TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

OGGETTO: CAUSA PROMOSSA DA [redacted] RAPPRESENTATA DA [redacted] CONTRO [redacted] N.R.G.E. 10/2026, ILL. MO GIUDICE DOTT. FRANCESCO RIO.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL TECNICO C.T.U.

Arch. Giuseppe Fronte

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

Tribunale di Ordinario Ragusa

Relazione di perizia tecnica d'ufficio

causa promossa da [redacted] rappresentata da [redacted]

contro [redacted] N.R.G.E. 10/2026,

Ill. mo Giudice Dott. Francesco Rio,

premesso,

- Che in data 02/02/2026, il sottoscritto Arch. Giuseppe Fronte è stato nominato CTU alla causa indicata in epigrafe;
- Che in data 03/02/2026, il sottoscritto Arch. Giuseppe Fronte ha prestato Giuramento per l'incarico alla causa indicata in epigrafe;
- Che in data 13/03/2026 l'esponente si è recato presso i luoghi di esecuzione, unitamente al custode incaricato Avv. Sandro Portelli, previa rituale convocazione inviata a mezzo PEC alle parti costituite ed a mezzo lettera raccomandata A/R al debitore;
- Che quindi in data 13/03/2026, il sottoscritto insieme al Custode delegato, si recava sui luoghi oggetto di stima, ovvero in Modica nella Contrada Scardacucco snc, per l'espletamento delle operazioni peritali di stima dei beni e delle operazioni riguardanti la custodia giudiziaria, pertanto, lo scrivente CTU, nonostante sui luoghi oltre al sottoscritto ed al Custode delegato non fosse presente nessun altro, ha potuto effettuare l'accesso sui luoghi trovando il cancello di entrata aperto ed in stato di abbandono, al fine di procedere alla loro ricognizione ed alla stima degli stessi espletando le proprie operazioni peritali che riportava in un foglio a parte, e dopo aver visionato la situazione dei luoghi, ha dichiarato completamente chiuse le operazioni di rilievo lo

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

stesso giorno, in attesa di controllare il fascicolo in oggetto;

Tutto ciò premesso,

il CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'anno duemila ventisei 2026 il giorno 7 del mese di Aprile, Il sottoscritto **Arch. Giuseppe Fronte**, nato a Modica il 16/10/1978 ed ivi residente nella via Santorre di Santarosa n. 56, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 792 e con studio in Ispica nella via Ruggero Bonghi n. 2, ha iniziato a redigere la presente relazione di consulenza tecnica, concernente il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento e rispondendo ai quesiti con distinti capoversi numerandoli con riferimento ai punti del mandato:

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:

in data 13/03/2026, il sottoscritto insieme al Custode delegato, si recava sui luoghi oggetto di stima, ovvero in Modica nella Contrada Scardacucco snc, per l'espletamento delle operazioni peritali di stima dei beni e delle operazioni riguardanti la custodia giudiziaria, pertanto, lo scrivente CTU, nonostante sui luoghi oltre al sottoscritto ed al Custode delegato non fosse

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

presente nessun altro, ha potuto effettuare l'accesso sui luoghi trovando il cancello di entrata aperto ed in stato di abbandono, al fine di procedere alla loro ricognizione ed alla stima degli stessi espletando le proprie operazioni peritali che riportava in un foglio a parte, e dopo aver visionato la situazione dei luoghi, ha dichiarato completamente chiuse le operazioni di rilievo lo stesso giorno, in attesa di controllare il fascicolo in oggetto.

B. ESAMINARE, CONFRONTANDOSI COL CUSTODE, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITA' SALVO QUANTO INDICATO NELLA LETTERA A), L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE (O LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUVA) VERFICANDO, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO:

a-b-c) Il sottoscritto ha potuto constatare la completezza dei documenti in atti, la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento facendo un raffronto fra lo stato dei luoghi e lo stato catastale come di seguito riportato:

Si fa presente che gli immobili pignorati risultano essere censiti al catasto fabbricati del Comune di Modica nel seguente modo:

- **Unità negoziale 1:** per la piena ed esclusiva proprietà, Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 classe 7, Contrada Scardacucco, di mq 160, riportato nel NCEU al Foglio 97 Particella 542 Subalterno 1, rendita € 471,01;
- **Unità negoziale 2:** per la piena ed esclusiva proprietà, Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 classe 7, Contrada Scardacucco, di mq 180, riportato nel NCEU al Foglio 97 Particella 542 Subalterno 2, rendita € 529,88;

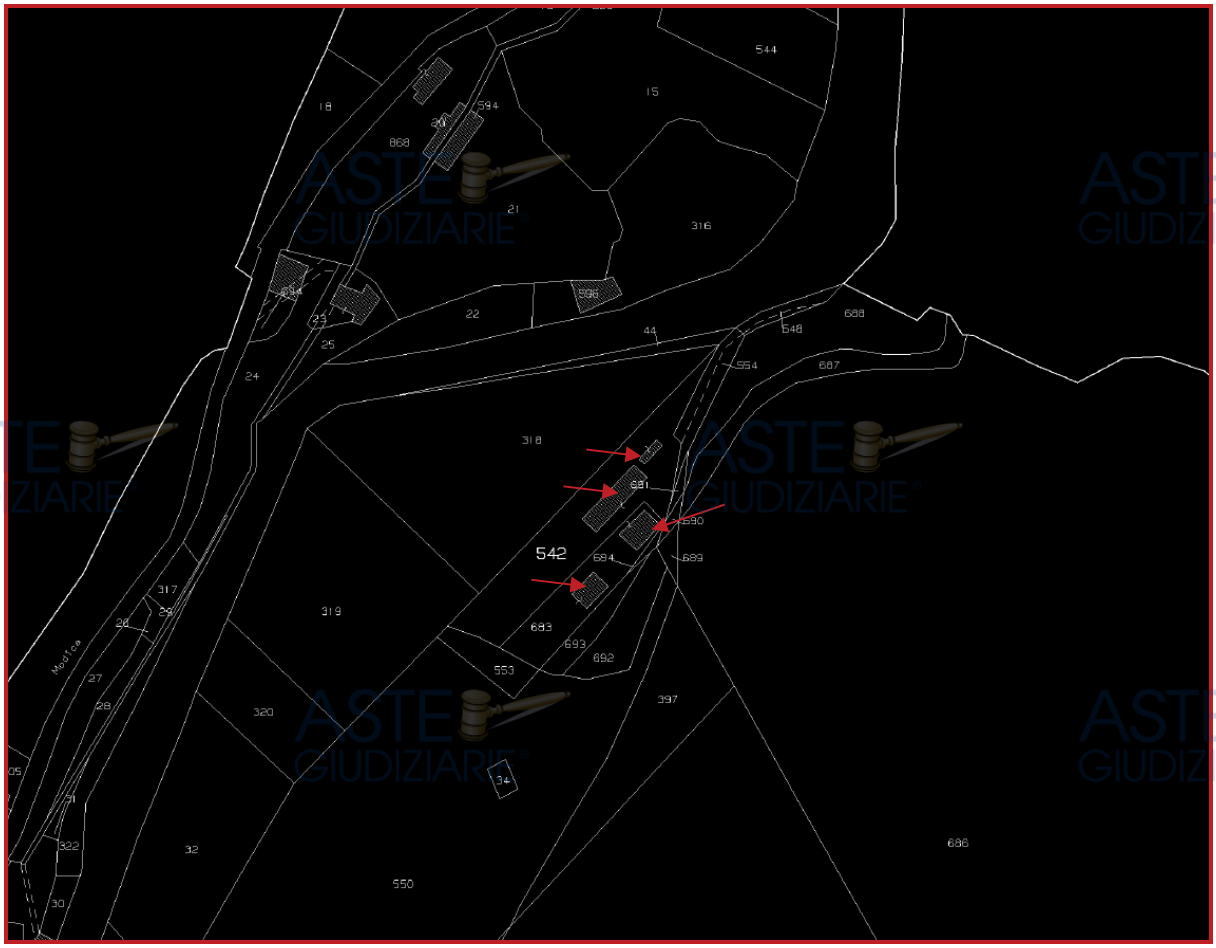
Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

- **Unità negoziale 3:** per la piena ed esclusiva proprietà, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 classe 8, Contrada Scardacucco, di mq 93 riportato nel NCEU al Foglio 97 Particella 683 Subalterno 1, rendita € 211,33;

Il sottoscritto quindi ha eseguito una scrupolosa ricerca catastale tramite visure per soggetto e per oggetto, estratti di mappa, elenco immobili, elaborati planimetrici e planimetrie catastali, e che di seguito si riportano ha potuto constatare i dati catastali effettivamente risultanti che di seguito vengono riportati:



Stralcio mappa catastale Comune di Modica F. 97 p.lle 542 e 683 – Beni Pignorati

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

Visura catastale del bene pignorato – F. 97 p.lla 542 sub 1

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/02/2026 Ora: 16.30.36 Segue
Visura n.: T314696 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2026

Dati della richiesta	Comune di MODICA (Codice:F258)
	Provincia di RAGUSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 97 Particella: 542 Sub.: 1

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	1	1		C/2	7	160 m²	Totale: 172 m²	Euro 471,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo: CONTRADA SCARDACUCCO Piano T
Notifica: Partita: Mod.58 -

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 97 - Particella 542

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	1	1		C/2	7	160 m²		Euro 471,01	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2014 Pratica n. RG0134412 in atti dal 28/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63047.1/2014)

Indirizzo: CONTRADA SCARDACUCCO Piano T
Notifica: Partita: Mod.58 -

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 97 - Particella 542

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/02/2026 Ora: 16.30.36 pag: 2 Segue
Visura n.: T314696 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	1	1		C/2	7	160 m²		L. 912.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Indirizzo: CONTRADA FIUMARA Piano T
Notifica: Partita: 21297 Mod.58 -

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	1	1		C/2	7	160 m²		Euro 0,36 L. 704	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/02/1987 in atti dal 20/08/1991 (n. 424A/1987)

Indirizzo: CONTRADA FIUMARA Piano T
Notifica: Partita: 21297 Mod.58 -

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	1								Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: CONTRADA FIUMARA Piano T
Notifica: Partita: 21297 Mod.58 -

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/06/2006

N.	[redacted]	[redacted]	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

Visura catastale del bene pignorato – F. 97 p.lla 542 sub 2

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/02/2026 Ora: 16.43.08 Segue
Visura n.: T321057 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2026

Dati della richiesta	Comune di MODICA (Codice:F258)
	Provincia di RAGUSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 97 Particella: 542 Sub.: 2

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	2	1		C/2	7	180 m²	Totale: 198 m²	Euro 529,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CONTRADA SCARDACUCCO Piano S											
Notifica					Partita				Mod.58	-		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 97 - Particella 542

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	2	1		C/2	7	180 m²		Euro 529,88	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2014 Pratica n. RG0134413 in atti dal 28/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63048.1/2014)
Indirizzo	CONTRADA SCARDACUCCO Piano S											
Notifica					Partita				Mod.58	-		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 97 - Particella 542

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/02/2026 Ora: 16.43.08 pag: 2 Segue
Visura n.: T321057 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	2	1		C/2	7	180 m²		L. 1.026.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	CONTRADA FIUMARA Piano S											
Notifica					Partita	21297			Mod.58	-		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 05/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	2	1		C/2	7	180 m²		Euro 0,41 L. 792	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/02/1987 in atti dal 20/08/1991 (n. 424A/1987)
Indirizzo	CONTRADA FIUMARA Piano S											
Notifica					Partita	21297			Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	2								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	CONTRADA FIUMARA Piano S											
Notifica					Partita	21297			Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

Visura catastale del bene pignorato – F. 97 p.lla 683 sub 1

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/02/2026 Ora: 16.32.13 Segue
Visura n.: T315483 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2026

Dati della richiesta	**Comune di MODICA (Codice:F258)**
	Provincia di RAGUSA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 97 Particella: 683 Sub.: 1**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	683	1	1		C/6	8	93 m²	Totale: 93 m²	Euro 211,33	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	CONTRADA SCARDACUCCO Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 97 - Particella 683

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	683	1	1		C/6	8	93 m²		Euro 211,33	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2014 Pratica n. RG0134722 in atti dal 28/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63357.1/2014)
Indirizzo	CONTRADA SCARDACUCCO Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F258 - Sezione A - Foglio 97 - Particella 683

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Ragusa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/02/2026 Ora: 16.32.13 Segue
Visura n.: T315483 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	683	1	1		C/6	8	93 m²		Euro 211,33	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/02/2005 Pratica n. RG0017416 in atti dal 17/02/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 1653.1/2005)
Indirizzo	CONTRADA FIUMARA Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	SNNFNC45E01I978U*	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	[redacted]		

Situazione degli intestati dal 17/02/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 23/06/2006
DATI DERIVANTI DA	[redacted]		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	33	1	1		C/6	8	93 m²		Euro 211,33 L. 409.200	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	CONTRADA FIUMARA Piano T											
Notifica					Partita	21297			Mod.58	-		

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

Data presentazione: 05/02/1987 - Data: 20/02/2026 - n. T110822 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B

MODULARIO - rig. rend. - 497

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

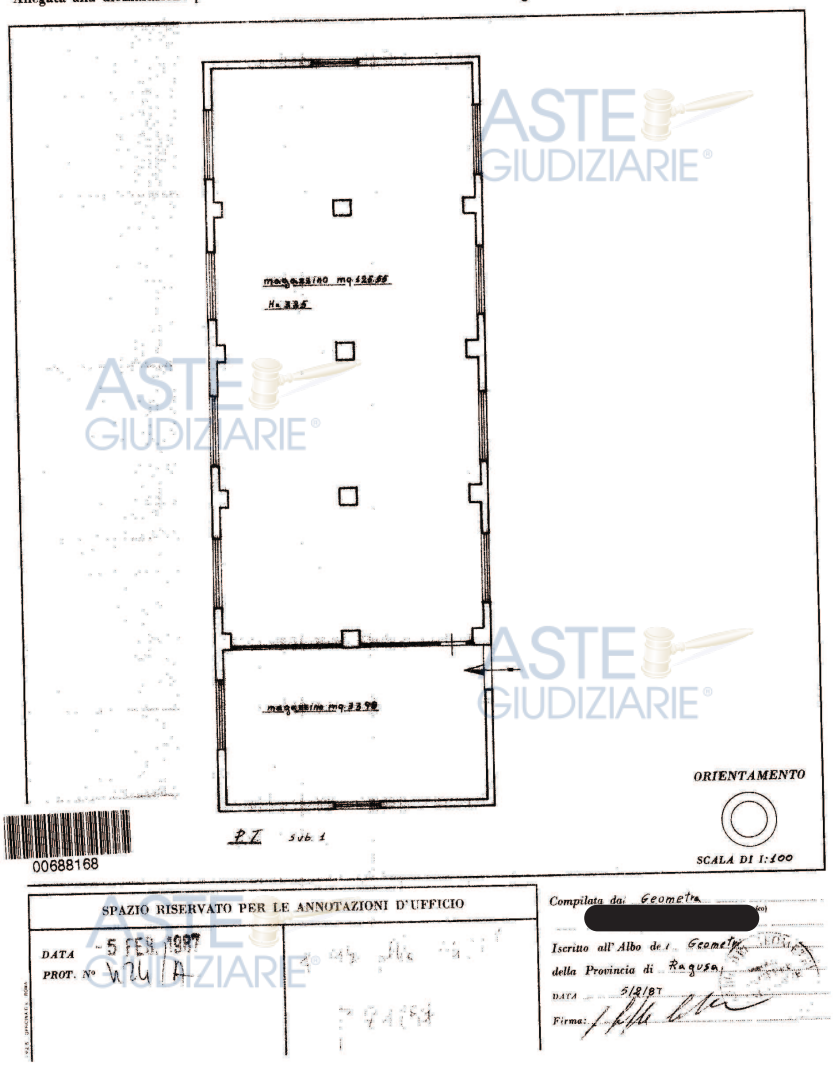
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Modica *Via* C/da Fiumara

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 5 FEB. 1987
PROT. N° 1426/A

Compilata da: Geometra [redacted]

Iscritto all'Albo de i Geometri
della Provincia di Ragusa
DATA 5/2/87
Firma: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2026 - Comune di MODICA(F258) - < Foglio 97 - Particella 542 - Subalterno 1 >
CONTRADA SCARDACUCCO Piano T

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/02/1987 - Data: 20/02/2026 - n. T110822 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale F. 97 p.lla 542 sub 1

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

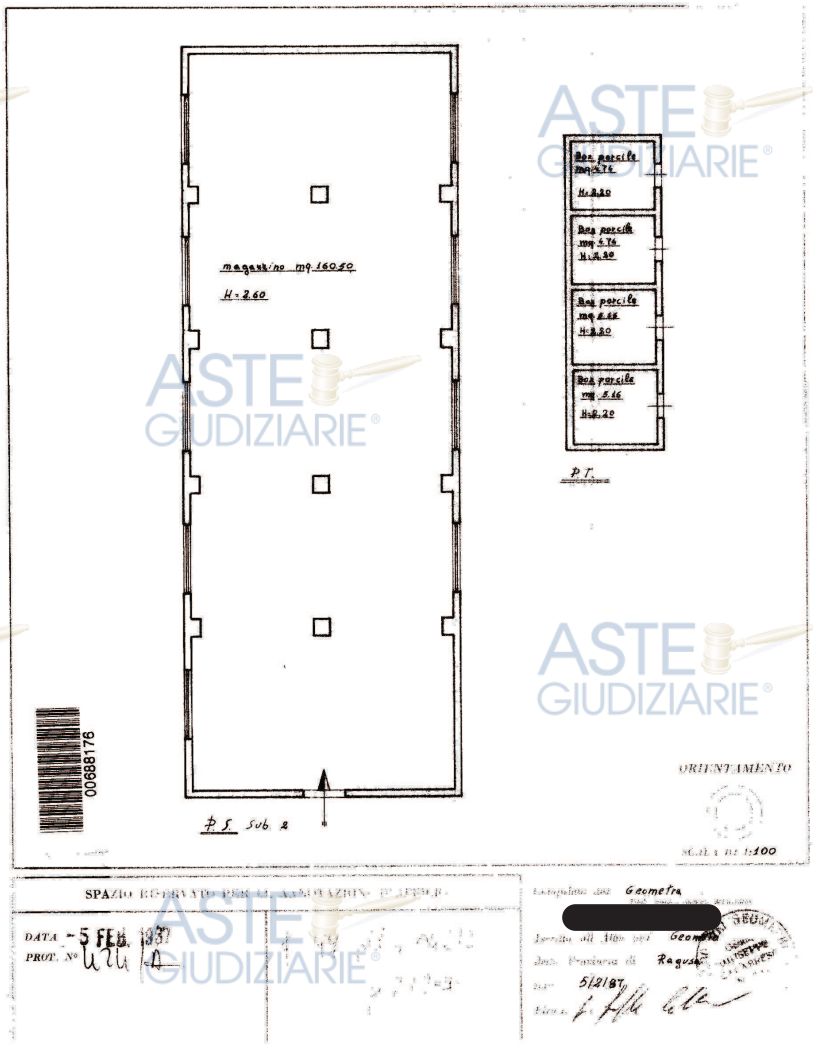
Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

Data presentazione: 05/02/1987 - Data: 20/02/2026 - n. T110823 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Modica Via C/da Fiumara
Ditta [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 5 FEB. 1987
PROT. N° 1171

Compilata dal: Geometra [redacted]
Iscritto all'Albo dei: Geometri
della Provincia di Ragusa
il 5/2/87
Firma

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2026 - Comune di MODICA(F258) - < Foglio 97 - Particella 542 - Subalterno 2 >
CONTRADA SCARDACUCCO Piano S

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/02/1987 - Data: 20/02/2026 - n. T110823 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale F. 97 p.lla 542 sub 2

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

Data presentazione: 05/02/1987 - Data: 20/02/2026 - n. T110824 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO F. - rg. rend. - 497

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

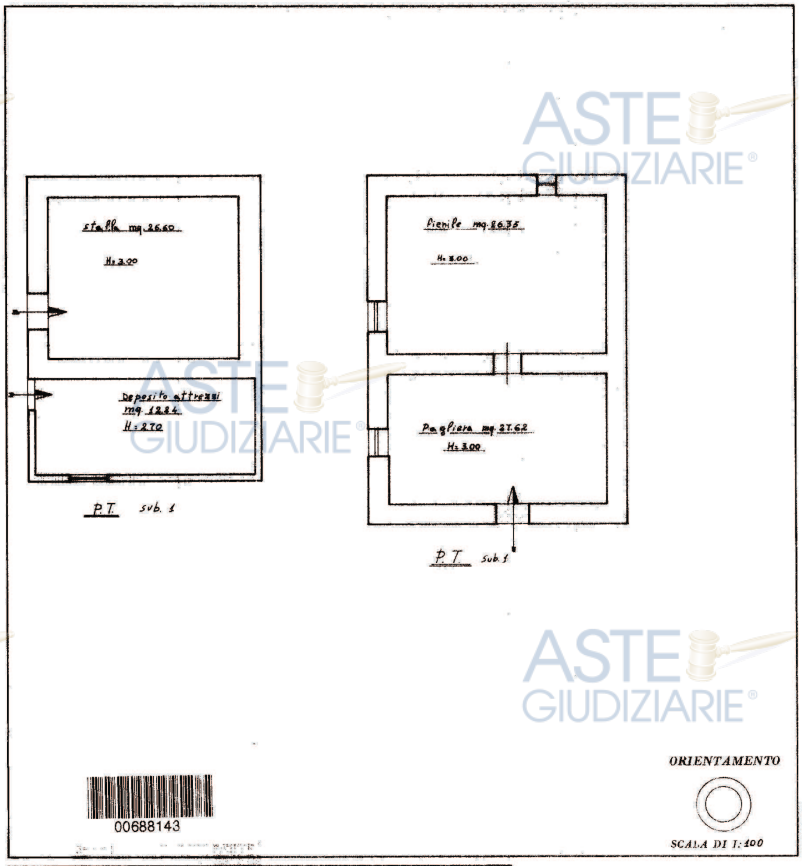
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Modica Via C/da Fiumara

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5/2/87

PROT. N° 424/A

Compilata dal Geometra [redacted]

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ragusa

DATA 5/2/87

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/02/1987 - Data: 20/02/2026 - n. T110824 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2026 - Comune di MODICA(F258) - < Foglio 97 - Particella 683 - Subalterno 1 >
CONTRADA SCARDACUCCO Piano T

Planimetria catastale F. 97 p.lla 683 sub 1

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

d-e-f) Verifica delle note di trascrizione e dei 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; Verifica della sussistenza di diritti di comproprietà, specificando se il bene è in comunione legale trai coniugi o in comunione ordinaria, o di altri diritti reali parziali; verifica delle trascrizioni nel ventennio.

Il sottoscritto, dopo aver verificato la relazione notarile depositata nel fascicolo del procedimento, e dopo aver effettuato una scrupolosa ricerca ipo-catastale tramite visure telematiche per immobile, ha potuto verificarne la corrispondenza delle note di trascrizione, ha verificato i titoli di proprietà corrispondenti ed in particolare quelli di provenienza sui beni pignorati, ed a tal proposito dichiara che non esistono ne eventuali altre servitù, ne altri vincoli trascritti e ne ulteriori iscrizione ipotecarie successive al pignoramento.

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Fronte, nato a Modica il 16/10/1978 ed ivi residente nella via Santorre di Santarosa n. 56, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ragusa al n. 792 e con studio in Ispica nella via Ruggero Bonghi n. 2, ATTESTA che risulta una Procedura esecutiva promossa da Bcc npls 2018-2 s.r.l. sede in Conegliano (TV) Codice fiscale e P.IVA 04970410264 nei confronti di [redacted] nato a Striano (NA) in data [redacted] C.F. [redacted] [redacted] nato a Striano (NA) in data [redacted] C.F. [redacted] come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Uff. Giud. Tribunale Di Ragusa in data 9 gennaio 2026 repertorio n. 2483 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Ragusa ai numeri di registro particolare 657 e registro

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

generale 834 in data 21 gennaio 2026 a favore Bcc npls 2018-2 s.r.l. sede in Conegliano (TV) Codice fiscale e P.IVA 04970410264 e contro [redacted] nato a Striano (NA) in data [redacted] [redacted] nato a Striano (NA) in data 1 maggio 1945 C.F. SNNFNC45E01I978U.

Alla data odierna gli immobili pignorati risultano così intestati:

- **Unità negoziale 1:** per la piena ed esclusiva proprietà, Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 classe 7, Contrada Scardacucco, di mq 160, riportato nel NCEU al Foglio 97 Particella 542 Subalterno 1, rendita € 471,01;
- **Unità negoziale 2:** per la piena ed esclusiva proprietà, Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 classe 7, Contrada Scardacucco, di mq 180, riportato nel NCEU al Foglio 97 Particella 542 Subalterno 2, rendita € 529,88;
- **Unità negoziale 3:** per la piena ed esclusiva proprietà, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 classe 8, Contrada Scardacucco, di mq 93 riportato nel NCEU al Foglio 97 Particella 683 Subalterno 1, rendita € 211,33; tale immobile deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare censita al foglio 97 particella 33 sub 1.

<u>Nel ventennio gli immobili sopradescritti risultavano cosi intestati:</u>

A [redacted] nato a Striano (NA) in data 1[redacted] C.F. S[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 2, NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 1, NCEU Foglio 97 Particella 683 Subalterno 1, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

[redacted] del 23 giugno 2006 repertorio n. 111732/21540 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 4 luglio 2006 al numero di registro generale 16265 e numero di registro particolare 9297, da [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Modica (RG);

A [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted] i terreni su cui sorgono gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Notaio [redacted] del 26/08/1971 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 21/09/1971 al numero di registro generale 23840 e numero di registro particolare 20078 da [redacted] nata a [redacted] il [redacted].

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio [redacted] del 11 luglio 2006 repertorio n. 86442/13871 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 21 luglio 2006 al numero generale 17928 e al numero particolare 5271 a favore di [redacted] Cooperativa con sede in Chiusi (SI) C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in Chiusi (SI) Via [redacted] per capitale di € 175.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 350.000,00, durata 10 anni, a carico di su , [redacted] nato a Striano (NA) in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 1, NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 2, NCEU Foglio 97 Particella 683 Subalterno

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

1, debitore non datore di ipoteca [redacted] nata a Pompei (NA) in data [redacted] C.F. [redacted]

- Ipoteca Legale ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. atto [redacted] S.p.a. di Napoli del 28 settembre 2007 repertorio n. 153401/71 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 6 novembre 2007 al numero generale 24730 e al numero particolare 6263 a favore di [redacted] con sede in Napoli C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in Napoli Via Bracco, 20, per capitale di € 111.708,76 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 223.417,52, a carico di [redacted] nato a Striano (NA) in data [redacted] C.F. S[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 1, NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 2, NCEU Foglio 97 Particella 683 Subalterno 1;
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Di di Modica (RG) del 30 novembre 2012 repertorio n. 1956 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 10 gennaio 2013 al numero generale 372 e al numero particolare 279 a favore di [redacted] con sede in Chiusi (SI) C.F. [redacted] a carico di [redacted] nato a Striano (NA) in data [redacted] C.F. S[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 1, NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 2, NCEU Foglio 97 Particella 683 Subalterno 1;
- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Ragusa del 9 gennaio 2026 repertorio n. 2483 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 21 gennaio 2026 al numero generale 834 e al numero particolare 657 a favore di [redacted]

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

con sede in Conegliano (TV) C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in Studio Legale [redacted] Via Ing. Migliorisi 16 Ragusa, a carico di [redacted] nato a Striano (NA) in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 1, NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 2, NCEU Foglio 97 Particella 683 Subalterno 1;

- Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo atto Tribunale di Torre Annunziata (NA) del 30 maggio 2012 repertorio n. 171/2 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 10 agosto 2012 al numero generale 12882 e al numero particolare 1788 a favore di [redacted] con sede in Siena C.F. [redacted] domicilio ipotecario eletto in Via Archimede 80, Presso Locale [redacted] per capitale di € 71.524,57 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 80.000,00, a carico di [redacted] nato a Striano (NA) in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, su Comune di Modica NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 1, NCEU Foglio 97 Particella 542 Subalterno 2, NCEU Foglio 97 Particella 683 Subalterno 1.

In riferimento alla ricerca ipo-catastale effettuata, alla relazione notarile depositata nel fascicolo, e dopo aver verificato la corrispondenza dei titoli di proprietà inerente il bene pignorato, il sottoscritto CTU dichiara la piena corrispondenza tra la propria verifica eseguita e quanto dichiarato nella relazione notarile depositata nel fascicolo del procedimento.

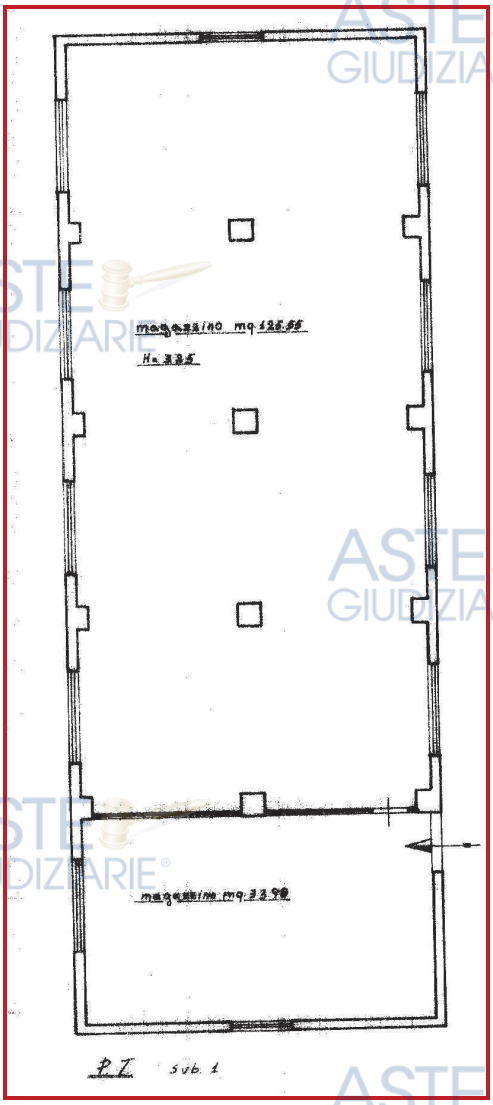
C-D) Verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Modica; Verifica, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

Il CTU in data 16/03/2026 il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico competente del Comune di Modica ed ha effettuato la verifica tecnico urbanistica necessaria constatando che in archivio non esiste nessuna pratica edilizia comunale e che quindi, così come riportato nell'atto notarile di compravendita del Notaio [redacted] del 23 giugno 2006 repertorio n. 111732/21540, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati costruiti in data antecedente al 1° Settembre 1967. Quindi, il sottoscritto, ha potuto solo eseguire un confronto con la documentazione catastale per riscontrare se ci siano eventuali difformità, e quindi si attesta la perfetta corrispondenza tra lo stato catastale e quello dei luoghi e che di seguito si riportano.

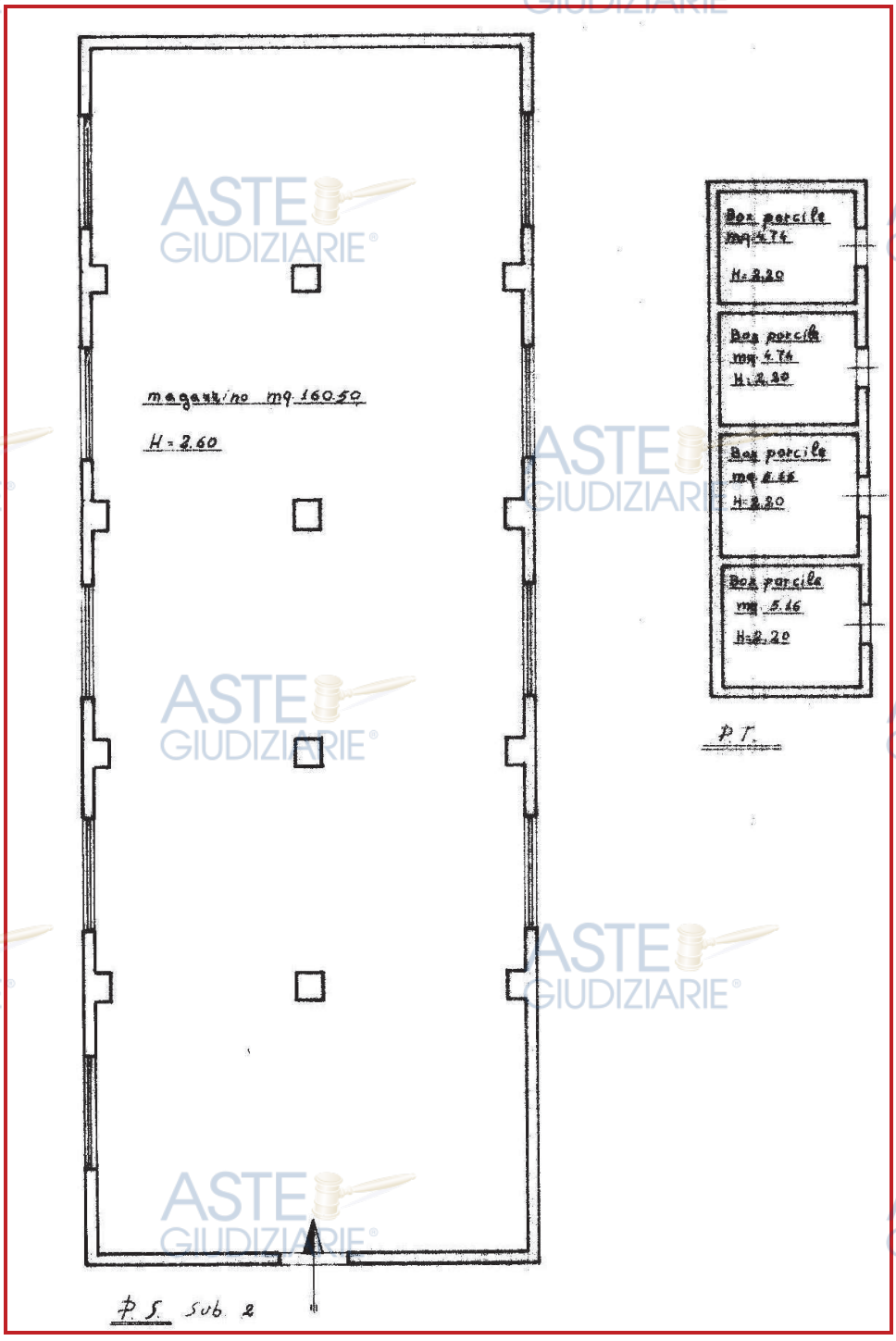


Pianta Piano Terra Locale di Deposito p.lla 542 sub 1

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

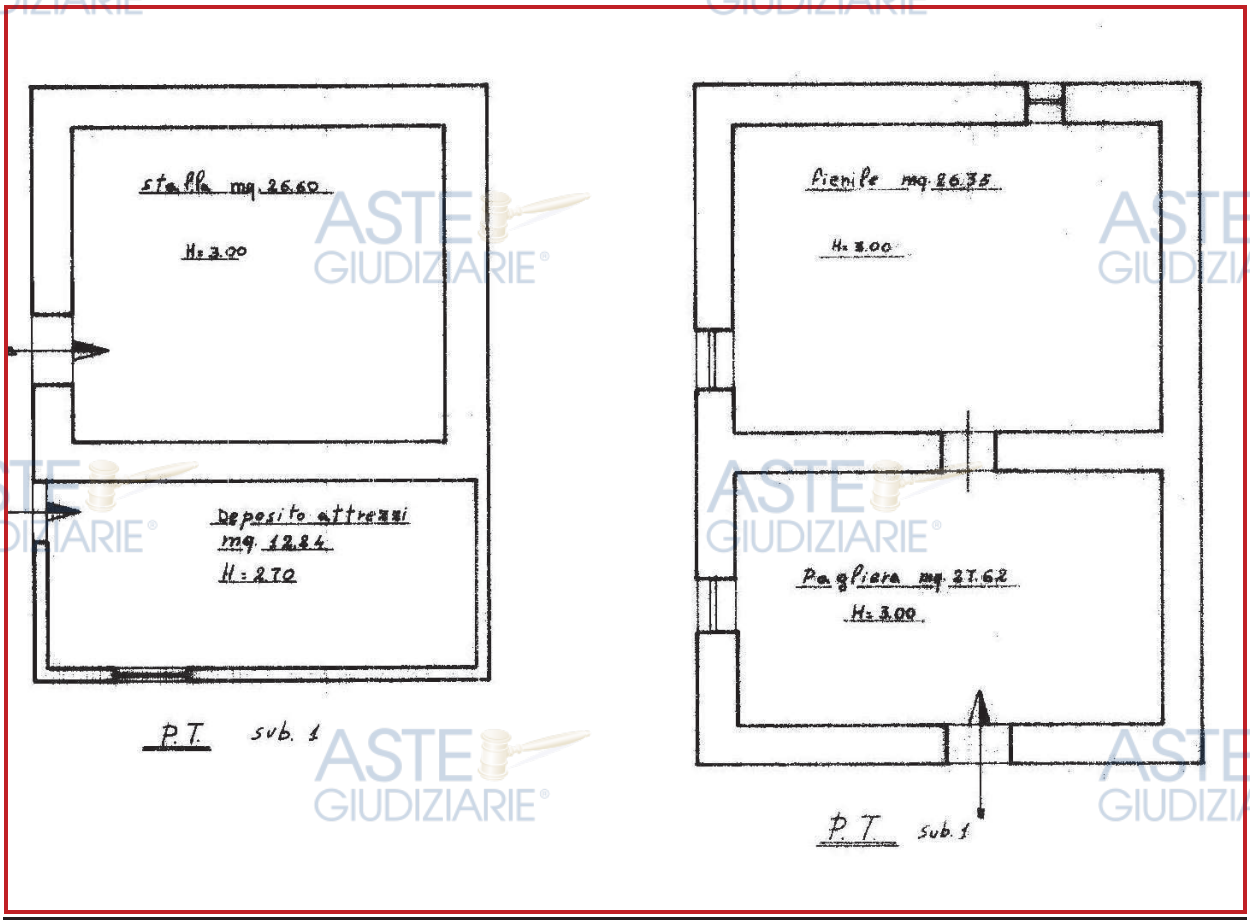


Pianta Piano Sottostrada Locale di Deposito p.lla 542 sub 2

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd



Pianta Piano Terra Stalla-Rimessa p.lla 542 sub 1

In definitiva, pertanto, Il sottoscritto CTU, dopo aver fatto un dettagliato confronto tra lo stato catastale e quanto visionato nello stato reale dei luoghi durante le operazioni peritali effettuate, dichiara che vi è conformità tra lo stato dei luoghi e quello catastale-urbanistico.

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

E-F-G-H) Fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione, per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie, per accertare lo stato di conservazione, per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale, per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare), titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile, per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato n. 2; Accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.), verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia), verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.), 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).

Il sottoscritto CTU ha proceduto a fare l'accesso presso l'immobile pignorato con l'assistenza del custode nominato, ha verificato la giusta consistenza e l'esatta identificazione come già riportato in precedenza, ha tratto tutti gli elementi necessari per la descrizione dell' immobile che ha riportato in dei fogli separati durante il sopralluogo peritale, ha eseguito un dettagliato rilievo fotografico sui beni pignorati, ha accertato lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili, ha verificato presso il proprio studio professionale la corrispondenza alle planimetrie catastali, ha verificato lo stato di possesso degli immobili che risulta essere come locali di deposito e stalle. Il bene pignorato non rientra nei casi condominiali.

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd

I) 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:

Il sottoscritto CTU, considerato che allo stato reale dei luoghi si tratta di un unico bene costituito da due locali deposito ed una stalla-fienile con relativa pertinenza di terreno agricolo ubicate nel Comune di Modica, procede come disposto dal Giudice, con la creazione di un unico lotto predisponendo la relativa perizia di stima.

➢ **LOTTO UNICO:** Fabbricati adibiti a locali di deposito e stalla-fienile posti al piano primo sottostrada ed al piano terra siti nel Comune di Modica nella Contrada Scardacucco (ex Contrada Fiumara) e relativa pertinenza di terreno agricolo, così come di seguito si riportano i dati catastali:

- **Unità negoziale 1:** per la piena ed esclusiva proprietà, Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 classe 7, Contrada Scardacucco, di mq 160, riportato nel NCEU al Foglio 97 Particella 542 Subalterno 1, rendita € 471,01;
- **Unità negoziale 2:** per la piena ed esclusiva proprietà, Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 classe 7, Contrada Scardacucco, di mq 180, riportato nel NCEU al Foglio 97 Particella 542 Subalterno 2, rendita € 529,88;
- **Unità negoziale 3:** per la piena ed esclusiva proprietà, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 classe 8, Contrada Scardacucco, di mq 93 riportato nel NCEU al Foglio 97 Particella 683 Subalterno 1, rendita € 211,33.

Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIUSEPPE FRONTE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 29599b99ae2f79cfd3e2e90a506062dd