TRIBUNALE DI RAGUSA
RELAZIONE DI C.T.U.

Procedura Esecutiva Immobiliare: **n. 237/2025 R.G. Es.**

promossa da: ==========

contro: ==========

G.E.: *dott. Pianoforte Antonio*

C.T.U.: *ing. Giorgio Battaglia*.

CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Giorgio Battaglia con studio in Ragusa, via Ugo La Malfa n. 26 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 549, con provvedimento del Giudice dott. Pianoforte Antonio, del 15 dicembre 2025, è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n. 237/2025, ed ha accettato l'incarico e giurato in data 21/12/2025. Il Giudice ha fissato per la audizione del debitore e delle altre parti, di eventuali comproprietari e dei creditori non intervenuti (art. 569 c.p.c) l'udienza del 06/07/2026 alle ore 9.30 ed assegnato per il deposito della relazione il termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice. Il mandato ricevuto si articola in un elenco, con sequenza ordinale individuata da successione di lettere, i cui punti comandano operazioni di verifica, accertamento, determinazioni e produzioni di documenti ed elaborati di varia natura. La presente relazione, dopo una dovuta premessa narrante le fasi preliminari e propedeutiche alla raccolta dei dati richiesti, si articola secondo il medesimo ordine dell'elenco del mandato; pertanto il titolo di ogni paragrafo successivo farà riferimento alla corrispondente lettera del suddetto elenco.

Premessa

Nell'esporre in ordine logico le fasi di svolgimento dell'incarico, si premette che la nomina del sottoscritto è stata notificata via PEC in data 16/12/2025 e che lo stesso ha accettato l'incarico in data 21/12/2025 e che l'udienza, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., è stata fissata in data 06/07/2026 alle ore 9.30. Si precisa che il

custode nominato è l'avv. Elisabetta Cilia. Il sottoscritto ha provveduto in data 18/02/2026, presso l'ufficio tecnico del comune di Modica, a fare apposita richiesta di accesso ai documenti amministrativi prot. n. 8810, per visionare il titolo abilitativo del fabbricato sito in via Sacro Cuore n. 38 al fine di poterne verificare la regolarità edilizia. Successivamente in data 26/02/2026 ha provveduto a visione la pratica ed estrarre copia del titolo abilitativo.

Visti gli atti e la documentazione allegata ai fascicoli di causa, il sottoscritto ha effettuato le opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e precisamente Ufficio Provinciale di Ragusa – Territorio: Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi catastali. Il custode avv. Elisabetta Cilia in accordo con il sottoscritto CTU convocava le parti (con PEC del 23/12/2025) per l'8 gennaio 2026 alle ore 15:00, presso l'immobile sito in via Sacro Cuore n. 38 – Modica – piano terra, censito in catasto al foglio 99 p.lla 309 sub. 63.

Al sopralluogo dell'8 gennaio 2026 si è proceduto, con la presenza del custode avv. Elisabetta Cilia e dell'avv. ========, curatore dell'eredità giacente del sig. ======== ad accedere all'immobile e precisamente si è preso visione dell'ufficio - studio privato, di piano terra sito a Modica in via Sacro Cuore n. 38 - (fg. 99 p.lla 309 sub. 63), effettuando tutti i rilievi necessari alla stesura della planimetria ed alla valutazione dello stesso nonché fotografando le parti ritenute significative.

Si fa presente (ved. verbale allegato) che nell'unità immobiliare vi è un recipiente in eternit e inoltre vi sono due aperture che comunicano con la proprietà limitrofa.

Grazie al citato sopralluogo si è potuto prendere visione del "*bene immobile*" oggetto della presente perizia di stima; si sono quindi effettuati tutti i rilievi metrici, fotografici e logici necessari per rispondere alle varie richieste del mandato e quindi per l'espletamento dell'incarico di CTU effettuando tutti i rilievi necessari alla stesura della planimetria ed alla valutazione dello stesso nonché fotografando le parti ritenute significative.

LOTTO n. 1 (unico)

Risposte ai quesiti del mandato:

Quesito a) del mandato: "*identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare*

- *indicazione del diritto pignorato*
- *descrizione giuridica del bene oggetto del diritto*

Il lotto oggetto del pignoramento in danno di: ======== nato a Modica il ======== , C.F. ======== ed indicato *nell'atto di pignoramento del 9 ottobre 2025 rep. 2039/2025, notificato dall'Ufficio notifiche Tribunale di Ragusa e trascritto alla Conservatoria RR. II. di Ragusa il 30 ottobre 2025 ai nn. 17673/13292* è il seguente:

1)Catasto fabbricati del comune di Modica foglio 99 – particella 309 – sub. 63 – Cat. A/10 – 3 vani – piano terra, via Sacro Cuore n. 38: per la quota di 1/1 in piena proprietà di ======== .

La relazione notarile allegata al fascicolo di causa è stata redatta dal dott. ======== notaio avente sede in Maddaloni (CE), iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE).

L'unità immobiliare è censita al NCEU di Ragusa comune di Modica come segue:

- Ufficio-studio privato: *Foglio 99, Part. 309 sub. 63, Cat. A/10 classe U, zona censuaria 1, consistenza, 3 vani Rendita castale Euro 581,01, via Sacro Cuore n, 38, piano terra.*

in ditta: Eredità giacente di ======== **sede in Ragusa (RG),** P.IVA ======== proprietà per 1/1.

Dagli accertamenti eseguiti risulta che l'unità immobiliare rappresenta un ufficio-studio privato. Dal punto di vista catastale risulta dotato della planimetria catastale presentata in data 07/01/1988 prot. RG0008690 e che la stessa non risulta conforme allo stato attuale per modifica delle tramezzature interne.

Tenuto conto di quanto sopra esposto nel caso in esame occorre procedere alla regolarizzazione catastale mediante inserimento della planimetria catastale

aggiornata con procedura "Docfa". Allo stato attuale l'aggiornamento della planimetria catastale comporta una spesa complessiva di circa **euro 550,00** (spesa tecnica comprensiva di CP ed IVA euro 480,00, spesa catastale di presentazione Docfa euro 70,00).

Il diritto pignorato, da come si evince dalla nota di trascrizione del 30/10/2025 è pari all'intera proprietà dell'immobile in esame che risulta di proprietà per la quota pari ad 1/1 di ======== in forza dell'atto di compravendita del 4 dicembre 2007 numero repertorio 22317/3208, a rogito notaio ======== sede Modica (RG) , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 6 dicembre 2007 ai nn. 27148/16474, da potere di ======== con sede a Modica (RG) C.F. ======== per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile. Oggi l'immobile risulta di proprietà "Eredità giacente di ======== in forza della successione legittima per causa di morte del 18/07/2023 trascritta il 2/02/2026 ai nn. 1712/1260 rep. 368515/88888 del 30/01/2026.

Si ritiene opportuno precisare che nel citato atto si legge: *Fanno parte della vendita:*

- la quota proporzionale dei locali ed impianti in condominio se ed in quanto a servizio dell'unità immobiliare in oggetto;

- la rata proporzionale della stradella di accesso all'edificio che si diparte dalla via Sacro Cuore comune all'intero edificio in oggetto nonché ad altro edificio costruito dalla odierna società venditrici e sulla quale vanta diritto di passaggio il signor ======== e figli o loro aventi causa.

Restano esclusi dalla superiore vendita:

- *il piccolo ballatoio che cinge da due lati l'appartamento a piano terra compreso nel "Corpo Posteriore" che è di esclusiva pertinenza dell'appartamento medesimo;*
- *la terrazza posta a copertura del piano terra e che divide i due corpi del*

fabbricato che è di esclusiva pertinenza degli appartamenti a primo piano che prospettano sulla medesima.

Alla società in nome collettivo "========= " con sede in Modica (RG) C.F. ======== , (costituita con atto del 2 febbraio 1981 in notaio ======== , registrato a Modica al n. 634 ed iscritta presso il Tribunale di Modica al n[redacted] Registro Società, rappresentata all'atto dai suoi unici soci e Titolari, nonché Amministratori della stessa, i signori ========= nato il ========, ========= nato il =========) pervenne per aver edificato su suolo, individuato in catasto con la p.lla 514, 408, 309, pervenuto per atto di compravendita del 2/09/1983 a rogito Notaio ========= rep. 1448 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 29 settembre 1983 ai nn. 12518/11290 da ========= nato a Modica il ========= e ========= nata a Modica il ========= .

- ***descrizione giuridica del bene oggetto del diritto***

Il bene oggetto di pignoramento è un ufficio-studio privato facente parte di un edificio per civile abitazione realizzato dalla Società "========= ". L'ufficio-studio privato è ubicato al piano terra di detto edificio ed ha accesso dal cortile interno mediante una galleria di accesso dalla via Sacro Cuore dal civico 38.

L'ufficio-studio privato di piano terra si compone di un ingresso, due vani utilizzati ad ufficio, un vano ad archivio, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno. L'edificio in cui è ubicato l'unità immobiliare in esame ha struttura portante in cemento armato e copertura a tetto. L'immobile ricade in zona periferica di Modica; l'ufficio-studi privato ha una superficie lorda di mq. 87 circa ed una superficie netta di circa mq. 76,00.

L'ufficio-studio privato di piano terra confina a nord-est con spazio esterno condominiale da cui si accede, a sud-est con immobile di proprietà ========= foglio 99 p.lla 309 sub. 25, a sud- ovest con immobile di proprietà ========= e

======== foglio 99 p.lla 309 sub. 27, a nord-ovest con immobile di proprietà ======== foglio 99 p.lla 309 sub. 62.

Quesito b) del mandato: *"sommaria descrizione del bene".*

Come già precisato il bene oggetto di pignoramento è un ufficio-studio privato ubicato al piano terra e facente parte dell'edificio per civile abitazione realizzato dalla Società "======== ." sito a Modica al quale si accede da una galleria che si diparte dalla via Sacro Cuore n. 38; l'ufficio-studio privato di piano terra si compone di due vani, un archivio, un ripostiglio, un disimpegno ed un bagno. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia ha accesso dal cortile condominiale al quale si accede da una galleria che si diparte dalla via Sacro Cuore n. 38. (ved. foto n. 1-2) ed è prospiciente sul detto cortile interno (ved. foto 3, 4 e 5), ed adiacente per tre lati ad unità immobiliari di proprietà altri, costituisce una porzione del piano terra di detto edificio.

L'edificio in esame è stato realizzato giusta progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Modica nella seduta dell'11 aprile 1983, verbale n. 213 e relativa Concessione Edilizia n. 275 del 13 dicembre 1983, protocollo n. 803/OR e successivi progetti di variante di cui alle Concessioni Edilizie n. 159 del 26 giugno 1984, protocollo n. 634/OR e n. 109 del 9 luglio 1986, protocollo n. 817/OR, n. 162 del 15 ottobre 1986 e n. 214 del 17 novembre 1987; in data 1 giugno 1988 è stata rilasciata dal Comune di Modica autorizzazione di abitabilità-agibilità.

L'edificio in esame sorge a Modica in una zona periferica della città, ha struttura portante in cemento armato ed a un primo e sommario esame, appare realizzata con discreti criteri costruttivi e ben eseguita. Le facciate esterne dell'immobile di presentano in buone condizioni di manutenzione.

L'ufficio-studio privato di piano terra oggetto di pignoramento ha una superficie lorda complessiva di mq. 87 circa ed una superficie netta di circa mq. 76,00.

Allo stato l'ufficio-studio privato (ved. Verbale allegato) non è utilizzato, le chiavi dello stesso sono nella disponibilità del curatore dell'eredità giacente, avv. ======== , il quale precisa che i mobili, i beni ed i documenti ivi presenti appartengono al precedente conduttore.

Essendo l'ufficio-studio privato ubicato al piano terra non presenta barriere architettoniche verticali. In merito alle barriere architettoniche orizzontali dell'ufficio essendoci adeguati spazi antistanti e retrostanti alle singole unità ambientali non occorrono particolari accorgimenti.

Quesito c) del mandato: *"stato di possesso del bene"*

Alla data del sopralluogo eseguito in data 8 gennaio 2026 l'immobile risulta non utilizzato, da come dichiarato dall'avv. ======== curatore dell'eredità giacente (ved. Verbale allegato). Tenuto conto di quanto sopra, pertanto, il bene è da considerarsi "libero al decreto di trasferimento".

Quesito d) del mandato: *"esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico".*

Tenuto conto di quanto riferito dall'amministratore del condominio [redacted] ======== i signori ======== erano a credito di -24,35 € per conguaglio al 31/12/2024; sono state versate 4 rate di 204,00 € per ogni trimestre del 2025 nonostante la quota preventiva determinata sia stata di 185,00 € per trimestre come da ultimo bilancio preventivo approvato; è in corso di redazione il bilancio 2025 al fine di conteggiare dare/avere di ciascuno. E' stata versata la somma di 204,00 € per il primo trimestre del 2026 nonostante la quota preventiva determinata sia stata di 185,00 € per trimestre come da ultimo bilancio preventivo

approvato.

Quesito e) del mandato: *"esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimenti ecc."*.

Le iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul fabbricato oggetto di stima alla data del 16/03/2026 sono le seguenti:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario,** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 6 dicembre 2007 ai nn. 27149/6774, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ======== del 5 dicembre 2007 numero di repertorio 22318/3209 importo totale € 150.000,00, importo capitale € 100.000,00 durata 15 anni 26 giorni a favore di ======== Società per Azioni con sede in Palermo codice fiscale ======== , contro ======== nato a Modica (RG) il ======== , codice fiscale ======== per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Verbale di Pignoramento Immobili del 9 ottobre 2025** - Tribunale di Ragusa rep. 2039/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30 ottobre 2025 ai nn. 17673/13292, a favore di ======== con sede a Milano codice fiscale ======== contro ======== nato a Modica (RG) il ======== , codice fiscale ======== , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su NCEU di Modica foglio 99 p.lla 309 subalterno 63.

Queste sono le iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento.

Quesito f) del mandato: *"informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso*.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione come già precisato rappresenta un locale ufficio facente parte di un edificio per civile abitazione che

sorge a Modica in via Sacro Cuore con accesso dal civico 38, costituito da piano scantinato unico per l'intero edificio destinato a parcheggio, da piano seminterrato unico per l'intero edificio destinato in parte a magazzino ed in parte a parcheggio e locali condominiali, da piano terra unico per l'intero edificio destinato a locali commerciali ed artigianali oltre ad un appartamento per civile abitazione, nonché da galleria di accesso dalla via Sacro Cuore al cortile interno da cui si accede alla rampa di servizio, ai locali parcheggio a piano seminterrato ed alle rampe scale dei corpi anteriori e posteriori e ad altri locali di piano terra. Dal primo al quarto piano compreso, l'edificio risulta scisso in due corpi detti rispettivamente "Corpo Anteriore" quello prospiciente la via Sacro Cuore, comprendente tre appartamenti al piano e "Corpo Posteriore" quello posto sulla parte retrostante e comprendente due appartamenti al piano; la copertura di entrambi i corpi è a tetto.

L'edificio è stato realizzato, da come si evince dall'atto di compravendita in Notaio ======== del 04/12/2007 rep. 22317/3208, con progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Modica nella seduta dell'11 aprile 1983, verbale n. 213 e relativa Concessione Edilizia n. 275 del 13 dicembre 1983, protocollo n. 803/OR e successivi progetti di variante di cui alle Concessioni Edilizie n. 159 del 26 giugno 1984, protocollo n. 634/OR e n. 109 del 9 luglio 1986, protocollo n. 817/OR, n. 162 del 15 ottobre 1986 e n. 214 del 17 novembre 1987; in data 1 giugno 1988 è stata rilasciata dal Comune di Modica autorizzazione di abitabilità-agibilità.

Come già precisato l'unità immobiliare risulta dotata della planimetria catastale presentata in data 07/01/1988 prot. RG0008690 e che la stessa **non risulta** perfettamente conforme allo stato attuale dei luoghi per modifica di parte della tramezzatura interna e ciò comporta, come già precisato, una spesa di circa **Euro 550,00** per l'aggiornamento della planimetria catastale.

Il sottoscritto ha provveduto in data 18/02/2026 presso l'ufficio tecnico del

comune di Modica a fare apposita richiesta di accesso ai documenti amministrativi prot. 8810 per visionare il titolo abilitativo del fabbricato sito in via Sacro Cuore n. 38, al fine di poterne verificare la regolarità edilizia.

Dai rilievi effettuati sui luoghi e dal confronto con i disegni allegati al progetto, l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si può ritenere conforme, in merito alle dimensioni planimetriche e volumetriche complessive, alle concessioni edilizie sopra citate, mentre presenta modifiche delle tramezzature interne.

Le modifiche delle tramezzature interne dell'unità immobiliare sono interventi che potevano essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma previa comunicazione dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale (art. 3 legge regionale 16/2016 come modificato dalla L.R. 23/2021 del 6 agosto 2021 e come modificato dalla legge regionale n. 2 del 18/03/2022). La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori comporta attualmente una sanzione pecuniaria pari ad **Euro 1.000,00.**

Quesito g) del mandato: *"attestazione di prestazione energetica*

Come già precisato trattasi di una unità immobiliare adibita ad ufficio-studio privato per la quale occorre procedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE). Nel caso in esame occorre redigere anche il libretto di impianto. Tenuto conto di quanto indicato nella circolare del 18 novembre 2021 la quantificazione del costo di acquisizione dell'attestato di prestazione energetica ammonta a complessive euro 300,00 comprensiva di iva e c.p., mentre la quantificazione del costo per redigere il libretto di impianto risulta di Euro 300,00 comprensivo di IVA.

Complessivamente la spesa per la parte energetica risulta di **Euro 600,00.** Si precisa che per la tipologia di impianto di climatizzazione installato non è previsto il rapporto di efficienza energetico.

Quesito h) del mandato: *"analitica descrizione del bene e valutazione*

estimativa"

Descrizione del bene

L'unità immobiliari, sita a Modica ,come già precisato, fa parte dell'edificio per civile abitazione costituto da un piano scantinato, piano seminterrato e piano terra unico per l'intero edificio e dal primo al quarto piano l'edificio risulta scisso in due corpi detti rispettivamente "Corpo Anteriore" quello prospiciente sulla via Sacro Cuore e "Corpo Posteriore" quello posto nella parte retrostante, entrambi i corpi presentano copertura superiore tetto, con accesso mediante un galleria dalla via Sacro Cuore dal civico n. 38. L'unità immobiliare in esame è ubicata al piano terra dell'edificio sopra descritto prospiciente sul cortile interno per un lato e confina con unità immobiliari di proprietà altri per tre lati (ved. Foto n. 3-4-5). L'unità immobiliare oggetto di stima rappresenta un ufficio-studio privato del piano terra dell'edificio sopra descritto, quest'ultimo è stato realizzato, come già precisato giusta concessione edilizia n. 275 del 13 dicembre 1983 e successivi progetti di variante di cui alle Concessioni Edilizie n. 159 del 26 giugno 1984, n. 109 del 9 luglio 1986, n. 162 del 15 ottobre 1986 e n. 214 del 17 novembre 1987; in data 1 giugno 1988 è stata rilasciata dal Comune di Modica autorizzazione di abitabilità-agibilità. L'edificio completato nel 1988, sorge a Modica in una zona periferica della citta, ha struttura portante in cemento armato che ad un primo e sommario esame, appare realizzata con discreti criteri costruttivi e ben eseguita. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Ufficio-studio privato: foglio 99 p.lla 309 sub. 63

L'immobile in esame è un locale adibito ad ufficio-studio privato ubicato al piano terra (ved. foto da n. 6 a 10) dell'edificio sopra descritto.

L'unità immobiliare rappresenta un ufficio su un unico livello costituito da due vani, un archivio, un bagno, un ripostiglio oltre al disimpegno.

Il piano terra ha una superficie lorda di mq. 87 circa ed una superficie netta di circa mq. 76.

L'unità immobiliare è composta da:

- **piano terra:** Ingresso mq. 12,30; ufficio di mq. 18,43, ufficio di mq. 17,62, archivio di mq 17,23; bagno mq. 4,93; disimpegno mq. 3.69, ripostiglio mq. 2,61.

L'ufficio ha, allo stato, pavimenti in laminato effetto parquet, le pareti sono intonacate e rifinite a pittura e si presentano in buone condizioni. I soffitti sono intonacati e rifiniti a pittura. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ed è dotato dei pezzi sanitari quali vaso, lavabo, bidet e doccia. Le porte interne sono in legno in buono stato di conservazione; gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in plastica in buono stato di conservazione (ved. Foto da n.3 a n. 10). Si precisa che nel disimpegno è ubicato un recipiente in eternit presumibilmente come riserva idrica del locale e per il suo smaltimento occorre una spesa di circa **euro 450,00,** inoltre l'ufficio presenta due porte di collegamento con l'unità limitrofa di proprietà della [redacted] Occorre procedere alla loro chiusura e ciò comporta una spesa di circa **euro 500,00**. Il prospetto esterno come già precisato si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'ufficio presenta l'installazione di due pompe di calore del tipo a split uno singolo ed uno doppio; l'impianto idrico sanitario ed elettrico ad un primo e sommario esame sembrano essere in buone condizioni.

Gli impianti non sono dotati di Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex legge 46/90).

Valutazione estimativa

Il mandato richiede di accertare il valore commerciale del bene, cioè quel valore che ha la massima possibilità che si verifichi qualora l'immobile venga posto in vendita in un mercato ordinario composto da ordinari acquirenti.

Circa il metodo di stima da adottare, in questo caso appare opportuno utilizzare un metodo comparativo diretto di tipo sintetico basato, su una comparazione tra il bene da valutare ed altri in analoghe condizioni di prezzo noto.

Per quanto concerne la scelta del parametro di raffronto, ho ritenuto che, nel nostro caso, sia da utilizzare il mq. di superficie lorda della unità immobiliare, cioè la superficie complessiva della unità immobiliare comprensiva dell'ingombro dei muri e dei tramezzi divisori. Tale scelta appare nel nostro caso come la più opportuna, in quanto nella zona è il parametro di mercato normalmente usato nelle trattative di compravendita.

Per la determinazione del valore commerciale sono state fatte le necessarie indagini di mercato, confrontati atti pubblici redatti in tempi recenti, preso atto di richieste ed offerte di compra-vendita a me note, rilevate ed elaborate le misure dell'immobile, accertatene le pertinenze e le rifiniture, fatte le debite considerazioni in funzione delle condizioni e delle divisioni interne, constatato lo stato attuale di manutenzione e considerata la zona in cui ricade, tenendo conto dei valori di mercato praticati attualmente in zona per immobili similari, e considerando i valori indicati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), tenendo in debito conto infine dell'attuale andamento del mercato che attraversa un periodo di persistente notevole depressione, si ritiene, facendo riferimento alla superficie al lordo dei muri, di potere dare la seguente valutazione:

Ufficio-studio privato: foglio 99 p.lla 309 sub. 63

-valore commerciale: Il valore commerciale di immobili similari a quello in esame va da un minimo di euro 670,00 ad un massimo di euro 970,00; il nostro immobile per tipologia si attesta sicuramente al valore massimo pertanto il valore commerciale risulta di Euro 970,00/mq. Poiché l'immobile come già precisato è stato realizzato intorno al 1988 e tenuto conto dello stato di manutenzione si applica un coefficiente correttivo di 0,74 pertanto il valore commerciale su mq.

risulta di **Euro 717,80/mq di superficie al lordo dei muri**.

Tenuto conto di ciò e della estensione dell'unità immobiliare si ha:

Piano terra: superficie lorda piano terra: mq. 87,00;

Destinazione	Ufficio-studio privato			
Caratteristiche	Acronimo	Sup (mq)	Indice	Sup commerciale (mq)
Superficie principale	S1	87	1,00	mq 87
Superficie commerciale TOTALE (sup)				**mq 87,00**

Superficie commerciale	**Valore commerciale/mq**	**Valore di mercato**	**Valore di mercato arrotondato**
mq. 87,00	Euro 717.80/mq	Euro 62.448,60	**Euro 62.400,00**

Pertanto il valore di mercato stimato del lotto risulta **di Euro 62.400,00** (sessantaduemilaquattrocentoeuro/00)

In considerazione dell'assenza di garanzie per vizi occulti detto valore si abbatte del 15% pertanto il valore del lotto risulta **Euro 53.000,00** (cinquantatremilaeuro/00):

Lotto	Valore stimato	Detrazione	**Valore ridotto**	**Valore ridotto arrotondato**
Ufficio-studio privato	Euro 62.400,00	15%	**Euro 53.040,000**	**Euro 53.000,00**

Quesito i) del mandato: *"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 la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima"*

Come già precisato l'ufficio-studio privato pur essendo dotato della planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi La regolarizzazione catastale con procedura Docfa comporta una spesa complessiva di **Euro 550,00**. Inoltre come già precisato l'ufficio presenta modifiche delle tramezzature interne rispetto

alla concessione edilizia; trattasi di opere urbanistiche sanabili che comportano oneri di sanatoria pari ad **euro 1.000,00 circa**; inoltre per la redazione APE e libretto dell'impianto occorre una spesa di circa **Euro 600,00.** Per lo smaltimento del recipiente in eternit occorre una spesa di circa **Euro 450,00**, mentre per la chiusura delle due porte di collegamento con l'unità limitrofa occorre una spesa di circa **Euro 500,00** pertanto all'importo sopra indicato occorre detrarre la somma complessiva di **Euro 3.100,00** pertanto il valore finale del lotto risulta di Euro 49.900,00 **che si arrotonda ad Euro 50.000,00** (cinquantamilaeuro/00)**.**

Lotto	Valore ridotto	Detrazione opere di regolarizz., smaltimento recip. e chiusura porte	**Valore finale**	**Valore finale arrotondato**
Ufficio-studio privato	Euro 53.000,00	Euro 3.100,00	**Euro 49.900,00**	**Euro 50.000,00**

Quesito l) del mandato: *"motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise)"*

L'immobile in esame apparteneva a ======== deceduto il ======== per la quota pari ad 1/1 ed è stata pignorata l'intera quota, oggi appartiene all'eredità giacente di ======== .

Quesito j) del mandato: "*documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato e planimetria dell'unità immobiliare"*



FOTO n. 1 PROSPETTO PRINCIPALE SU VIA SACRO CUORE DEL CORPO ANTERIORE DELL'EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE SITO A MODICA IN VIA SACRO CUORE n. 38



FOTO n. 2 PROSPETTO PRINCIPALE CON PARTICOLARE DELLA GALLERIA DI ACCESSO AL CORTILE CONDOMINIALE



FOTO n. 3 PROSPETTO SUL CORTILE INTERNO DEL CORPO POSTERIORE DELL'EDIFCIO PER CIVILE ABITAZIONE AL QUALE SI ACCEDE DALLA VIA SACRO CUORE MEDIANTE UNA GALLERIA DAL CIVICO N. 38 (L'UNITA OGGETTO DI PIGNORAMENTO E' UBICATA AL PIANO TERRA



FOTO n. 4 PARTICOLARE DEL PROSPETTO DELL'UFFICIO DI PIANO TERRA OGGETTO DI PIGNORAMENTO



FOTO n. 5 PROSPETTO DELL'UFFICIO DI PIANO TERRA AVENTE ACCESSO DALLA VIA SACRO CUORE MEDIANTE GALLERIA

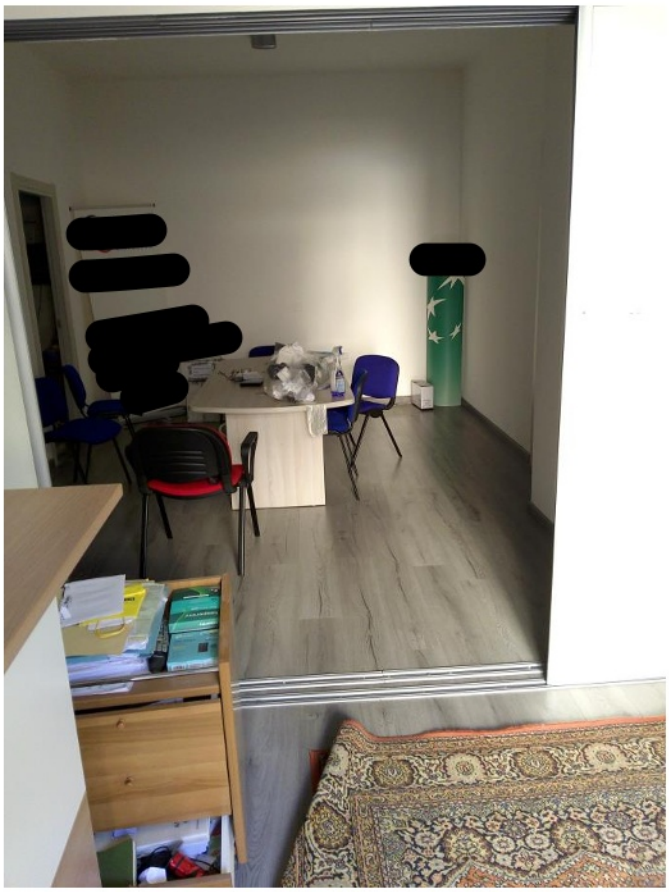


FOTO n. 6 - INTERNO UFFICIO – PIANO TERRA



FOTO n. 7 - INTERNO UFFICIO – PIANO TERRA



FOTO n. 8 - INTERNO UFFICIO – PIANO TERRA

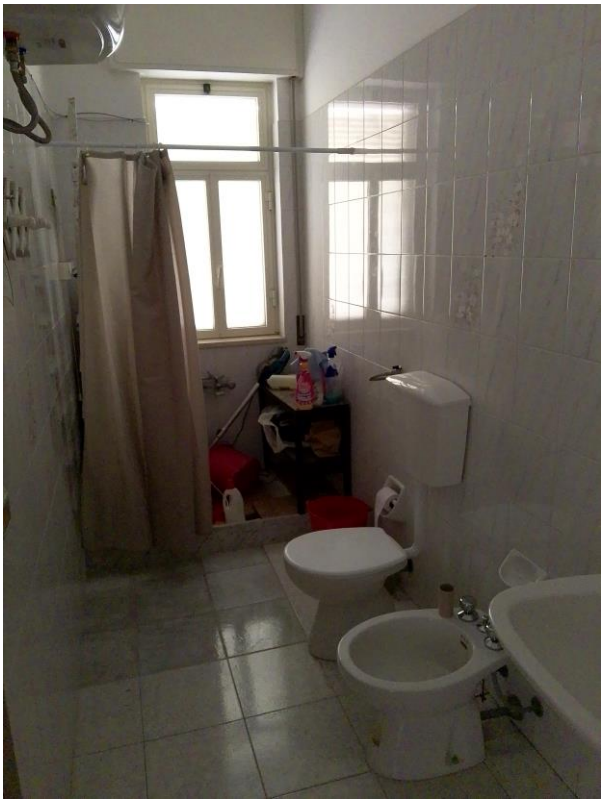


FOTO n. 9 - INTERNO UFFICIO – PIANO TERRA

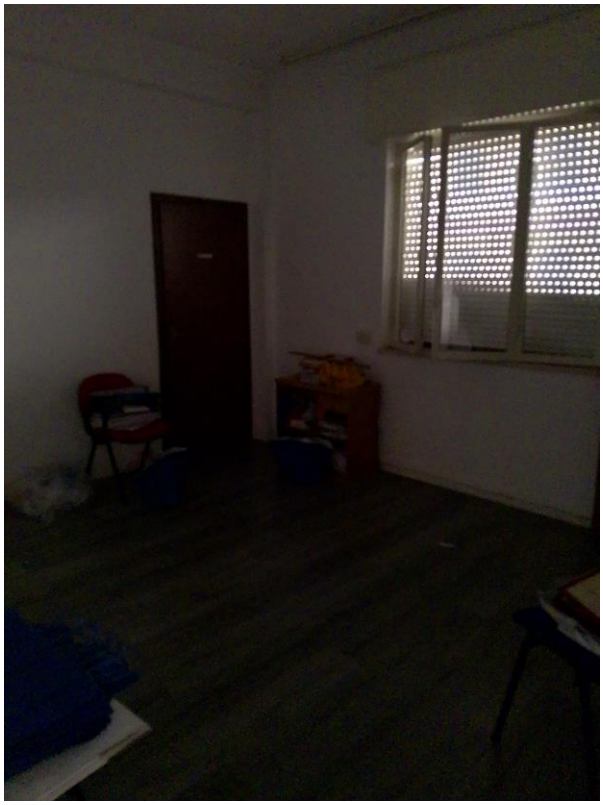


FOTO n. 10 - INTERNO UFFICIO – PIANO TERRA

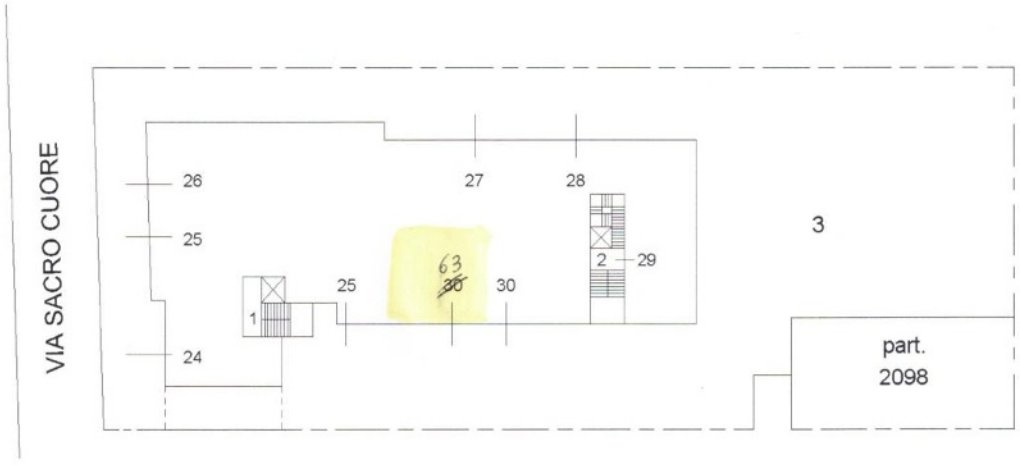
Data: 21/02/2026 - n. T68620 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

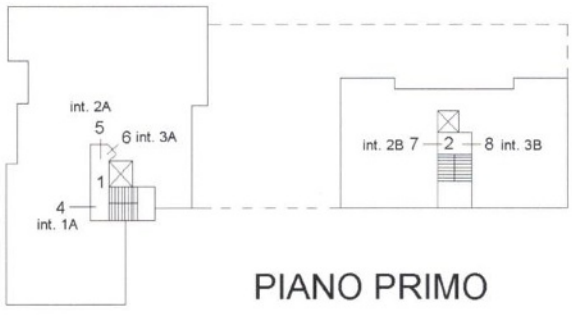
Compilato da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
[redacted]
Prov. [redacted] N. [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ragusa

Comune di Modica	Protocollo n. RG0046033 del 02/05/2006
Sezione: Foglio: 99 Particella: 309	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

N.

Ultima planimetria in atti

Data: 21/02/2026 - n. T68620 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/02/2026 - Comune di MODICA(F258) - < Foglio 99 Particella 309 >

Elaborato planimetrico piano terra edificio per civile abitazione in via Sacro Cuore n. 38 – foglio 99 p.lla 309 sub. 63 – immobile oggetto di pignoramento

Data presentazione: 07/01/1988 - Data: 18/12/2025 - n. T161034 - Richiedente [redacted]

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

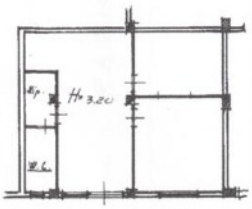
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODICA *Via* SACRO CUORE *n.* 38

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di RAGUSA

PIANO TERRA

SUB 63 UFFICIO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	Compilata dal [redacted]
DATA PROT. N.	F 99 309 sub 63 Iscritto all'Albo de[redacted] della Provincia di [redacted] [redacted]

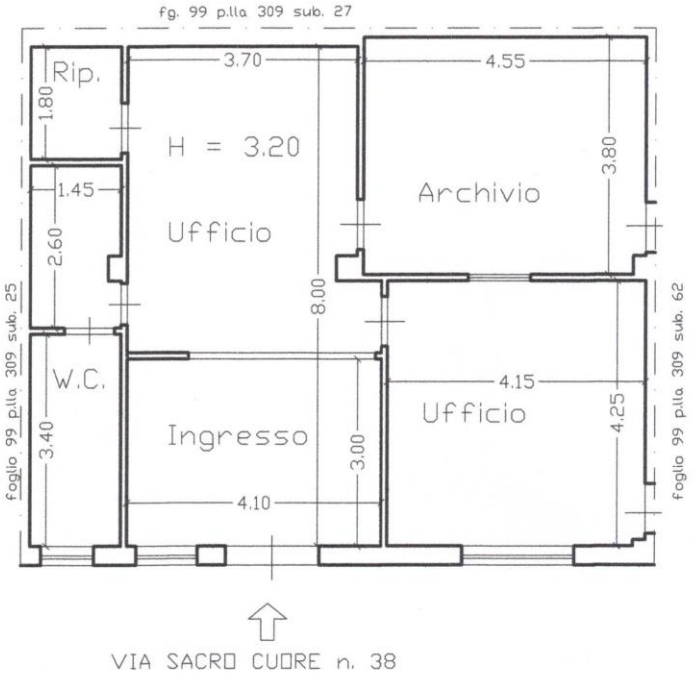
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2025 - Comune di MODICA(F258) - < Foglio 99 - Particella 309 - Subalterno 63 >
VIA SACRO CUORE n. 38 Piano T
10 mt

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/01/1988 - Data: 18/12/2025 - n. T161034 - Richiedente [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale ufficio-studio privato censito al foglio 99 p.llq 309 sub. 63

RILIEVO IMMOBILE PIANO TERRA CON DESTINAZIONE UFFICIO VIA SACRO CUORE n. 38 - MODICA



IN CATASTO DI MODICA AL FOGLIO 99 p.lla 309 sub. 63.

IMMOBILE PIANO TERRA SITO IN VIA SACRO CUORE n. 38 - MODICA

IL TECNICO
SCALA 1:100

SCHEDA SINTETICA

LOTTO n. 1 (unico)

Esec. N. 237/2025 contro: Eredità giacente di ========= P.IVA ========= **Giudice Dott.: Pianoforte Antonio** **Custode Giudiziario: avv. Elisabetta Cilia** **Esperto del procedimento: Ing. Giorgio Battaglia**	
Diritto	Piena proprietà dell'ufficio-studio privato che risulta di proprietà eredità giacente di ========= per la quota pari ad 1/1 ed è stata pignorata l'intera quota.
Bene	Il bene oggetto di pignoramento è un ufficio-studio privato ubicato al piano terra di un edificio per civile abitazione ed è censito in catasto al foglio 99 p.lla 309 sub. 63
Ubicazione	Comune di Modica via Sacro Cuore n. 38
Titolarità	Il bene risulta di proprietà per la quota pari ad 1/1 di ========= in forza dell'atto di compravendita del 4 dicembre 2007 numero repertorio 22317/3208, a rogito notaio ========= sede Modica (RG) , trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 6 dicembre 2007 ai nn. 27148/16474, da potere di ========= . con sede a Modica (RG) C.F. ========= per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà dell'immobile. Oggi l'immobile risulta di proprietà "Eredità giacente di ========= in forza della successione legittima per causa di morte del 18/07/2023 trascritta il 2/02/2026 ai nn. 1712/1260 rep. 368515/88888 del 30/01/2026.
Provenienza ventennale	Alla società in nome collettivo "========= " con sede in Modica (RG) C.F. ========= , (costituita con atto del 2 febbraio 1981 in notaio ========= , registrato a Modica al n.[redacted]d iscritta presso il Tribunale di Modica al n.[redacted]Registro Società, rappresentata all'atto dai suoi unici soci e Titolari, nonché Amministratori della

	stessa, i signori ======== nato il ======== , ======== e nato il ========) pervenne per aver edificato su suolo, individuato in catasto con la p.lla 514, 408, 309, pervenuto per atto di compravendita del 2/09/1983 a rogito Notaio ========rep. 1448 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 29 settembre 1983 ai nn. 12518/11290 da ======== nato a Modica il ======== e ======== nata a Modica il ========.
Dati catastali	**- Ufficio-studio privato**: *Foglio 99, Part. 309 sub. 63 Cat. A/10 zona censuaria 1, consistenza 3, vani Rendita castale Euro 581,01, via Sacro Cuore n. 38 piano terra.*
Lotto	LOTTO n. 1 (unico) costituito dalla seguente unità immobiliare: **Ufficio - studio privato:** *Foglio 99, Part. 309 sub. 63*
Occupazione	L'unità immobiliare allo stato attuale risulta non utilizzata
Completezza documentale ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità ed abusi	Dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare presenta diversa distribuzione delle tramezzature interne rispetto alla concessione edilizia rilasciata e successive varianti. La diversa distribuzione delle tramezzature interne risulta sanabile ai sensi dell'art. 3 legge regionale 16/2016 come modificato dalla L.R. 23/2021 del 6 agosto 2021 e come modificato dalla legge regionale n. 2 del 18/03/2022. La planimetria catastale dell'unità immobiliare non risulta conforme allo stato attuale per la modifica delle tramezzature interne.
Titolarità urbanistica	L'edificio in esame è stato realizzato giusta progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Modica nella seduta dell'11 aprile 1983, verbale n. 213 e relativa Concessione Edilizia

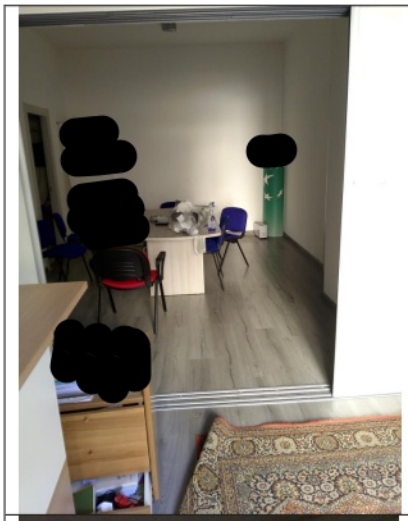
	n. 275 del 13 dicembre 1983, protocollo n. 803/OR e successivi progetti di variante di cui alle Concessioni Edilizie n. 159 del 26 giugno 1984, protocollo n. 634/OR e n. 109 del 9 luglio 1986, protocollo n. 817/OR, n. 162 del 15 ottobre 1986 e n. 214 del 17 novembre 1987. L'ufficio-studio privato risulta conforme alle concessioni edilizie rilasciate ad esclusione delle modifiche delle tramezzature interne, interventi comunque sanabili.
Agibilità/abitabilità	In data 1 giugno 1988 è stata rilasciata dal Comune di Modica autorizzazione di abitabilità-agibilità..
Divisibilità	Immobile pignorato per intera quota
Valore di Mercato	**€ 62.400,00**
Valore di Vendita forzata	**€ 50.000,00**
Valore del canone di mercato	Non richiesto nel mandato
Vendibilità e motivo	Trattasi di un ufficio-studio privato ubicato al piano terra di un edificio per civile abitazione pertanto risulta facilmente vendibile.
Vincoli	L'amministratore del condomino precisa che i signori ======== erano a credito di -24,35 € per conguaglio al 31/12/2024; sono state versate 4 rate di 204,00 € per ogni trimestre del 2025 nonostante la quota preventiva determinata sia stata di 185,00 € per trimestre come da ultimo bilancio preventivo approvato; è in corso di redazione il bilancio 2025 al fine di conteggiare dare/avere di ciascuno. E' stata versata la somma di 204,00 € per il primo trimestre del 2026 nonostante la quota preventiva determinata sia stata di 185,00 € per trimestre come da ultimo bilancio preventivo approvato.
Edilizia Agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata

Oneri	Oneri per la regolarizzazione urbanistica **Euro 1.000,00** (diversa distribuzione delle tramezzature interne), oneri per la regolarizzazione catastale **Euro 550,00,** Oneri per smaltimento recipiente in eternit **Euro 450,00,** oneri per chiusura porte di collegamento unità limitrofa **Euro 500,00.** **Totale complessivo oneri Euro 2.500,00**
APE	I presumibili costi di redazione APE e del libretto di impianto ammontano ad **Euro 600,00**
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	**ISCRIZIONI** - **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario,** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 6 dicembre 2007 ai nn. 27149/6774, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio ======== del 5 dicembre 2007 numero di repertorio 22318/3209 importo totale € 150.000,00, importo capitale € 100.000,00 durata 15 anni 26 giorni a favore di ======== Società per Azioni con sede in Palermo codice fiscale ======== , contro ======== nato a Modica (RG) il ======== , codice fiscale ======== per la quota di 1/1 del diritto di proprietà. **TRASCRIZIONI** - **Verbale di Pignoramento Immobili del 9 ottobre 2025 -** Tribunale di Ragusa rep. 2039/2025 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 30 ottobre 2025 ai nn. 17673/13292, a favore di ======== con sede a Milano codice fiscale ======== contro ======== nato a Modica (RG) il ======== , codice fiscale ======== , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su NCEU di Modica foglio 99 p.lla 309 subalterno 63.

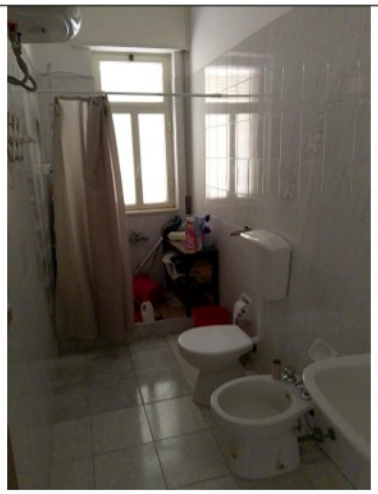
SCHEDA IMMOBILE

LOTTO n. 1 (unico)

<table>
<tr><td>Descrizione</td><td colspan="5">Ufficio- studio privato: foglio 99 p.lla 309 sub. 63 via Sacro Cuore n. 38 – Modica
L’unità immobiliare in esame è un ufficio-studio privato ubicato al piano terra di un edificio per civile abitazione, il piano terra in esame ha una superficie lorda di mq. 87,00 circa ed una superfice netta di mq. 76 circa.</td></tr>
<tr><td>Destinazione</td><td colspan="4">Ufficio-studio privato</td><td rowspan="6">
</td></tr>
<tr><td>Caratteristiche</td><td>Acronimo</td><td>Sup (mq)</td><td>Indice</td><td>Sup commerciale (mq)</td></tr>
<tr><td>Superficie principale</td><td>S1</td><td>87</td><td>1,00</td><td>mq 87,00</td></tr>
<tr><td colspan="4">Superficie commerciale (sup)</td><td>mq 87,00</td></tr>
<tr><td colspan="4">Valore di mercato</td><td>€ 62.400,00</td></tr>
<tr><td colspan="4">Valore di stima vendita forzata</td><td>€ 50.000,00</td></tr>
</table>







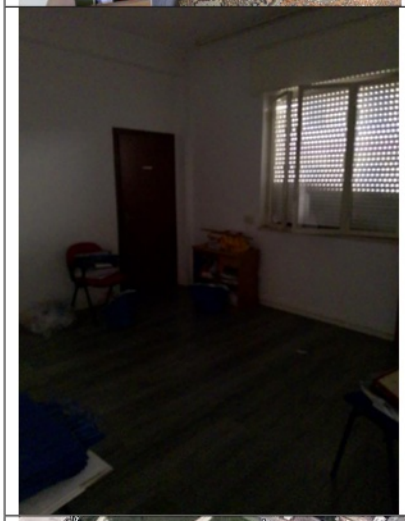








Foto Google ravvicinata



Foto Google estesa

Certo di avere espletato il mandato conferitogli, si resta a disposizione per eventuali richieste e chiarimenti.

Ragusa, 23 marzo 2026

Il C.T.U.

Ing. Giorgio Battaglia