90 * 0,30 (Tettoia)	mq 5,67
mq 175,00 * 0,10 (area scoperta di pertinenza esclusiva)	mq 17,50
mq 150,00 * 0,05 (eccedenza area scoperta di pertinenza esclusiva)	mq 7,50

Tot. Sup. commerciale lorda depandance,accessori e pertin. non conformi mq. 71,62

Stima dell'immobile e coefficienti correttivi adottati

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

La determinazione del valore di mercato di un'immobile, si basa sulla formulazione di un giudizio di valore secondo i procedimenti trattati nella dottrina estimativa. La stima del cespite pignorato sarà formulata dallo scrivente attraverso il procedimento sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di simili caratteristiche, desumibili da informazioni ricavate presso agenzie immobiliari della città. Il criterio di stima adottato terrà anche conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore.

Il valore corrente di un'immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto, in un libero mercato di compra-vendite, alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in *condizioni normali*. Oggi dette condizioni sono fortemente influenzate dall'andamento del mercato immobiliare, dalla debolezza del sistema bancario e dal calo della produttività dovuta all'apertura ai mercati esteri e alle nuove realtà produttive. Non da meno la crisi economica ha determinato cambiamenti strutturali nella maggior parte dei mercati. Ciò ha prodotto un notevole calo delle compravendite di immobili, ed aumento dell'offerta. Infatti, sulla base di scambi di informazioni avuti con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare sull'andamento dei prezzi al mercato, il sottoscritto ha potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona di Modica si mantiene in uno stato stazionario da un quinquennio dopo un periodo di recessione precedente.

A Modica, le agenzie riferiscono ancora di una elevata offerta e per contro registrano una quasi assenza di domanda. Vista la quantità di offerta, l'ipotetica parte acquirente si fa più selettiva, per cui si riescono a vendersi velocemente solo immobili con una certa

appetibilità e rimangono invenduti o stagnanti sul mercato i rimanenti. Ciò crea un divario netto di valori immobiliari tra un immobile ed un altro, anche rimanendo all'interno della stessa zona.

Vista la carenza di dati sulle compravendite in loro possesso, gli stessi agenti immobiliari a volte trovano difficoltà a fornire dei valori di mercato attendibili per alcune determinate zone. La zona in esame è discretamente appetibile sul mercato locale, è scarsamente fornita di servizi ed attrezzature. Si è potuto comunque accertare che il prezzo di mercato nella zona, per edifici simili, ville e villini, può variare da un minimo di € 600 ad un massimo di € 900 a seconda dello stato di conservazione.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri fabbricati simili aventi "discrete" rifiniture, si terrà conto di alcuni parametri che concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Per il villino e gli accessori di pertinenza

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- Sistema connettivo e distributivo interno piuttosto disorganizzato, causa degli ampliamenti;

Tra i fattori che "potrebbero" influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- Pregio delle finiture esterne, molte delle quali in pietra locale;
- Piano di ubicazione, adatta per persone con ridotte o impedito capacità motorie;
- Funzionalità di un box auto;
- Presenza di impianto fotovoltaico;
- Buono stato di conservazione ed assenza di fenomeni di umidità al piano;

In Virtù di quanto sopra, si definisce un valore al metro quadrato che, a giudizio del C.T.U., è di **€ 800,00 al metroquadrato**.

Per la dependance e gli accessori di pertinenza

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- nessuno;

Tra i fattori che “potrebbero” influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- Qualità dei materiali e delle finiture;
- Piano di ubicazione, adatta per persone con ridotte o impedito capacità motorie;
- Ottimo stato di conservazione ed assenza di fenomeni di umidità al piano;

In Virtù di quanto sopra, si definisce un valore al metro quadrato che, a giudizio del C.T.U., è di **€ 900,00 al metroquadrato**.

Solo ai fini conoscitivi, si riportano i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), secondo semestre 2022. In comparazione, il valore/mq del bene oggetto di valutazione si colloca ad un valore un po inferiore a quello massimo nella zona Extraurbana R1 – Zone agricole;

Provincia:	RAGUSA
Comune:	MODICA
Tipologia prevalente:	Ville e villini
Destinazione:	Residenziale
Stato conservativo:	Normale
Codice di zona:	R1 – Extraurbana/ Zone agricole
Valore di mercato (€/mq)	Min: € 600 Max: € 900 su Superf. Lorda

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolato in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite

Villino	800,00 €/mq * 349,56 mq. =	€ 279.648,00
Tettoia (non sanabile)	800,00 €/mq * 14,07 mq. =	€ 11.256,00
Depandance (non sanabile)	900,00 €/mq * 71,62 mq. =	€ 64.458,00

Stima Valore d’uso immobile abusivo non sanabile

L’immobile abusivo – affetto da una difformità essenziale o con variazioni essenziali rispetto al progetto assentito – è commerciabile in quanto l’art. 46 del T.U. edilizia (il dpr 380/2001) prevede che la nullità non si applica alle vendite in sede esecutiva, fallimentare



e le Sezioni Unite della Suprema Corte (sentenza 25021 del 2019) hanno chiarito che la nullità non opera neppure per la vendita degli immobili in sede di divisione endoesecutiva (quella cioè promossa dal creditore procedente dopo il pignoramento della quota che rappresenta una necessaria parentesi del processo esecutivo in cui il pignoramento non ha avuto ad oggetto l'intera proprietà ma una quota indivisa).

Andrà stimato ai fini della vendita esecutiva il valore dell'area di sedime detratti i costi di demolizione. Invero, il Comune in qualsiasi momento potrebbe ordinarne la demolizione o, in mancanza, acquisirlo gratuitamente al patrimonio dell'ente locale (v. art. 31 t.u. Edilizia).

Ma è pur vero che nel tempo intercorso dall'acquisizione del bene a un ipotetico ordine di demolizione, il proprietario usufruisce del pieno godimento del bene insanabile per un periodo di tempo indeterminabile.

Pertanto, se ne ricorrono i presupposti in relazione al valore, appetibilità, vetustà e durabilità del bene è più corretto stimarne un valore in relazione all'uso o al godimento, che dipenda dal valore venale del bene a cui applicare un coefficiente di merito in punti percentuali i quali tengano conto dei parametri sopra descritti.

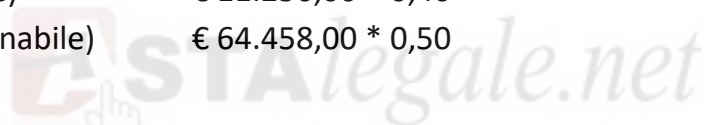
Per il caso in esame

Tettoia (non sanabile)	€ 11.256,00 * 0,40	€ 5.629,00
Depandance (non sanabile)	€ 64.458,00 * 0,50	€ 32.229,00

Valore degli impianti fotovoltaici.

Si fonda sul principio di sostituzione, il quale esprime il valore attraverso il costo che si verrebbe a sostenere per ricostruire o rimpiazzare un bene con un altro avente le medesime caratteristiche e utilità economica di quello in esame.

Gli impianti fotovoltaici nel corso degli anni hanno visto deprezzare enormemente il costo al kw. Esso è dipeso principalmente prima dall'abbassamento della tariffa incentivante, poi dall'eliminazione dell'incentivo stesso. Incentivo che in origine hanno "gonfiato" i costi di acquisto di un impianto. Per cui non sarebbe corretto applicare un coefficiente di vetustà al valore iniziale dell'impianto acquistato nel 2010. Attualmente il costo di acquisto di un impianto fotovoltaico da 12kWh completo di inverter, quadro elettrico generale di interfaccia ed installazione si attesta sui 12.000 euro (1.000 €/kW). Ma in quest'ultimo caso avremmo un impianto nuovo. Infatti, generalmente un modulo fotovoltaico negli anni è interessato da deterioramento causato ingiallimento del backsheet, fenomeno noto come *yellowing*, che allo stadio attuale determina un effetto non rilevante tuttavia con il trascorrere del tempo tale fenomeno condurrà ad un degrado delle performance del modulo significativo; presenza di *hotspot* in alcuni moduli, dovuti a microcrack sulle celle fotovoltaiche; sporcizia sulla parte inferiore dei moduli, sporcizia di riporto data la ridotta inclinazione degli stessi moduli. Tale problematica determina a lungo andare il surriscaldamento delle celle sporche, trovandosi queste ultime a lavorare in condizioni



peggiori e quindi al degrado più rapido delle stesse. Inoltre, durante la sua vita un impianto va incontro anche ad accidentali ed imprevedibili costi per interventi straordinari di manutenzione o sostituzione elementi.

Il CTU non può stabilire se l'impianto sia stato sottoposto a regolare manutenzione, ma dall'esame a vista durante il sopralluogo si percepisce che i moduli risultano discretamente manutenzionati.

Per cui è da applicare un deprezzamento derivante dall'uso e dall'obsolescenza dell'intero impianto rapportato all'attualità. Concretamente, si calcola il più probabile valore di mercato all'attualità dell'impianto fotovoltaico, in una compravendita in condizioni normali, nell'ipotesi che quest'ultimo venga rivenduto come singoli pezzi da rimontare in altro sito.

Il coefficiente di obsolescenza in relazione alla vita utile di 20 anni è di 0,75, per cui alla fine dei vent'anni il valore sarà

$$€ 11.000 * 0,75 = € 8.250$$

Per quanto riguarda i due impianti entrati in esercizio il 18/02/2013, hanno un obsolescenza di 10 anni, per cui il valore dell'impianto all'attualità al netto dell'invecchiamento è così calcolato:

$$€ (11.000 - 8.250)/20 = € 137,50$$

$$€ 11.000 - € 137,50 * 10 = € \quad \mathbf{9.625,00}$$

Al valore venale € 327.131,00

Al valore venale stimato si opera un abbattimento forfettario nella misura del 15% che tiene conto della assenza di garanzia per vizi occulti e l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito.

$$€ 327.131,00 * 0,85 = € \quad 278.061,35$$

A detrarre tutte le spese per regolarizzare il cespite:

Per conformità edilizia	€	6.400,00
Per parere competente Soprintendenza BB.CC.AA.	€	1.100,00
Per parere Genio Civile	€	3.450,00
Per ottenimento Certificato di Abitabilità	€	2.000,00
Per Certificato Destinaz. Urbanistica	€	357,00
Per regolarizzazione catastale	€	4.250,00

Per redazione APE	€	600,00
TOT. Spese	€	7.400,00

Detratte tutte le spese all'importo sopra stimato, il valore commerciale finale attribuibile al cespite diventa:

€ 278.061,35 - € 7.400,00 € 270.661,35

In cifra tonda € **270.000,00**

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Il bene è stato pignorato per l'intera proprietà, per cui non risulta necessario procedere al giudizio di divisione.

Pagamento dell'IVA al trasferimento

Il bene pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'IVA in quanto appartenente a persona fisica.



CESPITE 4: Capannone + appezzamento di terreno agricolo siti in Modica, nella Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda.

In Cat. Fabbr. al Fg 214 di Modica, P.Illa 648/1.

In Cat. Terr. al Fg 214 di Modica, Sex. B, P.Ille 410 e 650.

Identificazione dei beni pignorati

Il bene è stato perfettamente individuato. Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato a mano dai singoli debitori alle date 11-15/02/2022 in favore della DoValue S.p.A., si procedeva al pignoramento, nei confronti dei debitori, dei seguenti beni, così descritti:

"B. Immobili di proprietà dei sigg.ri XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX:

...Terreni siti in Modica C.da Ciacero, censiti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 214, particella 410, seminativo, are 68.51, e particella 650, uliveto, are 57.29 di proprietà per l'intero della sig.ra XXXXXX XXXXXX.

Magazzino sito in Modica in Strada Provinciale Abremi Km 33, censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 214, particella 648 sub 1, Cat. C/2, RC 279,82, di proprietà per l'intero della sig.ra XXXXXX XXXXXX;"

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella visura storica, ad esclusione dell'appezzamento di terreno di cui alla particella 410 per il quale risulta trascritto il 14.08.2012 atto di donazione in favore del figlio XXXXXX XXXXXX e avente ad oggetto il diritto di superficie degli stessi.

L'immobile confina a:

Nord con Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda

Est in parte con proprietà coniugi XXXXXX e XXXXXX (cespite 3 - p.Illa 375)

in parte con stradina privata di proprietà XXXXXX XXXXXX (p.Illa 652)

in parte con terreno di proprietà XXXXXX XXXXXX (p.Illa 404)

in parte con terreno di proprietà XXXXXX – XXXXXX (p.Illa 45)

Sud con proprietà XXXXXX XXXXXX (p.Illa 459)

Ovest con proprietà XXXXXX XXXXXX (cespite 5 - p.Ille 411 e 507).

Indicazione del diritto pignorato: Proprietà intera con esclusione del diritto di superficie in favore di XXXXXX XXXXXX sulla particella 410.

Planimetricamente dalla forma pressoché rettangolare allungata, (se non fosse per le sottrazioni di superficie originate da una stradella e dal lotto componente il cespite 3), l'intero lotto si estende su una superficie catastale complessiva, in proiezione orizzontale, di mq. 12.840, avente una lunghezza di 230 ml circa e una larghezza che varia da 55 ml sul retro a 54 ml circa su strada (da confine cespite 3 a confine cespite 5).

Sommatoria descrizione del bene

Il bene consiste in un lotto di terreno agricolo e annesso capannone deposito per usi agricoli. Sito nella Contrada Ciaceri, con accesso da una strada consortile denominata Cappuzzello Donna Raimonda. L'intero stabile si colloca all'esterno del tessuto urbano della città di Modica (RG), e precisamente nella zona orientale del territorio comunale di Modica, nei pressi della cava Palombieri e vicino ai limiti comunali, in quella appendice a confine con il Territorio di Rosolini. La zona è prevalentemente caratterizzata da terreni agricoli, alcuni dei quali dotati da fabbricati rurali ad uso agricolo o residenziale.

L'accesso al complesso avviene oltrepassando un cancello carrabile in metallo e percorrendo una stradella privata per circa 120 metri, intestata al figlio XXXXXX XXXXXX ricevuta in donazione nel 1993. Alla fine del percorso si arriva al capannone (p.lla 48/1) e ad un altro cancello di accesso al terreno agricolo (p.lle 410 e 650).

In dettaglio, vengono così descritti:

Capannone deposito (p.lla 648/1)

La superficie della particella è stralciata da un corpo di fabbrica rettangolare e da uno spazio esterno pertinenziale posto sulla parte anteriore con una forma pressoché trapezoidale, come invito a facilitare l'accesso dei mezzi agricoli all'interno del capannone. Il capannone si presenta come un unico corpo di fabbrica al cui interno è presente solo un divisorio che divide lo spazio in due. Il primo, più grande e di mq. 199,40, viene utilizzato come ricovero mezzi agricoli e deposito. Il secondo, più piccolo e ricavato sul retro con un suo accesso indipendente ha una superficie di mq. 60,80 e utilizzato come deposito.

Ha una struttura portante in C.A del tipo intelaiata travi pilastri che corrono su tutto il perimetro. Alle estremità sono poggiate delle travi a Y in CAP e coperte con cupolini in fibrocemento. Perimetralmente è tamponata con conci di calcare tenero fino ad una certa altezza. La parte rimanente non tamponata in alto forma una fila di finestrate. L'apertura è composta da un serramento in lamiera zincata a due ante scorrevoli su guide. Internamente è finito con tonachino e pavimentato con pavimento del tipo industriale in

calcestruzzo con applicazione, fresco su fresco, di strato corazzante superficiale a base di cemento, granuli di quarzo e sabbia silicia. Ha un'altezza interna di ml 5,00.

Terreno agricolo (pille 410 e 650)

Da sopralluogo, il bene è risultato uno stacco di terreno agricolo attualmente coltivato a seminativo asciutto. Si estende per una estensione catastale di mq. 11.742. Per un lato prospetta sulla SP.38ii.

Il terreno è delimitato da muretti a secco tipici della zona. Si sviluppa su giacitura pressoché pianeggiante, non contiene fabbricati rurali, pozzi o cisterne di approvvigionamento idrico.

La particella 650 è frazionata da un muro in calcare che segue la direttrice del muro di confine con la particella 375. La porzione prospiciente sulla Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda, da cui ha anche un accesso, viene adoperata come piccolo orticello ad uso personale o come svago, diletto, dal debitore.

Verifica dell'attuale assetto proprietario ed esatta provenienza del bene

Il cespite viene posto in vendita per l'intera quota ed esclusione del diritto di superficie limitatamente alla particella 410, infatti:

Il debitore e proprietario del cespite per l'intera, infatti:

Con atto di donazione del **23 dicembre 1993**, rogato dal **Dott. Matteo Calabrese** Notaio in Modica, rep. 7956, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 22.01.1994 ai nn. 801 Reg. Particolare e 682 Reg. Generale. Con detto atto la parte venditrice, i coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, donavano ai signor XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX che accettavano la piena proprietà dei seguenti immobili:

"2) A XXXXXX XXXXXX, che accetta, lo stacco di terreno esteso ettare una, are quaranta e centiare e con ogni altro accessorio e pertinenza, confinante con immobile di cui al punto 1), con proprietà di XXXXXX XXXXXX, di XXXXXX XXXXXX, della stessa donataria e con strada consortile Cappuzzello Donna Raimonda da cui si accede; in catasto a partita 1942, col seguente carico frazionato dipendente dal citato tipo di frazionamento n. 2599/91 approvato dall'UTE di Ragusa il 23 novembre 1991 la cui validità è stata confermata il 28 giugno 1993, che, previa visione delle parti e loro sottoscrizione per approvazione unitamente ai testimoni e a me notaio, si allega al presente sotto "A" : F.214, Part.IIe: 408

(ex 44/a), sem. 4, are 71.51, RD.L. 25028, RA.L. 10726 e 410 (ex 235/a) are 68.51, sem. 4, RD.L. 23979, RA.L. 10277, con la specificazione che per il fabbricato rurale insistente sulla particella 408 è stata presentata all'UTE di Ragusa denuncia di variazione il 3 settembre 1993 Mod. 29 n. 105/1993...".

...Dichiarano e convengono le parti che XXXXXX XXXXXX ha diritto di attingere acqua a beneficio dell'immobile da lei come sopra ricevuto in donazione secondo le esigenze del fondo medesimo dal pozzo trivellato (Autorizzazione n. 2483 del Genio Civile di Ragusa in data 6 aprile 1979) che, in una con il relativo casotto ed impianto, è stato come sopra donato a XXXXXX XXXXXX, fermo l'obbligo per la suddetta XXXXXX XXXXXX di provvedere alle relative spese di ordinaria e straordinaria manutenzione per la quota di metà e di installare a sue spese un contatore autonomo per la indicazione del consumo facente carico sull'immobile da lei ricevuto in donazione".

Successivamente, con atto di donazione e costituzione di diritto di superficie del **27 luglio 2012**, rogato dal **Dott. Giuseppe Terranova** Notaio in Modica, rep. 86361, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 14.08.2012 ai nn. 13046 Reg. Particolare e 9336 Reg. Generale. Con detto atto i coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX donavano ciascuno per i propri diritti e per le proprie spettanze, a titolo di legittima ed in caso di eccesso sulla quota disponibile del proprio patrimonio, al figlio XXXXXX XXXXXX, che accetta, parte in proprietà e parte relativamente al diritto di superficie per come appresso specificato, il seguente immobile:

"Stacco di terreno sito in c.da Donna Tommasa, tenere di Modica ex Noto, della superficie catastale complessiva di ettari uno, are quarantaquattro e centiare settantotto (Ha. 1.44.78) e per quanto trovasi, confinante con proprietà di XXXXXX XXXXXX, con proprietà di XXXXXX XXXXXX, con proprietà rimanente ai donanti e con la strada comunale Ciacero dalla quale si accede.

Precisano i comparenti che l'immobile descritto viene rispettivamente donato ed accettato:

- quanto a are settantasei e centiare ventisette (are 76.27) (particelle 654 e 652) in piena proprietà;*
- e quanto ad are sessantotto e centiare cinquantuno (are 68.51) (part. 410) relativamente alla concessione del solo diritto di superficie in perpetuo ai sensi dell'Art. 952 del Codice Civile (stante la proprietà rimane ai donanti) e limitatamente al solo utilizzo delle relative cubature.*

Il superiore immobile trovasi riportato nel N.C.T. del Comune di Modica, al foglio 214, in ditta "XXXXXX XXXXXX", particelle:

...

410 sem. 4 – are 68.51 - Rdeuro 12,38 – Raeuro 5,31

Quest'ultima particella donata relativamente al solo diritto di superficie ai sensi dell'art. 952 C.C.

I donanti si riservano per se, eredi ed aventi causa il diritto di passaggio sulla stradella esistente sulla particella 652 onde raggiungere dalla strada comunale Ciacero la rimanenteloro limitrofa proprietà.

Dichiarano i donanti che l'immobile donato è ai medesimi pervenuto:

- Quanto alla particella 410 alla sola signora XXXXXX XXXXXX, in comunione legale dei beni, per atto di donazione del 23 dicembre 1993, ai rogiti del Notaio Matteo Calabrese, da Modica, trascritto il 22 gennaio 1994 ai nn. 801/682”.

Successivamente non risulta nessuna trascrizione fino all'atto di pignoramento.

Verifica dello Stato Civile

A seguito di istanza telematica effettuata dal C.T.U. a mezzo PEC in data 07/11/2022 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva telematicamente con PEC in pari data, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di matrimonio ove risulta che i signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio in data 28 aprile 1973, in regime di comunione dei beni.

Dopo averne fatto richiesta telematica a mezzo PEC il 10/05/2025 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva con PEC in data 12/05/2023, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di morte, dove dal registro degli atti di morte del Comune, Anno 2022 Numero 158 parte I, viene certificato che la signora XXXXXX XXXXXX è deceduta a Modica il 10/06/2022.

Stato di possesso del bene

Alla data dell'accesso giudiziario, effettuato in data 22 luglio 2022, sia il deposito che il terreno agricolo di cui alla particella 1334/9 risultavano liberi e non condotti da terzi. Il bene sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente

- Diritto di superficie sulla particella 410, per Atto di donazione del 27/07/2012 Rep. n. 86361/28471, Notaio Terranova Giuseppe di Modica, trascritto alla CC.RR.II. Di Ragusa il 14/08/2012 ai nn. 13046/9336 a favore di XXXXXX XXXXXX per il diritto di superficie a carico di XXXXXX XXXXXX.
- Non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene;
- Non vi sono vincoli di tutela per beni di carattere storico-artistico;
- Non ricade in Zona vincolata di Preriserva (L.R. 98/81);
- Non vi sono vincoli discendenti di metanodotti, etilenodotti e linee di alta tensione, ecc..
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente

Tramite le visure ipotecarie rilasciate allo scrivente dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ragusa il 17/05/2023, è stato possibile accertare che, nel ventennio in esame, sull'immobile gravano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 13/07/2005 Reg. Gen. 16305 - Reg. Part. 6696

Montepaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/6/2005 Rep.266/2005

soggetti a favore: Montepaschi Se.Ri.T Sede Ragusa CF: 04739330829

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2) ISCRIZIONE del 18/07/2008 Reg. Gen. 14950 - Reg. Part. 3472

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 17/7/2008 Rep.32048/2008

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) ISCRIZIONE del 22/10/2009 Reg. Gen. 20943 - Reg. Part. 5176

Atto Notaio Ottaviano Evangelista sede Modica Rep. 72183/16713 del 20/10/2009

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo

soggetti a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19481 - Reg. Part. 4639

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/10/2010 Rep.39955/2010

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19485 - Reg. Part. 4643

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010 Rep.266/2005

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19486 - Reg. Part. 4644

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010 Rep.32048

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7) ISCRIZIONE del 24/10/2013 Reg. Gen. 14105 - Reg. Part. 2225

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 22/10/2013 Rep.7121/2013

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

8) ISCRIZIONE del 17/9/2014 Reg. Gen. 12101 - Reg. Part. 1584

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 15/09/2014 Rep.451/2014

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

9) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7919 - Reg. Part. 1461

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.566/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7921 - Reg. Part. 1463

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.117/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

11) ISCRIZIONE del 30/3/2018 Reg. Gen. 5059 - Reg. Part. 713
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 28/03/2018 Rep.11/2018
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

12) ISCRIZIONE del 01/10/2019 Reg. Gen. 14150 - Reg. Part. 1922
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 30/09/2019 Rep. 948/2019
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

13) ISCRIZIONE del 09/10/2020 Reg. Gen. 11776 - Reg. Part. 1332
Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 06/07/2020 Rep. 1915
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

14) TRASCRIZIONE del 14/03/2022 Reg. Gen. 4141 - Reg. Part. 3049
Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Ragusa
Verbale di pignoramento immobili del 15/02/2022 Rep. 368 Uff. Giud. Trib. Ragusa
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, e le stesse saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie alla cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Conformità alle vigenti norme in materia Urbanistica-Edilizio

Ai fini della regolarità sotto il profilo edilizio, il fabbricato adibito a deposito ricade in territorio di Modica. Dalle indagini effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica, giusta richiesta di accesso ai documenti amministrativi del Comune, effettuata in data 05/10/2022 a mezzo PEC, non è stata rinvenuta, da parte dell'Ufficio,

alcuna documentazione riguardante l'immobile in esame, ne sono state trovate pratiche di condono edilizio.

Pertanto, in assenza di titolo autorizzativo da parte dell'Ente Edilizio Comunale, si può affermare che l'immobile sia stato realizzato in totale difformità edilizia, per cui abusivo. L'ulteriore assenza di richieste di condoni edilizi (n.47/85, n.724/94 e n. 326/03) configura il cespite come un immobile privo di regolarità urbanistica.

Regolarizzazione del cespite

Per poter essere sanato l'abuso edilizio si necessiterebbe di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico Edilizia, recepito dalla Regione Siciliana con Legge 10 agosto 2016 n. 16, richiedendo un PdC (Permesso di Costruire) in sanatoria, nel caso in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento in cui si richiede la sanatoria edilizia.

Il cespite non è conforme allo strumento urbanistico e non può essere sanato in quanto non rispetta la distanza minima dai confini.

L'abuso edilizio è punibile, ai sensi dell'art. 44 del Testo unico sull'edilizia Dpr 380/01, sia dal punto di vista penale, con un'ammenda o l'arresto per il soggetto che ha commesso il reato, che amministrativo con l'obbligo di demolizione e ripristino dello stato ante-abuso entro il termine di 90 giorni, pena l'acquisizione da parte del Comune dell'area.

I metri cubi totali di demolizione potrebbero essere quantificati in circa 200 m³ (compreso di tettoia). Il prezzo della demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, compreso di trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune, così come desumibile dal Prezzario Regionale 2022, si può stimare in €/m³ 8,05 vuoto per pieno.

1.400 m³ x €/m³ 8,05 = **€ 11.270,00**

Destinazione Urbanistica del bene

Nelle previsioni del P.R.G del Comune di Modica, il suolo distinto in Catasto Terreni al F. 214 con P.Ile 410 e 650 ricade all'interno della Zona E1 ed è normato dall'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG aggiornato all'adeguamento del decreto di approvazione DDG N. 214/2017 del 22/12/2017 le quali prescrivono:

Art. 53 Zona E1 - Agricola normale

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e Prescrizioni particolari:

"In queste zone è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente".

E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R.25/94.

Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00, secondo le esigenze certificate dell'azienda agricola.

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

in conformità a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii.,

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo. Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari: Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: mt 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Minimo intervento costruttivo = mq. 10.000,00

Distanze dai confini = ml. 5,00.

- che le particelle ricadono all'interno della Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali, in area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 d).

- che le particelle ricadono all'interno del Paesaggio Locale 11, sottoarea 11b. Paesaggio di Cava dei Labbisi, Cavetta della Menta, Fontana Secca, Fiume Tellesimo, Fiume Tellaro e cave adiacenti, Bellocozzo, Cava di Calamenzana, Fosso Margione, Cava del Margione, Cava del Prainito, Gisira. Aree di interesse archeologico comprese. Livello di tutela 2, pertanto, sulle suddette particelle non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso;

Certificato Destinazione Urbanistica

In riferimento a quanto disposto all'interno della Circolare/Provvedimento Generale in tema di redazione APE/Acquisizione CDU, emanata dai Giudici delle Es. Imm. del Tribunale di Ragusa in data 18/12/2021, il Certificato di Destinazione Urbanistica, sarà predisposto solo a seguito di aggiudicazione del bene.

Per la redazione del CDU, si quantifica un costo presunto di

- Onorario tecnico professionista (escluso IVA ed oneri dovuti per legge)	€ 250,00
- spese per versamento diritti di segreteria e contributo spese di istruttoria	€ 75,00
- marche da bollo per richiesta e rilascio € 16,00 * 2	€ 32,00

Tot. € **357,00**



Accertamento dell'accatamento del bene

Dalle verifiche effettuate presso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, il cespite è correttamente censito nel Catasto Fabbricati di Modica – Sez. Urbana A - al foglio di mappa 214, particella:

648/1 Z.C:2 Cat: C/2 Classe:2 Cons: 258 mq; Rendita: € 279,82

Strada Provinciale 33 Abremi SNC Piano T

Mappali terreni correlati: Codice Comune F258 - Sezione B - Foglio 214 - Particella 648

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/12/1949 Proprietà per intero

Le Planimetrie catastali sono correttamente rappresentate.

E nel Catasto Terreni di Modica – Sez. B - al foglio di mappa 214, particelle:

650 AA *Semin. 4* *Sup: 36.27;* *RD: € 6,56* *RA: € 2,81*

AB Uliveto 2 Sup: 21.02; RD: € 14,66 RA: € 7,60

Variatione colturale eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2020 all'organismo AGEA. Situazione precedente: Uliveto 2, Sup. 57.29, RD: € 39,946 RA: € 20,71

Frazionamento del 04/04/2012. Pratica n. RG0066338 nel quale sono stati soppressi i seguenti immobili:

Fg. 214, p.lle 405, 505, 506

sono variati i seguenti immobili:

Fg. 214, p.lle 648, 649, 651, 652, 653, 654 e 655

deriva dalla particella 505 di are 66.89

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/12/1949 Proprietà per intero

410 Semin. 4 Sup: 68.51; RD: € 12,38 RA: € 5,31

Frazionamento del 23/11/1991. nel quale sono stati soppressi i seguenti immobili:

Fg. 214, p.lle 235

sono variati i seguenti immobili:

Fg. 214, p.lle 411

deriva dalla particella 235 di Ha 1.38.40

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/12/1949 Proprietà per intero

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 23/05/1984 Diritto di superficie

Non necessitano spese per la regolarizzazione catastale del cespite.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Il deposito ed il terreno non necessitano di attestazione APE

Analitica descrizione del bene - Elementi utili per le operazioni di vendita

Il bene consiste in un lotto di terreno agricolo e annesso capannone deposito per usi agricoli. Sito nella Contrada Ciaceri, con accesso da una strada consortile denominata Cappuzzello Donna Raimonda. L'intero stabile si colloca all'esterno del tessuto urbano della città di Modica (RG), e precisamente nella zona orientale del territorio comunale di Modica, nei pressi della cava Palombieri e vicino ai limiti comunali, in quella appendice a confine con il Territorio di Rosolini. La zona è prevalentemente caratterizzata da terreni agricoli, alcuni dei quali dotati da fabbricati rurali ad uso agricolo o residenziale.

Occupazione del Bene: Ad oggi libero.

Sito in Modica, Comune di 53.495 abitanti (al 30 settembre 2022) della provincia di Ragusa. Il territorio comunale ha una superficie di 292,37 km², con una densità di popolazione pari a 182,97 abitanti per km². Gli abitanti del comune di Modica hanno un'età media di 43,5 anni e un reddito imponibile medio annuo di 15.032 euro.

Trattasi di zona esterna al centro abitato, nella parte est del territorio comunale di Modica, quasi a confine con il Territorio di Rosolini. La zona è caratterizzata dalla presenza di antiche masserie, edifici a carattere rurale, edificati in varie epoche, anche recenti, paesaggio del carrubo e dei muretti a secco.

In una visione più ampia, la zona ad est di Modica, in special modo la fascia orientata verso Noto, ed è molto apprezzata per vari motivi:

- per il suo aspetto paesaggistico-ambientale ricco di pregio, caratterizzato dalla presenza di svariate cave che squarciano la conformità dall'altipiano ibleo.
- in quanto detta zona è stata risparmiata dall'abusivismo edilizio selvaggio che ha interessato le campagne Modicane nei decenni '70-'80, i quali hanno frazionato e lottizzato la zona agricola aumentandone in modo incontrollato la densità abitativa. In detta zona non è raro trovare delle grosse particelle catastali che nel tempo non hanno subito frazionamenti e si configurano con la stessa trama storica del periodo enfiteutico.
- Risulta una zona molto tranquilla e ricercata anche da compratori non locali, per il suo connotarsi fortemente con il paesaggio storico-agricolo e culturale degli iblei.

Capannone Deposito per usi agricoli (fg. 214, p.lla 648/1)

Il bene si sviluppa su una superficie coperta complessiva di mq 280,00, ed uno spazio esterno di pertinenza di mq. 200,00 mentre quella netta calpestabile totale è di 260,20 mq. Ogni singolo ambiente è così composto:

- Deposito di mq. 199,40 – H. int. 5,00 mq (da pavim. a intrad. copertura)
- Deposito di mq. 60,80 – H. int. 5,00 mq (da pavim. a intrad. copertura)

Caratteristiche costruttive

- La struttura portante orizzontale e verticale è realizzata con struttura intelaiata travi-pilastri in C.A.
- I tamponamenti esterni hanno uno spessore di 30 cm e sono formati da una fila di conci di calcare tenero posati ad assestamento isodomo regolare e legati da malta di cemento. Esternamente ed internamente intonacato a cemento con soprastante rivestimento di finitura.
- Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetro camera.
- I muri interni sono completamente finiti con tonachino.

Verifica di conformità degli impianti:

- L'impianto elettrico è del tipo sopratraccia, il CTU non sa stabilire se a norma.

Stato di conservazione

- Il colale commerciale si presenta in buono stato di conservazione. In sede di sopralluogo, non si sono evinti fenomeni di umidità per risalita capillare, lesioni o crepe.

Anno di costruzione: Dall'ortofoto del geoportale del Ministero dell'ambiente, il manufatto risulta essere stato edificato nel 1988-89.

Calcolo della superficie commerciale lorda

Detta superficie è calcolata con le direttive emanate dal D.P.R. del 23/03/1998 n° 138, valido per immobili a destinazione ordinaria. Nel caso in esame, l'unità immobiliare è appartenente al gruppo R dove la superficie commerciale è data dalla somma:

- a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili ;



b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura :

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ;
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (attuali C/6) e' computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie commerciale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non entra nel computo della superficie commerciale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso in esame:

Piano terra

mq 280,00 * 1,00 (V. Principali e accessori a servizio diretto)	mq 280,00
mq 25,00 * 0,10 (area scoperta di pertinenza esclusiva)	mq 2,50
mq 255,00 * 0,02 (eccedenza area scoperta di pertinenza esclusiva)	mq 5,10
Totale superficie commerciale lorda	mq. 287,60

Stima dell'immobile e coefficienti correttivi adottati

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

La determinazione del valore di mercato di un'immobile, si basa sulla formulazione di un giudizio di valore secondo i procedimenti trattati nella dottrina estimativa. La stima del cespite pignorato sarà formulata dallo scrivente attraverso il procedimento sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di simili caratteristiche, desumibili da informazioni ricavate presso agenzie immobiliari della città. Il criterio di stima adottato terrà anche conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore.

Il valore corrente di un'immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto, in un libero mercato di compra-vendite, alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in *condizioni normali*. Oggi dette condizioni sono fortemente influenzate dall'andamento del mercato immobiliare, dalla debolezza del sistema bancario e dal calo della produttività dovuta all'apertura ai mercati esteri e alle nuove realtà produttive. Non da meno la crisi economica ha determinato cambiamenti strutturali nella maggior parte dei mercati. Ciò ha prodotto un notevole calo delle compravendite di immobili, ed aumento dell'offerta. Infatti, sulla base di scambi di informazioni avuti con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare sull'andamento dei prezzi al mercato, il sottoscritto ha potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona di Modica si mantiene in uno stato stazionario da un quinquennio dopo un periodo di recessione precedente.

Si è potuto comunque accertare che il prezzo di mercato nella zona, per capannoni industriali a destinazione agricola, può variare leggermente da un minimo di € 230 ad un massimo di € 380 a seconda dello stato di conservazione e dell'ubicazione.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri fabbricati simili aventi "discrete" rifiniture, si terrà conto di alcuni parametri che

concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- Ubicazione: Accessibile da percorso carrabile d'accesso intestato a terzi;

Tra i fattori che "potrebbero" influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- ubicazione in una zona a discreto interesse commerciale;
- discreta superficie, adatta a soddisfare i requisiti di diverse attività commerciali
- buon livello di mantenimento delle finiture interne e assenza di muffe, lesioni e crepe;

In Virtù di quanto sopra, considerando che l'ubicazione del locale su strada secondaria senza sbocco è un fattore assai limitante, si definisce un valore al metro quadrato che, a giudizio del C.T.U., è di **€ 300,00 al metroquadrato**.

Solo ai fini conoscitivi, si riportano i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), secondo semestre 2022. In comparazione, il valore/mq del bene oggetto di valutazione si colloca ad un valore leggermente quello quello intermedio nella zona Periferica R1;

Provincia: RAGUSA

Comune: MODICA

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Normale

Codice di zona: R1 – Agricola

Capannoni industriali

Valore di mercato (€/mq) Min: € 230 Max: € 380 su Superf. Lorda

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolato in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite

350,00 €/mq * 287,60 mq. = **€ 100.660,00**

Stima Valore d'uso immobile non sanabile

L'immobile abusivo – affetto da una difformità essenziale o con variazioni essenziali rispetto al progetto assentito – è commerciabile in quanto l'art. 46 del T.U. edilizia (il dpr 380/2001) prevede che la nullità non si applica alle vendite in sede esecutiva, fallimentare e le Sezioni Unite della Suprema Corte (sentenza 25021 del 2019) hanno chiarito che la nullità non opera neppure per la vendita degli immobili in sede di divisione endoesecutiva (quella cioè promossa dal creditore procedente dopo il pignoramento della quota che rappresenta una necessaria parentesi del processo esecutivo in cui il pignoramento non ha avuto ad oggetto l'intera proprietà ma una quota indivisa).

Andrà stimato ai fini della vendita esecutiva il valore dell'area di sedime detratti i costi di demolizione. Invero, il Comune in qualsiasi momento potrebbe ordinarne la demolizione o, in mancanza, acquisirlo gratuitamente al patrimonio dell'ente locale (v. art. 31 t.u. Edilizia).

Ma è pur vero che nel tempo intercorso dall'acquisizione del bene a un ipotetico ordine di demolizione, il proprietario usufruisce del pieno godimento del bene insanabile per un periodo di tempo indeterminabile.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come “Valore d'Uso”. Esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in precedenza calcolato.

L'immobile oggetto di causa, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione. Poiché, sul nostro territorio l'abusivismo totale è molto diffuso, si presume che un sindaco non può ragionevolmente pensare di abbattere tutto dall'oggi al domani, pertanto questi immobili hanno un proprio commercio “*praeter legem*”, e conservano un apprezzabile “Valore d'Uso”, perché il rischio della demolizione è estremamente remoto.

Quindi, si può concepire una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile, in questo caso per circa quindi anni. Infatti, considerando i tempi di una eventuale emissione e di attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune, si ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di causa per un ventennio.

Per la determinazione del valore d'uso, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi vent'anni.

Il sottoscritto ha utilizzato la formula adoperata per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$Af = a (q^n - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione

Nella zona in esame, profondamente rurale, il capannone avrebbe un valore locativo piuttosto basso, in quanto la forma di affitto non possiede molta appetibilità ai fini di ruralità. Diverso sarebbe stato se lo stesso capannone fosse stato situato in una zona a vocazione commerciale, industriale, artigianale, logistica, mercati o fiere.

A dimostrazione di ciò, neppure la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) in quella zona riesce a fornire valori di affitto.

Utilizzando il valore locativo annuo netto di € 3.600 (pari ad un canone mensile di € 300), determinato con il procedimento di stima sintetica e avremo:

$$Af = 3.600 \text{ €} * (1,02^{20} - 1) / 0,03 = \text{€ } 58.314,00$$

Pertanto il Valore d'Uso stimato dell'immobile oggetto di causa è pari a **€ 58.314,00**

Terreno agricolo (fg. 214, p.lle 410 e 650)

Il cespite consiste in un unico appezzamento di terreno agricolo, che si estende su una superficie catastale di mq 12.580. Esso è dotato al suo interno di:

- Appezzamento di terreno a seminativo asciutto (p.lla 650) su area complessiva di mq. 5.729;
- Appezzamento di terreno a seminativo asciutto (p.lla 410) su area complessiva di mq. 6.851 su cui grava un diritto di superficie, limitatamente al solo utilizzo delle relative cubature, in favore di terzi;
- Non ha un pozzo o trivella e neppure un impianto di irrigazione;

Stato d'uso e manutenzione: Alla data di sopralluogo il fondo agricolo risultava non in produzione e ben mantenuto.

Stato di possesso: Non coltivato dal debitore e non dato in conduzione a terzi.

Verifica di conformità degli impianti: Non sono presenti impianti.

Non necessita di bonifica da rifiuti tossici e nocivi.

Il valore di mercato di un terreno a seminativo nella stessa zona, può variare da un valore massimo di € 12.000/ettaro ad un valore minimo di € 15.000/ettaro a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri simili, si terrà conto di molti parametri che concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- Superficie ridotta e delimitata da poter coltivare il fondo e metterlo in produzione;
- Totale assenza di accessori come pozzi o cisterne di accumulo acque, assenza di sistema di impianto di irrigazione, e fabbricati rurali a servizio del fondo;



Tra i fattori che "potrebbero" influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- Buona qualità del terreno
- Discreta appetibilità della zona
- lotto con accesso diretto su strada
- Giacitura pianeggiante

In Virtù di quanto sopra, per la porzione di terreno agricolo il valore più congruo è di **14.000 €/Ha**

Sulla porzione di terreno gravata dal diritto di superficie, bisogna fare delle considerazioni.

Sull'atto del 2012 viene trascritto "... *limitatamente al solo utilizzo delle relative cubature*". Pertanto, s'intende solo la cessione della volumetria disponibile dell'area al superficiario, concretizzando di fatto un vincolo di inedificabilità sul terreno che perde la sua attitudine edificatoria. Per contro, il proprietario del suolo può continuare ad usufruire del terreno agricolo.



Rimane da comprendere quanto incide il valore dell'indice di edificabilità, in rapporto al valore complessivo del terreno. Considerato che il terreno ricade in zona agricola dove l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è uguale a 0,03 mc/mq per la sola residenza, piuttosto ridotto, e apprezzato che la superficie del terreno stesso è piuttosto contenuta per essere considerata dal punto di vista edificatorio, se ne deduce che il valore del diritto di superficie, in detta zona, è piuttosto contenuto. Per cui, si ritiene sufficientemente congruo applicare un deprezzamento del 25% rispetto al valore commerciale del terreno.

Valore di mercato del terreno, al netto del diritto di superficie, è il seguente:

14.000 €/Ha. * 0,75 = **10.500 €/Ha**

Per cui, moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolato in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite:

seminativo asciutto (compreso di valore terreno)

Ha 0,5729 * 14.000 €/Ha € 8.020,60

seminativo asciutto (compreso di valore terreno, al netto del diritto di superficie)

Ha 0,6851 * 10.500 €/Ha € 7.193,55

Valore venale complessivo del terreno € 15.214,15

Valore venale complessivo del cespite

€ 58.314,00 + € 15.214,15 € **73.528,15**

Al valore venale stimato si opera un abbattimento forfettario nella misura del 15% che tiene conto della assenza di garanzia per vizi occulti e l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito.

€ 73.528,15 * 0,85 = € 62.498,93

A detrarre tutte le spese per regolarizzare il cespite:

Per Cert. Dest. Urbanistica € 357,00

TOT. Spese € **357,00**

Detratte tutte le spese all'importo sopra stimato, il valore commerciale finale attribuibile al cespite diventa:

€ 62.498,93 - € 357,00 € 62.141,93

In cifra tonda

€ 62.000,00

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Il bene è stato pignorato per l'intera proprietà, per cui non risulta necessario procedere al giudizio di divisione.

Pagamento dell'IVA al trasferimento

Il bene pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'IVA in quanto appartenente a persona fisica.



CESPITE 5 Appezamento di terreno agricolo sito in Modica, nella Strada Comunale Cappuzzello Donna Raimonda.

In Catasto, al Fg 214 di Modica – Sez.B, P.Ile 411 e 507.

Identificazione dei beni pignorati

Il bene è stato perfettamente individuato. Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 11-15/02/2022 in favore della DoValue S.p.A., si procedeva al pignoramento, nei confronti dei debitori, dei seguenti beni, così descritti:

“B. Immobili di proprietà dei sigg.ri XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX:

...Terreni agricoli siti in Modica e censiti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 214, particelle 507/AA, seminativo, are 82.97, 507/AB, uliveto, are 2.23 e 411, seminativo, are 67.33 di proprietà per l'intero del sig. XXXXXX XXXXXX;”

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella visura storica.

L'immobile confina a:

- Sud con XXXXXX XXXXXX (p.Ila 459)
con XXXXXX XXXXXX (p.Ila 460)
- Ovest con proprietà XXXXXX XXXXXX e XXXXXX (p.Ila 279);
- Nord con Strada Comunale Cappuzzello donna Raimonda;
- Est con terreni di proprietà XXXXXX XXXXXX (cespite 4 - p.Ile 410 e 650);

Planimetricamente dalla forma pressoché rettangolare allungata, l'intero lotto si estende su una superficie catastale complessiva, in proiezione orizzontale, di mq. 15.253, avente una lunghezza di quasi 230 ml e una larghezza sul retro di circa 70 ml e su strada di circa 80 ml.

Sommara descrizione del bene

Il bene consiste in un lotto di terreno agricolo sito nella Contrada Ciaceri, con accesso da una strada consortile denominata Cappuzzello Donna Raimonda. L'intero stabile si colloca all'esterno del tessuto urbano della città di Modica (RG), e precisamene nella zona orientale del territorio comunale di Modica, nei pressi della cava Palombieri e vicino ai

 ASTALEGALE.NET

limiti comunali, in quella appendice a confine con il Territorio di Rosolini. La zona è prevalentemente caratterizzata da terreni agricoli, alcuni dei quali dotati da fabbricati rurali ad uso agricolo o residenziale.

Terreno agricolo (p.lle 411 e 507)

Da sopralluogo, il bene è risultato un unico stacco di terreno agricolo attualmente coltivato a seminativo asciutto e qualche albero di ulivo. Si estende per una estensione catastale di mq. 15.253. Per un lato prospetta sulla Strada Com. Cappuzzello donna Raimonda da cui avviene l'accesso oltrepassando un cancello carrabile in metallo.

Il terreno è delimitato da muretti a secco tipici della zona. Si sviluppa su giacitura pressoché pianeggiante, non contiene fabbricati rurali, pozzi o cisterne di approvvigionamento idrico.

Durante il sopralluogo si è notata una incongruenza che interessa i confini tra due particelle. Incongruenza tra i confini reali materializzati in loco e quelli catastalmente rappresentati in mappa, e precisamente:

- Sulla mappa catastale, è rappresentato un fabbricato (sul quale risiede il sig. XXXXXX XXXXXX) censito alla particella 508 totalmente intercluso all'interno della particella 507. Ciò lascia intuire che l'accesso al fabbricato avviene attraversando la particella 507 creando una servitù di passaggio.

- Sui luoghi, il fabbricato alla particella 508 possiede una superficie esterna di pertinenza la cui estensione è definita da un muretto a secco di datata realizzazione che ne delimita il confine con la particella 507.

Pertanto, si ipotizza che sia stato effettuato un frazionamento in modo impreciso.

Verifica dell'attuale assetto proprietario ed esatta provenienza del bene

Il debitore e proprietario del cespite per l'intera, infatti:

Con atto di donazione del **23 dicembre 1993**, rogato dal **Dott. Matteo Calabrese** Notaio in Modica, rep. 7956, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 22.01.1994 ai nn. 801 Reg. Particolare e 682 Reg. Generale. Con detto atto la parte venditrice, i coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, donavano al signor XXXXXX XXXXXX che accettava la piena proprietà dei seguenti immobili:

“1) A XXXXXX XXXXXX, che accetta, lo stacco di terreno esteso ettare una, are cinquantasei e centiare quarantedue (Ha 1.56.42) circa, con comodità di entrostante fabbricato rurale adibito ad abitazione, con annesso deposito legna, cantina nonché con comodità di pozzo trivellato e relativo casotto ed impianto e con ogni altro accessorio e pertinenza, confinante con immobile di cui al punto 2), con rimanente proprietà dei donanti, di XXXXXX XXXXXX, con strada consortile Cappuzzello Donna Raimonda da cui si accede; in catasto a partita 1942, col seguente carico frazionato dipendente dal tipo di frazionamento n. 2599/91 approvato dall’UTE di Ragusa il 23 novembre 1991 la cui validità è stata confermata il 28 giugno 1993, che, previa visione delle parti e loro sottoscrizione per approvazione unitamente ai testimoni e a me notaio, si allega al presente sotto “A” : F.214, Part.IIe: 409 (ex 44/b), sem. 4, are 89.09, RD.L. 31182, RA.L. 13364 e 411 (ex 235/b) are 67.33, RD.L. 23565, RA.L. 10099, con la specificazione che il fabbricato rurale insistente sulla particella 409 è stata presentata all’UTE di Ragusa denuncia di variazione il 3 settembre 1993 Mod. 29 n. 105/1993...”.

...Dichiarano e convengono le parti che XXXXXX XXXXXX ha diritto di attingere acqua a beneficio dell’immobile da lei come sopra ricevuto in donazione secondo le esigenze del fondo medesimo dal pozzo trivellato (Autorizzazione n. 2483 del Genio Civile di Ragusa in data 6 aprile 1979) che, in una con il relativo casotto ed impianto, è stato come sopra donato a XXXXXX XXXXXX, fermo l’obbligo per la suddetta XXXXXX XXXXXX di provvedere alle relative spese di ordinaria e straordinaria manutenzione per la quota di metà e di installare a sue spese un contatore autonomo per la indicazione del consumo facente carico sull’immobile da lei ricevuto in donazione.

Successivamente non risulta nessuna trascrizione fino all’atto di pignoramento.

Verifica dello Stato Civile

A seguito di istanza telematica effettuata dal C.T.U. a mezzo PEC in data 07/11/2022 al Municipio del Comune di Rosolini - Ufficio dello Stato Civile, l’Ufficio rispondeva telematicamente con PEC il giorno successivo, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell’atto di matrimonio ove risulta che i signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio in data 24 ottobre 1981, in regime di comunione dei beni.

Stato di possesso del bene

Alla data dell'accesso giudiziario, effettuato in data 22 luglio 2022, il bene risultava libero. Sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente

- Non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene;
- Non vi sono vincoli di tutela per beni di carattere storico-artistico;
- Non ricade in Zona vincolata di Preriserva (L.R. 98/81);
- Non vi sono vincoli discendenti di metanodotti, etilenodotti e linee di alta tensione, ecc..
- Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente

Tramite le visure ipotecarie rilasciate allo scrivente dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ragusa il 17/05/2023, è stato possibile accertare che, nel ventennio in esame, sull'immobile gravano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 13/07/2005 Reg. Gen. 16305 - Reg. Part. 6696

Montepaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/6/2005 Rep.266/2005

soggetti a favore: Montepaschi Se.Ri.T Sede Ragusa CF: 04739330829

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2) ISCRIZIONE del 18/07/2008 Reg. Gen. 14950 - Reg. Part. 3472

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 17/7/2008 Rep.32048/2008

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) ISCRIZIONE del 22/10/2009 Reg. Gen. 20943 - Reg. Part. 5176

Atto Notaio Ottaviano Evangelista sede Modica Rep. 72183/16713 del 20/10/2009

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo

soggetti a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19481 - Reg. Part. 4639

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/10/2010 Rep.39955/2010

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19485 - Reg. Part. 4643

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010
Rep.266/2005

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19486 - Reg. Part. 4644

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010
Rep.32048

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7) ISCRIZIONE del 24/10/2013 Reg. Gen. 14105 - Reg. Part. 2225

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 22/10/2013 Rep.7121/2013

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

8) ISCRIZIONE del 17/9/2014 Reg. Gen. 12101 - Reg. Part. 1584

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 15/09/2014 Rep.451/2014

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

9) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7919 - Reg. Part. 1461

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.566/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7921 - Reg. Part. 1463

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.117/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

11) ISCRIZIONE del 30/3/2018 Reg. Gen. 5059 - Reg. Part. 713
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 28/03/2018 Rep.11/2018
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX

12) ISCRIZIONE del 01/10/2019 Reg. Gen. 14150 - Reg. Part. 1922
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 30/09/2019 Rep. 948/2019
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX

13) ISCRIZIONE del 09/10/2020 Reg. Gen. 11776 - Reg. Part. 1332
Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 06/07/2020 Rep. 1915
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX

14) TRASCRIZIONE del 14/03/2022 Reg. Gen. 4141 - Reg. Part. 3049
Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Ragusa
Verbale di pignoramento immobili del 15/02/2022 Rep. 368 Uff. Giud. Trib. Ragusa
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, e le stesse saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie alla cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Nelle previsioni del P.R.G del Comune di Modica, il suolo distinto in Catasto Terreni al F. 214 con P.Ile 410 e 650 ricade all'interno della Zona E1 ed è normato dall'art. 53 delle

Norme Tecniche di Attuazione del PRG aggiornato all'adeguamento del decreto di approvazione DDG N. 214/2017 del 22/12/2017 le quali prescrivono:

Art. 53 Zona E1 - Agricola normale

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e Prescrizioni particolari:

"In queste zone è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente".

E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R.25/94.

Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00, secondo le esigenze certificate dell'azienda agricola.

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

in conformità a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii.,

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari: Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: mt 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Minimo intervento costruttivo = mq. 10.000,00

Distanze dai confini = ml. 5,00.

- che le particelle ricadono all'interno della Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali, in area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 d).

- che le particelle ricadono all'interno del Paesaggio Locale 11, sottoarea 11b. Paesaggio di Cava dei Labbisi, Cavetta della Menta, Fontana Secca, Fiume Tellesimo, Fiume Tellaro e cave adiacenti, Bellocozzo, Cava di Calamenzana, Fosso Margione, Cava del Margione, Cava del Prainito, Gisira. Aree di interesse archeologico comprese. Livello di tutela 2, pertanto, sulle suddette particelle non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso;

Certificato Destinazione Urbanistica

In riferimento a quanto disposto all'interno della Circolare/Provvedimento Generale in tema di redazione APE/Acquisizione CDU, emanata dai Giudici delle Es. Imm. del Tribunale di Ragusa in data 18/12/2021, il Certificato di Destinazione Urbanistica, sarà predisposto solo a seguito di aggiudicazione del bene.

Per la redazione del CDU, si quantifica un costo presunto di

- Onorario tecnico professionista (escluso IVA ed oneri dovuti per legge)	€ 250,00
- spese per versamento diritti di segreteria e contributo spese di istruttoria	€ 75,00
- marche da bollo per richiesta e rilascio € 16,00 * 2	€ 32,00
Tot.	€ 357,00

Accertamento dell'acatastamento del bene

Dalle verifiche effettuate presso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, il cespite è correttamente censito nel Catasto di Ragusa - Sezione Terreni di Modica - al foglio di mappa 214, particelle:

507	AA	Semin. 4	Sup: 82.97;	RD: € 15,00	RA: € 6,43
	AB	Uliveto 2	Sup: 2.23;	RD: € 1,55	RA: € 0,81

Variatione colturale eseguita a seguito di dichiarazione resa il 15/06/2020 all'organismo AGEA. Situazione precedente: Seminativo 4, Sup. 85.20, RD: € 15,40 RA: € 6,60

variazione d'Ufficio del 01/01/1994 nel quale sono stati soppressi i seguenti immobili:

Fg. 214, p.lle 408, 409

sono variati i seguenti immobili:

Fg. 214, p.lle 505, 506, 508

deriva dalla particella 409 di are 89.09

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 21/10/1958 Proprietà per intero

411 Semin. 4 Sup: 67.33; RD: € 12,17 RA: € 5,22

Frazionamento del 23/11/1991. nel quale sono stati soppressi i seguenti immobili:

Fg. 214, p.lle 235

sono variati i seguenti immobili:

Fg. 214, p.lle 410

deriva dalla particella 235 di Ha 1.38.40

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 21/10/1958 Proprietà per intero

Si necessita di regolarizzare catastale del cespite al fine di definire correttamente i confini catastali con la particella 508 Per il tipo frazionamento si stima una spesa di € 1500 da dividersi con la proprietà in capo alla particella 508.

Spese catastali per regolarizzare catastalmente il cespite € **750,00**

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Il terreno non necessita di certificato APE.

Analitica descrizione del bene - Elementi utili per le operazioni di vendita

Il bene è sito in Modica, Comune di 53.495 abitanti (al 30 settembre 2022) della provincia di Ragusa. Il territorio comunale ha una superficie di 292,37 km², con una densità di popolazione pari a 182,97 abitanti per km². Gli abitanti del comune di Modica hanno un'età media di 43,5 anni e un reddito imponibile medio annuo di 15.032 euro.

Trattasi di zona esterna al centro abitato, nella parte est del territorio comunale di Modica, quasi a confine con il Territorio di Rosolini. La zona è caratterizzata dalla presenza di

antiche masserie, edifici a carattere rurale, edificati in varie epoche, anche recenti, paesaggio del carrubo e dei muretti a secco.

In una visione più ampia, la zona ad est di Modica, in special modo la fascia orientata verso Noto, ed è molto apprezzata per vari motivi:

- per il suo aspetto paesaggistico-ambientale ricco di pregio, caratterizzato dalla presenza di svariate cave che squarciano la conformità dall'altipiano ibleo.
- in quanto detta zona è stata risparmiata dall'abusivismo edilizio selvaggio che ha interessato le campagne Modicane nei decenni '70-'80, i quali hanno frazionato e lottizzato la zona agricola aumentandone in modo incontrollato la densità abitativa. In detta zona non è raro trovare delle grosse particelle catastali che nel tempo non hanno subito frazionamenti e si configurano con la stessa trama storica del periodo enfiteutico.
- Risulta una zona molto tranquilla e ricercata anche da compratori non locali, per il suo connotarsi fortemente con il paesaggio storico-agricolo e culturale degli iblei.

Il cespite consiste in un unico appezzamento di terreno, che si estende su una superficie catastale di mq 15.253. Esso è dotato al suo interno di:

- Appezzamento di terreno a seminativo asciutto su area complessiva di mq. 15.253
- Non ha un pozzo o trivella e neppure un impianto di irrigazione;

Stato d'uso e manutenzione: Alla data di sopralluogo il fondo agricolo risultava non in produzione e ben mantenuto.

Stato di possesso: Non coltivato dal debitore e non dato in conduzione a terzi.

Verifica di conformità degli impianti: Non sono presenti impianti.

Non necessita di bonifica da rifiuti tossici e nocivi.

Stima dell'immobile e coefficienti correttivi adottati

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

La determinazione del valore di mercato di un'immobile, si basa sulla formulazione di un giudizio di valore secondo i procedimenti trattati nella dottrina estimativa. La stima del

cespite pignorato sarà formulata dallo scrivente attraverso il procedimento sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di simili caratteristiche, desumibili da informazioni ricavate presso agenzie immobiliari della città. Il criterio di stima adottato terrà anche conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore.

Il valore corrente di un'immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto, in un libero mercato di compra-vendite, alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in *condizioni normali*. Oggi dette condizioni sono fortemente influenzate dall'andamento del mercato immobiliare, dalla debolezza del sistema bancario e dal calo della produttività dovuta all'apertura ai mercati esteri e alle nuove realtà produttive. Non da meno la crisi economica ha determinato cambiamenti strutturali nella maggior parte dei mercati. Ciò ha prodotto un notevole calo delle compravendite di immobili, ed aumento dell'offerta. Infatti, sulla base di scambi di informazioni avuti con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare sull'andamento dei prezzi al mercato, il sottoscritto ha potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona di Ragusa si mantiene in uno stato di recessione permanente da parecchi anni. Le agenzie riferiscono di una elevata offerta e per contro registrano una quasi assenza di domanda, e molti immobili già in vendita nelle agenzie, trovano parecchie difficoltà ad essere venduti. Vista la carenza di dati sulle compravendite in loro possesso, gli stessi agenti immobiliari trovano difficoltà a fornire dei valori di mercato attendibili.

Ricerca di immobili simili compravenduti:

Per poter effettuare una stima con il metodo per comparazione diretta, la difficoltà principale sta nella individuazione di beni comparabili. Occorre quindi muoversi nella ricerca di atti di compravendita che possono avere per oggetto beni comparabili al cespite da stimare.

Nel nostro caso purtroppo non è stato ricavato nessun contratto di compravendita nella zona in esame, con stessa destinazione, tipologia immobiliare e pressoché simili nelle dimensioni.

Sulla base di scambi di informazioni avute con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare, il sottoscritto ha però potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona agricola di Modica, ha avuto da sempre una certa appetibilità, ma in altre zone. La zona della Contrada Miglifulo presenta diverse realtà produttive agricole, ed il bene, benché di modeste dimensioni per poter ipotizzare di essere coltivata in modo intensivo, potrebbe essere adatta ad alcune tipologie di cultivar.

Dal punto di vista agricolo, le culture agricole predominanti sono essenzialmente seminativo asciutto ed erba da pascolo.

Nel territorio ragusano, il valore di mercato di un oliveto per la produzione di olio - DOP Monti Iblei, in buone condizioni, compreso di valore del terreno, si attesta tra un minimo di

ASTALEGALe.net



25.000 €/Ha ad un massimo di 32.000 €/Ha, a seconda della zona, dal tipo di varietà, se l'appezzamento è ad uso irriguo o asciutto.

Il valore di mercato di un terreno a seminativo nella stessa zona, può variare da un valore massimo di € 12.000/ettaro ad un valore minimo di € 15.000/ettaro a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri simili, si terrà conto di molti parametri che concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- Superficie ridotta e delimitata da poter coltivare il fondo e metterlo in produzione;
- Totale assenza di accessori come pozzi o cisterne di accumulo acque, assenza di sistema di impianto di irrigazione, e fabbricati rurali a servizio del fondo;

Tra i fattori che "potrebbero" influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- Buona qualità del terreno
- Discreta appetibilità della zona
- lotto con accesso diretto su strada
- Giacitura pianeggiante

In Virtù di quanto sopra, per la porzione di terreno il valore più congruo è di **14.000 €/Ha**.

Per cui, moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolato in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite:

seminativo asciutto (compreso di valore terreno)

Ha 1,5253 * 14.000 €/Ha € 21.354,20

Valore venale complessivo del cespite € 21.354,20

Al valore venale stimato si opera un abbattimento forfettario nella misura del 15% che tiene conto della assenza di garanzia per vizi occulti e l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito.

€ 21.354,20 * 0,85 = € 18.151,07

A detrarre tutte le spese :

Certificato di destinazione urbanistica € 357,00

Spese per regolarizzare il cespite € 750,00

Detratte tutte le spese all'importo sopra stimato, il valore commerciale finale attribuibile al cespite diventa:

€ 18.151,07 - € (357,00+750) € 17.044,07

In cifra tonda € **17.000,00**

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Il bene è stato pignorato per l'intera proprietà, per cui non risulta necessario procedere al giudizio di divisione.

Pagamento dell'IVA al trasferimento

Il bene pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'IVA in quanto appartenente a persona fisica.

CESPITE 6: Fabbricato rurale + magazzini e locali di deposito siti in Modica, strada Comunale Donna Tommasa Ciaceri n. 17 - Piano Terra.

Detratte tutte le spese all'importo sopra stimato, il valore commerciale finale attribuibile al cespite diventa:

€ 67.005,00 - € 2.100,00 € 54.854,25

Il bene viene posto in vendita per la quota indivisa di 1/3 (1/6+1/6)

€ 54.854,25 * 1/3 = € 18.284,75

In cifra tonda € **18.000,00**

Valore di locazione

La zona in esame, trovandosi povera di servizi, non riscontra alcuna appetibilità economica nel campo delle locazioni. Lo conferma anche la mancanza di dati locativi all'interno della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI.

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Il bene è stato pignorato per la quota indivisa di un terzo di proprietà, ma il Perito chiarisce fin d'ora che non sussistono i requisiti per una comoda divisibilità del bene.



Pagamento dell'IVA al trasferimento

Il bene pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'IVA in quanto appartenente a persona fisica.

CESPITE 7: Appezamento di terreno agricolo sito in Modica, nella Contrada Scrofani - Rassabia

In Catasto, al Fg 4 di Modica – Sez. A, P.Ile 54, 63 e 142.

Identificazione dei beni pignorati

Il bene è stato perfettamente individuato. Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 11-15/02/2022 in favore della DoValue S.p.A., si procedeva al pignoramento, nei confronti dei debitori, dei seguenti beni, così descritti:

“Terreno sito in Modica, Contrada Bussello censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 4, particella 54, pascolo, are 33.88, particella 142, pascolo, are 3.64, di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno dei sig.ri XXXXXX XXXXXX ed XXXXXX XXXXXX, e particella 63, pascolo, are 10.20 di proprietà per la quota indivisa di $\frac{1}{8}$ ciascuno dei sig.ri XXXXXX XXXXXX ed XXXXXX XXXXXX”.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella visura storica.

L'immobile confina a:

Nord-Ovest con terreno di proprietà XXXXXX XXXXXX - XXXXXX XXXXXX (p.Ila 141 e 143)

Nord-Est con terreno di proprietà XXXXXX-XXXXXX (p.Ila 113)

Sud-Est con stradella privata

Sud-Ovest con terreno di proprietà XXXXXX-XXXXXX (p.Ila 61)

Indicazione del diritto pignorato: Terreno agricolo, proprietà intera.

Strada privata, $\frac{1}{4}$ in comproprietà indivisa.

Planimetricamente dalla forma di un poligono irregolare, l'intero lotto si estende su una superficie lorda complessiva, in proiezione orizzontale, di mq. 3.752 oltre che la quota di un quarto indivisa di una strada privata che si estende su una superficie di mq. 1.020.

Sommara descrizione del bene

Il bene consiste in uno stacco di terreno agricolo delimitato da muretti su tutti e quattro i lati sito nell'agro di Modica, nella Contrada Scrofani-Rassabia (o Rosabia), con accesso da una strada vicinale privata.

Distante in linea d'aria appena 2 kn circa da Frigintini (frazione rurale del Comune di Modica) e circa 7 km dal centro di Modica, in direzione nord-nord-est, lo si raggiunge percorrendo dapprima la Strada Provinciale 51 Modica-Passo Gatta, proseguendo per la

S.P. 27 Modica-Favarotta in direzione nord, per poi all'incrocio imboccare a sinistra la S.P. 104 e proseguire per 500 m, fino ad imboccare una strada vicinale privata che si trova sulla sinistra. Non appena percorsi 150 metri, sulla parte destra vi è il cancello per accedere al cespite.

Al suo interno il lotto si presenta come un terreno agricolo, in parte arato ed in parte invaso da vegetazione spontanea. Il piano di posa è inclinato, reso pianeggiante da quattro terrazzamenti con muri di contenimento formati da pietrame locale legati a secco. L'ingresso si trova nella parte a monte.

In linea di massima, sull'intero appezzamento di terreno sono presenti una trentina di unità di alberi di ulivo di recente piantumazione e di diversa grandezza, disposti su tre file (i tre terrazzamenti più bassi) riempiendo una superficie di circa 1800 mq. Gli alberi di ulivo si trovano in discrete condizioni di salute.

Non contiene fabbricati rurali, non è presente alcun vaso per la raccolta delle acque piovane e non è presente alcun pozzo o impianto di irrigazione. Sulla parte a nord-est una parte di terreno non terrazzata mostra ancora l'originale naturale declivio del terreno, ed è utilizzata dalla ditta proprietaria per raggiungere con un mezzo agricolo il terrazzamento desiderato.



Verifica dell'attuale assetto proprietario ed esatta provenienza del bene

Il cespite viene posto in vendita per l'intera quota limitatamente alle p.lle 54 e 142

per la quota indivisa di $\frac{1}{4}$ per la vanella alla particella 63, infatti:

Con atto di vendita del **30 giugno 2010**, rep. n. 76846, Racc. n. 22842, rogato dal **Dott. Girolamo Renato Pulino** Notaio in Modica, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Ragusa il 02/07/2010 ai nn. 12950/7980, i coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX vendevano e trasferivano, con ogni garanzia di legge, con tutti i diritti, le azioni e le ragioni inerenti, con tutte le accessioni e le pertinenze e con tutte le servitù attive e passive, alla signora XXXXXX XXXXXX, che in comunione legale dei beni acquistava, la intera piena proprietà del seguente immobile:

“stacco di terreno, sito in Modica nella contrada Scrofani-Rossabia, della superficie di are trentasette e centiare cinquantadue (are 37.52) circa e per quanto trovasi, a corpo e non a misura, con quota di vanella e con tutt'altri accessori e pertinenze e nello insieme confinante con la vanella, con proprietà di XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX e con altra proprietà di XXXXXX XXXXXX.

Fa parte della vendita la quota pari ad $\frac{1}{4}$ della vanella rappresentata dalla particella 63 del foglio 4, in proseguimento di quella che si diparte dalla strada provinciale.

In catasto Terreni di Modica:

il terreno al foglio 4 particelle:

54 Pascolo 1 are 33.88 RDEuro 4,37 RAEuro 1,75

142 Pascolo 1 are 03.64 RDEuro 0,47 RAEuro 0,19

e la vanella di cui si trasferisce la quota pari a $\frac{1}{4}$ al foglio 4, particella:

63 Pascolo 1 are 10.20 RDEuro 1,32 RAEuro 0,53.

L'immobile in oggetto è pervenuto alla parte alienante, come la stessa dichiara, in virtù del seguente titolo:

Atto di compravendite del 25,11,1991, reg. al n. 3404, ricevuto dal Not. Evangelista Ottaviano di Modica, trascritto il 6,12,1991 ai nn. 16654-55/15618-19"

Successivamente non risulta nessuna trascrizione fino all'atto di pignoramento.



Verifica dello Stato Civile

A seguito di istanza telematica effettuata dal C.T.U. a mezzo PEC in data 07/11/2022 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva telematicamente con PEC in pari data, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di matrimonio ove risulta che i signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio in data 28 aprile 1973, in regime di comunione dei beni.

Dopo averne fatto richiesta telematica a mezzo PEC il 10/05/2025 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva con PEC in data 12/05/2023, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di morte dove, dal registro degli atti di morte del Comune, Anno 2022 Numero 158 parte I, viene certificato che la signora XXXXXX XXXXXX è deceduta a Modica il 10/06/2022.

Stato di possesso del bene

Alla data dell'accesso giudiziario, effettuato il 17 agosto 2022, il terreno agricolo di cui alle particelle 54 e 142 risultava libero, non occupato ne dal proprietario ne da terzi in conduzione del fondo.

Il bene sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento.

Piuttosto, la particella 63 si configura come una strada vicinale in comproprietà ai soggetti che la utilizzano per accedere al proprio fondo.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente

Non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene;

Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessione della cubatura;

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;

Non vi sono vincoli di tutela per beni di carattere storico-artistico;

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge;



Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente

Tramite le visure ipotecarie rilasciate allo scrivente dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ragusa il 17/05/2023, è stato possibile accertare che, nel ventennio in esame, sull'immobile gravano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 13/07/2005 Reg. Gen. 16305 - Reg. Part. 6696

Montepaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/6/2005 Rep.266/2005

soggetti a favore: Montepaschi Se.Ri.T Sede Ragusa CF: 04739330829

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2) ISCRIZIONE del 18/07/2008 Reg. Gen. 14950 - Reg. Part. 3472

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 17/7/2008 Rep.32048/2008

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) ISCRIZIONE del 22/10/2009 Reg. Gen. 20943 - Reg. Part. 5176

Atto Notaio Ottaviano Evangelista sede Modica Rep. 72183/16713 del 20/10/2009

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo

soggetti a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19481 - Reg. Part. 4639

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/10/2010 Rep.39955/2010

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19485 - Reg. Part. 4643

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010 Rep.266/2005

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19486 - Reg. Part. 4644

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010 Rep.32048

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7) ISCRIZIONE del 24/10/2013 Reg. Gen. 14105 - Reg. Part. 2225

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 22/10/2013 Rep.7121/2013

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

8) ISCRIZIONE del 17/9/2014 Reg. Gen. 12101 - Reg. Part. 1584

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 15/09/2014 Rep.451/2014

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

9) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7919 - Reg. Part. 1461

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.566/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7921 - Reg. Part. 1463

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.117/2016
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

11) ISCRIZIONE del 30/3/2018 Reg. Gen. 5059 - Reg. Part. 713
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 28/03/2018 Rep.11/2018
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

12) ISCRIZIONE del 01/10/2019 Reg. Gen. 14150 - Reg. Part. 1922
Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa
Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 30/09/2019 Rep. 948/2019
soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

13) ISCRIZIONE del 09/10/2020 Reg. Gen. 11776 - Reg. Part. 1332
Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 06/07/2020 Rep. 1915
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

14) TRASCRIZIONE del 14/03/2022 Reg. Gen. 4141 - Reg. Part. 3049
Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Ragusa
Verbale di pignoramento immobili del 15/02/2022 Rep. 368 Uff. Giud. Trib. Ragusa
soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, e le stesse saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie alla cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Conformità alle vigenti norme in materia di legislazione Urbanistico-Edilizia

Il terreno agricolo non necessita di conformità in materia Urbanistico-edilizia

Regolarizzazione del cespite

Il terreno agricolo non necessita di regolarizzazione in materia Urbanistico-edilizia

Destinazione Urbanistica del bene

Nelle previsioni del P.R.G aggiornato del Comune di Modica, Adeguamento al Decreto di Approvazione D.D.G. N. 214/2017 del 22/12/2017, il suolo distinto in Catasto Terreni di Modica, Sez. A – foglio 4, particelle 54, 142 e 63, ricade all'interno delle zone a vincolo speciale, e specificatamente in una "zona di interesse archeologico Legge 431/85", ove l'attività urbanistico edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, riportate nella tavola "C2.2", e normate all'art. 62 con la seguente definizione:

***“Definizione:** comprende le aree segnalate dalla Soprintendenza ai beni Archeologici competente per territorio dove prima di qualsiasi intervento di modifica del territorio dovrà procedersi a verifica e controllo dell'eventuale giacimento, così come da elenco allegato alla nota prot. 898 del 25.10.94 della Soprintendenza di Ragusa sezione Beni Archeologici, qui di seguito riportato:*

n° 7 - Caitina - villaggio preistorico - abitato bizantino,

n° 8 - Miglifulo - ruderi villaggio bizantino,

n° 9 - Bosco- ruderi villaggio bizantino,

n° 10 - Cipolluzza- insediamento e necropoli bizantina,

n° 11 - Rossabbia- insediamento e necropoli bizantina,

n° 12 - Michelica- necropoli bizantina,

n° 13 - Michelica - Palazzetti - case bizantine,

n° 14 - Gisana- case bizantine,

n° 15 - Cassero - villaggio megalitico bizantino,

n° 16 - Cava dei servi- villaggio e necropoli preistorico con Dolmen,

- n° 17 - Valentino - insediamento preistorico,
n° 18 - Monserrato- abitato rupestre preistorico,
n° 19 - Rocciola - tombe romane,
n° 20 - Treppiedi - fattoria e necropoli romana,
n° 21 - Calicantone - villaggio preistorico,
n° 22 - Serrapero - resti di casa bizantina,
n° 23 - Piazza S. Teresa - sepolcro tardo bizantino,
n° 24 - Punta religione- insediamento preistorico e tardo antico,
n° 25 - S. Giuseppe - timpone chiesa rupestre,
n° 26 - Via Resistenza Partigiani n.ri 210, 230 - catacombe cristiane,
n° 27- Castello di Modica- resti,
n° 28 - Favarottella- necropoli preistorica,
n° 29 - Cava Ispica- Larderìa- catacomba cristiana,
n° 30 - Cava Ispica - S. Nicola- chiesa rupestre,
n° 31 - Cava Ispica- grotta dei santi,
n° 32 - Cava Ispica - grotte casute,
n° 33 - Poggio Salnistro - Spezeria- chiesa rupestre.

Certificato Destinazione Urbanistica

In riferimento a quanto disposto all'interno della Circolare/Provvedimento Generale in tema di redazione APE/Acquisizione CDU, emanata dai Giudici delle Es. Imm. del Tribunale di Ragusa in data 18/12/2021, il Certificato di Destinazione Urbanistica, sarà predisposto solo a seguito di aggiudicazione del bene.

Per la redazione del CDU, si quantifica un costo presunto di

- | | |
|--|---------|
| - Onorario tecnico professionista (escluso IVA ed oneri dovuti per legge) | € |
| 250,00 | |
| - spese per versamento diritti di segreteria e contributo spese di istruttoria | € 75,00 |

ASTALEGALe.net

- marche da bollo per richiesta e rilascio € 16,00 * 2 € 32,00

Tot. €

357,00

Accertamento dell'accatastamento del bene

Dalle verifiche effettuate presso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, il cespite è correttamente censito nel Catasto Fabbricati di Modica – Sez. A - al foglio di mappa 4, particelle:

54 *Pascolo 1* *Sup: Ha 00.33.88* *RD: € 4,37* *RA: € 1,75*

Frazionamento del 13/08/1991 Pratica n. 127994

Sono variati i seguenti immobili

Foglio 4, p.lla 141

Situazione precedente: Fg. 4, P.lla 54, Ha 00.50.30

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/04/1953 Proprietà per 1/1 Comun beni

142 *Pascolo 1* *Sup: Ha 00.03.64* *RD: € 0,47* *RA: € 0,19*

Frazionamento del 13/08/1991 Pratica n. 127995

Sono variati i seguenti immobili

Foglio 4, p.lle 61 e 143

Superficie precedente: Ha 01.18.90

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/04/1953 Proprietà per 1/1 Comun beni

63 *Pascolo 1* *Sup: Ha 00.10.20* *RD: € 1,32* *RA: € 0,53*

Annotazioni: Strada privata parificata

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/04/1953 Proprietà per 1/4 Comun beni

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 01/02/1957 Comproprietario
- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 05/01/1950 Comproprietario
- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 01/09/1938 Comproprietario

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Il terreno agricolo non necessita di certificato APE.

Analitica descrizione del bene - Elementi utili per le operazioni di vendita

Sita in Modica, Comune di 53.495 abitanti (al 30 settembre 2022) della provincia di Ragusa. Il territorio comunale ha una superficie di 292,37 km², con una densità di popolazione pari a 182,97 abitanti per km². Gli abitanti del comune di Modica hanno un'età media di 43,5 anni e un reddito imponibile medio annuo di 15.032 euro.

Trattasi di zona esterna al centro abitato, nella parte nord del territorio comunale di Modica, vicino alla frazione di Frigintini. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici a carattere rurale, edificati in varie epoche.

Il cespite consiste in un unico appezzamento di terreno, che si estende su una superficie catastale di mq 3.752. Esso è dotato al suo interno di:

- Appezzamento di terreno piantumato ad uliveto su area complessiva di mq. 1.800
- Appezzamento di terreno a seminativo asciutto su area complessiva di mq. 1.952
- Non ha un pozzo o trivella e neppure un impianto di irrigazione;

Stato d'uso e manutenzione: Alla data di sopralluogo il fondo agricolo risultava non in produzione e discretamente manutenzionato.

Stato di possesso: Non coltivato dal debitore e non dato in conduzione a terzi.

Verifica di conformità degli impianti: Non sono presenti impianti.

Non necessita di bonifica da rifiuti tossici e nocivi.

Stima dell'immobile e coefficienti correttivi adottati

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

La determinazione del valore di mercato di un'immobile, si basa sulla formulazione di un giudizio di valore secondo i procedimenti trattati nella dottrina estimativa. La stima del cespite pignorato sarà formulata dallo scrivente attraverso il procedimento sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di simili caratteristiche, desumibili da informazioni ricavate presso agenzie immobiliari della città. Il criterio di stima adottato terrà anche conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore.

Il valore corrente di un'immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto, in un libero mercato di compra-vendite, alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in *condizioni normali*. Oggi dette condizioni sono fortemente influenzate dall'andamento del mercato immobiliare, dalla debolezza del sistema bancario e dal calo della produttività dovuta all'apertura ai mercati esteri e alle nuove realtà produttive. Non da meno la crisi economica ha determinato cambiamenti strutturali nella maggior parte dei mercati. Ciò ha prodotto un notevole calo delle compravendite di immobili, ed aumento dell'offerta. Infatti, sulla base di scambi di informazioni avuti con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare sull'andamento dei prezzi al mercato, il sottoscritto ha potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona di Ragusa si mantiene in uno stato di recessione permanente da parecchi anni. Le agenzie riferiscono di una elevata offerta e per contro registrano una quasi assenza di domanda, e molti immobili già in vendita nelle agenzie, trovano parecchie difficoltà ad essere venduti. Vista la carenza di dati sulle compravendite in loro possesso, gli stessi agenti immobiliari trovano difficoltà a fornire dei valori di mercato attendibili.

Ricerca di immobili simili compravenduti:

Per poter effettuare una stima con il metodo per comparazione diretta, la difficoltà principale sta nella individuazione di beni comparabili. Occorre quindi muoversi nella ricerca di atti di compravendita che possono avere per oggetto beni comparabili al cespite da stimare.

Nel nostro caso purtroppo non è stato ricavato nessun contratto di compravendita nella zona in esame, con stessa destinazione, tipologia immobiliare e pressoché simili nelle dimensioni.

Sulla base di scambi di informazioni avute con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare, il sottoscritto ha però potuto apprendere come il mercato delle

compravendite nella zona agricola di Modica, ha avuto da sempre una certa appetibilità, ma in altre zone. La zona del Rassabia presenta alcune realtà produttive agricole, ma il bene in esame, presenta una morfologia del terreno poco adatta ad essere coltivata in modo intensivo.

Dal punto di vista agricolo, le culture agricole predominanti sono essenzialmente seminativo asciutto ed erba da pascolo.

Nel territorio ragusano, il valore di mercato di un oliveto per la produzione di olio - DOP Monti Iblei, in buone condizioni, compreso di valore del terreno, si attesta tra un minimo di 25.000 €/Ha ad un massimo di 32.000 €/Ha, a seconda della zona, dal tipo di varietà, se l'apezzamento è ad uso irriguo o asciutto.

Il valore di mercato di un terreno a seminativo nella stessa zona, può variare da un valore massimo di € 10.000/ettaro ad un valore minimo di € 12.000/ettaro a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri simili, si terrà conto di molti parametri che concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- Superficie ridotta e delimitata da poter coltivare il fondo e metterlo in produzione;
- Totale assenza di accessori come pozzi o cisterne di accumulo acque, assenza di sistema di impianto di irrigazione, e fabbricati rurali a servizio del fondo;
- Giacitura inclinata
- Piantine giovani che stanno per iniziare ad entrare in produzione.

Tra i fattori che "potrebbero" influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- lotto con accesso diretto su strada

In Virtù di quanto sopra, per l'oliveto oggetto di stima, il valore più congruo, considerando la zona e le condizioni, si attesta al valore minimo di **25.000 €/Ha** per l'oliveto, mentre per la rimanente porzione di terreno il valore più congruo è di **10.000 €/Ha**.

Per cui, moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolato in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite:

Uliveto (compreso di valore terreno):

Ha 0,1800 * 25.000 €/Ha €
4.500,00

seminativo asciutto (compreso di valore terreno)

Ha 0,1952 * 10.000 €/Ha €
1.952,00

La quota di ¼ indivisa della vanella non incide minimamente sul valore del lotto.

Valore venale complessivo del cespite €
6.452,00

Al valore venale stimato si opera un abbattimento forfettario nella misura del 15% che tiene conto della assenza di garanzia per vizi occulti e l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito.

€ 6.452,00 * 0,85 = €
5.484,20

A detrarre tutte le spese :

Certificato di destinazione urbanistica € 357,00

Detratte tutte le spese all'importo sopra stimato, il valore commerciale finale attribuibile al cespite diventa:

€ 5.484,20 - € 357,00 €
5.127,20

In cifra tonda €
5.000,00

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Il bene è stato pignorato per l'intera proprietà, per cui non risulta necessario procedere al giudizio di divisione.

Pagamento dell'IVA al trasferimento

Il bene pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'IVA in quanto appartenente a persona fisica.

CESPITE 8: Appezamento di terreno agricolo sito in Modica, nella Contrada Miglifulo

In Catasto, al Fg 58 di Modica – Sez. A, P.IIe 41, 88 e 89.

Identificazione dei beni pignorati

Il bene è stato perfettamente individuato. Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato a mano dai singoli debitori alle date 11-15/02/2022 in favore della DoValue S.p.A., si procedeva al pignoramento, nei confronti dei debitori, dei seguenti beni, così descritti:

"...Terreno sito in Modica C.da Miglifulo, censito al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 58, particelle 41/AA, seminativo arborato, Ha 1.23.23, 41/AB, uliveto, Ha 00.14.32, particella 88, seminativo arborato, ha 00.06.50, e particella 89, seminativo, ha 1.49.16, di proprietà per la quota indivisa di ½ ciascuno dei sig.ri XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX;"

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento non corrispondono con quelli riportati nella visura storica. Le tre particelle risultano in testa alla ditta XXXXXX XXXXXX, con diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

L'immobile confina a:

Nord con via Rocciola Scrofani

Est con terreno di proprietà XXXXXX XXXXXX (Fg. limitrofo 59, p.IIa 79)

Sud con terreno di proprietà XXXXXX XXXXXX (Fg. limitrofo 59, p.IIa 7)

Ovest con terreno di proprietà XXXXXX XXXXXX (p.IIe 46, 23 e 87).

Indicazione del diritto pignorato: Proprietà intera.

Planimetricamente dalla forma pressoché a bottiglia, l'intero lotto si estende su una superficie lorda complessiva, in proiezione orizzontale, di mq. 29.321, avente una lunghezza di 400 ml circa e una larghezza che varia da 35 ml a prospetto a 110 ml circa dall'altro.

Sommara descrizione del bene

Il bene consiste in uno stacco di terreno agricolo delimitato da muretti a secco su tre lati sito nell'agro di Modica, nella Contrada Miglifulo (o Cannizzara), con accesso dalla via Rocciola Scrofani, appena 400 metri prima dell'incrocio con la S.P. 32 Crocevia Cava Ispica.

Vicinissima al piccolo agglomerato identificato come frazione di *Gorgodaino*, in cui figura anche una piccola chiesetta di campagna della Madonna di Fatima in Commaldo Superiore, Dista, percorrendo via Rocciola Scrofani, circa 11 km dal centro di Modica, in direzione est-ovest.

Al suo interno il lotto si presenta come un terreno agricolo, lavorato. Il piano di posa è pressoché pianeggiante. L'ingresso si trova nella parte a nord. La composizione del terreno organico superficiale è qualitativamente buona, con presenza di lieve pietrisco. Durante l'accesso è risultato incolto, ma arato. La zona in esame sembra essere vocata alla produzione di seminativo asciutto.

Sulla delimitazione del fondo, nella parte a sud, sono presenti una dozzina di alberi di ulivo di diversa grandezza. Gli alberi di ulivo si trovano in discrete condizioni di salute.

Non contiene fabbricati rurali, non è presente alcun vaso per la raccolta delle acque piovane e non è presente alcun pozzo o impianto di irrigazione.

Verifica dell'attuale assetto proprietario ed esatta provenienza del bene

Il cespite viene posto in vendita per l'intera quota, infatti:

Alla signora XXXXXX XXXXXX, l'unità immobiliare è pervenuta per atto vendita del **2 settembre 1988**, Repertorio n. 61765 – Raccolta n. 13515, rogato dal **Dott. Girolamo Renato Pulino** Notaio in Modica, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Ragusa il 09/09/1988 ai nn. 12526/10521, col quale i signori Avitabile Leva Anna, Concetta, Marcella e ing. Carmelo, ciascuno per i propri diritti vendevano con ogni garanzia di legge, con tutti i diritti, le azioni e le ragioni inerenti, con tutte le accessioni e pertinenze e con tutte le servitù attive e passive alle signore XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX che, come infra acquistano, i seguenti immobili.

"Precisamente vendono:

1°) Alla signora XXXXXX XXXXXX, che acquista, il fondicello rustico sito in Modica nella Contrada Miglifulo, della complessiva superficie di ettari due are novantatre e centiare ventuno (ha. 2.93.21) circa, senza alcuna comodità e confinante con la strada prov.le Rocciola Scrofani dalla quale si accede, con terre che come infra acquisterà la signora XXXXXX XXXXXX e con terre di XXXXXX XXXXXX da due lati.

In catasto alla partita n. 2658 Terreni di Modica, in ditta XXXXXX XXXXXX XXXXXX (ditta in corso di coltura per la morte dell'intestatario), foglio 58 part.lla 23, 41 e 46, di cui andrà

alla parte acquirente il seguente carico frazionato, giusta tipo di frazionamento redatto dal geo. Vittorio Iacono iscritto all'Albo della Provincia di Ragusa, vistato dall'U.T.E. di Ragusa in data 28.4.1988 prot. 24364 che, in copia autentica si allega a quest'atto sotto la lettera "A":

foglio 58 particelle:

89 (ex 46/B) sem. 4° ha. 1.49.16 RDL.74580 RAL. 29832

88 (ex 23/B) sem. arb. 2° ha. 0.06.50 RDL. 9750 RAL. 5200

41 (ex 41/A) sem. arb. 3° ha. 1.37.55 RDL. 158182 RAL 75652".

Successivamente non risulta nessuna trascrizione fino all'atto di pignoramento.

Verifica dello Stato Civile

A seguito di istanza telematica effettuata dal C.T.U. a mezzo PEC in data 07/11/2022 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva telematicamente con PEC in pari data, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di matrimonio ove risulta che i signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio in data 28 aprile 1973, in regime di comunione dei beni.

Dopo averne fatto richiesta telematica a mezzo PEC il 10/05/2025 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva con PEC in data 12/05/2023, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di morte dove, dal registro degli atti di morte del Comune, Anno 2022 Numero 158 parte I, viene certificato che la signora XXXXXX XXXXXX è deceduta a Modica il 10/06/2022.

Stato di possesso del bene

Alla data dell'accesso giudiziario, effettuato il 22 luglio 2022, il terreno agricolo di cui alle particelle 41, 88 e 89 risultava libero, non occupato ne dal proprietario ne da terzi in conduzione del fondo.

Il bene sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente

Non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene;
Non vi sono atti di asservimento urbanistico o cessione della cubatura;
Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria;
Non vi sono vincoli di tutela per beni di carattere storico-artistico;
Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente

Tramite le visure ipotecarie rilasciate allo scrivente dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ragusa il 17/05/2023, è stato possibile accertare che, nel ventennio in esame, sull'immobile gravano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 13/07/2005 Reg. Gen. 16305 - Reg. Part. 6696

Montepaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/6/2005 Rep.266/2005

soggetti a favore: Montepaschi Se.Ri.T Sede Ragusa CF: 04739330829

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2) ISCRIZIONE del 18/07/2008 Reg. Gen. 14950 - Reg. Part. 3472

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 17/7/2008 Rep.32048/2008

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) ISCRIZIONE del 22/10/2009 Reg. Gen. 20943 - Reg. Part. 5176

Atto Notaio Ottaviano Evangelista sede Modica Rep. 72183/16713 del 20/10/2009

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo

soggetti a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19481 - Reg. Part. 4639

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/10/2010 Rep.39955/2010

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19485 - Reg. Part. 4643

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010 Rep.266/2005

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19486 - Reg. Part. 4644

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010
Rep.32048

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7) ISCRIZIONE del 24/10/2013 Reg. Gen. 14105 - Reg. Part. 2225

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 22/10/2013 Rep.7121/2013

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

8) ISCRIZIONE del 17/9/2014 Reg. Gen. 12101 - Reg. Part. 1584

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 15/09/2014 Rep.451/2014

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

9) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7919 - Reg. Part. 1461

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.566/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7921 - Reg. Part. 1463

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.117/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

11) ISCRIZIONE del 30/3/2018 Reg. Gen. 5059 - Reg. Part. 713

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 28/03/2018 Rep.11/2018

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

12) ISCRIZIONE del 01/10/2019 Reg. Gen. 14150 - Reg. Part. 1922

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 30/09/2019 Rep. 948/2019

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150
soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

13) ISCRIZIONE del 09/10/2020 Reg. Gen. 11776 - Reg. Part. 1332

Pubblico Ufficiale Tribunale di Ragusa

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 06/07/2020 Rep. 1915

soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266

soggetti contro: XXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

14) TRASCRIZIONE del 14/03/2022 Reg. Gen. 4141 - Reg. Part. 3049

Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Ragusa

Verbale di pignoramento immobili del 15/02/2022 Rep. 368 Uff. Giud. Trib. Ragusa

soggetti a favore: IBLA SRL Sede Conegliano (TV) CF: 04958940266

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXX CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Non sussistono iscrizioni ipotecarie successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, e le stesse saranno cancellate una volta emesso il decreto di trasferimento dell'immobile. Le spese necessarie alla cancellazione saranno a carico della procedura esecutiva.

Conformità alle vigenti norme in materia di legislazione Urbanistico-Edilizia

Il terreno agricolo non necessita di conformità in materia Urbanistico-edilizia

Regolarizzazione del cespite

Il terreno agricolo non necessita di regolarizzazione in materia Urbanistico-edilizia

Destinazione Urbanistica del bene

Nelle previsioni del P.R.G aggiornato del Comune di Modica, Adeguamento al Decreto di Approvazione D.D.G. N. 214/2017 del 22/12/2017, il suolo distinto in Catasto Terreni di

Modica, Sez. A – foglio 58, particelle 41, 88 e 89, ricade all'interno della Zona E1 ed è normato dall'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione, le quali prescrivono:

Art. 53 Zona E1 - Agricola normale

Definizione: Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Destinazioni di zona e Prescrizioni particolari:

"In queste zone è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nel rispetto dei limiti stabiliti dalla legislazione vigente".

E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agroturistiche come previste dalla L.R.25/94.

Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00, secondo le esigenze certificate dell'azienda agricola.

Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

in conformità a quanto previsto dall'art. 22 della L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii.,

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale 12 giugno 1976 n° 78. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Tale vincolo è espressamente indicato ove previsto nel progetto di ristrutturazione ed è trascritto alla Conservatoria degli Atti Immobiliari.

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari: Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza.

Altezza consentita: mt 7,50.

Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Minimo intervento costruttivo = mq. 10.000,00

Distanze dai confini = ml. 5,00.

- che le particelle ricadono all'interno della Carta dei Beni Paesaggistici redatta ai sensi del Codice dei Beni Culturali, in area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 d).

- che le particelle ricadono all'interno del Paesaggio Locale 11, sottoarea 11b. Paesaggio di Cava dei Labbisi, Cavetta della Menta, Fontana Secca, Fiume Tellesimo, Fiume Tellaro e cave adiacenti, Bellocozzo, Cava di Calamenzana, Fosso Margione, Cava del Margione, Cava del Prainito, Gisira. Aree di interesse archeologico comprese. Livello di tutela 2, pertanto, sulle suddette particelle non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel piano stesso;

Certificato Destinazione Urbanistica

In riferimento a quanto disposto all'interno della Circolare/Provvedimento Generale in tema di redazione APE/Acquisizione CDU, emanata dai Giudici delle Es. Imm. del Tribunale di Ragusa in data 18/12/2021, il Certificato di Destinazione Urbanistica, sarà predisposto solo a seguito di aggiudicazione del bene.

Per la redazione del CDU, si quantifica un costo presunto di

- Onorario tecnico professionista (escluso IVA ed oneri dovuti per legge)	€	
250,00		
- spese per versamento diritti di segreteria e contributo spese di istruttoria	€	75,00
- marche da bollo per richiesta e rilascio	€	16,00 * 2 = 32,00
	Tot.	€ 357,00

Accertamento dell'accatamento del bene

Dalle verifiche effettuate presso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, il cespite è correttamente censito nel Catasto Terreni di Modica – Sez. A - al foglio di mappa 58, particelle:

41	<i>AA</i>	<i>Semin. Arboreo 3</i>	<i>Sup: Ha 01.23.23</i>	<i>RD: € 73,19</i>	<i>RA: € 35,00</i>
	<i>AB</i>	<i>Uliveto 2</i>	<i>Sup: Ha 00.14.32</i>	<i>RD: € 5,18</i>	<i>RA: € 3,33</i>

Variatione colturale del 12/12/2007 Pratica n. RG0257430

Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3/10/2006 N. 262

Superficie precedente: Ha 01.37.55

Frazionamento del 28/04/1988 Pratica n. 30560

Sono variati i seguenti immobili

Foglio 58, p.lle 23, 46, 87, 88 e 89

Situazione precedente: Fg. 58, P.lla 41, Ha 01.58.60

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/04/1953 Proprietà per 1/1 Comun beni

88 *Semin. Arboreo 2* *Sup: Ha 00.06.50* *RD: € 5,04* *RA: € 2,69*

Frazionamento del 28/04/1988 Pratica n. 30560

Sono variati i seguenti immobili

Foglio 58, p.lle 23, 44, 46, 87 e 89

Superficie precedente: Ha 01.58.60

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/04/1953 Proprietà per 1/1 Comun beni

89 *Seminativo 4* *Sup: Ha 01.49.16* *RD: € 38,52* *RA: € 15,41*

Frazionamento del 28/04/1988 Pratica n. 30560

Sono variati i seguenti immobili

Foglio 58, p.lle 23, 41, 46, 87 e 88

Situazione precedente: Fg. 58, P.lla 46, Ha 02.99.60

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nata a Modica il 29/04/1953 Proprietà per 1/1 Comun beni

Non necessitano spese per la regolarizzazione catastale del cespite.

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Il terreno agricolo non necessita di certificato APE.

Analitica descrizione del bene - Elementi utili per le operazioni di vendita

Il bene è sito in Modica, Comune di 53.495 abitanti (al 30 settembre 2022) della provincia di Ragusa. Il territorio comunale ha una superficie di 292,37 km², con una densità di

popolazione pari a 182,97 abitanti per km². Gli abitanti del comune di Modica hanno un'età media di 43,5 anni e un reddito imponibile medio annuo di 15.032 euro.

Trattasi di zona esterna al centro abitato, nella parte est del territorio comunale di Modica, quasi a confine con il Territorio di Rosolini. La zona è caratterizzata dalla presenza di antiche masserie, edifici a carattere rurale, edificati in varie epoche, anche recenti, paesaggio del carrubo e dei muretti a secco.

In una visione più ampia, la zona ad est di Modica, in special modo la fascia orientata verso Noto, ed è molto apprezzata per vari motivi:

- per il suo aspetto paesaggistico-ambientale ricco di pregio, caratterizzato dalla presenza di svariate cave che squarciano la conformità dall'altipiano ibleo.
- in quanto detta zona è stata risparmiata dall'abusivismo edilizio selvaggio che ha interessato le campagne Modicane nei decenni '70-'80, i quali hanno frazionato e lottizzato la zona agricola aumentandone in modo incontrollato la densità abitativa. In detta zona non è raro trovare delle grosse particelle catastali che nel tempo non hanno subito frazionamenti e si configurano con la stessa trama storica del periodo enfiteutico.
- Risulta una zona molto tranquilla e ricercata anche da compratori non locali, per il suo connotarsi fortemente con il paesaggio storico-agricolo e culturale degli iblei.

Il cespite consiste in un unico appezzamento di terreno, che si estende su una superficie catastale di mq 29.321. Esso è dotato al suo interno di:

- fila ad uliveto su area complessiva di mq. 1.432
- Appezzamento di terreno a seminativo asciutto su area complessiva di mq. 27.889
- Non ha un pozzo o trivella e neppure un impianto di irrigazione;

Stato d'uso e manutenzione: Alla data di sopralluogo il fondo agricolo risultava non in produzione e ben mantenuto.

Stato di possesso: Non coltivato dal debitore e non dato in conduzione a terzi.

Verifica di conformità degli impianti: Non sono presenti impianti.

Non necessita di bonifica da rifiuti tossici e nocivi.

Stima dell'immobile e coefficienti correttivi adottati

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

La determinazione del valore di mercato di un'immobile, si basa sulla formulazione di un giudizio di valore secondo i procedimenti trattati nella dottrina estimativa. La stima del cespite pignorato sarà formulata dallo scrivente attraverso il procedimento sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di simili caratteristiche, desumibili da informazioni ricavate presso agenzie immobiliari della città. Il criterio di stima adottato terrà anche conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore.

Il valore corrente di un'immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto, in un libero mercato di compra-vendite, alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in *condizioni normali*. Oggi dette condizioni sono fortemente influenzate dall'andamento del mercato immobiliare, dalla debolezza del sistema bancario e dal calo della produttività dovuta all'apertura ai mercati esteri e alle nuove realtà produttive. Non da meno la crisi economica ha determinato cambiamenti strutturali nella maggior parte dei mercati. Ciò ha prodotto un notevole calo delle compravendite di immobili, ed aumento dell'offerta. Infatti, sulla base di scambi di informazioni avuti con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare sull'andamento dei prezzi al mercato, il sottoscritto ha potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona di Ragusa si mantiene in uno stato di recessione permanente da parecchi anni. Le agenzie riferiscono di una elevata offerta e per contro registrano una quasi assenza di domanda, e molti immobili già in vendita nelle agenzie, trovano parecchie difficoltà ad essere venduti. Vista la carenza di dati sulle compravendite in loro possesso, gli stessi agenti immobiliari trovano difficoltà a fornire dei valori di mercato attendibili.

Ricerca di immobili simili compravenduti:

Per poter effettuare una stima con il metodo per comparazione diretta, la difficoltà principale sta nella individuazione di beni comparabili. Occorre quindi muoversi nella ricerca di atti di compravendita che possono avere per oggetto beni comparabili al cespite da stimare.

Nel nostro caso purtroppo non è stato ricavato nessun contratto di compravendita nella zona in esame, con stessa destinazione, tipologia immobiliare e pressoché simili nelle dimensioni.

Sulla base di scambi di informazioni avute con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare, il sottoscritto ha però potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona agricola di Modica, ha avuto da sempre una certa appetibilità, ma in altre zone. La zona della Contrada Miglifulo presenta diverse realtà produttive

agricole, ed il bene, benché di modeste dimensioni per poter ipotizzare di essere coltivata in modo intensivo, potrebbe essere adatta ad alcune tipologie di cultivar.

Dal punto di vista agricolo, le culture agricole predominanti sono essenzialmente seminativo asciutto ed erba da pascolo.

Nel territorio ragusano, il valore di mercato di un oliveto per la produzione di olio - DOP Monti Iblei, in buone condizioni, compreso di valore del terreno, si attesta tra un minimo di 25.000 €/Ha ad un massimo di 32.000 €/Ha, a seconda della zona, dal tipo di varietà, se l'appezzamento è ad uso irriguo o asciutto.

Il valore di mercato di un terreno a seminativo nella stessa zona, può variare da un valore massimo di € 12.000/ettaro ad un valore minimo di € 15.000/ettaro a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri simili, si terrà conto di molti parametri che concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- Superficie ridotta e delimitata da poter coltivare il fondo e metterlo in produzione;
- Totale assenza di accessori come pozzi o cisterne di accumulo acque, assenza di sistema di impianto di irrigazione, e fabbricati rurali a servizio del fondo;

Tra i fattori che "potrebbero" influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- Buona qualità del terreno
- Piante di ulivo già in produzione.
- Discreta appetibilità della zona
- lotto con accesso diretto su strada
- Giacitura pianeggiante

In Virtù di quanto sopra, per l'oliveto oggetto di stima, il valore più congruo, considerando la zona e le condizioni, si attesta al valore minimo di **27.000 €/Ha**, mentre per la rimanente porzione di terreno il valore più congruo è di **14.000 €/Ha**.

Per cui, moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolato in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite:

Uliveto (compreso di valore terreno):

Ha 0,1432 * 27.000 €/Ha €
3.866,40

seminativo asciutto (compreso di valore terreno)

Ha 2,7889 * 14.000 €/Ha €
39.044,60

**Valore venale complessivo del cespite €
42.911,10**

Al valore venale stimato si opera un abbattimento forfettario nella misura del 15% che tiene conto della assenza di garanzia per vizi occulti e l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito.

€ 42.911,00 * 0,85 = €
36.474,35

A detrarre tutte le spese :

Certificato di destinazione urbanistica € 357,00

Detratte tutte le spese all'importo sopra stimato, il valore commerciale finale attribuibile al cespite diventa:

€ 34.103,78 - € 357,00 €
36.114,35

In cifra tonda €
36.000,00

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Il bene è stato pignorato per l'intera proprietà, per cui non risulta necessario procedere al giudizio di divisione.

Pagamento dell'IVA al trasferimento

Il bene pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'IVA in quanto appartenente a persona fisica.

CESPITE 9: Fabbricato rurale al piano primo, deposito e terreno agricolo siti in Modica, nella Contrada Sant Antonio - Streppinosa – Cava Mola.

In Catasto, al Fg 93 di Modica – Sez. A, P.IIe 116, 150, 153, 17 (FR), 113, 147, 148, 151 e 152.

Identificazione dei beni pignorati

Il bene è stato perfettamente individuato. Come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato in data 11-15/02/2022 in favore della DoValue S.p.A., si procedeva al pignoramento, nei confronti dei debitori, dei seguenti beni, così descritti:

“B. Immobili di proprietà dei sigg.ri XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX:

- Terreni siti in Modica, censiti al Catasto terreni del predetto Comune al foglio 93, particella 116, pascolo, are 66.04, particella 150, pascolo, are 00.63, particella 153, pascolo, are 00.36, particella 17, fabbr. Rar., are 00.31, particella 113, pascolo, are 60.24, particella 147, pascolo, are 02.50, particella 148, pascolo, are 11.06, di proprietà per intero del sig. XXXXXX XXXXXX;

- Terreni siti in Modica e censiti al NCT del predetto Comune al foglio 93 particella 151, pascolo, are 01.10 e particella 152, pascolo, are 00.44, di proprietà per la quota di ½ del signor XXXXXX XXXXXX”.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riportati nella visura storica.

Il bene confina a:

Nord-Ovest con terreni di Demanio Reg. Siciliana(Terr. Ragusa Fg. 203 p.IIa 1)

Nord-Est con terreno di proprietà XXXXXX XXXXXX (p.IIa 112)

Sud-Est con terreno di proprietà XXXXXX XXXXXX (p.IIe 157 e 158)

con proprietà XXXXXX - XXXXXX (p.IIe 70, 203 e 204)

Sud-Ovest con trazzera Dente

Indicazione del diritto pignorato: Proprietà intera, con esclusione delle particelle 151 e 152 in comproprietà con XXXXXX XXXXXX nella quota indivisa di metà ciascuno.

Planimetricamente dalla forma di un poligono irregolare, l'intero lotto si estende su una superficie lorda complessiva catastale, in proiezione orizzontale, di mq. 34.268 mq.

Sommatoria descrizione del bene

Il cespite è formato da una serie di beni posti all'interno di un lotto. Sito nella Contrada Sant Antonio - Streppinosa – Cava Mola, con accesso dalla S.P. 94 Cimitero Modica - Mangiagesso, svoltando a destra e percorrendo per circa cento metri il tratto iniziale della *trazzera Dente o Piano Ceci*. L'intero lotto si colloca all'esterno del tessuto urbano della città di Modica (RG), e precisamente nella zona sud occidentale del territorio comunale di Modica e vicino ai limiti comunali, a confine con quello di Ragusa, nei pressi del *Cozzo Streppenosa*. La zona è prevalentemente caratterizzata da terreni scoscesi a terrazzamenti, alcuni dei quali dotati da fabbricati rurali ad uso agricolo o residenziale.

L'accesso al complesso avviene oltrepassando un cancello carrabile in ferro. All'interno si configura come uno spazio allestito con vegetazione spontanea ed un nucleo centrale di fabbricati su cui si dislocano: una stecca di edifici su cui sono affiancati vecchi fabbricati rurali di antica realizzazione (di proprietà terza) ed un immobile di più recente edificazione a due livelli (p.lle 17 e 151), tra i quali, quello al piano primo è oggetto di trattazione. Inoltre, è presente anche un piccolo fabbricato destinato a deposito (p.lla 153), una stalla localizzata più a monte e distante in linea d'aria circa 25-30 metri (p.lla 150), uno spazio pavimentato (p.lle 152, 155, 156 e 145 di proprietà XXXXXX XXXXXX) ed un ampio appezzamento di terreno circostante (p.lle 113, 116, 147 e 148).

In dettaglio, vengono così descritti:

Abitazione di tipo economico in Villetta – piano primo (p.lla 151 e 17 FR)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su un unico livello che, data l'orografia del terreno, fortemente inclinata, la rende un primo piano da una parte ed un pianterreno dalla parte opposta. È accessibile attraverso due aperture. La prima, da un ingresso che doveva essere il principale, prospettante sullo spiazzale anteriore, dopo aver asceso una rampa di scale affiancata al prospetto e varcato un portoncino in alluminio. L'altro accesso può avvenire da un entrata secondaria sul lato opposto, in quota, che introduce verso il vano di mq. 11,98. Il soggiorno-pranzo comunica direttamente con l'ambiente precedente e con un cucinino di mq. 9,11. Tutti gli ambienti ricevono luce e aria direttamente per mezzo di aperture sui muri perimetrali.

Tutti gli ambienti interni hanno un'altezza netta di piano (da pavimento ad intradosso solaio piano) di ml. 3,02. Sopra la soletta piana vi è un sottotetto non calpestabile la cui

copertura è composta da due falde inclinate sormontate da tegole.

Considerando il nuovo varco carrabile di recente realizzazione e l'arrivo in quota nella parte posteriore l'unità immobiliare, allo stato attuale, il manufatto non costituisce barriera architettonica che possa impedirne l'accesso alle persone con limitate capacità motorie, ad eccezione della porta del bagno che ha una larghezza di cm 65, così per come venivano di consuetudine dimensionate nel periodo di edificazione del manufatto.

Deposito (p.lla 153)

Posizionato accanto al villino, possiede l'accesso sul lato prospiciente sul lato con corte. Di forma rettangolare, dalla profondità di ml 6,05 e dalla larghezza di ml. 4,50, si estende per una superficie utile netta di mq. 27,23. l'accesso avviene dallo spazio di pertinenza esterno per mezzo di una "saracinesca" composta da stecche in lamiera zincata. Lo scorrimento avviene su direttrice orizzontale. l'ambiente è provvisto di finestra, che con l'apertura di accesso ne garantiscono il ricambio d'aria. Non comunica internamente con il villino.

Le pareti perimetrali sono in muratura, formati da conci di tufo posati ad assestamento isodomo regolare. La copertura è a soletta piana. Attualmente si trova allo stato rustico, con muratura a faccia vista e pavimentazione con battuto di cemento. Nella parte retrostante è presente un forno a legna il cui ingombro della camera di combustione occupa spazio esternamente.

Stalla (p.lla 150)

È costituita da un rudere di antica realizzazione, molto probabilmente il primo manufatto a carattere rurale di cui era anticamente dotato l'appezzamento di terreno agricolo. È posizionato a monte, e per raggiungerlo bisogna superare in salita alcuni terrazzamenti. Di forma rettangolare, è formato da due ambienti comunicanti fra loro. Una stalla di mq. 16,34 ed una stalla diruta di mq. 25,40. Gli spessi muri perimetrali che corrono su tutti e quattro i lati, e quello di mezzeria, sono formati da muratura a con conci di pietra legati a secco. Non possiede ne porte interne ne infissi esterni, la copertura in alcune parti è diruta ed in altre è pericolante, oltre che in avanzato stato di abbandono.

Si ritiene appropriato non attribuire alcun valore a detto accessorio, ma ponderarla al pari del valore del terreno agricolo. La descrizione è stata effettuata solo per un fine esplicativo, così da poter chiarire a cosa corrispondesse la corrispettiva particella catastale.

Spazio esterno di pertinenza (p.lle 113, 116, 147, 148, 152)

Lo spazio esterno risulta, nella quasi totalità, terreno agricolo invaso da vegetazione spontanea e qualche albero da frutta non produttivo. I salti di quota sono contenuti da terrazzamenti artificiali realizzati con muretti del tipo a secco, caratteristici del territorio Ibleo. L'orografia del terreno fortemente inclinata e restituisce dei panorami di notevole interesse paesaggistico. Si estende su una superficie complessiva, in proiezione orizzontale, di mq. 34.047.

Verifica dell'attuale assetto proprietario ed esatta provenienza del bene

Il cespite viene posto in vendita per l'intera quota, con alcune precisazioni che di seguito verranno chiarite, infatti:

Al signor XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di donazione del **1 luglio 1987**, rep. n. 60748, rogato dal **Dott. Girolamo Renato Pulino** Notaio in Modica, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. Di Ragusa il 21/07/1987 ai nn. 9938/8300, col quale i coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, ciascuno per i propri diritti donavano, con tutti i diritti, le azioni e le ragioni inerenti, con tutte le accessioni e le pertinenze e con tutte le servitù attive e passive, ai figli XXXXXX XXXXXX e XXXXXX, che accettavano, la nuda proprietà – stante che i donanti si riservano l'usufrutto durante vita – degli immobili infra descritti e precisamente:

“A) – I coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX insieme donano:

1) – Al figlio XXXXXX XXXXXX, che accetta, uno stacco di terreno della superficie di ettari una, are sessantotto e centiare tredici (Ha. 1.68.13) circa con fabbricato rurale a piano primo adibito ad abitazione e con altro fabbricato rurale adibito a pagliera fienile, nonché con la metà indivisa del vano rurale adibito a deposito legna, il tutto sito nella Contrada Piano Ceci, del Territorio di Modica, confinante con trazzera, con proprietà XXXXXX con terre di XXXXXX XXXXXX, oggetto della donazione di cui infra in favore dello stesso donatario XXXXXX XXXXXX, e con proprietà di XXXXXX XXXXXX.

Poiché l'intero fabbricato (dal quale viene donato ad XXXXXX XXXXXX il primo piano) ricadente nella particella 116 non figurava come tale in catasto è stata presentata in data 8 luglio 1986 all'UTE di Ragusa la denuncia di variazione n. 255 dell'anno 1986 relativa al fabbricato in oggetto.

In catasto:

le terre alla partita n. 8706, terreni in Modica, in ditta ai donanti, foglio 93, particella 116; con il seguente carico frazionato giusta tipo di frazionamento redatto dal geom. Riccardo Minardo, di Modica vistato dall'UTE di Ragusa in data 10.3.1987, prot. n.ro 14078, foglio 93, particella:

116 (ex 116/a) Pasc. I° - Ha. 1.66.04 – RD Lire 41510 – RA lire 16604 e i fabbricati non ancora censiti come tale e come sopra denunciati, alla citata partita n. 8706, terreni, col seguente carico frazionato giusta il citato tipo di frazionamento, foglio 93, particelle:

150 (ex 116/b) Pasc. I° - Ha. 0.00.63 – RD Lire 157 – RA lire 63;

152 (ex 116/d) Pasc. I° - Ha. 0.00.44 – RD Lire 110 – RA lire 44 (per 1/2);

153 (ex 116/e) Pasc. I° - Ha. 0.00.36 – RD Lire 90 – RA lire 36;

151 (ex 116/c) Pasc. I° - Ha. 0.01.10 – RD Lire 275 – RA lire 110;

Si precisa che quest'ultima particella 151 identifica l'intero fabbricato rurale a piano terra e primo piano, del quale il primo piano è oggetto della presente donazione in favore di XXXXXX XXXXXX e il piano terra sarà oggetto di donazione in favore di XXXXXX XXXXXX.

Pervenne questo immobile ai donanti, come gli stessi dichiarano, per l'atto di compra vendita ricevuto dal notaio Ignazio Ottaviano, di Ragusa in data 4.1.1953 reg.to al n. 849.

B) – E il solo padre XXXXXX XXXXXX dona:

1) – Al figlio XXXXXX XXXXXX, che accetta, uno stacco di terreno della superficie di ettari una, are settantaquattro e centiare undici (Ha. 1.74.11) circa con altro fabbricato rurale a piano primo pure adibito ad abitazione, sito nella predetta Contrada Piano Ceci, del Territorio di Modica, confinante con proprietà XXXXXX, con terre oggetto della donazione di cui infra in favore di XXXXXX XXXXXX da due lati e con l'immobile donato da entrambi i genitori allo stesso XXXXXX XXXXXX.

In catasto alla partita n. 8667, terreni in Modica, in testa al donante, foglio 93, particelle: 113, 112 e 17 di cui andrà al donatario il seguente carico frazionato giusta tipo di frazionamento come sopra allegato e giusta altro tipo di frazionamento redatto dallo stesso geom. Minardo Riccardo, di Modica vistato dall'UTE di Ragusa in data 20.6.1987, prot. n.ro 41343, foglio 93, particelle:

113 (ex 113/a) Pasc. I° - Ha. 1.60.24 – RD Lire 40060 – RA lire 16024;

147 (ex 113/d) Pasc. I° - Ha. 0.02.50 – RD Lire 625 – RA lire 250;

148 (ex 148/a) Pasc. I° - Ha. 0.11.06 – RD Lire 2765 – RA lire 1106;

17 (ex 17/a) F.R. - Ha. 0.00.31 – ;

In merito a quest'ultima particella si precisa che anche per la stessa è stata presentata denuncia di variazione come sopra, dato che figurava in catasto solo il piano terra e non il primo piano e si precisa altresì che la particella 17 (ex 17/a) di cui al frazionamento identifica un fabbricato a piano terra e primo piano del quale il primo piano viene donato ad XXXXXX XXXXXX e il piano terra a XXXXXX XXXXXX.

Pervenuto questo immobile al donante, come lo stesso dichiara, in virtù dei seguenti titoli:

atto di compravendita ricevuto dal notaio Ettore Ottaviano, di Ragusa in data 30.8.1971 reg.to al n. 2265, atto di compravendita ricevuto dallo stesso notaio Ettore Ottaviano in data 26.2.1956 reg.to al n. 1292 ed atto di donazioni ricevuto dal notaio Ignazio Ottaviano, di Ragusa in data 28.5.1950 reg.to al n. 1332.

La proprietà degli immobili donati si trasferisce con effetto immediato ai donatari che conseguiranno possesso e godimento quando l'usufrutto si sarà riunito alla proprietà”.

- L'usufruttuaria sig.ra XXXXXX XXXXXX, nata a Modica il 27/04/1924 è deceduta il 25/12/1999;
- L'usufruttuario sig. XXXXXX XXXXXX, nato a Ragusa il 30/03/1920 è deceduto il 28/02/2004;

Successivamente non risulta nessuna trascrizione fino all'atto di pignoramento.

Verifica dello Stato Civile

A seguito di istanza telematica effettuata dal C.T.U. a mezzo PEC in data 07/11/2022 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva con PEC in pari data, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di matrimonio, sulla quale risulta che i signori XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX hanno contratto matrimonio in data 28 aprile 1973, in regime di comunione dei beni.

Dopo averne fatto richiesta telematica a mezzo PEC il 10/05/2025 al Municipio del Comune di Modica - Ufficio dello Stato Civile, l'Ufficio rispondeva con PEC in data 12/05/2023, trasmettendo in allegato la copia per riassunto dell'atto di morte, dove dal registro degli atti di morte del Comune, Anno 2022 Numero 158 parte I, viene certificato che la signora XXXXXX XXXXXX è deceduta a Modica il 10/06/2022.

Stato di possesso del bene

Alla data dell'accesso giudiziario, effettuato il 22 luglio 2022 ed il 05 novembre 2022, l'intero cespite risultava libero.

Il bene sarà perciò considerato libero al decreto di trasferimento.

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che rimarranno a carico dell'acquirente

Non vi sono formalità, vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul bene;

Non vi sono vincoli di tutela per beni di carattere storico-artistico;

Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, che saranno cancellati o che non risulteranno opponibili all'acquirente

Tramite le visure ipotecarie rilasciate allo scrivente dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ragusa il 17/05/2023, è stato possibile accertare che, nel ventennio in esame, sull'immobile gravano le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 13/07/2005 Reg. Gen. 16305 - Reg. Part. 6696

Montepaschi Se.Ri.T Servizio Riscossione Tributi

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/6/2005 Rep.266/2005

soggetti a favore: Montepaschi Se.Ri.T Sede Ragusa CF: 04739330829

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2) ISCRIZIONE del 18/07/2008 Reg. Gen. 14950 - Reg. Part. 3472

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 17/7/2008 Rep.32048/2008

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) ISCRIZIONE del 22/10/2009 Reg. Gen. 20943 - Reg. Part. 5176

Atto Notaio Ottaviano Evangelista sede Modica Rep. 72183/16713 del 20/10/2009

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo

soggetti a favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19481 - Reg. Part. 4639

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 20/10/2010 Rep.39955/2010

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19485 - Reg. Part. 4643

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010 Rep.266/2005

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6) ISCRIZIONE del 21/10/2010 Reg. Gen. 19486 - Reg. Part. 4644

SERIT Sicilia SPA

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto integrazione Immobili del 20/10/2010 Rep.32048

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7) ISCRIZIONE del 24/10/2013 Reg. Gen. 14105 - Reg. Part. 2225

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 22/10/2013 Rep.7121/2013

soggetti a favore: SERIT Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

8) ISCRIZIONE del 17/9/2014 Reg. Gen. 12101 - Reg. Part. 1584

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 15/09/2014 Rep.451/2014

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

9) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7919 - Reg. Part. 1461

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.566/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

soggetti contro: XXXXXXXXXXXXX S.R.L. sede Ragusa CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10) ISCRIZIONE del 09/6/2016 Reg. Gen. 7921 - Reg. Part. 1463

Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA sede Ragusa

Ipoteca Legale art. 77 DPR 602/73 derivante da Atto del 25/05/2016 Rep.117/2016

soggetti a favore: Riscossione Sicilia SPA Sede Ragusa CF: 00833920150

05/10/2022 a mezzo PEC, è stata rinvenuta, da parte dell'Ufficio, la seguente documentazione che lo scrivente ha esaminato e richiesto copia i giorni 27/10/2022 e 04/11/2022:

- **Autorizzazione n. 244 del 29/10/1996 per esecuzioni opere edili (ai sensi dell art. 5 della L.R. 37/85)**, su domanda presentata dalla ditta XXXXXX XXXXXX, con la quale veniva chiesta l'autorizzazione a poter eseguire i lavori di realizzazione di un varco di accesso al proprio fondo rustico dalla strada comunale denominata trazzera Dente o Piano Ceci.

Rilascio Parere favorevole del Tecnico comunale in data 14/10/1996

Dichiarazione di inizio lavori del 04/06/1997 prot. n. 5707.

- È stata richiesta in data 03/12/2020 prot. 53707 **C.I.L.A. la per realizzazione di una stradella** in un lotto pertinenziale, ad un fabbricato di civile abitazione sito in Modica, in C.da Streppenosa;

Gli elaborati grafici autorizzati e depositati al Comune sono conformi a quanto rilevato dal sottoscritto in sede di accesso ai luoghi.

Non è stata ritrovata da parte dell'Ufficio competente altra documentazione pertinente il cespite in esame.

All'interno dell'atto di donazione del 1 luglio 1987 veniva redatto *"Ai sensi dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1987 n. 47, i donanti da me previamente ammoniti della responsabilità penale cui andrebbero incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente, dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15 che i fabbricati rurali nella loro consistenza, sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967"*.

In occasione del sopralluogo, il sottoscritto ha appurato che gli immobili, per tipologia costruttiva, materiali e finiture utilizzati, presentano caratteristiche che fanno risalire l'epoca di costruzione in periodi diversi, attraverso diverse superfetazioni riscontrate, che rendono complesso stabilire quando realmente essi siano stati edificati. Nella villetta a due livelli, lo spessore delle mura perimetrali, di ben 50 cm, composte da pezzotti di pietra locale, il tipo di pavimentazione interna, le porte interne, piastrellatura e pezzi sanitari del bagno, finestre in lamierino e quei tipi di cassonetto in legno, sono tutti elementi commercializzati ed in uso negli anni sessanta (sebbene sul retro sono visibili tracce di cordoli in calcestruzzo nella muratura antica). Diverso lo spessore della muratura della cucina, di 23 cm, la piastrellatura, la porta fra gli ambienti cucina e soggiorno-pranzo, la finestra in alluminio ed il cassonetto che sono tipici degli anni settanta. Molto probabilmente la cucina è stata realizzata in epoca successiva, come corpo aggiunto. Come



successiva è la realizzazione della copertura a doppia falda inclinata realizzata con soletta in laterocemento e manto di tegole del tipo marsigliese.

Il deposito, per tipologia della muratura e della soletta, è chiaramente successivo alla data del 1° settembre 1967.

All’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio non è censita alcuna planimetria catastale riferita agli immobili al foglio 93, p.lle 17 (FR) e 151 consistendo entrambe al manufatto a due livelli, ed alla p.lla 150 corrispondente al garage/deposito, che possa farci comprendere l’epoca di realizzazione dei manufatti.

A seguito di prenotazione appuntamento online, all’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, per assistenza all’utenza professionale – Catasto fabbricati – mi era stato concesso appuntamento per il 02/03/2023. Alla data stabilita mi sono recato all’Agenzia al fine di effettuare una ricerca alla partita catastale n. 8667. Dalla ricerca non è emersa alcuna informazione utile.

Consultando la mappa cartografica IGM in scala 1:25.000, ove al suo interno sono contrassegnati tutti i fabbricati rurali esistenti già nel territorio Italiano a partire dal 1966, è visibile un puntino che attesta la presenza di un fabbricato rurale, ma per via della scala ridotta e per il motivo che esso è una “rappresentazione grafica”, non può essere stabilita con giustezza la consistenza del manufatto. Esso restituisce solo il dato che nell’anno 1966 qualcosa era già stato edificato nel sito in esame, e molto probabilmente esse corrispondono ai vecchi fabbricati rurali affiancati, corrispondenti alle particelle.

Il Perito ha svolto ulteriori indagini per comprendere la effettiva consistenza del bene. In primis, in data 29/03/2023, ha fatto richiesta telematicamente, a mezzo PEC, al Libero Consorzio comunale di Ragusa – settore 7° - Ufficio Viabilità, di copia della ripresa aerofotogrammetrica relativa al volo effettuato nel novembre 1977 sul Territorio Ragusano dalla S.A.S Società Aerofotogrammetrica Siciliana di Palermo, finalizzata al controllo dell’attività urbanistico-edilizia. In data 30/03/2023 l’Ufficio Viabilità consegnava la documentazione al Perito. Dalla interpretazione della ortofoto - strisciata n. 25 604 Donnagugata -Cava D’Ispica, si è potuto accertare che l’intero corpo di fabbrica (distinto alla particella 681/1) era già stato edificato antecedentemente alla data del volo effettuato nel novembre 1977.

Per cui, per chiarire definitivamente se il fabbricato fosse già stato edificato in data antecedente l’entrata in vigore della “Legge Ponte” del 6 agosto 1967, n. 765 (con la quale l’obbligo della licenza edilizia venne esteso a tutto il territorio comunale, nel centro abitato e fuori) o nell’intervallo di tempo compreso fra il 1967 ed il volo del 1978, il Perito ha dovuto effettuare, in data 08/05/2023 presso il sito dell’Istituto Geografico Militare –

Esercito Italiano, richiesta ed acquisto di foto aerea realizzata nel volo del 5 maggio 1966. L'esercito rilasciava il documento ufficiale in formato *.tiff 2400 DPI in data 09/05/2023.

Dallo studio della foto aerea, fotogramma 796, strisciata XIX, foglio 276 (ad onor del vero non è risultata "nitida" nei dettagli questa foto aerea se messa a confronto ad altre foto aeree che il sottoscritto ha avuto modo di visionare) non si è potuto constatare con esattezza se l'immobile a due livelli destinato a residenza ed il garage/deposito erano stati edificati prima dell'entrata in vigore della Legge Ponti.

Per cui si può concludere che molto presumibilmente l'immobile sia stato realizzato in data antecedente il 1967 ma che, in data successiva al 1967, sull'immobile sono state realizzate delle opere non autorizzate, che avrebbero comportato un piccolo ampliamento della superficie edificata e conseguente aumento della volumetria, e che dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistico e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Modica non sono stati trovati, da parte del personale preposto alle ricerche, nessun Nulla Osta Edilizio, Concessione Edilizia, istanza di condono o altro titolo autorizzativo in merito a detto ampliamento.

Pertanto, in assenza di titolo autorizzativo da parte dell'Ente Edilizio Comunale, si può affermare che l'immobile sia stato oggetto di ampliamento ed il deposito siano state realizzate in totale difformità edilizia, per cui abusivo. L'ulteriore assenza di richieste di condoni edilizi (n.47/85, n.724/94 e n. 326/03) configura il cespite come un immobile privo di regolarità urbanistica.

Per lo stesso manufatto, non è mai stato richiesto il rilascio di Certificato di Abitabilità.

Regolarizzazione del cespite

Porzione di unità immobiliare di cui alle **p.lle 17 (FR) e 151 (Un. Immob. in villetta)**, e alla **p.lla 153 (deposito)** preso atto delle attuali condizioni che hanno evidenziato delle opere edilizie, considerato che detti interventi risultano privi di autorizzazioni comunali, per cui realizzate in assenza di permesso di costruire, per poter essere sanato l'abuso edilizio si necessiterebbe di *accertamento di conformità* ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico Edilizia, recepito dalla Regione Siciliana con Legge 10 agosto 2016 n. 16, richiedendo un PdC (Permesso di Costruire) in sanatoria, nel caso in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento in cui si richiede la sanatoria edilizia.

In base a colloqui esplorativi intercorsi tra il sottoscritto ed il personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modica l' 11/05/2023 è emerso che i due corpi di fabbrica potrebbero essere ammessi a sanatoria a condizione che la cubatura edificata abusivamente sia uguale o inferiore all'indice di fabbricabilità della zona in cui ricade il manufatto per la superficie del terreno, che dovrà essere assoggettata agli immobili da sanare, e che la Concessione venga richiesta per l'intero manufatto (per cui anche alla porzione di piano terra di proprietà terza) pagando come oblazione il contributo di costruzione in misura doppia. Inoltre essa è subordinata al rilascio dei pareri sia del Genio Civile che della Soprintendenza territoriale competente.

Considerato che il lotto di terreno agricolo ha una superficie di oltre tre ettari, l'indice di fabbricabilità è ampiamente soddisfatto. Considerate la superficie dei fabbricati da sanare, la morfologia del terreno con le variazioni di altezze utili necessarie per il calcolo della volumetria, e le proprietà che si appartengono a due diversi proprietari, in separato foglio è stato calcolato che l'importo da versare in misura doppia del contributo di costruzione potrebbe essere così distribuito:

- Un. Imm. in villetta alle p.lle 17 e 151 Piano terra (proprietà altra ditta)	€	0,00
- Un. Imm. in villetta alle p.lle 17 e 151 Piano primo (proprietà debitore)	€	1.000,00
- Deposito alla p.lla 153 (proprietà debitore)	€	5.400,00

All'interno del Piano Paesaggistico degli ambiti 15, 16 e 17 ricadenti nella Provincia di Ragusa, con le modifiche ed integrazioni apportate con D.A. 874 del 26/2/2018 e D.A. 63 del 12/6/2019 e l'art. 29 delle norme di attuazione Paesaggio Locale 9 – Irminio, la zona di interesse ricade all'interno dei sotto-paesaggi denominati "9c - Paesaggio naturale ed agrario a campi chiusi del basso corso del fiume Irminio e Pizzillo. Aree di interesse archeologico comprese – Livello di Tutela 2". Detto vincolo 9c è stato emanato con Decreto 1214 del 25/07/1981, pubblicato in G.U.R.S. il 03/10/1981 n. 47. L'abuso, come desumibile dall'ortofoto, è stato realizzato in data antecedente il 1978, per cui prima dell'entrata in vigore del Vincolo.

Dopo aver interloquito con il personale della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, è stato riferito che l'intervento oggetto di sanatoria potrebbe essere soggetto a rilascio di parere favorevole.

Pertanto, occorre richiedere parere di compatibilità paesaggistica alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Ragusa, il tutto subordinato al pagamento di una somma stimata in € 100,00 circa per diritti di segreteria, marche da bollo e sanzione; ai costi

indicati si aggiungono i costi di espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato, stimati in € 1.000,00. per un importo complessivo di **€ 1.100,00**

Considerato che le difformità strutturali sono state attuate nel periodo tra gli anni 1999 e 2003 (successiva all'entrata in vigore della normativa antisismica) e che le stesse non sono state oggetto di denuncia da parte del Comune di competenza, a seguito di colloqui esplorativi intercorsi tra il sottoscritto ed il personale dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa, è risultato che, per poter sanare gli immobili dal punto di vista strutturale, si necessita di verifica della struttura a mezzo CIS (Certificato di Idoneità Sismica) solo nel caso in cui gli abusi possono essere sanati dal punto di vista urbanistico edilizio.

Vista la natura dell'abuso, si dovrebbe procedere, per verificare anche la staticità dei manufatti, alla stesura dei CIS (Certificati di Idoneità Sismica) da presentare agli organi competenti (Comune e Genio Civile di Ragusa). Il tutto subordinato al pagamento dei diritti fissi per parere di competenza e costi per marche da bollo stimati forfettariamente in € 450,00, oltre i costi di espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato, stimati in € 3.000,00 circa, per un importo complessivo di **€ 3.450,00**

Per dichiarare le **unità immobiliari** di cui alle **p.lla 153 (deposito) e 17 (FR) - 150 (villino)** agibili, si necessita di richiedere al Comune di appartenenza il certificato S.C.A., ai sensi del DPR 380/2001. Per la richiesta di rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune di Modica, si può stimare una spesa di € 600 circa per versamenti e marche da bollo, più i costi di espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato stimati complessivamente in circa **€ 2.000,00**

Destinazione Urbanistica del bene

I beni ricadono nel P.R.G. aggiornato del Comune di Modica, adeguato al Decreto di Approvazione DDG N. 214/217 del 22/12/2017, in zona *"E3 – Zona di verde agricolo costituite da zone disattese dal DDG 214/2017 e destinate a zone agricole dallo stesso decreto"*, ove l'attività urbanistico edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione, e normata dall'art. 54 bis con la seguente definizione:

“Definizione: Si tratta di zone destinate agricole dal decreto di approvazione del PRG (DDG 214/2017), contenenti tutte le zone disattese dal medesimo decreto (zone B2, B3, C, ... ecc)

Destinazione di zona: Le aree sono classificate zona “E di verde agricolo” nelle quali dovrà osservarsi quanto disposto dalla L.R. 71/78 (indice di fabbricabilità per l’edilizia residenziale pari a 0,03 mc/mq e per gli interventi produttivi volti ad utilizzare le risorse naturali si dovranno osservare i limiti di cui all’art. 22 della citata L.R. 71/78 così come modificato dalla L.R. 17/94 e ss.mm.ii.).

Prescrizioni particolari: Per queste zone (E3) è previsto un intervento minimo di mq. 10.000, secondo le prescrizioni riportate nel voto CRU n. 57/2017”.

Certificato Destinazione Urbanistica

In riferimento a quanto disposto all’interno della Circolare/Provvedimento Generale in tema di redazione APE/Acquisizione CDU, emanata dai Giudici delle Es. Imm. del Tribunale di Ragusa in data 18/12/2021, il Certificato di Destinazione Urbanistica, sarà predisposto solo a seguito di aggiudicazione del bene.

Per la redazione del CDU, si quantifica un costo presunto di

- Onorario tecnico professionista (escluso IVA ed oneri dovuti per legge)	€ 250,00
- spese per versamento diritti di segreteria e contributo spese di istruttoria	€ 75,00
- marche da bollo per richiesta e rilascio € 16,00 * 2	€ 32,00
Tot.	€ 357,00

Accertamento dell'acatastamento del bene

Dalle verifiche effettuate presso all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio, il cespite è censito nel Catasto Fabbricati di Modica al foglio di mappa 93, particelle:

116 *Pascolo* *Cl:1* *Sup: Ha 01.66.04;* *RD: € 21,44* *RA: € 8,58*

- *Frazionamento del 10/03/1987 Pratica n. 10840 nel quale*

sono stati variati i seguenti immobili:

Fg. 93, p.lle 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156 e 157

deriva dalla particella 116 di Ha 01.90.10

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per 1000/1000

150 *Pascolo* *Cl:1* *Sup: Ha 00.00.63;* *RD: € 0,08* *RA: € 0,03*

- *Frazionamento del 10/03/1987 Pratica n. 10840 nel quale*

sono stati variati i seguenti immobili:

Fg. 93, p.lle 116, 151, 152, 153, 154, 155, 156 e 157

deriva dalla particella 116 di Ha 01.90.10

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per 1000/1000

Come desumibile dall'atto del 01/07/1977 e come accertato in sede di accesso in data 18/08/2022, sulla particella insiste un fabbricato, identificabile come una vecchia stalla diruta, il cui ingombro corrisponde con la sagoma dell'intera particella. Pertanto si necessita di accatastare l'immobile non riportato al catasto fabbricati, ma che è censito in mappa come terreno, con tipo mappale per *conferma di mappa*, presentando una procedura PREGEO. In seguito, si dovrà censire l'immobile al Catasto Urbano in categoria F/2 - Fabbricato collabente - con inserimento planimetria ed allegato, per mezzo di procedura telematica DOCFA.

153 *Pascolo* *Cl:1* *Sup: Ha 00.00.36;* *RD: € 0,05* *RA: € 0,02*

- *Frazionamento del 10/03/1987 Pratica n. 10840 nel quale*

sono stati variati i seguenti immobili:

Fg. 93, p.lle 116, 150, 151, 152, 154, 155, 156 e 157
deriva dalla particella 116 di Ha 01.90.10

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per 1000/1000

Come desumibile dall'atto del 01/07/1977 e come accertato in sede di accesso in data 18/08/2022, sulla particella insiste un fabbricato, identificabile come un deposito, il cui ingombro corrisponde con la sagoma dell'intera particella. Pertanto si necessita di accatastare l'immobile non riportato al catasto fabbricati, ma che è censito in mappa come terreno, con tipo mappale per *conferma di mappa*, presentando una procedura PREGEO. In seguito, si dovrà censire l'immobile al Catasto Urbano in categoria C/2, con inserimento planimetria, per mezzo di procedura telematica DOCFA.

17 F.R. Sup: are 0.31; RD: - RA: € -

- *Variazione d'ufficio del 19/03/2019 Pratica n. RG0016671.*

Annotazioni: Per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1 comma 227, della Legge del 24/12/2007 n. 244

- *Frazionamento del 10/03/1987 Pratica n. 10785 nel quale*

sono stati variati i seguenti immobili:

Fg. 93, p.lle 149

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per 1000/1000

Come desumibile dall'atto del 01/07/1977 e come accertato in sede di accesso in data 18/08/2022, la particella ormai è porzione di un fabbricato a due livelli, il cui intero comprende anche la sagoma dell'intera particella 151. Nel riportare la sagoma rappresentata nel foglio di mappa cartaceo al sistema informatico WEGIS, essa non è stata rappresentata correttamente, per cui deve essere eseguita *istanza di rettifica sagoma fabbricato* nella mappa. Il passaggio successivo l'atto di aggiornamento tipo mappale, da fare unitamente al proprietario del piano sottostante, a cui segue voltura di intestazione. Infine, si necessiterà di censimento dell'immobile al Catasto Urbano con inserimento planimetria, per mezzo di procedura telematica DOCFA.

113 Pascolo Cl:1 Sup: Ha 01.60.24; RD: € 20,69 RA: € 8,28

- *Frazionamento del 20/06/1987 Pratica n. 11885 nel quale sono stati variati i seguenti immobili:*

Fg. 93, p.lla 158

deriva dalla particella 113 di Ha 01.94.46

- *Frazionamento del 10/03/1987 Pratica n. 10746 nel quale sono stati variati i seguenti immobili:*

Fg. 93, p.lle 145, 146 e 147

deriva dalla particella 113 di Ha 02.00.60

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per 1000/1000

147 Pascolo Cl:1 Sup: Ha 00.02.50; RD: € 0,32 RA: € 0,13

- *Frazionamento del 10/03/1987 Pratica n. 10746 nel quale sono stati variati i seguenti immobili:*

Fg. 93, p.lle 145 e 146

deriva dalla particella 113 di Ha 02.00.60

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per 1000/1000

148 Pascolo Cl:1 Sup: Ha 00.11.06; RD: € 1,43 RA: € 0,57

- *Frazionamento del 20/06/1987 Pratica n. 11909 nel quale sono stati variati i seguenti immobili:*

Fg. 93, p.lla 159

deriva dalla particella 148 di Ha 00.14.66

- *Frazionamento del 10/03/1987 Pratica n. 10767 nel quale sono stati variati i seguenti immobili:*

Fg. 93, p.lla 112

deriva dalla particella 112 di Ha 01.94.30

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per 1000/1000

151 Pascolo Cl:1 Sup: Ha 00.01.10; RD: € 0,14 RA: € 0,06

Astalegale.net

- *Frazionamento del 10/03/1987 Pratica n. 10840 nel quale*

sono stati variati i seguenti immobili:

Fg. 93, p.lle 116, 150, 152, 153, 154, 155, 156 e 157

deriva dalla particella 116 di Ha 01.90.10

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per 1/2

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 08/05/1948 Proprietà per 1/2

Come desumibile dall'atto del 01/07/1977 e come accertato in sede di accesso in data 18/08/2022, la particella ormai è porzione di un fabbricato a due livelli, il cui intero comprende anche la sagoma dell'intera particella 17 F.R. Nell'atto si specificò che il piano terra era stato trasferito ad XXXXXX XXXXXX ed il Piano Primo ad XXXXXX XXXXXX, per cui, la valutazione dell'immobile sarà riferita al solo piano primo, che si intenderà di proprietà esclusiva del sig. XXXXXX XXXXXX. Per la regolarizzazione catastale, vale quanto già detto per la particella 17 (F.R.).

152 Pascolo Cl:1 Sup: ca 44; RD: € 0,06 RA: € 0,02

- *Frazionamento del 10/03/1987 Pratica n. 10840 nel quale*

sono stati variati i seguenti immobili:

Fg. 93, p.lle 116, 150, 151, 153, 154, 155, 156 e 157

deriva dalla particella 116 di Ha 01.90.10

La ditta intestataria si compone dei seguenti soggetti:

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 22/12/1949 Proprietà per 1/2

- XXXXXX XXXXXX nato a Modica il 08/05/1948 Proprietà per 1/2

All'interno dell'atto del 01/07/1977 la particella veniva censita come deposito legna. In sede di accesso in data 18/08/2022, la particella è parte di uno spiazzale antistante il manufatto. Per cui si comprende che detto deposito legna sia stato demolito, verosimilmente in data successiva all'atto stesso.

Per i rilievi topografici e la presentazione degli atti di aggiornamento, si stima una spesa complessiva, comprensiva di spese per versamenti ed espletamento della pratica da parte di un professionista abilitato, così suddivisi:

- Per atti di aggiornamento catastali, spese tecniche e costi dei servizi, ricadenti su entrambi i comproprietari nella misura di un mezzo ciascuno, si stimano complessivi euro 4.400,00, che incideranno sulla quota del debitore per circa **€ 2.200,00**

- Per atti di aggiornamento catastali, spese tecniche e costi dei servizi ricadenti su proprietà esclusiva del debitore, si stima in importo di circa **€ 2.000,00**

Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto (per impianti di riscaldamento/raffrescamento) debba essere obbligatoriamente allegato all' APE (Attestato di Prestazione Energetica) al momento della trasmissione da parte del soggetto certificatore al Sistema Informatico APE-SICILIA.

La compilazione e l'aggiornamento del libretto compete all'installatore.

Il responsabile dell'impianto può essere l'occupante, il proprietario o l'amministratore.

In fase di accesso si è accertato che l'unità immobiliare non è provvista di impianto termico.

Inoltre, in riferimento a quanto disposto all'interno della Circolare/Provvedimento Generale in tema di redazione APE/Acquisizione CDU, emanata dai Giudici delle Es. Imm. del Tribunale di Ragusa in data 18/12/2021, la documentazione APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, potranno essere predisposti solo a seguito di aggiudicazione del bene.

Per la redazione dell'APE, libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica, si quantifica un costo presunto di **€ 600,00**

Analitica descrizione del bene - Elementi utili per le operazioni di vendita

Il bene consiste in un abitazione di tipo economico aventi caratteristiche di villetta che si sviluppa interamente su un unico livello, posto a piano primo di un fabbricato ma con arrivo in quota sul lato posteriore. È corredato da deposito ed ampio terreno di pertinenza.

Tipologia: abitazione di tipo economico in villino.

Occupazione del Bene: Ad oggi libero.

Sita in Modica, Comune di 53.495 abitanti (al 30 settembre 2022) della provincia di Ragusa. Il territorio comunale ha una superficie di 292,37 km², con una densità di popolazione pari a 182,97 abitanti per km². Gli abitanti del comune di Modica hanno un'età media di 43,5 anni e un reddito imponibile medio annuo di 15.032 euro.

Trattasi di zona esterna al centro abitato, nella parte occidentale del territorio comunale, quasi a confine con quello di Ragusa, distante circa dieci chilometri in linea d'aria dal centro abitato. La zona è caratterizzata dalla presenza qualche masserie ed edifici di carattere rurale, edificati in varie epoche.

Abitazione di tipo economico in Villino

Il bene si sviluppa su una superficie coperta complessiva di mq 112,10.

La superficie coperta netta calpestabile totale è di 88,05 mq. Ogni singolo ambiente è così composto:

- Vano di mq. 11,98 – H. int. 3,02 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- Vano di mq. 9,52 – H. int. 3,02 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- WC di mq. 4,75 – H. int. 3,02 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- cucina di mq. 9,11 – H. int. 3,02 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- sogg/pranzo di mq. 25,06 – H. int. 3,02 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- disimpegno di mq. 8,15 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)
- camera letto di mq. 19,48 – H. int. 3,15 mq (da pavim. a intrad. solaio)

Caratteristiche costruttive

- La struttura portante verticale è costituita da muratura perimetrale portante composta da conci di pietra locale squadriati posati ad assestamento isodomo regolare e legati da malta di cemento.
- La struttura portante orizzontale risulta costituita da solaio in C.A. misto a laterizi forati dello spessore di cm. 21.
- I tamponamenti interni sono in laterizio forato da 8 cm, intonacati per uno spessore totale di 10/11 cm.

- I tamponamenti esterni hanno uno spessore di 50 cm e sono formati da muratura composta da conci di calcare, come appena sopra descritti. Esternamente è in parte intonacato a cemento con soprastante rivestimento di finitura ed in parte con la pietra ancora a vista (parte retrostante).

- Le porte interne sono tutte in legno tipiche degli anni 60 (struttura e pannellatura), ad anta battente. Telaio e copri-filo in legno, molto probabilmente originarie dell'epoca di costruzione.

- Tutti gli ambienti ricevono luce ed aria diretta.

- Gli infissi interni sono in lamierino e vetro singolo. La cucina ha un infisso in alluminio. Il sistema oscurante è garantito da sistema avvolgibile con doghe in PVC su cassonetto in legno.

- Il portoncino d'ingresso è del tipo in lamierino e vetro.

- I muri interni sono completamente finiti con tonachino e soprastante idropittura.

- È presente zocchetto battiscopa in marmo.

- Le pavimentazioni sono in granigliato di cemento, tipici degli anni '60. La cucina ed il bagno sono piastrellati in ceramica sia su pavimento che su rivestimento.

Il bagno contiene un vaso igienico, una vasca da bagno senza box, un bidet ed un lavandino, completi di rubinetteria il tutto apposto negli anni '60.

Verifica di conformità degli impianti:

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia non a norma. Le scatolette ad incasso monoblocco, sono del modello Bticino serie *Domino*, commercializzati negli anni '50-'60. Non è presente impianto di illuminazione di emergenza.

- L'impianto idrico è del tipo sottotraccia, non visibile, per cui il Perito non può chiarire quali materiali e tipologia siano stati utilizzati, sicuramente in tubi e raccordi in acciaio zincato giuntati e filettati.

- Non vi è impianto di riscaldamento e raffrescamento.

- L'acqua per usi sanitari viene riscaldata per mezzo di boiler elettrico.

Stato di conservazione

- Il manufatto si presenta in discreto stato di conservazione. In sede di sopralluogo, non si sono evinti fenomeni di umidità per risalita capillare o per infiltrazione. Non vi sono ne

lesioni ne crepe.

Anno di costruzione: Probabilmente negli anni '60, il cucinino negli anni '70.

Deposito

La superficie lorda del fabbricato è di mq. 31,40, e di circa mq. 34,30 al lordo di un forno.

La superficie coperta netta calpestabile totale è di 27,23 mq. Ogni singolo ambiente interno è così composto:

- deposito di mq. 27,23 – H. int. 3,00 mq (da pavim. a intrad. solaio)

Caratteristiche costruttive

- La struttura portante verticale è costituita da muratura perimetrale portante composta da conci di calcare tenero squadriati posati ad assestamento isodomo regolare e legati da malta di cemento;
- Il solaio di copertura è realizzato con travetti di cemento e pignatte per solaio in pomice.
- Le finestre sono in ferro senza oscuramente.
- l'ampia apertura verso l'esterno è provvista di saracinesca composta da doghe in lamierino zincato, con apertura a scorrimento orizzontale.
- La pavimentazione è in battuto di cemento.

Verifica di conformità degli impianti:

- Non vi sono impianti.

Stato di conservazione

- Il manufatto si presenta in sufficiente stato di conservazione. In sede di sopralluogo, non si sono evinti fenomeni di umidità per risalita capillare. Non vi sono ne lesioni ne crepe.

Anno di costruzione: sconosciuta. Si presume in data successiva all'entrata in vigore della legge Ponte del 1 settembre 1967.



Calcolo della superficie commerciale lorda

Detta superficie è calcolata con le direttive emanate dal D.P.R. del 23/03/1998 n° 138, valido per immobili a destinazione ordinaria. Nel caso in esame, l'unità immobiliare è appartenente al gruppo R dove la superficie commerciale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili ;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura :

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ;

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (attuali C/6) e' computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie commerciale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non entra nel computo della superficie commerciale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie commerciale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso in esame:

Abitazione di tipo economico in villino

mq 112,00 * 1,00 (V. Principali e accessori a servizio diretto)	mq 112,10
mq 10,00 * 0,10 (area scoperta di pertinenza esclusiva)	mq 1,00

Deposito

mq 34,30 * 0,50 (V. Principali e accessori a servizio indiretto)	mq 17,15
--	----------

Totale superficie commerciale lorda **mq. 130,25**

Terreno agricolo

mq 34.091 **HA. 3,4091**

Stima dell'immobile e coefficienti correttivi adottati

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

La determinazione del valore di mercato di un'immobile, si basa sulla formulazione di un giudizio di valore secondo i procedimenti trattati nella dottrina estimativa. La stima del cespite pignorato sarà formulata dallo scrivente attraverso il procedimento sintetico-comparativo, basato sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di simili caratteristiche, desumibili da informazioni ricavate presso agenzie immobiliari della città. Il criterio di stima adottato terrà anche conto dei parametri che potranno influenzare positivamente e /o negativamente il giudizio di valore.

Il valore corrente di un'immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto, in un libero mercato di compra-vendite, alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in *condizioni normali*. Oggi



dette condizioni sono fortemente influenzate dall'andamento del mercato immobiliare, dalla debolezza del sistema bancario e dal calo della produttività dovuta all'apertura ai mercati esteri e alle nuove realtà produttive. Non da meno la crisi economica ha determinato cambiamenti strutturali nella maggior parte dei mercati. Ciò ha prodotto un notevole calo delle compravendite di immobili, ed aumento dell'offerta. Infatti, sulla base di scambi di informazioni avuti con liberi professionisti e agenzie operanti nel settore immobiliare sull'andamento dei prezzi al mercato, il sottoscritto ha potuto apprendere come il mercato delle compravendite nella zona di Modica si mantiene in uno stato stazionario da un quinquennio dopo un periodo di recessione precedente.

A Modica, le agenzie riferiscono ancora di una elevata offerta e per contro registrano una quasi assenza di domanda. Vista la quantità di offerta, l'ipotetica parte acquirente si fa più selettiva, per cui si riescono a vendersi velocemente solo immobili con una certa appetibilità e rimangono invenduti o stagnanti sul mercato i rimanenti. Ciò crea un divario netto di valori immobiliari tra un immobile ed un altro, anche rimanendo all'interno della stessa zona.

Vista la carenza di dati sulle compravendite in loro possesso, gli stessi agenti immobiliari a volte trovano difficoltà a fornire dei valori di mercato attendibili per alcune determinate zone. La zona in esame è molto appetibile sul mercato locale, in quanto possiede immobili di più recente realizzazione, è ben fornita di servizi ed attrezzature, il sistema viario e di collegamento è più pratico e scorrevole del centro storico. Si è potuto comunque accertare che il prezzo di mercato nella zona che risulta carente di servizi, per edifici simili, può variare da un minimo di € 380 ad un massimo di € 560 a seconda dello stato di conservazione.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri fabbricati simili aventi "discrete" rifiniture, si terrà conto di alcuni parametri che concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- Impiantistica non a norma. Finiture superate e non di pregio;

Tra i fattori che "potrebbero" influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- Piano di ubicazione, adatta per persone con ridotte o impedito capacità motorie;
- Visuale panoramica;
- discreto stato di conservazione ed assenza di fenomeni di umidità al piano;

In Virtù di quanto sopra, si definisce un valore al metro quadrato che, a giudizio del C.T.U., è di **€ 500,00 al metroquadrato**.

Solo ai fini conoscitivi, si riportano i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), secondo semestre 2022. Siccome il bene può considerarsi un appartamento in villino con le caratteristiche di un abitazione di tipo economico, si mostrano, in comparazione, entrambi i valori/mq nella zona Periferica R1 – Extraurbana/Zone Agricole;

Provincia:	RAGUSA		
Comune:	MODICA		
Tipologia prevalente:	Abitazioni di tipo economico		
Destinazione:	Residenziale		
Stato conservativo:	Normale		
Codice di zona:	R1 – Extraurbana/Zone Agricole		
Abitazioni di tipo economico	Valore di mercato (€/mq) Min: € 380 Max: € 560 su Superf. Lorda		
Ville e Villini	Valore di mercato (€/mq) Min: € 600 Max: € 900 su Superf. Lorda		

Moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolato in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite

500,00 €/mq * 130,25 mq. = **€ 65.125,00**

Terreno agricolo (fg. 93, p.lle 113, 116, 147, 148, 150 e 152)

Il cespite è corredato da un appezzamento di terreno agricolo, che si estende su una superficie catastale di mq 34.091. Esso è dotato al suo interno di:

- Appezzamento di terreno incolto, scosceso, con roccia affiorante, su area complessiva di mq. 34.091;
- Non ha un pozzo o trivella e neppure un impianto di irrigazione;

Stato d'uso e manutenzione: Alla data di sopralluogo il fondo agricolo risultava non in produzione e privo di manutenzione.

Stato di possesso: Non coltivato dal debitore e non dato in conduzione a terzi.

Verifica di conformità degli impianti: Non sono presenti impianti.

Non necessita di bonifica da rifiuti tossici e nocivi.

Il valore di mercato di un terreno sulla coste del territorio ibleo a terrazzamenti, dove i mezzi hanno difficoltà ad accedere, nella stessa zona, possiedono un valore esiguo causato dalla scarsa vocazione a poter essere messo in produzione, per cui mantengono pressioni bassissimi, e a volte rimangono invenduti. Per la zona in esame, non si supera un valore massimo di € 6.000-7.000/ettaro a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Considerando tale intervallo e tenendo conto della comparazione dell'immobile con altri simili, si terrà conto di molti parametri che concorrono ad abbassare il valore dell'immobile ed alcuni parametri che ne alzano il valore.

Tra le caratteristiche che influiscono ad abbassare il valore dell'immobile si enunciano:

- terreno fortemente scosceso;
- Scarsa qualità del terreno al fine della messa in produzione.
- Totale assenza di accessori come pozzi o cisterne di accumulo acque, assenza di sistema di impianto di irrigazione, e fabbricati rurali a servizio del fondo;

Tra i fattori che "potrebbero" influire ad incrementare il valore di un immobile si enunciano:

- Discreta appetibilità della zona
- lotto con accesso diretto su strada

In Virtù di quanto sopra, per la porzione di terreno agricolo il valore più congruo è di **6.000 €/Ha**

Per cui, moltiplicando tale valore unitario per la superficie commerciale lorda calcolata in precedenza, si ottiene il valore venale del cespite:

Ha 3,4091 * 6.000 €/Ha **€ 20.454,60**

Valore venale complessivo del cespite

€ 65.125,00 + € 20.454,60 € **85.579,60**

Al valore venale stimato si opera un abbattimento forfettario nella misura del 15% che tiene conto della assenza di garanzia per vizi occulti e l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito.

€ 85.579,60 * 0,85 = € **72.742,66**

A detrarre tutte le spese per regolarizzare il cespite:

Per conformità edilizia	€	6.400,00
Per parere competente Soprintendenza BB.CC.AA.	€	1.000,00
Per parere Genio Civile	€	3.450,00
Per ottenimento Certificato di Abitabilità	€	2.000,00
Per Certificato Destinaz. Urbanistica	€	357,00
Per regolarizzazione catastale	€	4.200,00
Per redazione APE	€	600,00

TOT. Spese € **18.007,00**

Detratte tutte le spese all'importo sopra stimato, il valore commerciale finale attribuibile al cespite diventa:

€ 72.742,66 - € 18.007,0 € **54.735,66**

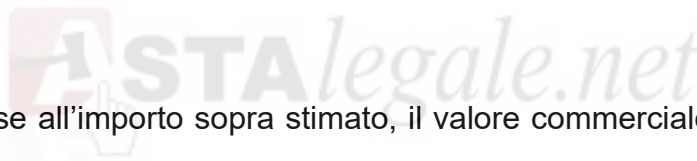
In cifra tonda € **55.000,00**

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Anche se la particella 151 al Catasto Terreni risulta in comproprietà con il sig. XXXXXX XXXXXX, nella realtà il bene si configura come un immobile a due livelli, sul quale il debitore vanta la proprietà esclusiva del piano primo (giusta donazione del 1/7/1987). Pertanto l'intero lotto, ad esclusione della sola particella 152, (superficie trascurabile di soli mq. 44 in comproprietà con il sig. XXXXXX XXXXXX nella misura di ½ ciascuno) risulta pignorato per l'intera proprietà, per cui non risulta necessario procedere al giudizio di divisione.

Pagamento dell'IVA al trasferimento

Il bene pignorato non rientra nel campo di applicazione dell'IVA in quanto appartenente a persona fisica.

ASTAlegale.net