

Al Sig. Giudice E. del Tribunale di Ragusa, Dott. Antonio Pianoforte

Riferimento: R.G. Procedura civile n. 21/2025 riunita alla 8/2026

Parti: [REDACTED] (CREDITORE
PROCEDENTE)

[REDACTED]
[REDACTED] (DEBITORE ESECUTATO)

PREMESSO

- che a seguito di ordinanza del Sig. Giudice del Tribunale di Ragusa, Dr. Antonio Pianoforte del 25/03/2025, io sottoscritto Agronomo iunior **Dott. Fabrizio Iurato**, [REDACTED], iscritto all'Ordine Provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali di Ragusa al n. 475 B, ho prestato giuramento, accettando l'incarico di C.T.U. nella Causa Civile indicata in epigrafe nelle forme previste all'art. 569 c.p.c., in data 28/03/2025 per via telematica;
- che a seguito di ordinanza del Sig. Giudice del Tribunale di Ragusa, Dr. Antonio Pianoforte del 16/03/2026, nel procedimento iscritto al numero di r.g.e.i. 21/2025, vista la recente riunione della procedura n. 8/2026, io sottoscritto Agronomo iunior **Dott. Fabrizio Iurato**, come disposto ho effettuato l'aggiornamento della perizia, con sostituzione della precedente;
- che in data 24/05/2025 congiuntamente all'avvocato Giuseppe Polara, nominato Custode nella p.e. in epigrafe, ho proceduto ad effettuare opportuno sopralluogo tecnico, dopo aver dato comunicazione alle parti con congruo preavviso a mezzo A/R, resa nota alle parti la natura dello stesso, è stata svolta una ricognizione dei luoghi per l'individuazione dei beni e visionato i luoghi oggetto di procedura; sono stati svolti i necessari rilievi di natura topografica e sono state acquisite informazioni e dati necessari alla stesura della relazione, inoltre sono stati prodotti, mediante strumentazione GPS, i rilievi topografici utili alla corretta identificazione dei fondi e prodotta sufficiente documentazione fotografica. Alla fine delle suddette operazioni è stato redatto verbale cartaceo con sottoscrizione di tutti i presenti;
- che il sottoscritto ha depositato per via telematica copia di questa relazione e contestualmente a mezzo posta elettronica certificata alle parti, come richiesto dal Giudice in data 10/09/2025;
- che il sottoscritto ha aggiornato la perizia con sostituzione della precedente come richiesto da ordinanza del G.E. del 16/03/2026 a seguito della riunione delle procedure e.i. 21/2025 ed e.i. 8/2026;
- di aver espletato l'incarico e la stesura della relazione attenendosi scrupolosamente al modello in uso presso il Tribunale;
- che il mandato conferitomi dal Sig. Giudice richiede la stesura di una relazione tecnica contenente le informazioni e i dati indicati a seguire:

A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari



dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - **prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A)** - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione 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 e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;**

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolari di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni 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 espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

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 (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustificano la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2;

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

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c.)



G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

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 di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

1) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni, le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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'usufruttuario vitalizio);

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

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno essere indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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. Nel qual caso, ove i costi siano esigui il P.E. specificherà che i costi di smaltimento devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi. Nel caso in cui i costi di smaltimento abbiano invece un costo rilevante (si pensi, a titolo esemplificativo, allo smaltimento dell'amianto o di inerti o scarichi industriali) il P.E. evidenzierà la circostanza in perizia indicando nella stima finale anche una ulteriore ipotesi del valore dell'immobile al netto dei costi di smaltimento. In entrambe le ipotesi, l'aggiudicatario non potrà dolersi dell'omesso smaltimento delle cose mobili ove i relativi costi siano già stati considerati in perizia ai fini della determinazione del valore dell'immobile;



- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;
- d) 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: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);
- d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:
 - qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- e) 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 fallimento, ecc.;
- 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 necessari 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.lgs. 192/2005, nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; **tali costi dovranno poi essere detratti dal valore di stima;**
- h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:
 - indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)
 - 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 la 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 (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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);*
- j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);*
- k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata stanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;*
- l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;*
- m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;*
- n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*
- o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;*
- p) **NB., L'esperto nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. allegato n.4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.***

- Tutto ciò premesso, io C.T.U., esaminati gli atti e i documenti del processo come richiesto dal Giudice, elaborati i rilievi raccolti in campo, presento la seguente:



ALLEGATO N. 4
SCHEMA SINTETICA
LOTTO UNICO

Esec. 21/2025 riunita alla n.8/2026 contro: [REDACTED] [REDACTED] Giudice Dott. Antonio Pianoforte Custode Giudiziario Dott./Avv. Giuseppe Polara	
Diritto	Proprietà della ditta esecutata per la quota di 1/1 di fabbricato censito in NCEU nel Comune di Modica (RG), foglio 126, p.la 271, mentre, la p.la 333 dello stesso foglio è di proprietà per la quota di 18/36 della ditta esecutata e di [REDACTED] per la restante quota di proprietà di 18/36.
Bene	Fabbricato, foglio 126, p.la 271, Cat. F/3 Fabbricato in costruzione realizzato in c.a. con pilastri e travi, solaio orizzontale intermedio e solaio di copertura inclinati in latero-cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero al piano terra e laterizio forato. Copertura a due falde con manto in lamiera grecata termoisolante. Fabbricato destinato ad Attività direzionale (uffici) composto da Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano copertura non calpestabile. Nell'edificio a completamento dei lavori verranno realizzati: - Piano seminterrato: n° 2 uffici, sala riunioni, archivio, ripostiglio, locale tecnico e servizio igienico; - Piano Terra: verranno realizzati n° 9 uffici, sala d'attesa, locale tecnico e servizi igienici; - Piano Copertura: tetto ricoperto in tegole della superficie di circa mq 186,00 servito da Impianto fotovoltaico e solare termico. Lo stato di progetto prevede un ingresso autonomo ad ogni piano e non è previsto un collegamento interno tra i due piani. Il lotto presenta confini delimitati da muretti di blocchi in calcare tenero, muretti a secco e da una rete metallica sul fronte strada. Immobile, foglio 126, p.la 333, Strada di accesso Stradina in parte sterrata confinante a est con la particella 271 e che risulta utilizzata per l'accesso all'immobile.
Ubicazione	Comune di Modica (RG), Strada comunale Torre Cannata Malvagia sn. Coord. Geografiche: (36° 49' 27" N., 14° 47' 31" E.)
Titolarità	P.la 271: Piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1, in virtù dell'atto di compera del 17/07/2018, rep. 31394/8686, a rogito del Notaio Dott. Marota Massimo in Modica, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 30/07/2018 ai n. 7888; P.la 333: Proprietà dell'esecutato per la quota di 18/36) e di [REDACTED] per la quota di 18/36, in virtù dell'atto di compera del 17/07/2018, rep. 31394/8686, a rogito del Notaio Dott. Marota Massimo in Modica, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 30/07/2018 ai n. 7888.



Provenienza ventennale	Foglio 126, particella 271 PS1/T cat.F3: Velificata continuità nel ventennio con regolare continuità; - <u>il primo atto</u> risale all'Atto di divisione a rogito del Notaio Dott. Terranova Giuseppe in Modica, del 09/02/1990 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa del 05/03/1990 al n.2590 di formalità, contro [REDACTED] per i diritti di 1108/2326....; - <u>il secondo atto</u> risale all'Atto per causa di morte e denuncia di Successione Testamentaria, ufficio del Registro di Modica del 08/01/2014, rep. 16/9990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa del 28/02/2014 al n. 1871 di formalità, contro [REDACTED] per i diritti di ½ di piena proprietà. In data 30/07/2018 al n. 7886 è stata trascritta Accettazione Tacita di eredità; - <u>il terzo atto</u> risale all'Atto per causa di morte e denuncia di Successione Testamentaria, ufficio del Registro di Modica del 18/01/2018, rep. 34/9990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa del 07/02/2018 al n. 1446 di formalità, contro [REDACTED] per i diritti di 4/6 di piena proprietà, trascritta in data 30/07/2018 al n. 7887. In data 30/07/2018 al n. 7887 è stata trascritta Accettazione Tacita di eredità. Il bene staggito è pervenuto alla ditta esecutata, a seguito di compravendita del 17/07/2018, rep. 31394/8686, a rogito del Notaio Dott. Marota Massimo in Modica, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 30/07/2018 ai n. 7888. Foglio 126, particella 333 (ex 271); seminativo, classe 3, di are 2 ca 61: Velificata continuità nel ventennio con regolare continuità; - <u>il primo atto</u> risale all'Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Terranova Giuseppe, Notaio in Modica, del 09/02/1990 rep.23799, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 05/03/1990 al n. 2590 di formalità, a favore e contro: [REDACTED] - <u>il secondo atto</u> risale alla Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Modica il 08/01/2014 al n. 16/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 28/02/2014 al n. 1871 di formalità, contro [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà. Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 30/07/2018 al n. 7886 di formalità; - <u>il terzo atto</u> risale all'Atto per causa di morte e denuncia di Successione Testamentaria, ufficio del Registro di Modica del 18/01/2018, rep. 34/9990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa del 07/02/2018 al n. 1446 di formalità, contro [REDACTED] per i diritti di 4/12 di piena proprietà, trascritta in data 30/07/2018 al n. 7887. Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 30/07/2018 al n. 7887 di formalità. Il bene staggito è pervenuto alla ditta esecutata, per i diritti di 1/2 di piena proprietà a seguito di compravendita del 17/07/2018, rep. 31394/8686, a rogito del Notaio Dott. Marota Massimo in Modica, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Ragusa il 30/07/2018 ai n. 7888.
Dati Catastali	Catasto Fabbricati censito nel Comune di Modica, intestato a: NCEU del comune di Modica, Foglio 126/A, p.lla 271: Zona censuaria 1, Categoria F/3, Classe 4, Consistenza 0. - [REDACTED], proprietà per 1/1, foglio 126, Sez. A, p.lla 271. Catasto Terreni censito nel Comune di Modica, intestato a: NCT del comune di Modica, Foglio 126/A, p.lla 333: (sup. totale m² 1.065): Zona censuaria 1, Qualità seminativo di classe 3 - [REDACTED] (proprietà 18/36) e [REDACTED] (proprietà 18/36), foglio 126, Sez. A, p.lla 333. Dati catastali conformi ai dati indicati nel pignoramento e quelli aggiornati.
Lotto	Lotto formato da Fabbricato in costruzione, p.lla n. 271, Cat. F/3 destinato ad Attività direzionale (uffici), ubicato in Stacco di terreno di m² 1.326 avente destinazione di Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati e per la p.lla 333 seminativo (stradina di accesso).



Occupazione	Lotto libero.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa: è possibile risalire alla trascrizione di accettazione espressa o tacita di eredità per le particelle oggetto di procedura.
Irregolarità e Abusi	Nessuna discordanza tra le qualità catastali della particella 271 sopra riportata, mentre, la p.lla 333 individuata in catasto con qualità di seminativo risulta una stradina sterrata di accesso alla particella 271 su cui insiste il fabbricato in costruzione.
Immobile insanabile	Il bene non ricade in tale casistica
Titolarità Urbanistica	Fabbricato censito al Catasto Urbano, al foglio 126, p.lla 271, risulta essere legittimato da Concessione edilizia in sanatoria del comune di Modica, n° 175 del 9 marzo 2006 intestata a [REDACTED] (precedenti proprietari).
Agibilità/Abitabilità	Opera non completata, pertanto non è possibile referenziare una qualsiasi conformità a un elaborato progettuale che prevedeva l'abitabilità a fronte della conclusione delle opere allo stato di progetto.
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	Non è richiesta alcuna bonifica/smaltimento cose mobili
Divisibilità	Il lotto è pignorato all'esecutato in quota di 1/1 per la particella 271 Il lotto è pignorato all'esecutato in quota di 1/2 per la particella 333
Valore di Mercato	Intero immobile: € 271.000,00
Valore di Vendita Forzata	Intero immobile: € 230.350,00
Valore del Canone di Mercato	Intero immobile: € 500,00/mese
Vendibilità e motivo	La destinazione dell'immobile garantisce la possibilità di uno sfruttamento versatile del bene, offrendo numerose opportunità per attività professionali nei settori dei servizi, come studi professionali, studi medici, notarili, di consulenza, ecc., oltre a seguito di cambio di destinazione d'uso ad abitazione civile. <u>La particella 333 del foglio 126 di Modica (stradina in parte sterrata), dalla quale si accede al piano seminterrato, è confinante allo stacco di suolo dove insiste il fabbricato, è in comproprietà per 18/36 con altra ditta e per 18/36 con [REDACTED] (debitore esecutato). La quota parte della particella 333 è inclusa nella vendita.</u>
Vincoli	Come dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), l'immobile sito in Modica e riportato in Catasto al foglio 126, particelle 271,333 non ricade all'interno di aree vincolate. Rispetto gli strumenti urbanistici, l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica: - p.lle 271,333 ricadono in zona "E1 – Agricola normale"
Edilizia agevolata	Il bene non ricade in tale casistica
Oneri	Oneri di urbanizzazione, spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori, spese generali, ecc.. inclusi nell'abbattimento forfettario del 15%
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE ammontano a € 600,00. I presumibili costi di acquisizione del CDU ammontano ad € 400,00 e risultano essere stati detratti dal valore di stima



Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	- IPOTECA VOLONTARIA n. 2241 del 08/10/2018 a favore di [REDACTED] [REDACTED], per € 360.000,00 di cui capitale € 180.000,00 durata anni 17 derivante da Mutuo condizionato atto Marota Massimo Notaio in Modica del 05/10/2018 rep.31578/8832; - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 ottobre 2024, rep. 1112 iscritta al n. 177 del 07/02/2025, per un importo di euro 35.000,00 (sorte capitale di euro 22.514,39) a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e gravante su entrambe le particelle; - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, n.1668 Del 11/02/2025 a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Ragusa del 05/02/2025 Rep.181; - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 03 giugno 2025, r.p. 982, r.g. 8845, iscritta al rep. n. 1125/2025 del 30/05/2025, per un importo di euro 30.000,00 (sorte capitale di euro 26.000,00) a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e gravante su entrambe le particelle.
	Trascrizioni
	- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, n.1668 Del 11/02/2025 a favore di [REDACTED] [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Ragusa del 05/02/2025 Rep.181, gravante sulla p.lla 271; - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, n.734 Del 22/01/2026 a favore di [REDACTED] [REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Ragusa del 12/01/2026 Rep.30/2026 gravante sulla p.lla 333.



SCHEDA IMMOBILE

Lotto Unico

Foglio 126, p.lla 271, Strada comunale Torre Cannata Malvagia sn° civico

Descrizione	Fabbricato in corso di costruzione con pianta rettangolare di circa m 15,50*12,00 orientato sull'asse N/S - W/E., privo di finiture e finestrature con destinazione ad Attività direzionale (uffici) censito al Catasto Fabbricati, Zona censuaria 1, Categoria F/3, composto di Piano S1, Piano Terra, ubicato in Via Rocciola Torre Cannata Malvagia nel comune di Modica (RG), nonché, nel Catasto Terreni con la superficie di 1.065 mq. Struttura realizzata in c.a. con pilastri e travi, solaio orizzontale intermedio e solaio di copertura inclinati in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero al piano terra e laterizio forato. Il fabbricato presenta attualmente un accesso diretto dall'adiacente p.lla 333, consistente in una stradina in parte sterrata utilizzata per il cantiere di costruzione. L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e di impianto idrico da ultimare e allacciare alla pubblica rete. Lo stato fisico generale dell'immobile in via di costruzione è ottimo. - Piano Seminterrato: piano parzialmente interrato dove a completamento dei lavori verranno realizzati n° 2 uffici e una sala riunioni, un archivio, un ripostiglio, un locale tecnico e un servizio igienico con aereazione forzata. La superficie calpestabile è di mq 167,00 circa. - Piano Terra: allo stato di progetto verranno realizzati n° 9 uffici, una sala d'attesa, un disimpegno, un locale tecnico e dei servizi igienici, per una superficie calpestabile di circa mq 167,00. - Piano Copertura: solaio di copertura inclinato con doppia falda in latero cemento e manto in lamiera grecata termoisolante. Lo stato attuale e caratteristiche costruttive dell'edificio: Piano seminterrato presente massetto con rete elettrosaldata con materiale isolante termico, vespaio realizzato con cupolette prefabbricate da 35 cm e tubi in P.V.C. per l'aerazione. Solaio in latero cemento da 16,5 cm con apposto isolante termico e massetto in cls alleggerito. Le tamponature esterne al piano terra sono state realizzate con laterizio poroton da 20 cm. Parte esterna, camera d'aria da 4 cm e fodera interna realizzata con laterizio forato con spessore di 8 cm. Al piano interrato, la parte esterna realizzata con blocchi di calcare tenero con spessore di 20 cm, camera d'aria di 4 cm e fodera interna con laterizio forato da 8 cm. Nella parte esterna è presente un isolamento a cappotto. Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato. Allo stato attuale nel piano seminterrato sono presenti un locale tecnico e un locale adibito a n. 2 servizi igienici. Nel piano terra si riscontrano un locale tecnico e un locale adibito a n. 2 servizi igienici. L'edificio presenta una coibentazione esterna con rivestimento a cappotto, allo scopo di migliorare il confort e il livello qualitativo dell'abitazione e con l'obiettivo di contenere i consumi energetici, mentre la copertura allo stato attuale consiste in un manto di lamiera grecata termoisolante. Nei locali interni non sono presenti intonaci e non è presente pavimentazione. Inoltre i locali sono sprovvisti di infissi esterni e di infissi interni. Nell'area esterna a Nord del fabbricato presente un'area destinata a parcheggio e a servizio dell'attività lavorativa del cantiere in atto, ad oggi invasa da erbe infestanti. L'area a Sud del fabbricato è occupata da un fossato che sarà destinato a contenere il serbatoio per l'accumulo delle acque pluviali e destinata a parcheggio. Come indicato nello stato di progetto è prevista la presenza di una cisterna per uso di acqua potabile che verrà riempita periodicamente tramite autobotti autorizzate al trasporto di acqua potabile. Nello scannafosso, nel prospetto ad Ovest, si rileva un Pozzo nero interrato a tenuta stagna con una capacità max. di accumulo di circa mc 30,00, posizionato a circa m 14,00 dalla cisterna esistente per l'accumulo di acqua potabile situata a monte e distante altresì più di m 1,00 dai muri di fondazione, a una quota più bassa di ml 3,80 dal fabbricato esistente a piano terra e alla distanza di circa ml 3,00 dal terreno di proprietà di terzi. Il pozzo nero in opera è stato realizzato mediante lo scavo della roccia esistente e successivamente rivestite sia alla base che alle pareti con cls impermeabile. Il pozzo nero è dotato in sommità, sulla soletta di copertura, di una botola ermetica per ispezione e per eventuali lavori di manutenzione.
-------------	---



Destinazione			Attività direzionale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m2)	indice	Sup. Commerc. (m2)
Superficie principale Piano Seminterrato	S1	171,78	1,00	171,78
Locale tecnico	S2	6,60	15,00	1,00
Servizi igienici	S3	7,62	50,00	3,81
Superficie parcheggio scoperto	S4	136,00	50,00	68,00
Superficie pertinenze	S5	77,50	10,00	3,55
Superficie principale Piano Terra	T1	173,58	1,00	173,58
Locale tecnico	T2	4,44	1,00	0,67
Servizi igienici	T3	7,98	15,00	4,00
Superficie parcheggio scoperto	T4	666,00	50,00	333,00
Superficie commerciale (SUP)		m² 760,00		
Valore di Mercato		Intero immobile: €. 271.000,00		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		Intero immobile: €. 230.350,00		
Valore del Canone di Mercato		€ 500,00/mese		



	
Prospetto principale fabbricato	Stradella laterale di accesso (p.lla 333)

	
Prospetto lato Ovest	Prospetto lato Sud





Prospetto lato Est



Scannafosso lato Ovest



Scannafosso lato Nord



Scannafosso lato Est



Scannafosso con scavo serbatoio lato Sud



Pozzo nero a tenuta stagna lato Ovest



Piano seminterrato interno N-W



Piano seminterrato interno N-E





Piano seminterrato interno S-E



Piano seminterrato interno S-W



Seminterrato particolare



Seminterrato particolare impiantistica



Piano primo interno lato N-E



Piano primo interno lato N-W



Piano primo interno lato S-E



Piano primo lato S-W





Piano primo particolare pavimento



Piano primo particolare soffitto

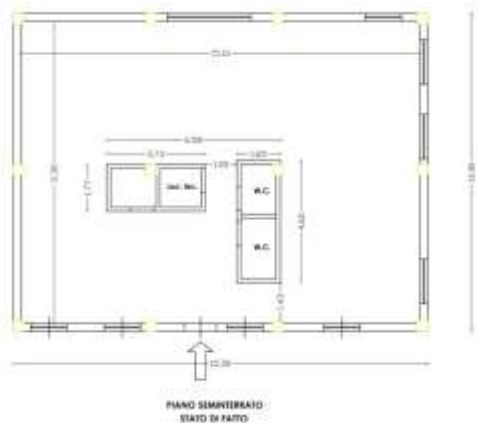


Piano primo particolare impianto acqua

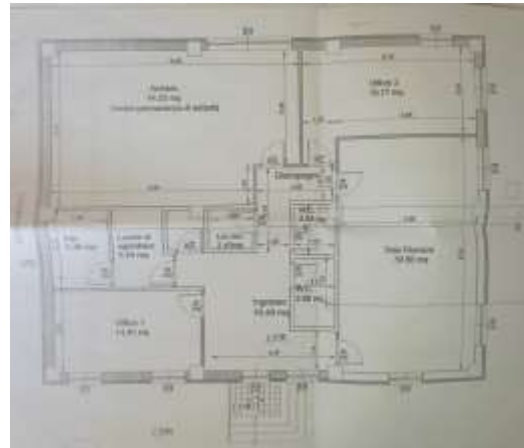


Piano primo particolare impianto elettrico

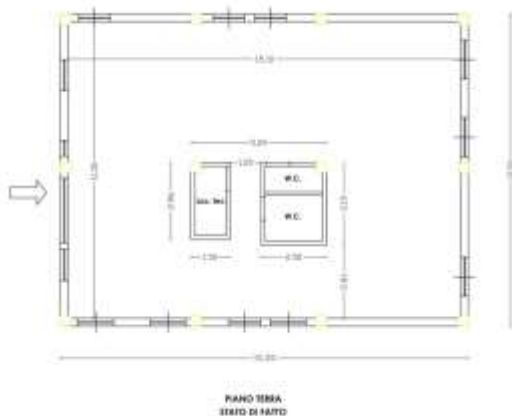




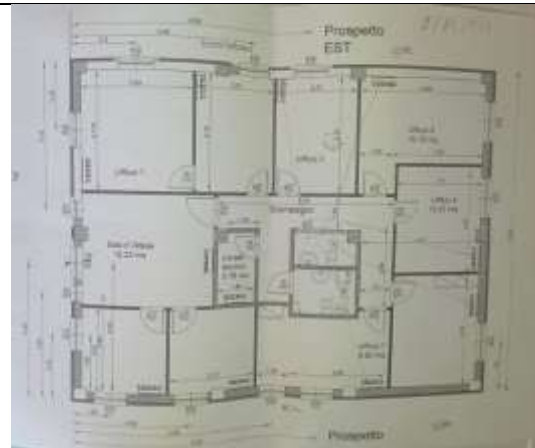
Stato di fatto – Piano Seminterrato



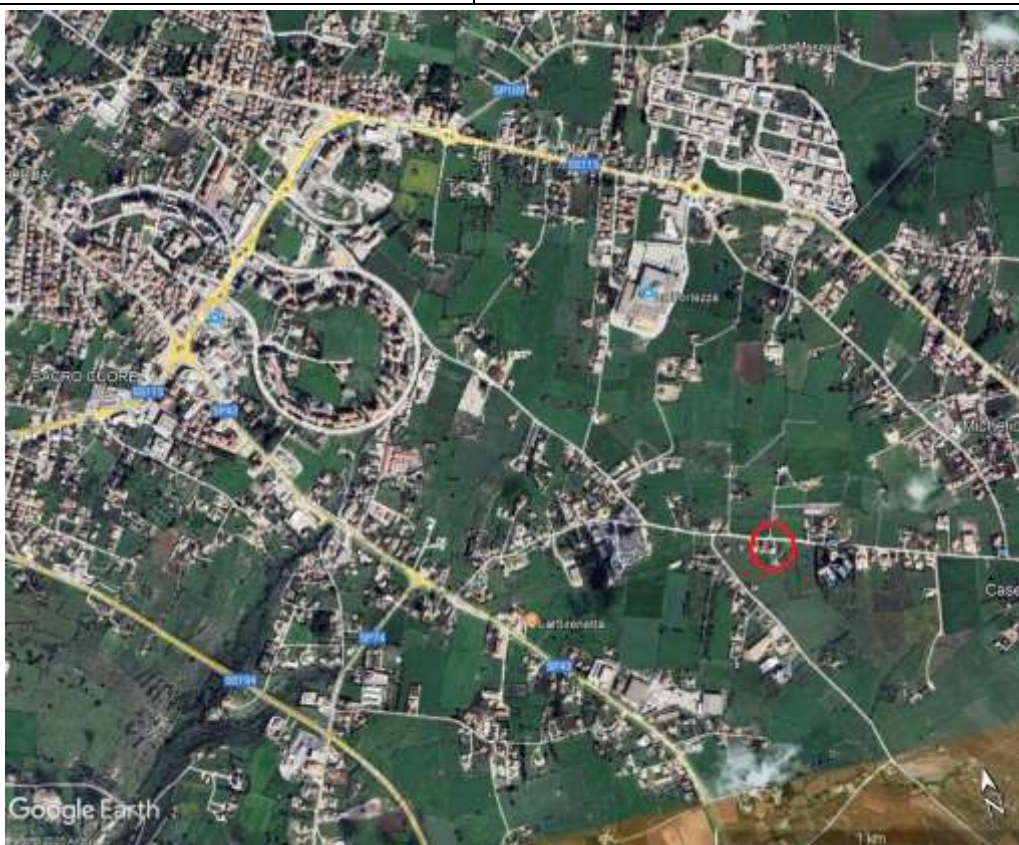
Stato di progetto – Piano Seminterrato



Stato di fatto – Piano Terra



Stato di progetto – Piano Terra



I/a) - IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DESCRIZIONE GIURIDICA, CONFINI E DATI CATASTALI

Il lotto oggetto di stima è rappresentato da un fabbricato in un terreno ubicato sulla Strada comunale Torre Cannata Malvagia nel Comune di Modica (RG): trattasi di un immobile in costruzione privo di finiture e finestrate con destinazione Attività direzionale (uffici) distante circa 3,0 Km dalla città di Modica, quartiere Sacro Cuore, raggiungibile dalla S.P. 43 quindi imboccando Via Gucciardo Passo Cane e via Rocciola Torre Cannata Malvagia dalla quale si accede al lotto oggetto di stima.

La proprietà consiste in una particella (p.lla 271) dove insiste un fabbricato in costruzione realizzato in c.a. con pilastri e travi, solaio orizzontale intermedio e solaio di copertura inclinati in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero al piano terra e laterizio forato, nonché, di un stradina sterrata corrispondente alla particella 333 che risulta utilizzata per l'accesso all'immobile. Sulla copertura è presente un manto di lamiera grecata termoisolante. L'edificio è composto da un piano parzialmente interrato dove a completamento dei lavori verranno realizzati n° 2 uffici, sala riunioni, archivio, ripostiglio, locale tecnico e servizio igienico, mentre al piano terra verranno realizzati n° 9 uffici, sala d'attesa, locale tecnico e servizi igienici. Lo stato di progetto prevede un ingresso autonomo ad ogni piano e non è previsto un collegamento interno tra i due piani.

Sul lato ovest insiste una stradina sterrata di accesso laterale di proprietà di [REDACTED]

Il lotto presenta confini delimitati da muretti di blocchi in calcare tenero, muretti a secco e da una rete metallica sul fronte strada.

Le particelle del **Lotto** al foglio 126, p.lle 271 e 333 in esame confinano:

- a nord con la Strada comunale Torre Cannata Malvagia dello stesso foglio;
- a ovest con la p.lla 462 dello stesso foglio ([REDACTED]);
- a est con la p.lla 571 dello stesso foglio ([REDACTED]);
- a sud con la p.lla 272 dello stesso foglio ([REDACTED]).

Il dettaglio del fondo e della particella interessata è riportato nella sottostante figura e, nella sua estensione completa, nell'allegato.





Figura 1 - Localizzazione satellitare del lotto (Stimatrix)

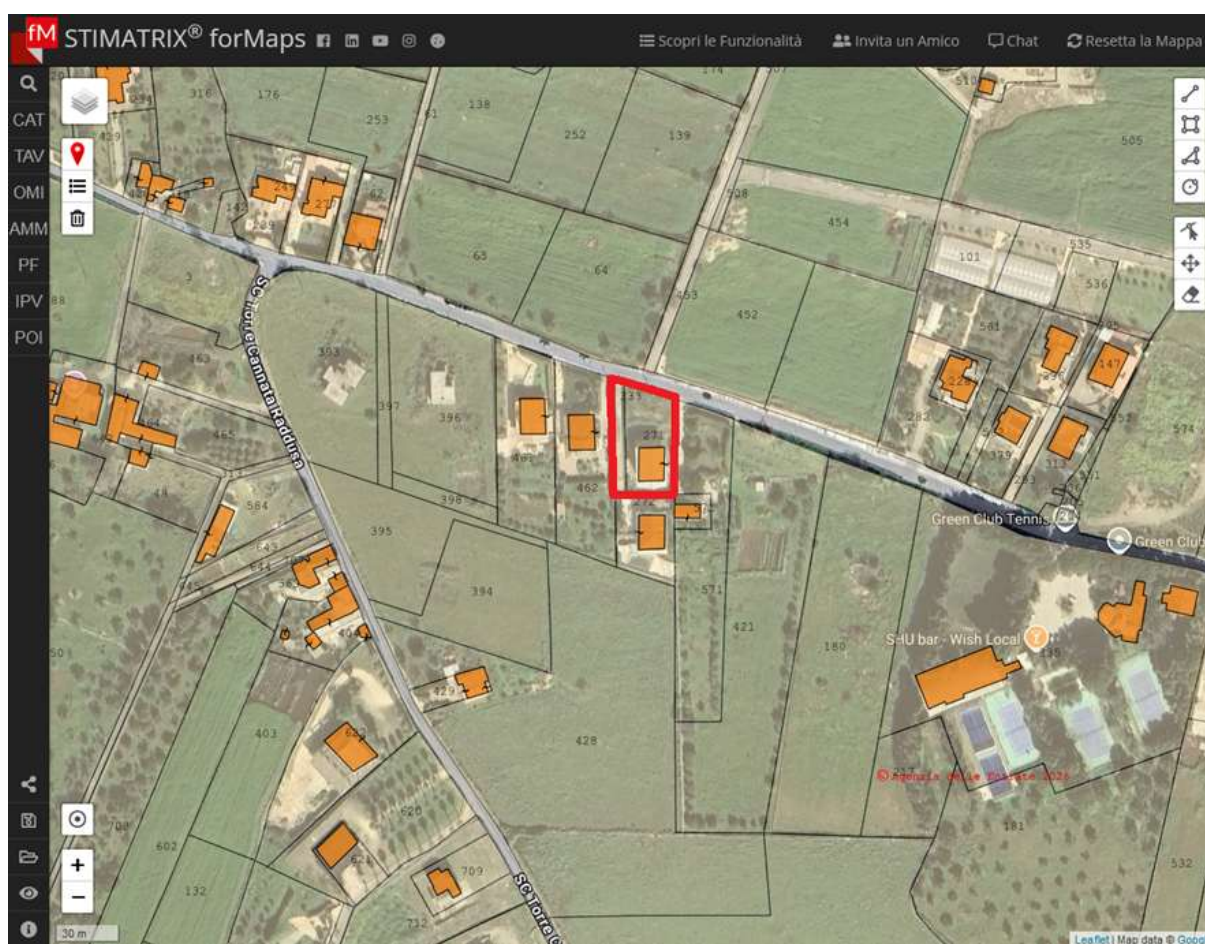


Figura 2 - Localizzazione del lotto su estratto di mappa catastale

L'immobile in oggetto di proprietà della ditta [REDACTED]

[REDACTED] è censito nel Catasto Fabbricati Sez. Urb. A e nel Catasto Terreni del comune di Modica (RG), come segue:

Tabella 1 – CATASTO TERRENI							
Terreno in ditta [REDACTED]					(Diritto di proprietà per 1/1)		
Foglio/Sez.	Particella	Zona censuaria	Categoria/Qualità	Classe	Superficie catastale m²	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
126/A	271	1	F/3	Ente Urbano	1.065,00	-	-
126/A	333	-	Seminativo	3	261,00	0,81	0,54
TOTALE SUPERFICIE					m² 1.326,00	-	-

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

Catastralmente l'immobile facente parte del lotto sopra indicato, risulta intestato a:

- ditta [REDACTED]:

proprietà per 1/1, foglio 126, Sez. A, p.la 271;

- ditta [REDACTED]

[REDACTED], foglio 126, Sez. A, p.la 333.

L'immobile in oggetto è censito nel Catasto Terreni del comune di Modica (RG), come segue:

Tabella 2 – CATASTO FABBRICATI				
Fabbricato in ditta [REDACTED]				(Diritto di proprietà per 1/1)
Foglio/Sez.	Particella	Zona censuaria	Categoria	Consistenza catastale m²
126	271	1	F/3	0,00
TOTALE SUPERFICIE				m² 0,00

L'intestazione catastale riportata in visura è corretta.

Catastralmente gli immobili facenti parte del lotto sopra indicato, risultano intestati a:

- [REDACTED]

[REDACTED]: proprietà per 1/1, foglio 126/A, p.la 271.



Data: 16/03/2026 - n. T328610 - Richiedente: Telematico

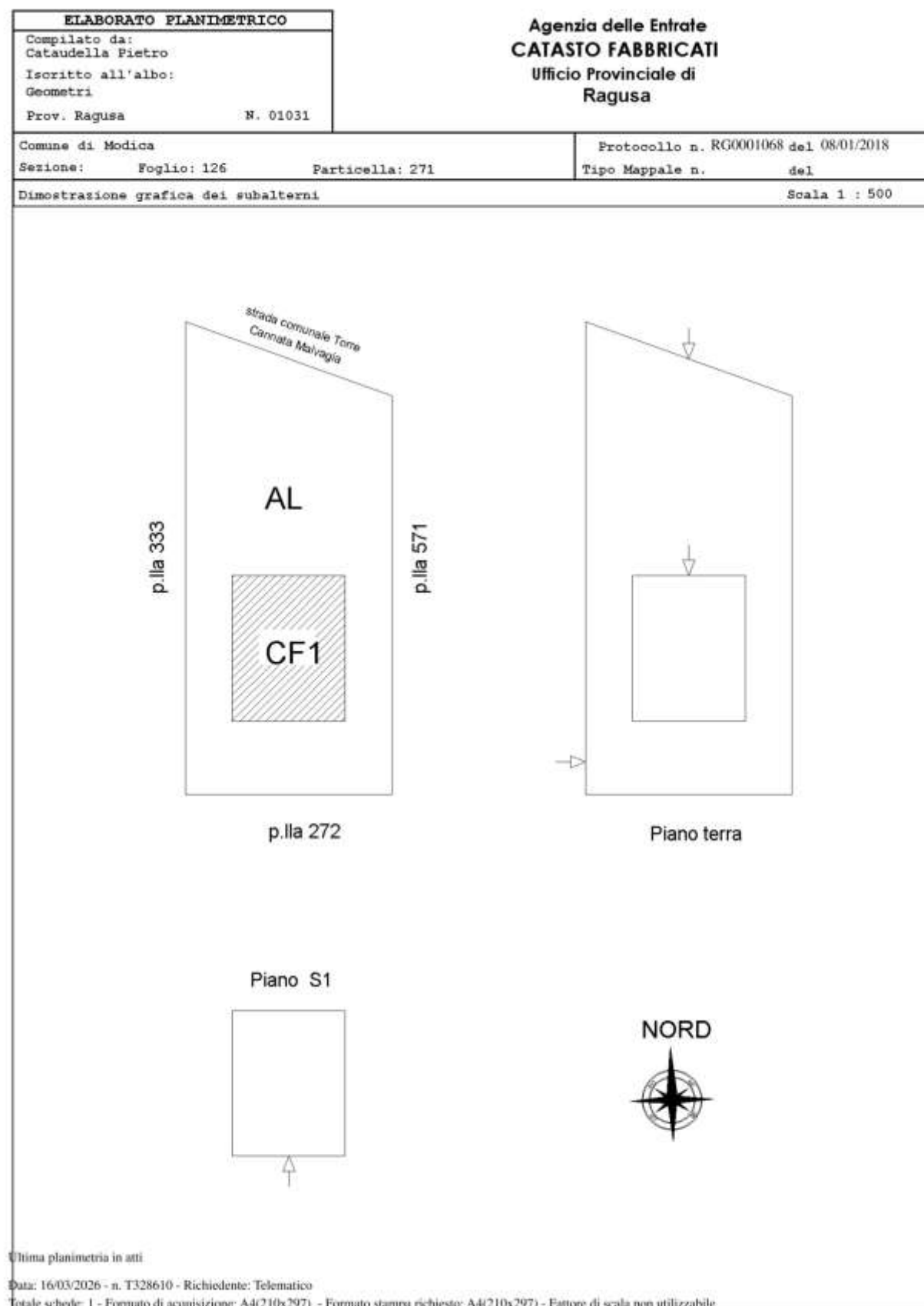


Figura 3 – Elaborato planimetrico

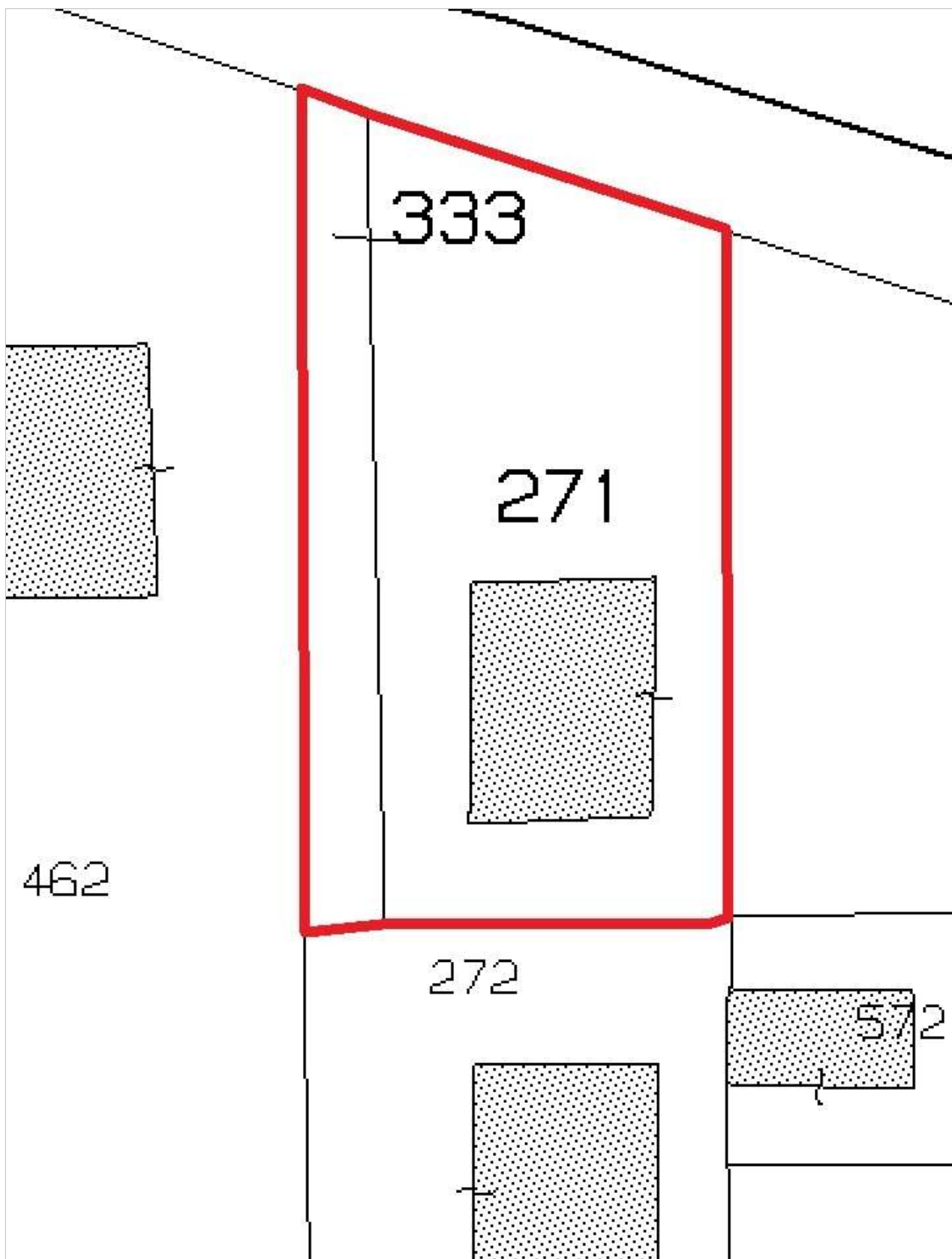


Figura 4 – Estratto mappa con particolare del lotto staggito



Una buona parte dell'area esterna all'edificio, in particolare l'area prospiciente la strada comunale Torre Cannata Malvagia, è risultata essere occupata da un terrapieno costituito in parte da inerti i quali costituiranno il riempimento per la costruzione del parcheggio antistante l'immobile, e allo stato attuale risulta coperto da estesa vegetazione infestante.

Sul terreno è stato possibile rilevare:

- Blocchi di calcare tenero (circa 500) accatastati in pedane nello scannafosso al di sotto del prospetto Nord dell'edificio;
- Laterizi forati e tegole non quantificabili e altro materiale di cantiere e di risulta per la costruzione accatastati nello scannafosso al di sotto del prospetto Sud e dell'immobile;
- Pozzo nero interrato a tenuta stagna presente nello scannafosso, nel lato Ovest del fabbricato;
- Fossato presente sul prospetto Sud nello scannafosso che sarà adibito a contenere il serbatoio per l'acqua potabile a uso dell'edificio.

Non si riscontrano difformità tra le qualità catastali della particella sopra riportata e nell'atto di pignoramento rispetto alle qualità reali.

Inoltre, si rende noto che la particella 333 di mq 261,00 del foglio 126 in comproprietà per 18/36 è anch'essa oggetto di esecuzione e corrisponde a una stradina sterrata confinante alla particella 271 e dalla quale attualmente si accede al piano seminterrato del fabbricato in costruzione.

Indicazione del diritto pignorato

L'immobile pignorato, come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare della [REDACTED]

[REDACTED], con atto di precetto notificato al debitore società [REDACTED] a mezzo pec ha pignorato, con ogni diritto inerente, pertinenza, accessori, accessioni, servitù attive e passive, ecc., l'unità immobiliare sopradescritta, che si illustra di seguito:

- Fabbricato in corso di costruzione con destinazione ad Attività direzionale (uffici) in Via Rocciola Torre Cannata Malvagia, censito al catasto fabbricati del comune di Modica al foglio 126, particella 271, in capo alla società [REDACTED] per la quota indivisa di 1/1;
- Stacco di suolo accessorio (stradina sterrata) adibito ad accesso con la confinante particella 271, censito al catasto terreni del comune di Modica al foglio 126, particella 333, in capo alla società [REDACTED] e soggetta a servitù di passaggio.

I/b) – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Stradina sterrata di accesso della superficie di m² 261 risultante al catasto terreni con la qualità di seminativo e in comproprietà della ditta eseguita per la quota di 18/36.

Fabbricato in corso di costruzione privo di finiture e finestrature con destinazione ad Attività direzionale (uffici) censito al Catasto Fabbricati, Zona censuaria 1, Categoria F/3, composto di Piano S1, Piano Terra, ubicato in Via Rocciola Torre Cannata Malvagia nel comune di Modica (RG), nonché, nel Catasto Terreni con la superficie di 1.065 mq.

Fabbricato realizzato in c.a. con pilastri e travi, solaio orizzontale intermedio e solaio di copertura inclinati in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero al piano terra e laterizio forato.

Il fabbricato presenta attualmente un accesso diretto dall'adiacente p.lla 333, consistente in una stradina in parte sterrata utilizzata per il cantiere di costruzione. L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e di impianto idrico da ultimare e allacciare alla pubblica rete. Lo stato fisico generale dell'immobile in via di costruzione è ottimo.

Piano Seminterrato: piano parzialmente interrato dove a completamento dei lavori verranno realizzati n° 2 uffici e una sala riunioni, un archivio, un ripostiglio, un locale tecnico e un servizio igienico con aereazione forzata. La superficie calpestabile è di mq 167,00 circa.



Piano Terra: allo stato di progetto verranno realizzati n° 9 uffici, una sala d'attesa, un disimpegno, un locale tecnico e dei servizi igienici, per una superficie calpestabile di circa mq 167,00.

Piano Copertura: solaio di copertura inclinato con doppia falda in latero cemento e manto in lamiera grecata termoisolante.

I/c) – STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile come sopra illustrato è attualmente in corso di costruzione. In merito allo stato di possesso del bene, si riporta che alla data di deposito della presente relazione di consulenza tecnica, l'immobile oggetto di stima, risulta essere nel possesso dell'esecutata società [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- Atto di compera, a rogito del Notaio Dott. Marota Massimo in Modica del 17/07/2018, rep. 31394/8686, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa del 30/07/2018 al n. 7888 di formalità a favore di [REDACTED] per i diritti di 1/1 della piena proprietà per la p.lla 271 per i diritti di 1/2 di piena proprietà per la p.lla 333.

Provenienza ventennale

Il cespite staggito, risultante al N.C.E.U. al Foglio 126, p.lla 271, è pervenuto all'esecutata società [REDACTED] a mezzo compravendita della precedente proprietà, detenuta da [REDACTED] per i diritti di 7/18 di piena proprietà, a rogito del Notaio Dott. Marota Massimo in Modica del 17/07/2018, rep. 31394/8686, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa del 30/07/2018 al n. 7888;

Il bene staggito è pervenuto ai signori [REDACTED] per i diritti di 8/18 di piena proprietà e [REDACTED] di piena proprietà, con Atto per causa di morte e denuncia di Successione Testamentaria, ufficio del Registro di Modica del 18/01/2018, rep. 34/9990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa del 07/02/2018 al n. 1446 di formalità, contro [REDACTED] per i diritti di 4/6 di piena proprietà;

Il bene staggito è quindi pervenuto ai signori [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà, con Atto per causa di morte e denuncia di Successione Testamentaria, ufficio del Registro di Modica del 08/01/2014, rep. 16/9990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa del 28/02/2014 al n. 1871 di formalità, contro [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà;

Il bene staggito è pervenuto ai signori [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà con Atto di Divisione, a rogito atto Dott. Terranova Giuseppe Notaio in Modica del 09/02/1990 trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa del 05/03/1990 al n.2590.

Il bene staggito, risultante al N.C.T., al Foglio 126, p.lla 333 è pervenuto all'esecutata società [REDACTED], per i diritti di 1/2 di piena proprietà a mezzo compravendita della precedente proprietà, detenuta da [REDACTED] per i diritti di 11/36 di piena proprietà bene personale e [REDACTED] per i diritti di 7/36 di piena proprietà personale, a rogito del Notaio Dott. Marota Massimo in Modica del 17/07/2018, rep. 31394/8686, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa del 30/07/2018 al n. 7888;

Il bene staggito è pervenuto ai signori [REDACTED] per i diritti di 8/36 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 4/36 di piena proprietà, con Atto di Successione Testamentaria, ufficio del Registro di Modica del 18/01/2018, rep. 34/9990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa del 07/02/2018 al n. 1446 di formalità, contro [REDACTED] per i diritti di 4/12 di piena proprietà;



Il bene staggito è pervenuto ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/12 di piena proprietà, con Dichiarazione di Successione devoluta per legge, ufficio del Registro di Modica del 08/01/2014, rep. 16/9990, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Ragusa del 28/02/2014 al n.1871 di formalità, contro [REDACTED] per i diritti di 1/4 di piena proprietà;

Originariamente il bene staggito è pervenuto ai signori favore e contro: [REDACTED]

[REDACTED] si attribuiscono la quota di 1/4 ciascuno e la [REDACTED] si attribuisce la quota di 2/4, con di Divisione a rogito Dott. Terranova Giuseppe, Notaio in Modica, del 09/02/1990 rep.23799, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 05/03/1990 al n. 2590 di formalità.

In riferimento alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, gli atti reperiti hanno consentito la piena ricostruzione del ventennio.

Accettazione Tacita di eredità

Particella 271:

- Atto per causa di morte denuncia di Successione Testamentaria ufficio del Registro di Modica del 18/01/2018 rep.34/9990 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa del 07/02/2018 al n.1446. In data 30/07/2018 al n. 7887 è stata trascritta Accettazione Tacita di eredità;

- Atto per causa di morte denuncia di Successione ufficio del Registro di Modica del 08/01/2014 rep.16/9990 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa del 28/02/2014 al n.1871. In data 30/07/2018 al n. 7886 è stata trascritta Accettazione Tacita di eredità;

- In origine il bene è così pervenuto a [REDACTED] a mezzo di Atto Notarile pubblico di Divisione a rogito atto Dott. Terranova Giuseppe Notaio in Modica del 09/02/1990 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa del 05/03/1990 al n.2590.

Particella 333:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento, presentata all'Ufficio del Registro di Modica il 18/01/2018 al n. 34/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 07/02/2018 al n. 1446. Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 30/07/2018 al n. 7887;

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Modica il 08/01/2014 al n. 16/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 28/02/2014 al n. 1871. Accettazione Tacita Di Eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 30/07/2018 al n. 7886;

- Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Terranova Giuseppe, Notaio in Modica, del 09/02/1990 rep.23799, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 05/03/1990 al n. 2590.

In origine il bene è così pervenuto a [REDACTED]

- a [REDACTED] in virtù dell'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Giuseppe Terranova, Notaio in Modica, del 04/07/1983, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 02/08/1983 al n. 9307 di formalità;

- a [REDACTED] in virtù dell'Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Evangelista Ottaviano, Notaio in Modica, del 18/12/1981, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 29/12/1981 al n. 16290 di formalità e successivo atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Evangelista Ottaviano, Notaio in Modica, del 14/03/1983, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 22/03/1983 al n. 3997.



I/c) bis - PRESENZA DI BENI O COSE MOBILI

La stradina di accesso corrispondente alla particella 333 risulta libera e transitabile e soggetta a servitù di passaggio.

Nel fabbricato staggiato risultano essere presenti materiali di cantiere e rifiuti vari tra i quali sedie e mobili da ufficio smontati e inutilizzabili, segnaletica e attrezzature di cantiere della ditta costruttrice. Nell'area circostante l'edificio sono presenti blocchi di calcare tenero (circa 500) accatastati in pedane, laterizi forati e tegole non quantificabili e altro materiale di cantiere e di risulta per la costruzione accatastati nello scannafosso dell'immobile. Trattasi di oggetti da asportare a carico dell'esecutato che non richiedono il pagamento di spese di smaltimento e devono ritenersi compresi nel ribasso del valore finale del lotto del 15% per assenza di garanzia dei vizi.

I/d) - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Alla data del sopralluogo non sono risultate ulteriori successive formalità, riguardo la p.la 271 su cui insiste il fabbricato in costruzione, contro rispetto a quelle indicate nella relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c. allegata al fascicolo dell'esecuzione. La particella 333 risulta di fatto soggetta a servitù di passaggio in quanto di proprietà per la quota di 18/36 della ditta eseguita e di [REDACTED] per la proprietà 18/36 e utilizzata in qualità di transito per l'accesso alla confinante particella 272 di proprietà di altra ditta.

I/e) - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Alla data del sopralluogo sono risultati gravami contro che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente, come indicate nella relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c. allegata al fascicolo dell'esecuzione.

Si riportano le formalità pregiudizievoli in atto:

- Ipoteca volontaria n.2241 del 08/10/2018 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per € 360.000,00 di cui capitale € 180.000,00 durata anni 17 derivante da Mutuo condizionato atto Marota Massimo Notaio in Modica del 05/10/2018 rep.31578/8832;

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 24 ottobre 2024, rep. 1112 iscritta al n. 177 del 07/02/2025, per un importo di euro 35.000,00 (sorte capitale di euro 22.514,39) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sul cespite sopradescritto;

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 03 giugno 2025, r.p. 982, r.g. 8845, iscritta al rep. n. 1125/2025 del 30/05/2025, per un importo di euro 30.000,00 (sorte capitale di euro 26.000,00) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e gravante sul cespite sopradescritto;

- Verbale di pignoramento immobili, n.1668 Del 11/02/2025 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Ragusa del 05/02/2025 Rep.181 e gravante sulla particella 271;

- Verbale di pignoramento immobili, n.734 Del 22/01/2026 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Ragusa del 12/01/2026 Rep.30/2026 e gravante sulla particella 333.

I/f) - INFORMAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica sono state reperite le pratiche edilizie dell'immobile oggetto di C.T.U..

Dall'analisi del PRG e dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), l'immobile sito in Modica (RG) e prospiciente la strada comunale Torre Cannata Malvagia è riportato in Catasto Urbano al foglio 126, particella 271,



ricade in zona denominata E1, e che la stessa risulta pertinenza del fabbricato in essa censito (art. 30 commi 2 ultimo periodo del DPR 380/2001) ove l'attività urbanistico - edilizia è regolata dalle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore, agli articoli 53 del Comune di Modica. Altresì, la particella 333, dello stesso foglio, è confinante al bene staggito a formare un unico corpo ed è censita al Catasto terreni con qualità di seminato, utilizzata come strada di accesso al fabbricato e all'adiacente p.lla 272 di proprietà di altra ditta.

La costruzione dell'edificio oggetto di valutazione è iniziata a fronte del rilascio di Concessione edilizia in Sanatoria n. 175 rilasciata dal comune di Modica in data 09/03/2006 alla ditta [REDACTED]

Ai fini della certificazione della conformità urbanistico-amministrativa va rilevato che, trattandosi di un'opera non completata non è possibile referenziare una qualsiasi conformità a un elaborato progettuale che prevedeva l'abitabilità a fronte della conclusione delle opere allo stato di progetto. L'unico riscontro ad oggi possibile è quello dell'ingombro dell'edificio con riferimento pertanto alle misure esterne del medesimo, ai distacchi dai confini di proprietà e alle altezze interne: dati peraltro da rivalutare in sede di conclusione delle necessarie opere di completamento in quanto ad oggi le misurazioni effettuate dallo scrivente in loco in data 24 maggio u.s. sono riferite a strutture "nude" e latitanti di finiture che saranno assoggettate di alterazione degli spessori finali, secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali.

Dal punto di vista catastale, l'aggiornamento posto in essere dallo scrivente C.T.U., deve intendersi come fase transitoria di censimento, in quanto il bene ad oggi non è in grado di produrre fiscalmente una rendita propria e l'operazione deve logicamente interpretare come passo necessario all'identificazione di una particella terreni sulla quale insiste una costruzione, seppur priva di caratteristiche di "definitività". Per quanto riscontrato nel sito durante l'accesso e il sopralluogo e per l'attuale situazione "cantieristica" del bene nell'ottica di un definitivo censimento, se ne conferma la rispondenza catastale.

Si documenta cronologicamente qui di seguito lo stato di regolarità edilizia e urbanistica del bene staggito:

- Condono edilizio L. 724/94 prot. n. 2329 del 27/02/1995 presentato dalla ditta [REDACTED] del fabbricato sito in Contrada Torre Cannata – Malvagia s.n. nel Comune di Modica;

- Certificato di idoneità statico sismico del fabbricato che insiste nel foglio 126, p.lla 271, è stato redatto dal tecnico, [REDACTED] all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Ragusa su incaricato dal precedente proprietario [REDACTED] e allegato alla richiesta di condono edilizio presentata al comune di Modica in data 27/02/1995 con prot. n. 2329, è stato acquisito dal Genio Civile di Ragusa il 02/12/1998 con prot. n. 13316;

- Parere igienico sanitario del fabbricato che insiste nel foglio 126, p.lla 271, è stato acquisito dal precedente proprietario [REDACTED] dall'A.U.S.L. n. 7 di Ragusa, Ufficio Igiene Edilizia di Modica con prot. n. 1282, in data 03/12/1997.

- Concessione edilizia: Il fabbricato censito al Catasto Urbano, al foglio 126, p.lla 271, sito nella strada comunale Torre Cannata Malvagia Piano S1, Piano T, cat. F/3 in costruzione, risulta sanato con Concessione Edilizia in Sanatoria del comune di Modica, sanatoria n° 175 del 9 marzo 2006, intestata ai precedenti proprietari: [REDACTED]

[REDACTED]. La relativa concessione e l'elaborato tecnico verranno allegati alla seguente relazione. La suddetta concessione edilizia in sanatoria è stata presentata e ottenuta dal precedente proprietà dell'immobile.

- Relazione di Asseveramento per Autorizzazione allo scarico dei reflui di tipo civile per l'immobile sito in via Torre Cannata Malvagia s.n., al foglio 126, p.lla 271, in merito alla domanda presentata dal signor [REDACTED] relativa al progetto di cambio di destinazione d'uso da artigianale a studio professionale del 22/01/2018;

- S.C.I.A. alternativa al Permesso di costruire prot. n. 6114 del 30/01/2018, intestata a [REDACTED] dell'immobile sito in Contrada Torre Cannata s.n. nel Comune di Modica, che prevedeva al piano terra la collocazione di uffici con servizi igienici e un piccolo archivio mentre il piano seminterrato veniva destinato a garage;

- Atto di compravendita del 17 luglio 2018, n. 31394 del Repertorio, n. 8686 della Raccolta, [REDACTED] (acquirente);

- S.C.I.A. prot. n. 26159 del 27/05/2019 in variante alla S.C.I.A. prot. n. 6114 del 30/01/2018 per l'adeguamento funzionale del Piano Interrato, da garage (non pertinenziale) a servizio dell'attività direzionale, per diversa distribuzione



degli ambienti interni e per la Progettazione di un impianto Fotovoltaico del fabbricato sito in Contrada Torre Cannata s.n. nel Comune di Modica;

- Autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 65 D.lgs. 81/08

in riferimento alla Nota S.U.A.P. n. 26878 del 29/05/2019, del comune di Modica con N° di prot. 0030130 del 14/06/2019, di cambio di destinazione di "Locali da destinarsi ad archivio, sala riunioni e uffici (con stationamento sporadico di addetti) a servizio dell'attività dello studio professionale, svolta a piano terra" del fabbricato censito al Catasto Urbano, al foglio 126, p.lla 271, sito nella strada comunale Torre Cannata Malvagia Piano S1, Piano T, cat. F/3 in costruzione;

- Comunicazione Inizio lavori S.C.I.A. prot. n. 26159 del 27/05/2019, al Comune di Modica del 05/07/2019 che in data 08/07/2019 avranno inizio i lavori nel fabbricato sito in Contrada Torre Cannata s.n. nel Comune di Modica;

- Comunicazione sostituzione impresa edile esecutrice dei lavori al Comune di Modica, prot. n. 0009877 del 20/02/2020 della per i lavori di cui alla S.C.I.A. prot. n. 26159 del 27/05/2019 del fabbricato sito in Contrada Torre Cannata s.n. nel Comune di Modica;

- Comunicazione Ripresa lavori prot. n. 0021196 del 19/05/2020 di cui alla S.C.I.A. prot. n. 26159 del 27/05/2019, al Comune di Modica a seguito della sospensione temporanea del 23 marzo u.s. dovuta all'emergenza COVID-19 del fabbricato sito in Contrada Torre Cannata s.n. nel Comune di Modica.

Al fine di comparare lo stato dei luoghi con la documentazione depositata all'archivio comunale di Modica, il sottoscritto ha avuto modo di verificare la regolarità morfologica e formale del bene staggitto previo esame delle planimetrie relative al fabbricato.

Dal punto di vista catastale l'aggiornamento posto in essere deve intendersi come fase transitoria di censimento, in quanto il bene ad oggi non è in grado di produrre fiscalmente una rendita propria, vista l'evidenza di una particella terreni sulla quale insiste un fabbricato in costruzione, priva di caratteristiche di "definitività". Come riscontrato in sede di sopralluogo nel sito e per l'attuale situazione del cantiere del bene staggitto, nell'ottica di un definitivo censimento, se ne conferma la rispondenza catastale.

Difformità

In sede di sopralluogo non è stata riscontrata alcuna difformità dello stato di fatto attribuibile al fabbricato in corso di costruzione con destinazione ad Attività direzionale (uffici) censito al Catasto Urbano del Comune di Modica, al foglio di mappa 126, particella 271, in Via Rocciola Torre Cannata Malvagia s.n. a Modica (RG). Si ribadisce che la particella 333, confinante al bene staggitto a formare un unico corpo, è censita al Catasto terreni del comune di Modica con qualità di seminativo ed è utilizzata come strada di accesso al fabbricato e alla particella 272 adiacente di proprietà di altra ditta.

Dall'esame del PRG, del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) in merito alle discipline urbanistiche e alle potenzialità edificatorie del bene staggitto, la particella sulla quale insiste l'immobile è urbanisticamente individuata dall'attuale Strumento Urbanistico di Modica come zona "E1 – Agricola normale": si riportano le norme tecniche d'attuazione (P.R.G. Modica):

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 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 m 4,00. 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 di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) Distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;



- a) *Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n° 495/92 (Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada) art. 26, comma 2 p.ti d) e e), come modificati dal D.P.R. 147/93;*
- b) *Parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata.*

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 ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona restano ineditabili 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.

I/g) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA/CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

In seguito alla visione del fascicolo presso l'ufficio tecnico del comune di Modica, si riporta di seguito:

Trattandosi di un edificio in costruzione la dichiarazione di agibilità sarà richiesta a lavori ultimati con la verifica della conformità dell'edificio alle normative vigenti.

Allo stato attuale non risulta alcuna Attestazione di Prestazione Energetica dell'edificio oggetto di esecuzione, in quanto non è obbligatorio per gli edifici in costruzione al rustico o scheletro strutturale.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, rispetto agli strumenti urbanistici l'immobile ha la seguente destinazione urbanistica:

- p.la 271, ricade in zona "E1", con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq.

...Omissis..

La particella suindicata non è gravata da vincoli di natura Urbanistica:

- *non ricade in aree percorse dal fuoco, giusta attestazione del C.D.U allegato.*

Quanto sopra fatte salve comunque le previsioni di cui ai vincoli sovraordinati di natura non urbanistica relativi a:

- *P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) di cui alla Legge n. 365 dell'11 dicembre 2000;*
- *S.I.F. (Sistema Informativo Forestale) di cui al Decreto Legislativo 18 maggio 2001, n. 227 e Legge Regionale 6 aprile 1996, n. 16;*
- *Microzonazione Sismica di cui alla delibera della Giunta Regionale siciliana n. 408 del 19 dicembre 2003.*

Per tutto quanto sopra si PRECISA:

Che ai sensi dell'art.15 della Legge 12/11/2011, n.183, il certificato di destinazione urbanistica non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione e/ o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si precisa inoltre, che ai sensi dell'art. 72 quater delle norme di attuazione del PRG, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 10/12/2019, rispetto alla destinazione indicata negli elaborati grafici adeguati alle condizioni di cui al DDG 214 del 22/12/2017, pubblicati sul sito di questo comune, per le zone disattese e classificate E3 negli elaborati di adeguamento, vanno applicate le seguenti norme:

1) Nel caso in cui i fabbricati esistenti, in forza di regolare titolo edilizio, e le relative pertinenze originarie, ad essi asservite, dovessero ricadere solo in parte entro le zone di PRG confermate dal decreto di approvazione, ed in parte in zone riclassificate agricole dal medesimo decreto e riportate come zone E3, negli elaborati di adeguamento approvati con determinazione dirigenziale n. 1719 del 2/07/2018, la parte di zona E3 dovrà essere considerata parte integrante dell'unità edilizia originaria, in modo da ricomporre la stessa così come a suo tempo indicato nel titolo edilizio.

2) Le norme da applicare all'unità edilizia come sopra ricomposta (edificio + area asservita) sono quelle relative alla classificazione di zona del vigente PRG (B0, B1, B1r, CL, D1), considerando l'unità edilizia nella sua interezza ed il volume già realizzato.



3) Nel caso in cui le unità edilizie esistenti siano state realizzate in forza di piano urbanistico esecutivo, (Lottizzazione, Piano di Zona ecc.), mediante stipula di apposita convenzione, ferma restando la condizione di dover considerare l'unità edilizia originaria, si dovrà tener conto delle specifiche condizioni del piano urbanistico particolareggiato.

4) Gli eventuali mutamenti di destinazioni d'uso, ove espressamente consentiti dal vigente PRG e/ o da eventuale Piano Urbanistico esecutivo, potranno essere effettuati previo reperimento degli spazi di standard o la loro eventuale monetizzazione.

5) Eventuali diverse destinazioni urbanistiche previste dal nuovo PRG, per aree che siano state asservite a fabbricati esistenti, dovranno tener conto della potenzialità edificatoria già utilizzata dal fabbricato esistente a cui l'area fu asservita con il titolo edilizio originario.

6) Nel caso in cui i fabbricati esistenti, in forza di regolare titolo edilizio, e le relative pertinenze originarie, ad essi asservite, dovessero ricadere entro le zone di PRG disattese dal decreto di approvazione, senza che ne sia prevista espressamente la demolizione, il diritto acquisito prevale rispetto alla generica condizione dettata dal decreto.

7) Sono salvaguardati diritti acquisiti anche per i fabbricati non completi con lavori effettivamente iniziati sulla base di calcoli strutturali regolarmente autorizzati.

Omissis..

La particella sopraindicata, con riferimento al Piano Paesaggistico degli ambiti regionali 15-16-17, ricade nel Paesaggio Locale e non ricade all'interno di zone vincolate di cui ai sensi dell'articolo 142 del D.L. 42/2004.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali sul sopradescritto immobile, in quanto le utenze sono autonome.

Non sono sottoposti a vincoli discendenti da metanodotti, etilenodotti, linee di alta tensione, ecc., o prescrizioni che possano avere significativa incidenza sulla valutazione dei beni, fatto salvo quanto espressamente dichiarato nella presente relazione.

I/h) – ANALITICA DESCRIZIONE DEL BENE E VALUTAZIONE ESTIMATIVA

L'oggetto della presente relazione riguarda l'accertamento del più probabile valore di mercato del patrimonio immobiliare (fabbricati e suolo) con l'applicazione dei valori desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dei valori del Borsino immobiliare per i fabbricati in costruzione e destinazione Attività direzionale (uffici), e in ultimo la previsione del valore ottenibile nel caso di vendita forzata.

Sulla base dell'analisi del bene oggetto di stima, dei dati raccolti dal C.T.U. e della funzionalità legata al bene è possibile stimare il valore di mercato del lotto.

Per il più corretto e oggettivo approfondimento di questo aspetto del mandato, il sottoscritto C.T.U., considerando la situazione di mercato e il metodo di valutazione da applicare, precisa che i codici di valutazione immobiliare così definiscono il valore di mercato: *“È l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Fabbricato, foglio 126, p.la 271

La metodologia adottata per la valutazione dei fabbricati è quella della valutazione mediante i parametri O.M.I. e del Borsino Immobiliare. Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, con riferimento a unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea, per unità di superficie riferiti a unità immobiliari in condizioni ordinarie. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.



La tipologia prevalente consente di caratterizzare ciascuna zona omogenea OMI, in base alla specie immobiliare più diffusa tra quelle presenti nel mercato locale. Nella zona omogenea OMI possono essere valorizzate anche altre tipologie rappresentative del mercato.

Il Borsino Immobiliare è un listino realizzato da tecnici del settore che raccoglie le informazioni sulle transazioni immobiliari effettuate in uno specifico territorio. Tali informazioni si rivelano fondamentali all'interno di un mercato in continua evoluzione, che varia notevolmente da una zona all'altra. La valutazione mediante i parametri del Borsino Immobiliare fornisce quotazioni, analisi e informazioni su case e immobili con cadenza trimestrale su ciascun territorio, avvalendosi di una rete di selezionati professionisti e imprese legati alla filiera della compravendita e della gestione degli immobili.

Per l'indagine sulla quotazione unitaria di mercato relativa ai fabbricati adibiti ad Attività direzionale (uffici) è stata rilevata la quotazione di mercato per metro quadrato di superficie commerciale per Uffici e Negozi ubicati in Modica, si è fatto ricorso alle fonti disponibili sul web, ovvero alla Banca dati Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e al Borsino Immobiliare.it.

Strada di accesso, foglio 126, p.lla 333

Per la stima della strada sterrata si è ritenuto opportuno ricorrere alla stima per comparazione e alle indagini di mercato riguardanti la compravendita di immobili simili nelle zone limitrofe, considerando l'immobile quale pertinenza accessoria del fabbricato in costruzione, applicando le opportune correzioni alla modalità di stima del cespite in considerazione del fatto che la ditta esecutata ne possiede la proprietà del 50%.

Il sottoscritto C.T.U., dopo avere assunto le informazioni specifiche, utilizzando i dati più aggiornati, relativi al mercato immobiliare di beni simili, e dopo aver comparato quest'ultimi con gli andamenti del mercato relativi all'areale modicano, sempre in relazione a beni simili compravenduti di recente, valutando con attenzione le finalità della richiesta, definisce il più probabile valore di mercato del bene premettendo alcune considerazioni:

- Considerando che le caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame non renderebbero oggettiva una stima basata esclusivamente sulle tabelle ufficiali dei V.A.M. (Valore Agricolo Medio) che risalgono al 2015 per la Provincia di Ragusa della Regione Agraria n° 3 denominata "Colline litoranee di Modica", sulla base delle informazioni e degli elementi acquisiti;

- Considerando che le caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame non renderebbero oggettiva una stima basata esclusivamente sulle valutazioni del listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli del Comune di Modica per l'anno corrente, in quanto la particella è utilizzata come strada di accesso al piano seminterrato del fabbricato in costruzione e quindi di pertinenza;

- Il reale valore di mercato deve tener conto, oltre all'esclusivo valore materiale del bene anche di una correzione di questo, dovuta alla domanda e all'offerta di beni simili, compravenduti di recente, siti nella zona di interesse nonché, infine, della funzionalità dello stesso;

- Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per la valutazione dei beni oggetto di stima è stata effettuata l'analisi dell'andamento del mercato con riferimento al segmento in cui ricadono i beni.

Descrizione della strada di accesso, foglio 126, p.lla 333

Stradina sterrata di accesso al fabbricato in costruzione della superficie di m² 261 risultante al catasto terreni con la qualità seminativo e in comproprietà della ditta esecutata per la quota di 18/36. Il bene risulta libero e transitabile e utilizzato come strada di accesso che conduce anche all'ingresso della particella 272 di proprietà di altra ditta.

Descrizione del Fabbricato, foglio 126, p.lla 271

Il fabbricato ha pianta rettangolare con dimensioni di circa m 15,50*12,00 ed è orientato sull'asse N/S - W/E. Fabbricato in costruzione che si sviluppa su due piani fuori terra, con un piano seminterrato sul lato a monte e un piano terra con accessi autonomi. La copertura del fabbricato è a doppia falda, non praticabile. La struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato con pilastri e travi, solaio orizzontale intermedio e solaio di copertura a doppia falda inclinata in latero cemento e tamponamenti in blocchi di calcare tenero al piano terra e laterizio forato. Sulla copertura è presente un manto di lamiera grecata termoisolante.



Il lotto presenta confini delimitati da muretti di blocchi in calcare tenero, muretti a secco e da una rete metallica sul fronte strada. Un stradina sterrata confinante a Ovest con il lotto corrispondente alla particella 333 risulta utilizzata per l'accesso all'immobile.

Allo stato attuale l'immobile si presenta con la struttura in c.a. ultimata e con alcune tamponature eseguite come di seguito specificate: nel seminterrato sono presenti le tamponature in blocchi di calcare tenero nel prospetto a Nord, nel prospetto a Est e per metà nel prospetto ad Ovest; al piano terra sono presenti le tamponature in blocchi di calcare tenero nel prospetto principale (prospetto Nord) e delle tamponature in laterizio nel prospetto laterale sinistro (prospetto Est).

Lo stato attuale e le caratteristiche costruttive dell'edificio vengono di seguito riassunte:

Al piano seminterrato è realizzato un massetto con rete elettrosaldata con materiale isolante termico. Il vespaio è stato realizzato con cupolette prefabbricate da 35 cm e tubi in P.V.C. per l'aerazione. Solaio in latero cemento da 16,5 cm con apposto isolante termico e massetto in cls alleggerito.

Le tamponature esterne al piano terra sono state realizzate con laterizio poroton da 20 cm. Parte esterna, una camera d'aria da 4 cm e una fodera interna realizzata con laterizio forato dello stesso spessore di 8 cm. Al piano interrato, la parte esterna è stata realizzata con blocchi di calcare tenero dello spessore di 20 cm, una camera d'aria di 4 cm e una fodera interna con laterizio forato da 8 cm. Nella parte esterna è presente un isolamento a cappotto, tale spessore non incide sulla volumetria autorizzata ai sensi della L.R.04/2005 sul contenimento energetico.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio forato. Allo stato attuale nel piano seminterrato sono presenti un locale tecnico e un locale adibito a n. 2 servizi igienici. Nel piano terra si riscontrano un locale tecnico e un locale adibito a n. 2 servizi igienici.

L'edificio presenta una coibentazione esterna con rivestimento a cappotto, allo scopo di migliorare il confort e il livello qualitativo dell'abitazione e con l'obiettivo di contenere i consumi energetici, mentre la copertura allo stato attuale consiste in un manto di lamiera grecata termoisolante.

Nei locali interni non sono presenti intonaci e non è presente pavimentazione. Inoltre i locali sono sprovvisti di infissi esterni e di infissi interni.

Nell'area esterna a Nord del fabbricato è presente un'area destinata a parcheggio e a servizio dell'attività lavorativa del cantiere in atto e ad oggi invasa da erbe infestanti. Come indicato nello stato di progetto è prevista la presenza di una cisterna per uso di acqua potabile che verrà riempita periodicamente tramite autobotti autorizzate al trasporto di acqua potabile preventivamente trattata. L'area a Sud del fabbricato è occupata da un fossato che sarà destinato a contenere il serbatoio per l'accumulo delle acque pluviali.

Nello scannafosso è altresì presente, nel prospetto ad Ovest, un Pozzo nero interrato a tenuta stagna. Secondo la documentazione tecnica estratta dall'archivio comunale detto pozzo nero presenta una base di circa ml. 3,00 x 4,00 con una altezza di circa ml 2,50 con una capacità max. di accumulo di circa mc 30,00. Esso è posizionato alla distanza di circa ml 14,00 dalla cisterna esistente per l'accumulo di acqua potabile situata a monte e distante altresì più di m 1,00 dai muri di fondazione, a una quota più bassa di m 3,80 dal fabbricato esistente a piano terra e alla distanza di circa m 3,00 dal terreno di proprietà di terzi. Il pozzo nero in opera è stato realizzato mediante lo scavo della roccia esistente e successivamente rivestite sia alla base che alle pareti con cls impermeabile che non permette ai reflui di fuoriuscire e disperdersi nel suolo circostante. Il pozzo nero è dotato in sommità, sulla soletta di copertura, di una botola ermetica per ispezione e per eventuali lavori di manutenzione.

I lavori da effettuare secondo il titolo abitativo risultante dall'archivio comunale di Modica risultano essere i seguenti:

Al piano interrato verranno realizzati n° 2 uffici e una sala riunioni, un archivio, un ripostiglio, un locale di sgombero, un locale tecnico e un servizio igienico con aerazione forzata. Al piano terra verranno realizzati n° 9 uffici, sala d'attesa, locale tecnico e servizi igienici. Lo stato di progetto prevede un ingresso autonomo ad ogni piano e non è previsto un collegamento interno tra i due piani.

Le caratteristiche costruttive prevedono la costruzione di tramezzature interne realizzate con "pareti cieche", con pareti parzialmente vetrate e in laterizio. Le "pareti cieche" sono composte da pannelli in truciolare rivestite da nobilitato melamminico bordati perimetralmente in ABS fissati in opportuni montanti e guide orizzontali e verticali, le pareti parzialmente vetrate anch'esse verranno fissate con opportuni montanti e guide orizzontali e verticali. Nei locali adibiti a



servizi igienici, dove verranno allocati i sanitari, sono previste due pareti in laterizio forato. Gli intonaci interni saranno realizzati con finiture di tipo cementizio a tre strati. Il rivestimento dei bagni prevede pareti in laterizio, dove saranno allocati i sanitari, dopo essere state opportunamente intonacate e rivestite con piastrelle in ceramica smaltata e/o gres porcellanato. I pavimenti posati saranno in gres porcellanato. La copertura finale prevede tegole in coppo siciliano e un impianto fotovoltaico e solare termico per acqua calda sanitaria. L'impianto fotovoltaico sarà realizzato con 40 pannelli Kioto 275 Wp, sulle due falde così distribuiti: n. 20 pannelli sulla falda orientata ad est e n. 20 pannelli distribuiti su quella orientata ad ovest. Potenza installata 11,00 Kwp; il solare termico si comporrà di n. 2 pannelli montati sulla falda esposta ad Est.

La copertura prevede la realizzazione di una linea vita con dispositivi di ancoraggio di Tipo A, costituita da punti di ancoraggio posizionati sequenzialmente in modo da permettere all'operatore di muoversi sulla copertura utilizzandoli consecutivamente. Gli infissi esterni previsti saranno in PVC senza schermature esterne, mentre gli infissi interni saranno costituiti da porte in legno. Verrà realizzato un controsoffitto in cartongesso con sopra del materiale termocoibentato. Gli impianti elettrico e di condizionamento del piano terra verranno realizzati sopra il controsoffitto.

Lo stato di progetto prevede, altresì, la realizzazione di un parcheggio prospiciente la strada comunale Torre Cannata Malvagia all'ingresso e a servizio dell'attività lavorativa che verrà svolta nell'edificio e che risulterà direttamente comunicante con l'ingresso al piano terra del fabbricato staggitto. L'area esterna sarà pavimentata e verranno installati cancelli e sistemati i muri di confine.

Determinazione della superficie commerciale:

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento alla norma UNI EN 15733-2011 che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare si ottiene dalla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare raffigurano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o a ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso dell'unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi, quali:

- pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc.
- pertinenze esclusive a servizio: i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc.).

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate e aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più indicazioni circa la ponderazione delle superfici, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si è fatto riferimento al DPR 139/98. Inoltre si specifica che:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino a uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm 25;
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50, non entra nel computo della superficie.



La superficie commerciale dell'unità immobiliare di cui trattasi è pari a m² 760,00, così determinata:

Tabella 3 – SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA				
Denominazione	Superficie netta (mq)	Altezza	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
Piano semiinterrato				
Vano 1 - Planimetria	171,78	h. media m 3,00	1,00	171,78
Vano 2 - Locale tecnico	6,60	h. media m 3,00	15,00	1,00
Vano 3 - Servizi igienici	7,62	h. media m 2,50	50,00	3,81
Totale vani abitativi	186,00 mq			177,00 mq
Area di pertinenza:				
Parcheggio scoperto	136,00		50%	68,00
Cortile fronte strada di accesso	77,50		10%-2%	3,55
Totale aree di pertinenza	213,00 mq			72,00 mq
Piano Terra				
Vano 1 - Planimetria	173,58	h. media m 3,00	1,00	173,58
Vano 2 - Locale tecnico	4,44	h. media m 3,00	15,00	0,67
Vano 3 - Servizi igienici	7,98	h. media m 2,50	50,00	4,00
Totale vani abitativi	186,00 mq			178,00 mq
Area di pertinenza:				
Parcheggio scoperto	666,00		50%	333,00
Totale aree di pertinenza	666,00 mq			333,00 mq
Totale	1.065,00 mq			760,00 mq

Considerando la particella 333 quale accessoria e di fatto soggetta a servitù di passaggio, in quanto di proprietà per la quota di 18/36 della ditta esecutata e di altra ditta per la stessa quota, nonché utilizzata come passaggio transitabile per raggiungere la confinante particella 272 di proprietà di altra ditta, la superficie della stradina pari a 261,00 m² viene conteggiata al 50% e valutata secondo il valore del terreno edificabile nel segmento di mercato più prossimo:

- Valore dell'area: m² 261,00 / 50% = m² 130,50 x €/m² 30,00 = € 3.915,00
- Valore Stradina di accesso: € 3.915,00

Criterio di stima adottato: fabbricato in corso di costruzione, foglio 126, p.lla 271 e 333

Trattandosi di un fabbricato in via di costruzione e nello stato di rustico, non è possibile procedere con una stima parametrica basata sul Market Comparison Approach (MCA), perché risulta difficile riscontrare comparabili con le stesse caratteristiche e stato di uso a manutenzione che siano stati oggetto di compravendita negli ultimi 3 anni. Pertanto, verrà utilizzata la procedura denominata Cost Approach. Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione (o riproduzione) dell'edificio eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Il principio di sostituzione asserisce che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; quindi il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi, come ad esempio aziende agricole o industriali che hanno un mercato limitato, per immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente valutazione. Pertanto, non essendoci altre unità immobiliari delle medesime caratteristiche nella zona, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto MCA.



Le condizioni di applicazione del metodo riguardano la stima del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del suo deprezzamento.

La stima del valore dell'area è legata alla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica a intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc.

Il cespite è ubicato in zona periferica della città di Modica. Urbanisticamente la tipologia più diffusa nell'area è quella relativa a fabbricati di tipologia residenziale di piccole/medie dimensioni. La zona non è servita da mezzi pubblici di trasporto, il fabbricato è vicino (1 Km) alla S.P. 43 di collegamento principale con la città di Modica, alla S.S. 115 (1,5 Km) ed alla zona artigianale cittadina.

Stima del valore dell'area e dei costi di ricostruzione

Per la determinazione del valore della superficie del cespite staggito, non rilevando valori nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, sono stati utilizzati i valori di terreni edificabili nell'area limitrofa in un segmento di mercato prossimo a quello dell'immobile da stimare. Pertanto, essendo la valutazione volta a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato (principio di sostituzione), per la stima si è impiegato il valore del terreno edificabile nel segmento di mercato più prossimo, rilevando il valore di €/m² 30,00.

L'area da considerare nella stima del valore del terreno è data dalla somma dell'area pertinenziale del fabbricato rustico e dalla superficie coperta del fabbricato stesso, quindi un totale di m² 1.196,00.

Pertanto la superficie del suolo edificabile è così calcolata:

Tabella 4 - VALORE DELL'AREA			
	m²		€/m²
Superficie Area	1.065,00	Valore Area	30,00
Stradina di accesso	130,50		
Totale	1.195,50		
		Totale valore superficie	35.865,00

Valore dell'area: m² 1.195,50 x €/m² 30,00 = € 35.865,00.

I costi inerenti le opere di completamento per rendere compiuto il fabbricato staggito in esame, in base alla conoscenza dei costi medi ricorrenti di mercato di costruzione al nuovo per analoga tipologia e in base allo stato attuale dei cespiti, sono stati quantificati in: 860,00 €/m².

Il costo di ricostruzione rilevato tramite le imprese di costruzione della zona è risultato essere di €/m² 860,00.

Riguardo la stima dei costi di costruzione del piano copertura e dell'area pertinenziale esterna, considerando le caratteristiche risultanti dallo stato di progetto, tramite ricerche tra le imprese di costruzione della zona si è stimato un costo pari ai €/m² 135,00 per la copertura e di €/m² 100,00 per l'area pertinenziale.

Per una maggiore attendibilità dei valori in relazione all'ottenimento di una congruità di rispondenza al mercato attuale del Comune di Modica, viene applicato il costo unitario desunto dalla mera porzione edificata, distinguendo nel calcolo il costo del piano seminterrato, del piano terra e dell'area esterna prevista nel progetto depositato, ottenendo in tal modo l'ammontare del valore di costruzione del cespite staggito.



Tabella 5 - VALORE DELL'AREA – STIMA DEI COSTI DI RICOSTRUZIONE			
	Superficie	Valore attribuito €/m²	Valore totale €/m²
Piano seminterrato	177,00 m²	860,00	152.220,00
Piano terra	178,00 m²	860,00	153.080,00
Piano copertura	177,00 m²	135,00	23.895,00
Area esterna	405,00 m²	100,00	40.500,00
	760,00 m²		369.695,00

Valore costi di costruzione è di €/m² 369.695,00, ovvero circa 486,00 €/m² (superficie totale).

Pertanto, i costi complessivi sono stati quantificati in:

Tabella 6 - VALORE COMPLESSIVO	
Valore della costruzione	369.695,00
Valore dell'area	35.86500
Valore Totale	405.560,00

Il Valore complessivo dell'immobile oggetto di valutazione è, per arrotondamento, di € 405.560,00.

Valore di mercato con stima sintetica-comparativa

La stima del probabile valore di mercato viene eseguita con procedimento sintetico comparativo, confrontando l'immobile staggito con aree simili a quella da stimare aventi le stesse caratteristiche e che recentemente sono state oggetto di compravendita. Il parametro più utilizzato è quello tecnico, quale la superficie e si risolve con la formula:

$$V_x = \frac{\sum V}{\sum m^2} \times X_{m^2}$$

La stima del probabile valore di trasformazione si trova come differenza tra il valore del fabbricato edificabile sull'area e il suo costo di costruzione, valori che possono essere stimati con procedimento sintetico o analitico. Tale criterio di valutazione viene utilizzato quando si vuole determinare il prezzo massimo ammissibile per l'area, oppure in presenza di un mercato delle aree poco attivo.

Dopo aver analizzato i dati e comparato i valori ottenuti dalle indagini di mercato, tenuto conto delle caratteristiche future pari al bene ultimato, considerando gli standard costruttivi come da stato di progetto, l'andamento positivo in rialzo delle compravendite in zona relativo alle quotazioni di immobili non residenziali e valutando le tempistiche di realizzo della compravendita di medio-lungo periodo, si può considerare un valore riferito all'unità di superficie, inerente l'oggetto d'indagine di categoria Catastale A/10 Uffici, pari a €/ m² 950,00.

STIMA DEL VALORE VENALE

Le fonti di informazione utilizzate sono state desunte da:

- Agenzie di mediazione immobiliari del territorio;
- Banca dati dei valori di mercato espressi dall' "O.M.I." Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Borsino Immobiliare.it;
- Dati di mercato desunti dagli annunci di vendita.
- Capitolati e computi metrici forniti dalla proprietà.

Tenuto conto delle ricerche di mercato effettuate che hanno permesso di accertare il valore venale di beni simili, che tuttavia ricadevano in zone commerciali di maggior pregio, si è ritenuto opportuno utilizzare i valori seguenti dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare:

- Uffici, categoria A/10 fra i valori € 660,00 e € 950,00 €/m² (O.M.I.);
- Uffici, categoria A/10 fra i valori € 594,00 e € 950,00 €/m² (Borsino immobiliare).



Il valore unitario €/mq medio in riferimento alla tipologia Uffici in zona E1 agricola normale, Fascia Periferica/Modica Sorda, nel Comune di Modica (RG), per stato di conservazione normale, viene indicato sulla Banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e sul sito del Borsino Immobiliare.it, risulta pari:

Banca dati dell'O.M.I. (valore min. e valore max.):

- Uffici: € 660,00 - € 950,00 = € 950,00/ m² (valore max.);

Borsino Immobiliare.it (valore min. e valore max.):

- Uffici e studi privati: € 594,00 - € 950,00 = € 950,00/ m² (valore max.).

Analizzando i valori pubblicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari relativi al 2° semestre dell'anno 2025, per la zona Periferica/Modica Sorda, E1 agricola normale, e i dati rilevati dal Borsino Immobiliare relativamente al 4° trimestre dell'anno 2025 per l'area indicata, facendo la media dei valori rilevati, si perviene alla seguente quotazione unitaria media:

Lotto: = € 950,00/ m²

Pertanto, viste le condizioni del fabbricato in costruzione, le scelte e gli standard costruttivi dello stato di progetto e l'ottimo stato fisico generale dell'immobile, viene identificato il valore massimo; la valutazione del valore venale del cespite staggito è la seguente:

- Superficie commerciale: 760,00 m² x 950,00 €/mq = 722.000,00 €

Correzioni da applicare alla stima

Il valore stimato sopraindicato dovrà necessariamente essere ritoccato in relazione alla vetustà dell'immobile. I coefficienti di vetustà vengono utilizzati solitamente per adattare le quotazioni riportate nel Borsino immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile. Per la stima della quotazione di unità immobiliari non nuove (abitazioni, nonché uffici, magazzini e laboratori, all'interno di edifici residenziali), occorre applicare l'opportuno coefficiente corrispondente alla vetustà dell'immobile oggetto di stima. I coefficienti da applicare riferiti alla vetustà degli immobili per tutte le destinazioni riportate, si applicano partendo dall'anno 1° della tabella vetustà, per ogni fascia di periodo temporale del "Borsino Immobiliare" presa in esame.

Il valore commerciale del bene staggito è stato stimato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, quali: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, la comodità di accesso, lo stato di manutenzione, la presenza o meno di impiantistica a norma, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati, dai dati metrici acquisiti e dalla situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Tutti i valori degli immobili staggiti oggetto della presente perizia sono stati definiti a seguito delle predette considerazioni, utilizzando come unità di riferimento il metro quadrato commerciale.

Considerando che la Concessione Edilizia in Sanatoria ottenuta dalla precedente proprietà per la realizzazione del manufatto risale al 2006, che la S.C.I.A. prot. n. 26159 del 27/05/2019 in variante alla S.C.I.A. prot. n. 6114 del 30/01/2018 per l'adeguamento funzionale del Piano Interrato e successiva autorizzazione di cambio di destinazione d'uso presentata al Comune di Modica dalla ditta esecutata subentrante alla proprietà con Atto di compravendita del 17 luglio 2018, la data reale di inizio lavori relativa alla S.C.I.A. del 2019 è da ritenersi il giorno 08/07/2019.

Pertanto, non avendo ulteriori dati significativi che dimostrino la reale data di sospensione del sito edilizio, per semplificazione d'adozione di calcolo si opta per l'assunzione del 2019 come data di realizzazione di quanto oggi presente nel sito.



I coefficienti di vetustà			
anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775

Gli anni trascorsi sono pertanto 6 e quindi la percentuale decurtativa ammonta a 0,94 che va applicata allo stimato valore venale del cespite staggito pari a € 722.000,00.

Pertanto il prezzo di stima andrà adeguato in tal senso, con il valore finale stabilito in:

$$€ 722.000,00 * 0,94 = € 678.680,00$$

Al valore di stima si aggiungono ulteriori costi indiretti, quali:

- Costi allacciamento servizi: € 1.000,00
- Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E): € 600,00
- Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.): € 400,00

Sommano in totale € 2.000,00.

Eventuali ulteriori costi indiretti, tra i quali gli oneri di urbanizzazione, spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori, spese generali, ecc., sono ragionevolmente rappresentati dalla decurtazione congrua del 15%.

Pertanto, al netto dei costi aggiuntivi con il valore finale stabilito in:

$$€ 678.680,00 - 2.000,00 = € 676.680,00.$$

Il Valore di mercato complessivo dell'immobile può considerarsi come segue:

$$\text{Fabbricato in costruzione: } € 676.680,00 - € 405.560,00 = € 271.120,00.$$

Il valore di stima del lotto staggito è pari a € 271.120,00 che viene arrotondato a € 271.000,00.

VALORE VENALE COMPLESSIVO DEL LOTTO

Fabbricato a uso ufficio in costruzione e strada sterrata di accesso, p.lle 271 e 333:

somma in totale € 271.000,00.

TOTALE STIMA IMMOBILE LOTTO:

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pertanto pari a € 271.000,00 (euro duecento settantunomila virgola zero).

Per garanzia sui vizi occulti l'importo viene ridotto del 15% del valore venale:

$$= € 271.000,00 - 15\% = € 230.350,00.$$

Rispondendo in maniera completa al quesito posto dal Sig. Giudice, si determina un valore venale del Lotto staggito pari a **€ 230.350,00** (euro duecentotrenta trecento cinquanta virgola zero).



VALORE DI VENDITA FORZATA (Prezzo a base d'asta)

Il valore nel caso di vendita forzata del bene,

è quantificato in

€ 230.350,00 (euro duecentotrenta trecento cinquanta virgola zero).

I/i) – INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver evaso con la dovuta diligenza e meticolosità l'incarico affidatogli e riporta al netto delle predette aggiunte il valore finale del fondo oggetto di valutazione.

Il valore finale del bene, al netto di tutte le necessarie detrazioni e aggiunte,

è quantificato in

€ 230.350,00 (euro duecentotrenta trecento cinquanta virgola zero).

Scicli, li 23/05/2026

Il C.T.U.

Agronomo junior

Dott. Fabrizio Iurato

documento firmato digitalmente



Come da indicazioni riportate nel mandato, a seguire il report fotografico:

Foto LOTTO, foglio 126, p.lla 271, 333 - PIANO SEMINTERRATO, sn° civico



Foto 1: accesso dalla strada comunale



Foto 2: accesso strada sterrata, p.lla 333



Foto 3: veduta interna



Foto 4: veduta interna



Foto 5: veduta interna



Foto 6: veduta interna



Foto 7: veduta interna



Foto 8: veduta interna





Foto 9: segnaletica di cantiere



Foto 10: attrezzi di cantiere e rifiuti vari



Foto 11: impianto elettrico



Foto 12: locale tecnico



Foto 13: rete elettrosaldata



Foto 14: locale tecnico



Foto 15: servizio igienico 1



Foto 16: servizio igienico 2



Foto LOTTO, foglio 126, p.la 271 - PIANO TERRA, sn° civico



Foto 17: veduta interna



Foto 18: veduta interna



Foto 19: veduta interna



Foto 20: veduta interna



Foto 21: servizio igienico 1



Foto 22: servizio igienico 2



Foto 23: locale tecnico



Foto 24: cielo locale tecnico





Foto 25: impianto elettrico



Foto 26: rete elettrosaldada



Foto 27: materiale isolante termico



Foto 28: impianto illuminazione



Foto 29: materiale di cantiere



Foto 30: materiale di cantiere



Foto 31: particolare tetto



Foto 32: particolare





Foto 33: prospetto nord e ingresso



Foto 34: fossato prospetto sud



Foto 35: prospetto ovest



Foto 36: prospetto sud-ovest



Foto 37: prospetto sud



Foto 38: prospetto nord-est



Foto 39: veduta ingresso seminterrato



Foto 40: veduta ingresso seminterrato

