

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO R.G. n° 169/2022

G.E. DOTT. [REDACTED]

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 173 BIS DELLE
DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DEL C.P.C.**

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV.TO [REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED] [REDACTED]

RAPPRESENTATI E DIFESI DALL'AVV.TO [REDACTED]

INDICE

Premessa	3
Identificazione del bene.....	3
Sommatoria descrizione del bene	5
Stato di possesso del bene.....	7
Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente	8
Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	9
Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso	10
Attestato di prestazione energetica	11
Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa	12
Indicazione del valore finale del bene	17
Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata	17
Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA	19
Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE.....	22

Premessa

Giusto decreto di nomina del 30 ottobre 2022 del G.E. Dott. [REDACTED], con successiva accettazione in data 16 novembre 2022, è stato conferito l'incarico di Perito Estimatore alla sottoscritta [REDACTED], iscritta al numero [REDACTED] Sezione A del Registro di Anzianità dell'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Ragusa, e iscritto al numero [REDACTED] dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ragusa categoria Agricola, con indirizzo di Posta Elettronica Certificata f [REDACTED]

Come stabilito con decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario del 30 ottobre 2022, letti gli atti depositati ed esaminata la documentazione prodotta, il sottoscritto Perito Estimatore espone quanto segue, in risposta al quesito conferitogli dal G.E. Dott. [REDACTED]

In considerazione della complessiva consistenza dei beni oggetto di pignoramento, trattandosi di un unico immobile con autonomia funzionale e reddituale, è stata valutata una procedura di vendita in un unico lotto.

Identificazione del bene

Le operazioni peritali sono state precedute da una verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, relativamente ai dati catastali e ai confini dell'immobile oggetto della procedura in epigrafe.

L'immobile oggetto di esecuzione, è costituito da un fondo rustico con entrostanti fabbricati a servizio dell'attività agricola, sito in Modica (RG) nella Contrada Scardacucco s.n.c.. I fabbricati presenti si identificano con una abitazione unifamiliare a due piani ed una stalla per attività agricola destinata all'allevamento bovino. Il fondo è localizzato proprio in prossimità del confine Sud ovest del territorio comunale di Modica, ubicato in Zona Territoriale Omogena E5 *Zone Agricole*, ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Modica. Al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di

Modica è censito al Foglio di Mappa 113 Sezione A, particelle 10 - 92 - 93 - 119 - 128 - 201 - 229 - 230 - 290, meglio identificato come segue:

N.C.T. del Comune di Modica						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
					Dominicale	Agrario
113	10	Uliveto	2	0.69.00	€ 24,94	€ 16,04
113	92	Pascolo	1	0.10.50	€ 1,36	€ 0,54
113	93	Uliveto	2	0.02.00	€ 0,72	€ 0,46
		Seminativo	4	0.56.00	€ 14,46	€ 5,78
113	119	Seminativo arborato	2	0.15.70	€ 12,16	€ 6,49
		Uliveto	2	0.28.70	€ 10,38	€ 6,67
113	128	Seminativo arborato	4	0.29.50	€ 11,43	€ 6,86
113	201	Seminativo arborato	2	0.21.78	€ 16,87	€ 8,79
		Uliveto	2	0.24.32	€ 9,00	€ 5,65
113	229	Pascolo	1	0.06.90	€ 0,89	€ 0,36
113	230	Seminativo	4	0.16.90	€ 4,36	€ 1,75
113	290	Seminativo arborato	4	0.13.70	€ 5,31	€ 3,18

Relativamente ai fabbricati presenti all'interno del fondo, identificati con una casa per civile abitazione unifamiliare a due piani, e una stalla per attività agricola destinata all'allevamento bovino, questi sono censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e 2 meglio identificata come segue:

N.C.E.U. del Comune di Modica							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
113	292	1	A/4	3	8 vani	192 m²	€ 280,95
		2	D/10	-	-	-	€ 186,00

Le particelle sopra indicate, risultano di proprietà esclusiva, nella misura di $1/2$ ciascuno, del [REDACTED]

[REDACTED] debitori nella procedura esecutiva oggetto della presente.

Successivamente alla predetta verifica preliminare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, previa comunicazione predisposta dal custode al creditore procedente ed al debitore esecutato, rispettivamente a mezzo P.E.C. e a mezzo Raccomandata-1, in data 12 dicembre 2022 alle ore 09:45, sono state eseguite le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Sommatoria descrizione del bene

In data 12 dicembre 2022 è stato eseguito l'accesso presso il fondo rustico oggetto di pignoramento, sito in Modica (RG) Contrada Scardacucco s.n.c., durante il quale sono state effettuate le necessarie indagini e gli opportuni rilievi metrici e fotografici, sono stati esaminati il fondo rustico, i confini, le strutture, gli impianti e lo stato di manutenzione.

Il fondo dista dall'abitato di Modica circa km 7+500, da cui si raggiunge percorrendo la Strada Modica - Ragusa e S.P. 94 fino alla rotonda dove si prende la 3° uscita S.S.115/S.S.194, svoltando leggermente a sinistra (indicazione per Scicli) per circa km 1,00 e poi a sinistra fino a giungere a destinazione.

Da quanto si evince dalla zonizzazione del territorio, individuata dal Piano Strategico Nazionale e accolta dal Piano di Sviluppo Rurale Sicilia 2014-2022, il territorio comunale di Modica appartiene alla Macroarea C "Aree rurali intermedie", in cui rientrano territori di collina significativamente rurali con una certa diversificazione delle attività economiche.

Il fondo è costituito da un unico corpo aziendale di forma pressoché regolare, avente estensione catastale complessiva di ettari 2.95.00, a cui si aggiungono gli entrostanti fabbricati. In occasione dell'accesso eseguito sul fondo oggetto di pignoramento, dai rilievi di campo effettuati ed in raffronto con le superfici catastali, è stata riscontrata la seguente ripartizione culturale:

○ Superficie Agraria Totale ha 2.95.00

di cui

○ Oliveto ha 1.24.02

○ Pascolo ha 0.17.40

○ Seminativo arborato ha 1.53.58

Il lotto, in aggiunta alle superfici sopraindicate, comprende anche una due fabbricati, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e 292 sub 2.

L'unità immobiliare identificata con la particella 292 sub 1 è una abitazione unifamiliare al piano primo con locale sottotetto. Complessivamente, il fabbricato si sviluppa per una superficie coperta lorda di m² 128,00 al piano primo, nonché di m² 60,00 parzialmente praticabili al piano secondo (soffitta), mentre la superficie utile netta del piano primo è complessivamente pari a m² 97,20. Al piano terra si trovano due locali di sgombero per una superficie coperta lorda di m² 72,00, mentre la superficie utile netta è di m² 51,40.

L'unità identificata con la particella 292 sub 2, invece, è rappresentata da una piccola stalla per allevamento bovino che si sviluppa per una superficie coperta lorda di m² 100,00, mentre la superficie utile netta è pari a m² 90,00. All'unità immobiliare si aggiunge un'area esterna di pertinenza, identificata da un cortile di m² 120. Il lotto si completa da una modesta superficie agricola censita al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica, al Foglio di Mappa 113 Sezione A, particelle 10 - 92 - 93 - 119 - 201 - 229 - 230 e 290, con qualifica catastale di oliveto, pascolo e seminativo arborato come sopra descritto e avente una superficie complessiva di ettari 2.95.00.

Dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto con le planimetrie catastali in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, non

risultano variazioni/difformità relative alla predisposizione interna degli spazi del fabbricato, rispetto alla consistenza originaria.

Stato di possesso del bene

Gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica Sezione A, Foglio di Mappa 113 particelle 10 - 92 - 93 - 119 - 128 - 201 - 229 - 230 - 290, ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e 2, in base alle risultanze della relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c., certificata ai sensi della Legge n° 302/1998 dal Notaio [REDACTED] risultano appartenere, nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno, [REDACTED], debitore della procedura in oggetto, e al coniuge in comunione di beni il [REDACTED] in virtù dei titoli seguenti:

- ✓ Atto pubblico di compravendita Rep. 80731/20983 del Notaio [REDACTED] da Modica, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 31 dicembre 2016 ai nn. 18132/12387, da potere di [REDACTED].

Relativamente alla continuità delle trascrizioni nel ventennio, si segnala che i fabbricati sono pervenuti al dante causa [REDACTED], per donazione della nuda proprietà giusto atto pubblico Rep. 9383/2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 19 febbraio 1971 ai nn. 5156/4328, da potere di [REDACTED]. Mentre i terreni identificati ai mappali 10 - 92 - 93 - 119 - 128 - 290 del Foglio 113, sono pervenuti al dante causa per attribuzione in esito divisione scaturente dall'atto pubblico Rep. 9383/1, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 19 febbraio 1971 ai nn. 5155/4237. I restanti terreni identificati ai mappali 201 - 229 e 230 del Foglio 113 sono pervenuti al dante causa per donazione giusto atto pubblico Rep. 58161/11422 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 01 febbraio 1985 ai nn. 1681/1463 da potere di [REDACTED].

In occasione dell'accesso del 12 Dicembre 2023, è stato accertato che il fondo rustico e gli annessi

fabbricati, risultano condotti e occupati dagli stessi debitori esecutati e dal proprio nucleo familiare.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Sotto il profilo urbanistico, dalla consultazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Modica, si evince che il fondo ricade in Zona Territoriale Omogena E5 *Zone Agricole*, ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A., con seminativi asciutti arborati o no, con prevalente indirizzo ad aziende zootecniche - casearie, con fattori climatici limitati. Si tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Nelle destinazioni di zona e prescrizioni particolari, 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 connessioni. È consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agrituristiche come previste dall'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 metri 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:

- rapporto di copertura non superiore ad un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- distacchi tra fabbricati non inferiori a metri 10,00;
- distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n° 495/92 art. 26 comma 2 punti d) e e), come modificati dal D.P.R. 147/93;
- parcheggi in misura non inferiore ad un decimo dell'intera area interessata.

I suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'articolo 15 della Legge Regionale n°

78 del 12 giugno 1976. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano altresì agli insediamenti industriali per la lavorazione dei prodotti agricoli zootecnici e diretti a utilizzare risorse naturali, purché il numero degli addetti non sia superiore a venti unità. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso della azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

L'edificazione in questa zona è consentita sulla base di intervento edilizio diretto mediante concessione ai sensi della Legge 10/77, il progetto dovrà riportare la superficie fondiaria asservita alle costruzioni; l'area così indicata, come anzidetto, sarà vincolata con atto d'obbligo da trascriversi nel registro della Conservatoria Immobiliare.

Gli indici di zona e le norme particolari sono:

- indice di densità fondiaria: m^3/m^2 0,03 per la sola residenza;
- altezza massima: metri 7,50;
- numero massimo di piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza.

Dalla consultazione del WebGis del Sistema Informativo Forestale (S.I.F.) della Regione Siciliana, l'immobile non ricade all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 Dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene e che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ✓ Iscrizione ai nn. 18133/3195 del 30 dicembre 2016 - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica Sezione A, Foglio di Mappa 113 particelle

10 - 92 - 93 - 119 - 128 - 201 - 229 - 230 - 290, ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e sub 2, per l'intero della pien proprietà;

- ✓ Trascrizione ai nn. 14177/10553 del 08 settembre 2022 - verbale di pignoramento immobili, a favore di [REDACTED], gravante sugli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica Sezione A, Foglio di Mappa 113 particelle 10 - 92 - 93 - 119 - 128 - 201 - 230 - 290, ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e sub 2, per l'intero della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, contro i coniugi su citati.

Informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

Il compendio immobiliare, come anzidetto, comprende due unità immobiliari. La prima unità immobiliare è identificata con locali di sgombero a piano terra e una abitazione unifamiliare al piano primo con locale sottotetto. L'altra unità immobiliare, invece, comprende una piccola stalla per attività agricola e cortile di pertinenza.

Le due unità immobiliari identificate con locali di sgombero e abitazione unifamiliare al piano terra e primo, nonché la stalla per attività agricola, risultano realizzati in data anteriore al 01 settembre 1967, così come si evince dalla consultazione dei titoli di provenienze degli immobili. Per le medesime unità immobiliari, presso il competente Ufficio tecnico del Comune di Modica, non sono stati riscontrati titoli edilizi e/o autorizzazioni urbanistiche. L'abitazione è una costruzione con struttura portante verticale in blocchi di pietra e malta cementizia, struttura portante orizzontale travi di ferro e muratura, con sovrastante tetto di copertura a falde inclinate. La stalla è in blocchi di tufo, copertura a due falde con travi principali a capriata semplice in acciaio. Queste due unità immobiliare risultano opportunamente

censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 (censito nella categoria A/4) e sub 2 (censito nella categoria D/10).

Tutto ciò premesso, dall'accertamento dello stato dei luoghi, in raffronto con le planimetrie catastali in atti presso la competente Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio Servizi Catastali, non risultano variazioni e/o difformità di carattere abusivo rispetto alla consistenza originaria. Presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Modica, per le strutture edificate sulla particella 292 sub 1 e 2 del Foglio di Mappa 113 Nuovo Catasto Terreni (N.C.E.U.) del Comune di Modica, locali di sgombero al piano terra, abitazione al piano primo e stalla per attività agricola, è stata altresì accertata l'assenza di qualsiasi ulteriore titolo edilizio e/o ulteriore autorizzazione o concessione rilasciata.

Attestato di prestazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26 Agosto 1993. Secondo la normativa vigente, in particolare nel D.M. 26/06/2015 "*Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*", in conformità alle Direttive comunitarie, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) va realizzato obbligatoriamente dal 01 Luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 01 Luglio 2010 in caso di locazione. Relativamente all'immobile in oggetto, poiché non è mai stato interessato da operazioni di compravendita e/o locazione, come comprovato dalle ricerche eseguite sul Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici "APE-Sicilia", non risulta dotato del corrispondente Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della presente, conformemente a quanto richiesto dal G.E., per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile sito in Modica in Contrada Scardacucco, catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1, si stima un costo complessivo di € **250,00**.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il fondo rustico è costituito da un unico corpo aziendale, di forma pressoché regolare, avente estensione catastale complessiva di ettari 2.95.00, a cui si aggiungono abitazione e locale stalla. I terreni, presentano un andamento del profilo altimetrico con una morfologia pianeggiante e giacitura leggermente inclinata in direzione est. I terreni sono di natura calcareo-umifera, ben strutturati e con strato arabile poco profondo e presenza di roccia affiorante, apparentemente dotati di elementi nutritivi e di sostanza organica, sembrano presentare una buona fertilità. I terreni sono rappresentati da uliveti, seminativi arborati e pascoli.

Le due unità immobiliari catastalmente identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e sub 2, rispettivamente censiti nella categoria A/4 e nella categoria D/10. Dalla strada interpoderale, tramite ingresso carrabile, si accede all'area di pertinenza. Tramite una rampa di scale esterne si accede direttamente all'abitazione che si trova al piano primo con ampio terrazzo di pertinenza di m² 91,00, internamente suddiviso in cucina di m² 15,00 con accesso diretto a locale allo stato rustico di m² 15,30, sala da pranzo - soggiorno di m² 18,65, bagno di m² 2,65, camera da letto matrimoniale di m² 23,60, camera da letto di m² 14,85. Complessivamente, al lordo di muri interni e quelli perimetrali esterni, il piano primo si sviluppa per una superficie coperta di m² 128,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a circa m² 97,20, più le superfici esterne rappresentate da terrazza di m² 91,00. Tutti i vani principali sono dotati di illuminazione ed areazione naturale grazie ad ampie finestre e portefinestre. Le pavimentazioni dei vani principali e accessori non comunicanti sono costituite da piastrelle in graniglia di marmo, i battiscopa sono in graniglia di marmo. Il bagno è dotato di piastrelle alle pareti. Le pareti sono rifinite con intonaco per interni, con sensibili difetti nello stesso, in ragione di evidenti fenomeni di infiltrazione. Le porte interne sono in legno, le finestre e le portefinestre sono in alluminio preverniciato. L'unità immobiliare è opportunamente dotata di impianto idrico sottotraccia e impianto elettrico sottotraccia. L'impianto elettrico è completo di

corpi illuminanti, prese, interruttori e quadro elettrico. Per la cucina e l'acqua calda sanitaria, l'immobile è dotato di scaldabagno a legna. Le rifiniture esterne del fabbricato sono complete e si presentano in discreto stato manutentivo. Al piano terra, si accede ai locali di sgombero e deposito, allo stato rustico, utilizzati come ripostiglio e locale deposito attrezzi, per una superficie complessiva coperta pari a m² 72,00, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a circa m² 51,40. Procedendo nel cortile di pertinenza di m² 120,00 si giunge alla piccola stalla per allevamento bovino, che si sviluppa per una superficie coperta di m² 101,48, mentre la superficie utile netta calpestabile è pari a m² 90,00. Gli ambienti sono dotati di modesta illuminazione ed areazione naturale e pavimentazione in cemento.

L'unità immobiliare destinata ad abitazione unifamiliare al piano primo, per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), sviluppano una superficie coperta lorda pari a m² 128,00. Le pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), al piano terra sviluppa una superficie coperta lorda pari a m² 72,00. Le pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), al piano secondo sviluppa una superficie coperta lorda pari a m² 60,00. Le pertinenze esclusive esterne al piano primo, al lordo delle murature esterne/perimetrali, si compongono di una terrazza di complessivi m² 91,00.

I fabbricati strumentali all'attività agricola, per i vani principali e accessori diretti, al lordo delle murature interne e delle murature esterne/perimetrali (fino alla mezzeria nei tratti confinanti), sviluppano una superficie coperta lorda pari a m² 100,00. Le pertinenze esclusive esterne, al lordo delle murature esterne/perimetrali, si compongono di un cortile per complessivi m² 120,00.

Determinate le superfici coperte lorde e le superfici scoperte, si procede all'applicazione degli opportuni coefficienti di ragguaglio per omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale, al fine di ottenere la superficie commerciale.

Unità immobiliare destinata ad abitazione unifamiliare al piano terra e primo:

- Vani principali e accessori diretti: $m^2 128,00 \times 100\% = m^2 128,00$
- Vani e pertinenze accessorie non comunicanti: $m^2 72,00 \times 25\% = m^2 18,00$
- Vani e pertinenze accessorie non comunicanti - soffitta: $m^2 60,00 \times 10\% = m^2 6,00$
- Pertinenze esclusive di ornamento - terrazzo: $m^2 (25,00 \times 30\%) + (61,00 \times 10\%) = m^2 13,60$

La superficie commerciale delle citate unità immobiliari, con riferimento al D.P.R. n° 138 del 23 Marzo 1998, è pari alla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, corrispondente a $m^2 166,00$ (arrotondato al m^2 per eccesso dalla somma corrispondente a $m^2 165,60$).

Fabbricati strumentali all'attività agricola:

- Vani principali e accessori diretti: $m^2 100,00 \times 100\% = m^2 100,00$

La superficie commerciale dei citati fabbricati strumentali all'attività agricola, con riferimento al D.P.R. n° 138 del 23 Marzo 1998, è pari alla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile, corrispondente a $m^2 100,00$.

Metodo di stima – Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in oggetto, tra i metodi di stima più usati e noti, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativo che tiene conto del valore dell'immobile nel rapporto domanda-offerta locale di beni con caratteristiche simili a quelli in esame, attraverso indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, paragonando l'immobile in esame ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte ritenute necessarie per l'uniformità di giudizio. Dette indagini, specificatamente, sono state condotte confrontando gli immobili secondo i parametri raggruppati nelle seguenti categorie:

- ✓ *caratteristiche di localizzazione* (ubicazione dell'immobile rispetto alle principali vie d'accesso);
- ✓ *caratteristiche di posizione* (esposizione prevalente dell'unità immobiliare; luminosità);
- ✓ *caratteristiche tipologiche* (età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive; dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi e loro condizioni di

utilizzo: aerazione, presenza di umidità, ecc.; tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture).

Il riferimento al valore unitario degli immobili con caratteristiche simili, secondo i parametri sopradescritti, si è tenuto conto del particolare momento del mercato immobiliare e del periodo considerato. Il parametro tecnico, utilizzato come elemento di confronto tra i beni simili e l'immobile in oggetto con il metodo uniparametrico uniequazionale, è il parametro fisico "unità di misura della superficie" espresso in m², secondo la seguente equazione:

$$V_f : S_f = \sum V_f : \sum S_f$$

dove: V_f = valore dell'immobile oggetto di valutazione;

S_f = superficie dell'immobile in oggetto;

$\sum V_f$ = sommatoria dei valori noti e correnti di immobili simili della zona;

$\sum S_f$ = sommatoria delle superfici degli immobili di cui al precedente punto.

Il valore incognito V_f , dallo sviluppo dell'equazione, sarà

$$V_f = S_f \times (\sum V_f / \sum S_f)$$

in cui il termine $(\sum V_f / \sum S_f)$, da quanto premesso, corrisponde ai prezzi medi noti di beni simili della zona, per localizzazione, posizione, tipologia, etc., che sono stati oggetto di compravendita e proporzionalmente comparati, riferiti all'unità di misura (coefficiente parametrico).

Valore commerciale – Da indagini eseguite su beni ubicati urbanisticamente in Zona Territoriale Omogena *Zone agricole*, ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Modica, nella medesima Contrada Scardacucco e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza, destinazione d'uso, data di costruzione, stato di conservazione, nonché delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, si è potuto dedurre che il valore unitario riferito al m² di superficie commerciale è mediamente di € 400,00 per le unità immobiliari destinate a civile

abitazione e di € 200 per i fabbricati strumentali all'attività agricola. Per il terreno agricolo, sempre nella medesima Contrada Scardacucco e con caratteristiche simili al bene in oggetto, in considerazione della consistenza del fondo, caratteristiche pedoclimatiche, destinazione colturale e potenzialità irrigua, il valore unitario medio riferito all'ettaro è pari a € 22.000,00.

Tra i fattori incidenti sul valore dell'immobile in oggetto, si osserva che il fabbricato destinato a civile abitazione, si presenta privo di rifiniture esterne e privo di rifiniture interne al piano terra, e evidenti segni di infiltrazioni al piano primo, pertanto il coefficiente di merito individuato è pari al 80% del valore commerciale. Per i fabbricati strumentali all'attività agricola, invece, non si considerano ulteriori fattori incidenti negativi rispetto a quanto considerato nella ricerca del valore unitario, pertanto si ritiene opportuno applicare un coefficiente di merito pari al 100% del valore commerciale. Analogamente, anche per il terreno agricolo il coefficiente di merito individuato è pari al 100% del valore commerciale sopra determinato. Dunque, in ragione degli anzidetti adeguamenti e correzioni, applicando i coefficienti di merito individuati, i valori commerciali unitari risultano:

$$€ 400,00 \times 80\% = \mathbf{€ 320,00} \text{ (fabbricato destinato a civile abitazione)}$$

$$€ 200,00 \times 100\% = \mathbf{€ 200,00} \text{ (fabbricati strumentali all'attività agricola)}$$

e

$$€ 22.000,00 \times 100\% = \mathbf{€ 22.000,00} \text{ (terreno agricolo)}$$

Per il fabbricato destinato a civile abitazione e per i fabbricati strumentali all'attività agricola, presenti all'interno del fondo sito in Contrada Scardacucco in agro di Modica, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e sub 2, il valore è così determinato:

superficie commerciale x valore unitario =

$$(m^2 166,00 \times €/m^2 320,00) + (m^2 100,00 \times €/m^2 200,00) = \mathbf{€ 73.120,00}$$

Per il terreno agricolo, sito in Modica Contrada Scardacucco, identificato al Nuovo Catasto

Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica è censito al Foglio di Mappa 113 Sezione A, particelle 10 - 92 - 93 - 119 - 128 - 201 - 229 - 230 e 290, il valore è così determinato:

$$\text{superficie} \times \text{valore unitario} = \text{ettari } 2.95.00 \times \text{€/ettaro } 22.000,00 = \text{€ } 64.900,00$$

Per l'intero compendio immobiliare sito in Modica Contrada Scardacucco, riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e sub 2, nonché al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica è censito al Foglio di Mappa 113 Sezione A, particelle 10 - 92 - 93 - 119 - 128 - 201 - 229 - 230 e 290, il valore commerciale complessivo risulta pari a **€ 138.020,00**.

Si procede, come espressamente richiesto nell'incarico conferito dal G.E., all'abbattimento forfettario pari al 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 sottoscritto C.T.U., quindi: $\text{€ } 138.020,00 - 15\% = \text{€ } 117.317,00$

Pertanto, il valore dell'immobile, comprensivo del citato abbattimento forfettario, risulta essere pari a € 117.317,00 (euro centodiciassettetrecentodiciassette/00).

Indicazione del valore finale del bene

In considerazione dell'assenza di costi di regolarizzazione stimati, non occorre procedere alla ulteriore correzione del valore precedentemente determinato. Pertanto il valore dell'immobile, è confermato in € 117.317,00 (euro centodiciassettetrecentodiciassette/00).

Motivato parere sulla comoda divisibilità del bene ovvero sull'alienazione separata della quota pignorata

L'immobile oggetto di pignoramento, comprende la totalità delle quote di proprietà dello stesso debitore esecutato, pertanto ai fini della procedura di vendita, non trattandosi di pignoramento di quota, si esclude qualsiasi divisibilità del bene, ovvero l'alienazione separata di quote con rispettiva valutazione commerciale.

Tanto si è ritenuto di precisare.

Si allegano alla presente:

- ✓ Allegato A – Atti catastali (Visure, Foglio di Mappa 113 del Comune di Modica, Elaborato Planimetrico e Planimetrie catastali);
- ✓ Allegato B – Atto di donazione e divisione trascritto presso la Conservatoria Reg. Immobiliare di Siracusa il 19-02-1971 al n° 5155;
- ✓ Allegato C – Documentazione fotografica.

Ragusa, 21 Giugno 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

[Redacted Signature]

[Redacted Footer]

Schema riepilogativo: SCHEDA SINTETICA

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

Esec. 169/2022 contro: [REDACTED], c.f.: [REDACTED] Giudice Dott. [REDACTED] Custode Giudiziario Avv. Monica Occhipinti Esperto del procedimento: [REDACTED]	
Diritto	Piena Proprietà
Bene	Fondo rustico di ettari 2.95.00, identificato con seminativi, con entrostanti fabbricati identificati con abitazione unifamiliare al piano primo e secondo con locale sottotetto, locali di sgombero a piano terra, e una piccola stalla per attività agricola.
Ubicazione	Comune di Modica Contrada Scardacucco s.n.c. (Coordinate Geografiche: 36.843878, 14.720848)
Titolarità	Proprietà in comunione di beni, nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno: per gli immobili identificati al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica Sezione A, Foglio di Mappa 113 particelle 10 - 92 - 93 - 119 - 128 - 201 - 229 - 230 e 290, ed al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e sub 2, con Atto pubblico di compravendita Rep. 80731/20983 del Notaio [REDACTED] da Modica, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 31 dicembre 2016 ai nn. 18132/12387, da potere di [REDACTED]
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, in cui i primi atti dopo il ventennio risalgono ai fabbricati che pervennero al dante causa [REDACTED], per donazione della nuda proprietà giusto atto pubblico Rep. 9383/2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa in data 19 febbraio 1971 ai nn. 5156/4328, da potere di [REDACTED]. Mentre i terreni identificati ai mappali 10 - 92 - 93 - 119 - 128 - 290 del Foglio 113, pervennero per attribuzione in esito divisione scaturente dall'atto pubblico Rep. 9383/1, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 19 febbraio 1971 ai nn. 5155/4237. I restanti terreni identificati ai mappali 201 - 229 e 230 del Foglio 113 pervennero per donazione giusto atto pubblico Rep. 58161/11422 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 01 febbraio 1985 ai nn. 1681/1463 da potere di [REDACTED].
Dati Catastali	Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica è censito al Foglio di Mappa 113 Sezione A, particelle 10 - 92 - 93 - 119 - 128 - 201 - 229 - 230 e 290; Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e sub 2.
Lotto	Lotto n° 1 (lotto unico).
Occupazione	L'immobile risulta occupato dagli stessi debitori eseguiti e dal proprio nucleo familiare.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta.

Irregolarità e Abusi	Immobile regolare sotto il profilo urbanistico e catastale.
Immobile insanabile	- <i>Non Pertinente</i> -
Titolarità Urbanistica	L'unità immobiliare identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 con il mappale 292 sub 1 e sub 2, si identifica con un fabbricato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967.
Agibilità/Abitabilità	Assente.
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	- <i>Non Pertinente</i> -
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	- <i>Non Pertinente</i> -
Divisibilità	- <i>Non Pertinente</i> -
Valore di Mercato	€ 138.020,00
Valore di Vendita Forzata	€ 117.317,00
Valore del Canone di Mercato	- <i>Non Pertinente</i> -
Vendibilità e motivo	Fondo rustico di ettari 2.95.00, identificato con seminativi, con entrostanti fabbricati identificati con abitazione unifamiliare al piano primo con annesso locale sottotetto al piano secondo, locali di sgombero al piano terra e una stalla per attività agricola. Nel complesso è possibile esprimere giudizio positivo sulla vendibilità dell'immobile.
Vincoli	Vincoli urbanistici definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Modica, per la Zona Territoriale Omogenea <i>Zone Agricole</i> , ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. Il fondo non ricade all'interno della zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267 del 30 Dicembre 1923 e regolamentato con R.D.L. n° 1126 del 16 Maggio 1926.
Edilizia agevolata	- <i>Non Pertinente</i> -
Oneri	Assenza di costi di regolarizzazione incidenti sul valore dell'immobile. Considerata la presenza di terreno pari a ettari 2.95.00, conformemente a quanto richiesto dal G.E., il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) sarà predisposto solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento. I costi stimati per la predisposizione e l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), sono pari a € 400,00 .
APE	Conformemente a quanto richiesto dal G.E., l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) sarà predisposto solo dopo il versamento del saldo prezzo e prima dell'emissione del decreto di trasferimento. Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per l'immobile sito in Ragusa in Contrada Scardacucco s.n.c., catastalmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1, si stima un costo complessivo di € 250,00 .

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni
	<p>Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario, iscritto a Ragusa in data 30 dicembre 2016 ai nn. 18133/3195.</p> <p>Importo: € 142.500,00 – sorte capitale € 95.000,00.</p> <p>A favore di [REDACTED]</p>
	Trascrizioni
	<p>Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Ragusa in data 08 settembre 2022 ai nn. 14177/10553.</p> <p>A favore di [REDACTED].</p> <p>Contro [REDACTED].</p>

Schema riepilogativo: SCHEDA IMMOBILE

Allegato 4 del decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c., nomina del perito estimatore e del custode giudiziario

Descrizione	Fondo rustico di ettari 2.95.00, identificato con seminativi, con entrostanti fabbricati identificati con abitazione unifamiliare al piano primo e locale sottotetto, locali di sgombero al piano terra e una piccola stalla per attività agricola. Sito in Contrada Scardacucco agro di Modica. Censito al Nuovo Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Modica è censito al Foglio di Mappa 113 Sezione A, particelle 10 - 92 -93 - 119 - 128 - 201 - 229 - 230 e 290; Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Modica al Foglio di Mappa 113 particella 292 sub 1 e sub 2.			
Destinazione	Abitazione unifamiliare al piano primo e locale sottotetto, e locali di sgombero al piano terra.			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	128,00	1,00	128,00
Superficie pertinenze – non comunicanti	SUP	72,00	0,25	18,00
Superficie pertinenze – non comunicanti	SUP	60,00	0,10	6,00
Superficie terrazzo	SUT	25,00	0,30	13,60
		61,00	0,10	
Superficie commerciale (SUP)		m² 166,00		
Destinazione	Capannoni per attività agricola, destinati all'allevamento, cortile esterno.			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m²)	indice	Sup. Commerc. (m²)
Superficie principale	S1	100,00	1,00	100,00
Superficie balconi	SUB	-----	-----	-----
Superficie terrazzo	SUT	-----	-----	-----
Superficie pertinenze	SUP	-----	-----	-----
Superficie commerciale (SUP)		m² 100,00		
Valore di Mercato			€ 138.020,00	
Valore di stima di VENDITA FORZATA			€ 117.317,00	
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)			€/mese 000,00	





