TRIBUNALE DI RAGUSA

AL SIG. G. E. DOTT. PIANOFORTE ANTONIO

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 63/2026 Ruolo Gen. Esec. Promossa dalla Società DIONISO SPV S.R.L nella persona della procuratrice FIRE S.p.A rappresentata e difesa dall'Avv.to e dall'Avv.to , domiciliata presso lo studio dell'Avv.to contro il .

LOTTO: Immobile per civile abitazione sito in Modica via XXIV Maggio n. 39- piani T-1°-2°

Custode Giudiziario: Dott. Avv.to Giuseppe Iozzia

Esperto del procedimento: Geom. Giorgia Campo

RELAZIONE C.T.U

IL CTU



TRIBUNALE DI RAGUSA

ALLEGATO N. 4 SCHEMA RIEPILOGATIVO

SCHEDA SINTETICA

Lotto: Immobile per civile abitazione sito in Modica via XXIV Maggio n. 39- piani T-1°-2°

Esec. N. 63/2026

contro: XXXXXXXX

Giudice: Dott. Alessandro Pianoforte

Custode Giudiziario: Dott. Avv.to Giuseppe Iozzia

Esperto del procedimento: Geom. Giorgia Campo

Bene: Immobile per civile abitazione ai piani T-1°-2°

Ubicazione: via XXIV Maggio n. 39 e via Cesare Battisti Modica

Diritto: Piena Proprietà per 1/1;

Titolarità e Provenienza ventennale: x x proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, per Atto di Compravendita, Dott. Notaio Giuseppe Terranova di Modica, del 12/05/2011, rep. 84398 e fascicolo n. 27386, trascritto il 16/05/2011 al n. 8420 e al n. 5285, registrato a Modica il 13/05/11 al n. 2442. L'immobile ai venditori coniugi X e X, era pervenuto per atto di compravendita del 01/04/1968 notaio Giovanni Terranova di Modica registrato al n. 241.

Dati catastali: la casa nel suo insieme, risulta censita al Catasto Fabbricati, **al foglio 233 del Comune di Modica, particella 9502 sub 1**, zona censuaria 1, categoria A/3 di 1°, vani 4,5, sup. cat. 96 mq, escluso le pertinenze scoperte mq 92, rendita catastale € 209,17, via XXIV Maggio n. 39, in testa alla ditta x x proprietario 1/1;

Lotto: unico

Occupazione: L'immobile è occupato dal proprietario x x con la propria famiglia;

Completezza documentale ex art. 567, c.2: la documentazione risulta completa e corretta.

Irregolarità e Abusi - Immobile insanabile:

Nella casa sono state fatte delle modifiche e precisamente una diversa distribuzione degli spazi interni, è stato modificato lo sviluppo della scala che va dal piano terra al piano secondo e soprattutto in quest'ultimo è stata ampliata la superficie e la volumetria rispetto al progetto originale.

Titolarità Urbanistica - Abitabilità: L'immobile è stato realizzato secondo il progetto di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione di una casa per civile abitazione, verbale n. 8823 seduta del 15/07/1968 e relativo Nulla Osta rilasciato dal Comune di Modica il 25/07/1968. Non c'è certificato di abitabilità.

Divisibilità: l'immobile non può essere divisibile.

Valore di mercato: € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00).

Vendibilità e motivo: La casa è adatta alla residenza, si trova nella zona storica di Modica, c.da Dente, con discrete rifiniture sia all'interno che all'esterno; buona la posizione e l'esposizione, ha due affacci sulla via XXIV Maggio e via Cesare Battisti, la zona è appetibile.

V**incoli:** nella zona esiste vincolo della Soprintendenza

Oneri: Gli oneri da pagare sono riferiti alla redazione del PDC, variazione catastale etc per sanare le irregolarità.

A**PE:** la scrivente prevede un costo di € 250,00 per la redazione del certificato APE e un costo di € 200,00 per la redazione del libretto d'impianto e l'iscrizione dei condizionatori esistenti.

Tra**scrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli:**

1. Trascrizione del 16/05/2024 – Registro Particolare 5958 Registro Generale 8329 Pubblico Ufficiale Giudiziario rep. 1267 del 17/04/2024 Atto Esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

2. Trascrizione del 23/03/2026 - Registro Particolare 3635 Registro Generale 4764 Pubblico Ufficiale Giudiziario repertorio 299 del 26/02/2026 Atto Esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

La particella 9502 sub 1 del foglio 233, al Catasto Urbano di Modica deriva dal **foglio 176, particella 773 sub 19,** per quest'ultima esistono le seguenti formalità dal 06/12/1989 al 20/08/2026 (vedi allegato n.9):

1. Trascrizione del 16/05/2011 – Registro Particolare 5285 Registro Generale 8420 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe rep. 84398/27386 del 12/05/2011 Atto tra vivi – Compravendita;
2. Iscrizione del 17/05/2011 - Registro Particolare 1746 Registro Generale 8473 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe repertorio 84404/27387 del 13/05/2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. Trascrizione del 06/06/2023 Registro Particolare 6742 Registro Generale 9183 Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario tribunale di Ragusa rep. 1096 del 29/04/2023 ATTO Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Superficie principale: superficie utile mq 81,25; superficie coperta mq 121,90 compreso vano scala ed escluse verande e ballatoi;

Superficie Balconi: mq 12,00

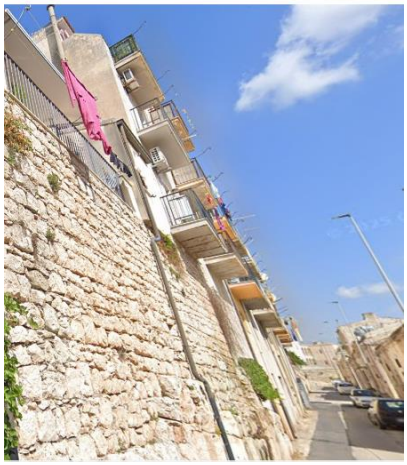
Pertinenze: nessuna pertinenza.

Documentazione fotografica:

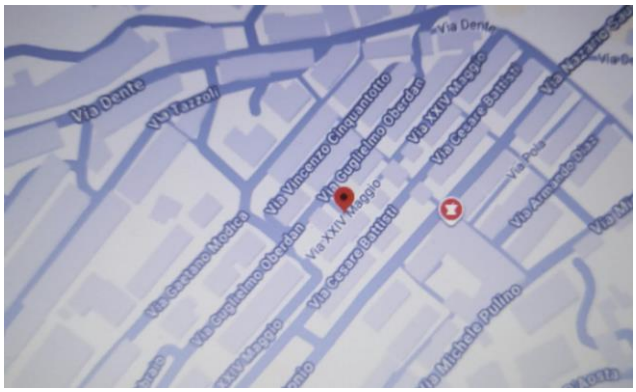
Prospetto principale



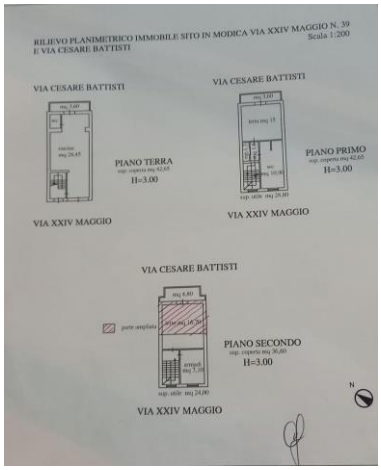
Prospetto posteriore



Ubicazione



Planimetria



Ragusa lì 22/08/2026

IL C.T.U.

Campo Giorgia

n. 1190 Ragusa
CAMPO GIORGIA
albo dei geometri

TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 63/2026 Ruolo Gen. Esec. Promossa dalla Società DIONISO SPV S.R.L nella persona della procuratrice FIRE S.p.A rappresentata e difesa dall'Avv.to x e dall'Avv.to x x, domiciliata presso lo studio dell'Avv.to x x contro xxxx.

RELAZIONE DI PERIZIA

AL SIG. G. E. DOTT. PIANOFORTE ANTONIO

Premessa

Con Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C del 18/04/2026, il Giudice dell'Esecuzione Pianoforte Antonio nel procedimento citato in oggetto, fissava l'udienza per l'audizione delle parti il 21/09/2026 alle ore 9,30, nominando quale custode giudiziario dei beni pignorati il dott. Avv.to Giuseppe Iozzia e come perito estimatore la sottoscritta Geom. Giorgia Campo, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Ragusa al n. 1190, con studio in Ragusa via Francesca Morvillo n.15; quest'ultima, prestava giuramento ed accettava l'incarico a mezzo comunicazione del 08/05/2026, tale incarico ha il seguente mandato:

A) Provvedere in accordo con il custode, a dare comunicazione scritta alle parti dell'avvenuta nomina dell'esperto e del custode, della data e del luogo di

inizio delle operazioni peritali;

B) Esaminare, confrontandosi col custode, l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, con controlli presso i competenti uffici, che s'identifichi esattamente:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con servitù, vincoli trascritti o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali, etc;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice nel caso il trasferimento è per causa di morte oltre occorre anche nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità;

C) Verificare presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

a. La regolarità edilizia e urbanistica;

b. La dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. I costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazioni etc.

D) Verificare, presso i competenti uffici amministrativi, eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato etc.

E) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. Per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;

b. Per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;

c. Per accertare lo stato di conservazione;

d. Per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

e. Per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti, titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile etc;

f. Per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo etc.

F) Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. L'ammontare medio delle spese condominiali;

b. L'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.

G) Verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti.

H) Verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR. II.);

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento assegnazione della casa coniugale, etc.

Ai fini delle ricerche che precedono, viene autorizzato l'esperto estimatore ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati in possesso dei vari Enti e a ritirare presso in Comune competente, certificati storico di residenza di qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto etc, precisando le informazioni e i dati indicati nei seguenti punti:

a. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufrutto vitalizio);

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzi, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni etc;

b. sommaria descrizione del bene: una breve descrizione commerciale, etc;

c. stato di possesso del bene, con indicazione se …… è "libero" oppure "occupato dal debitore" o "occupato da terzi", in tale ultimo caso occorre indicare il titolo vantato dal terzo, la data di registrazione etc; allegare copia di tutti i documenti rinvenuti e esibiti;

c.bis indicare se nell'immobile vi siano beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento specificando i costi del loro smaltimento, tali devono essere compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15%, si pensi allo smaltimento di amianto etc..

d. esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che restano a carico dell'acquirente, etc;

d.bis in caso di immobile di edilizia residenziale

pubblica il P.E. specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: quale' il contenuto della convenzione, se è stata trascritta etc; il PE determinerà altresì il costo di affrancazione dai vincoli, il prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione;

e. esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento etc;

f. informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
- potenzialità edificatorie del bene;
- quantificazione dei costi per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente

compromessa);

g. Attestazione di prestazione energetica/certificato di destinazione urbanistica, l'esperto stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e ove necessario, del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno essere detratti dal valore di stima;

h. Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa: indicazione della superficie lorda e superficie commerciale, illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso etc);

- Verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- Determinazione del valore commerciale di ogni lotto indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- Abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per

vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

i. Indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l. Motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata dalla quota stessa con valutazione commerciale della sola quota etc;

j. Eseguire almeno nr 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti all'esterno e 4 scatti dell'interno);

k. Depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata; unitamente alla

l. nota spese e agli allegati, etc;

m. Entro il termine indicato, inviare via email o fax ai creditori, al debitore la perizia di stima;

n. Nel caso il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito proceda informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. etc;

o. Allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prove delle comunicazioni trasmesse alle parti;

p. Partecipare all'udienza fissata per fornire chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

q. L'Esperto nella prima pagina della Relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (allegato n. 4) del lotto stimato riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.

Inoltre il G.E. ha disposto un fondo spese di € 600,00 oltre accessori a carico del creditore procedente.

A–B-E) ACCERTAMENTI ESEGUITI

Al fine di espletare il mandato ricevuto, dopo aver esaminato il fascicolo la sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario Dott. Avv.to Giuseppe Iozzia, hanno predisposto un sopralluogo in data 26/05/2026 alle ore 10,00, previo avviso delle parti a mezzo raccomandata A.R. e PEC; si sono recati sui luoghi e precisamente nell'immobile sito in Modica via XXIV Maggio n. 39, per il primo accesso e per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto, oltre alla scrivente e al custode giudiziario era presente il sig. XXXXX XXXXX in qualità di proprietario dell'immobile e debitore esecutato, come risulta dal verbale (vedi allegato n. 1).

Sui luoghi, dopo l'accesso alla casa unitamente al

Custode, la scrivente ha eseguito una prima ricognizione sommaria, individuando l'immobile oggetto della presente, ha effettuato le necessarie misurazioni, verificando la corrispondenza dell'esistente con i dati catastali, nonché è stato eseguito un rilievo fotografico dei medesimi e sono state raccolte tutte le possibili informazioni sul posto per la consistenza e lo stato di manutenzione dell'immobile; la scrivente, dopo aver espletato tutti gli accertamenti e firmato il verbale con gli astanti, alle ore 10,40, unitamente alla Custode dott. Avv.to Giuseppe Iozzia hanno dichiarato chiuse le operazioni di accesso e di sopralluogo.

Contestualmente, per quanto detto sopra, la sottoscritta ha effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Modica, l'Archivio Storico Notarile di Modica e l'Ufficio anagrafe del Comune di Modica, per acquisire la documentazione attestante la regolarità edilizia, per determinare la provenienza e la consistenza delle opere, il tutto al fine di riscontrare quanto richiesto dal Giudice Dott. Pianoforte Antonio. In riferimento ai quesiti posti dalla S.V. così di seguito si risponde:

I/a) Identificazione del bene pignorato, confini, dati catastali con indicazione del diritto pignorato.

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, trattasi di una casa per civile abitazione costituita da tre piani in

elevazione sita in via XXIV Maggio al civico n. 39, in c.da Dente, nella zona storica di Modica, e si raggiunge per chi proviene da Ragusa, percorrendo la SS 115 fino alla prima rotatoria all'ingresso di Modica, si procede fino all'uscita Modica-Dente, poi si prosegue fino alla successiva rotatoria e quindi ci si immette sulla via contrada Dente Crocicchia-via Dente e si continua fino ad incrociare la traversa di via XXIV Maggio dove al civico 39 si trova l'immobile in oggetto. Il quartiere è abbastanza tranquillo poco trafficato ed è servito nelle vicinanze di tutte le necessarie attrezzature pubbliche e private, raggiungibile dai paesi più vicini, quindi commercialmente risulta essere appetibile.

La casa nel suo insieme confina: **a nord** proprietà x x, x, x e x; **a est** con via Cesare Battisti; **a sud** con proprietà x; **a ovest** con via XXIV Maggio; (vedi allegati nn. 2 e 4).

La scrivente per confrontare l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale nonché la relazione notarile depositata agli atti, ha eseguito dei controlli presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ragusa ed ha constatato che (vedi visura, estratto di mappa e planimetria catastale, allegato n.4-5): la casa nel suo insieme, risulta censita al Catasto Fabbricati, **al foglio 233 del Comune di Modica**, **particella 9502 sub 1**, zona

censuaria 1, categoria A/3 di 1°, vani 4,5, sup. cat. 96 mq, escluso le pertinenze scoperte mq 92, rendita catastale € 209,17, via XXIV Maggio n. 39, in testa alla ditta x proprietario 1/1; i dati aggiornati sopradetti derivano da una variazione toponomastica del 10/02/2025; da una variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; da bonifica identificativo variazione agli atti del 27/03/2014 pratica n. RG0031692; da variazione nel classamento del 10/05/2012 pratica n. RG0091422; dalla fusione del 10/05/2011 pratica n. RG0114573; originariamente all'impianto meccanografico, l'immobile era censito al foglio 176 particella 773 sub 18-19 in testa ai coniugi XXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.
(vedi visure storiche allegato n. 4).

I/a)-b)-c)-c bis) Descrizione "giuridica e commerciale", stato di possesso del bene oggetto del diritto: In sede di sopralluogo, si è constatato che la casa non è occupata da terzi, ma utilizzata dal proprietario esecutato xxxxxx XXXXXX con la propria famiglia (vedi allegati nn. 1- 8). L'immobile essendo abitato, all'interno risulta in buono stato di manutenzione, quindi a parte i mobili utilizzati dai proprietari, non vi sono cose da smaltire.
Il x. XXXXXXXXXX, risulta coniugato dal giorno 23/06/2011 con XXXXXXXXXXXXX nata a x il XXXXXXXXXXXXX, come si evince dall'estratto per

riassunto dell'atto di matrimonio e dallo stato di famiglia, sono entrambi residenti in Modica via XXIV Maggio n. 39 (vedi allegato n. 8).

L'immobile esaminato, nel suo insieme, si sviluppa su tre livelli rispetto la via XXIV Maggio, ed è costituito attualmente dai seguenti vani ed accessori: **piano terra**, con ingresso dal civico 39, con soggiorno, cucina, wc, per complessivi **mq 28,50 interni utili** ed una superficie coperta incluso vano scala di **mq 42,65**, all'esterno con affaccio su via Cesare Battisti vi è un ballatoio di mq 3,60; **piano primo**, con ingresso dal vano scala, composto da disimpegno, letto, bagno, rip, per complessivi **mq 28,50 interni utili** ed una superficie coperta incluso vano scala di **mq 42,65**; all'esterno con affaccio su via Cesare Battisti vi è un ballatoio di mq 3,60; lo stesso vano scala porta al **piano secondo**, costituito da una camera da letto e un vano armadi, per complessivi **mq 24,00 interni utili** ed una superficie coperta incluso vano scala di **mq 36,60**; all'esterno con affaccio su via Cesare Battisti vi è un ballatoio di mq 4,60 (vedi allegato n. 2).

La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e in cemento armato, la copertura è piana calpestabile; i tramezzi sono in mattoni forati spessore cm 8, le murature ed i soffitti sono intonacati al civile con intonaco a base cementizia, ultimo strato a gesso scagliola e

finitura con idropittura lavabile all’interno, a tonachina o materiali simili e rivestimento in pietra al pianoterra all'esterno. Gli infissi sono a vetrate in legno e vetrocamera con o senza imposte; le porte interne sono in legno del tipo tamburato alcune scorrevoli (vedi allegato n.3). La pavimentazione dei vani interni e dei ballatoi è in ceramica smaltata monocottura, come pure i rivestimenti delle pareti della cucina, dei servizi igienici, delle lavanderie e lo zoccolo battiscopa. Gli impianti sono del tipo per civile abitazione con canalizzazioni sottotraccia e precisamente: elettrico, con interruttore generale salvavita; idrico/sanitario con serbatoio di accumulo nel terrazzo, autoclave, tubi in polietilene, pezzi sanitari in vetrochina e rubinetteria cromata, acqua calda con scaldabagno elettrico; fognante, con tubazioni collegate alla rete comunale; l’impianto di riscaldamento e raffreddamento è dato per ogni piano da un condizionatore caldo-freddo e nel soggiorno vi è anche un camino, la casa in parte è stata rammodernata soprattutto nel bagno (vedi allegato n. 3).

L’esposizione e l’illuminazione diurna sono ottime, con affacci su due lati sia sulla via XXIV Maggio che su via Cesare Battisti, senza edifici immediatamente fronteggianti; la disposizione dei vani è funzionale.

La casa può essere accessibile anche da persone portatori di Handicap in quanto l'ingresso a pianoterra non presenta variazioni di livello tra il pianerottolo interno e il marciapiede esterno, all'interno dell'immobile il pavimento nei vari ambienti è orizzontale e quest'ultimi sono complanari tra loro; il servizio igienico ha dimensioni adeguate da garantire con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote, la scala che porta ai piani può essere munita di servoscala (vedi allegati nn. 2-3).

Il grado di finitura, riferito al periodo della costruzione è buono, per scelta dei materiali e dei particolari; l'immobile nel suo insieme si mostra in buone condizioni statiche.

B/d-e-f)-F)-G)-H)-I/d)-e) Proprietà, continuità delle trascrizioni nel ventennio, iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), esistenza di formalità, vincoli e oneri, etc.

L'immobile esaminato, nel suo insieme al sig. XXXXXX XXXXXXX, è pervenuto per Atto di Compravendita, Dott. Notaio Giuseppe Terranova di Modica, del 12/05/2011, rep. 84398 e fascicolo n. 27386, trascritto il 16/05/2011 al n. 8420 e al n. 5285, registrato a Modica il 13/05/11 al n. 2442. L'immobile ai venditori coniugi XXXX e XXXXXXXX, era pervenuto per atto di compravendita del 01/04/1968

notaio Giovanni Terranova di Modica registrato al n. 241 (vedi allegato n. 7).

All'Agenzia delle Entrate per l'immobile in oggetto, descritto al Catasto Urbano di Modica **al foglio 233, particella 9502 sub 1,** esistono le seguenti formalità dal 06/12/1989 al 20/08/2026 (vedi allegato n.9):

3. Trascrizione del 16/05/2024 – Registro Particolare 5958 Registro Generale 8329 Pubblico Ufficiale Giudiziario rep. 1267 del 17/04/2024 Atto Esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
4. Trascrizione del 23/03/2026 - Registro Particolare 3635 Registro Generale 4764 Pubblico Ufficiale Giudiziario repertorio 299 del 26/02/2026 Atto Esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

La particella 9502 sub 1 del foglio 233, al Catasto Urbano di Modica deriva dal **foglio 176, particella 773 sub 19,** per quest'ultima esistono le seguenti formalità dal 06/12/1989 al 20/08/2026 (vedi allegato n.9):

4. Trascrizione del 16/05/2011 – Registro Particolare 5285 Registro Generale 8420 Pubblico Ufficiale Terranova Giuseppe rep. 84398/27386 del 12/05/2011 Atto tra vivi – Compravendita;
5. Iscrizione del 17/05/2011 - Registro Particolare 1746 Registro Generale 8473 Pubblico Ufficiale Terranova

Giuseppe repertorio 84404/27387 del 13/05/2011 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

6. Trascrizione del 06/06/2023 Registro Particolare 6742 Registro Generale 9183 Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario tribunale di Ragusa rep. 1096 del 29/04/2023 ATTO Esecutivo o Cautelare – verbale di pignoramento immobili.

La scrivente non ha riscontrato ulteriori formalità o vincoli o oneri gravanti sul bene anche di carattere condominiale, quindi non si sono rese necessarie altre ricerche riguardo altri titoli.

C)-D)-f) Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica, vincoli, denuncia ai sensi dell'art. 1086 all'Ufficio del Genio Civile, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso: L'immobile nel suo insieme, ricade all'interno del perimetro della zona "B0" (mantenimento stato di fatto) del vigente P.R.G. del Comune di Modica, soggetta a parere di compatibilità della Soprintendenza.

L'immobile è stato realizzato secondo il progetto di demolizione, ricostruzione e sopraelevazione di una casa per civile abitazione, verbale n. 8823 seduta del 15/07/1968 e relativo Nulla Osta rilasciato dal Comune di Modica il 25/07/1968 (vedi allegato n. 6). Successivamente, nella casa sono state fatte delle modifiche e

precisamente una diversa distribuzione degli spazi interni, è stato modificato lo sviluppo della scala che va dal piano terra al piano secondo e soprattutto in quest'ultimo è stata ampliata la superficie e la volumetria rispetto al progetto originale sopradetto. La scrivente non avendo potuto determinare la data di realizzo dell'abuso, considera due possibilità, se la data rientra nei tre anni di validità del progetto occorre presentare una pratica di P.D.C in accertamento di conformità ai sensi del d.l. 380/01 art. 34/ter, inserendo anche le modifiche interne; se la data dell'abuso risale a un periodo più recente, il caso più oneroso è la demolizione della parte ampliata in edilizia libera e quindi presentare un PDC in accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/01 per ripristinare lo stato di progetto, occorre poi una pratica CIS al Genio Civile, il parere alla Soprintendenza, una variazione docfa per modificare anche la planimetria catastale quindi presentare una pratica SCA previa revisione degli impianti. La scrivente per quanto detto sopra, prevede un costo di circa € 10.000,00, per spese vive, demolizione, oblazione, oneri concessori ed onorario per pratica PDC, variazione catastale, revisione impianti, pratica SCA etc.

g) Attestazione di prestazione energetica.

Nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile

reperire certificazione energetica, pertanto essendo la costruzione a destinazione abitativa, la scrivente prevede un costo di € 250,00 per onorario sulla certificazione APE, e di € 200,00 per il libretto di impianto e la registrazione dei condizionatori esistenti e del rapporto di efficienza energetica di cui al d. 192/2005.

h) Descrizione del bene e valutazione estimativa: Si procede alla stima della casa nel suo insieme per valore commerciale; tale metodo consiste nel determinare il valore dell'immobile relazionandolo, mediante coefficienti correttivi, ad altri similari per ubicazione, caratteristiche costruttive e peculiari, condizioni generali, impianti, etc, ed il cui valore sia noto; facendo riferimento alla Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, zona C1, c.da Dente, risulta che per l'anno 2025-2° semestre, il valore corrente di mercato attuale per case di tipo economico aventi le caratteristiche sopra accennate è compreso tra un minimo di € 480,00/mq e un max di € 590,00/mq (riferito alla superficie totale dell'immobile e cioè compresi i muri ed esclusi i balconi e verande se di ampiezza ordinaria). Tali valori devono essere corretti con opportuni coefficienti che tengano conto delle caratteristiche generali dell'immobile in esame (quali l'aspetto estetico, le condizioni degli impianti e dei

rivestimenti murali, le rifiniture, la luminosità, etc). Nel caso specifico si tratta di una casa con la superficie adatta per l'abitazione, discrete rifiniture sia all'interno che all'esterno, buona la posizione e l'esposizione, ha due affacci sulla via XXIV Maggio e su via Cesare Battisti. La sottoscritta, fatta la dovuta indagine, si tiene conto della non divisibilità dell'immobile, delle caratteristiche che lo compongono e della stasi di mercato attuale, ritiene che il giusto valore attribuibile al bene in questione, sia di € 580,00/mq al metro quadrato di superficie coperta, comprensivo dei balconi.

Si ottiene:

mq 121,90 x € 580,00/mq = **€ 70.702,00**

Si considera l'abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito si ha:

€ 70.702,00 - € 10.605,30 = € 60.096,70

Si considera la spesa prevista per sanare l'ampliamento e le modifiche interne della casa oltre alle spese per il certificato APE e per la registrazione dei condizionatori, quindi si ha:

€ 60.096,70 - € 10.000,00 - € 450,00 = € 49.646,70 che

si arrotonda per eccesso a € **50.000,00 (diconsi euro cinquantamila/00)** valore che si ritiene il più attendibile.

Ciò è quanto in fede la sottoscritta può riferire in espletamento al mandato da Ella cortesemente conferitole.

La scrivente resta a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali ed ulteriori chiarimenti.

Ragusa lì 22/08/2026 IL C.T.U.

