LOTTO UNICO

Il bene pignorato riguarda dei 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.

Di seguito vengono riportate le orto-foto al fin dell'individuazione geografica del sito.



Ortofoto con ubicazione del bene pignorato

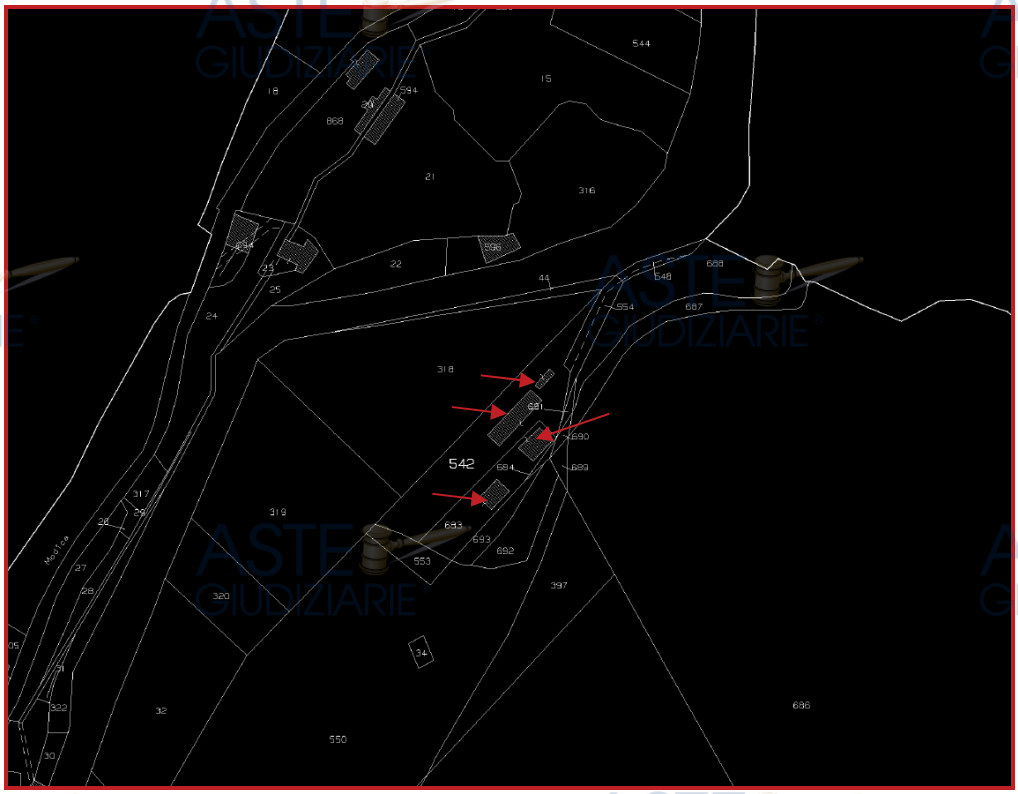
Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

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

Intestatario e pieno proprietario è il debitore esecutato per la quota di 1/1. A seguire vengono riportati 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;



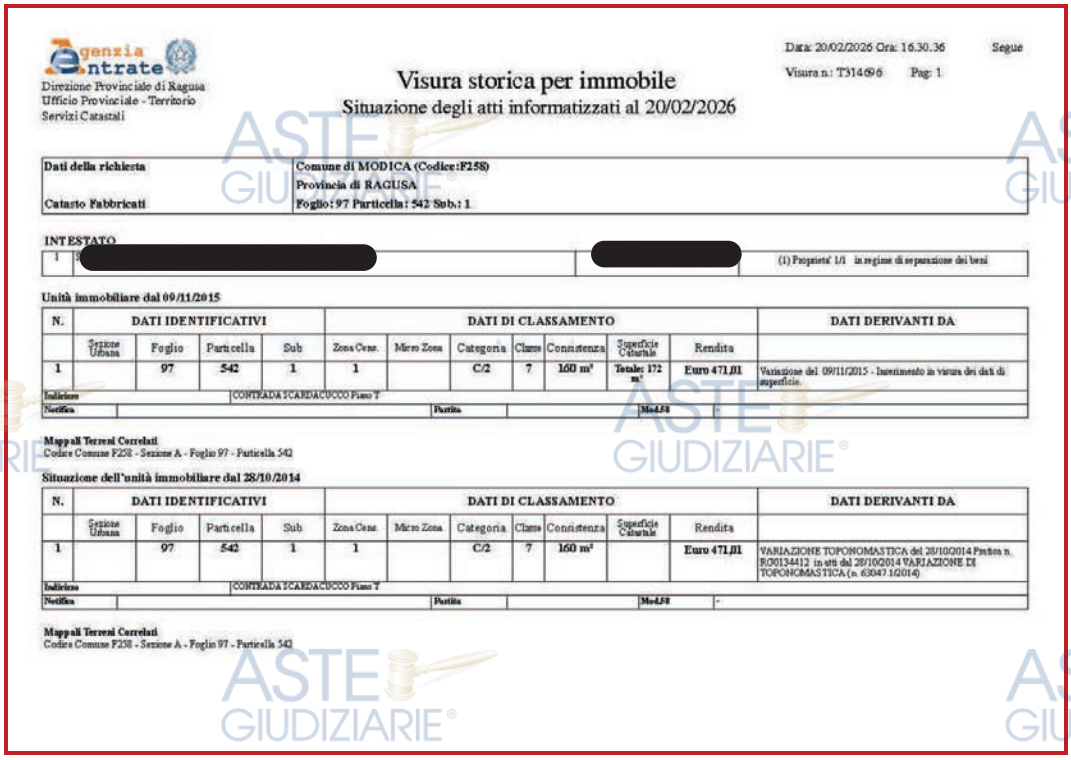
Stralcio mappa catastale Comune di Modica F. 97 p.lle 542 e 683 – Beni Pignorati

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

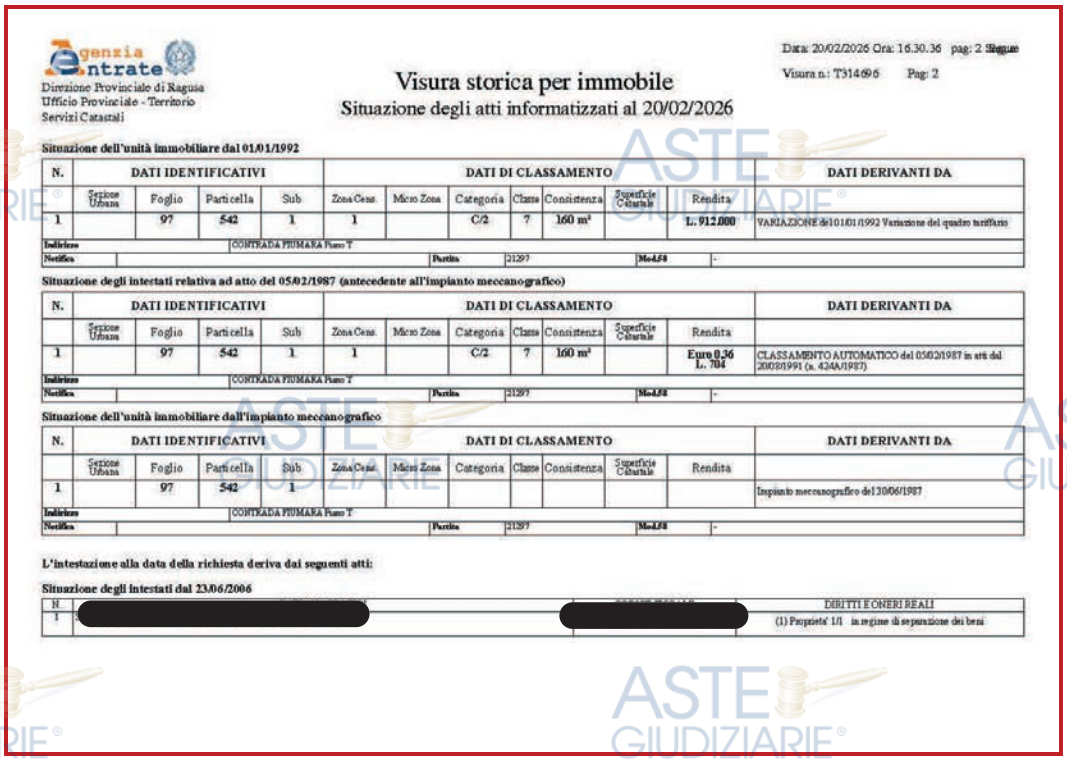
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		97	542	1	1		C/2	7	160 m²	Totale: 172 m²	Euro 471,01	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati 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. R/90134412 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 20/03/1991 (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.			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 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 5											
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. 63049.1/2014)
Indirizzo	CONTRADA SCARDACUCCO Piano 5											
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 5											
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 20/03/1991 (n. 424A/1987)
Indirizzo	CONTRADA FIUMARA Piano 5											
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 5											
Notifica					Partita	21297				Mod.58	-	

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

Situazione degli intestati dal 23/06/2006

N.			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. R00134722 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. R00017416 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]	SNNPNC45E01978U*	(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]		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 23/06/2006
DATI			

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

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 100

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

magazzino mq 138,88
H. 3,35
magazzino mq 33,98

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

00688168

P.T. 546 1

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

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

Ultima planimetria in atti

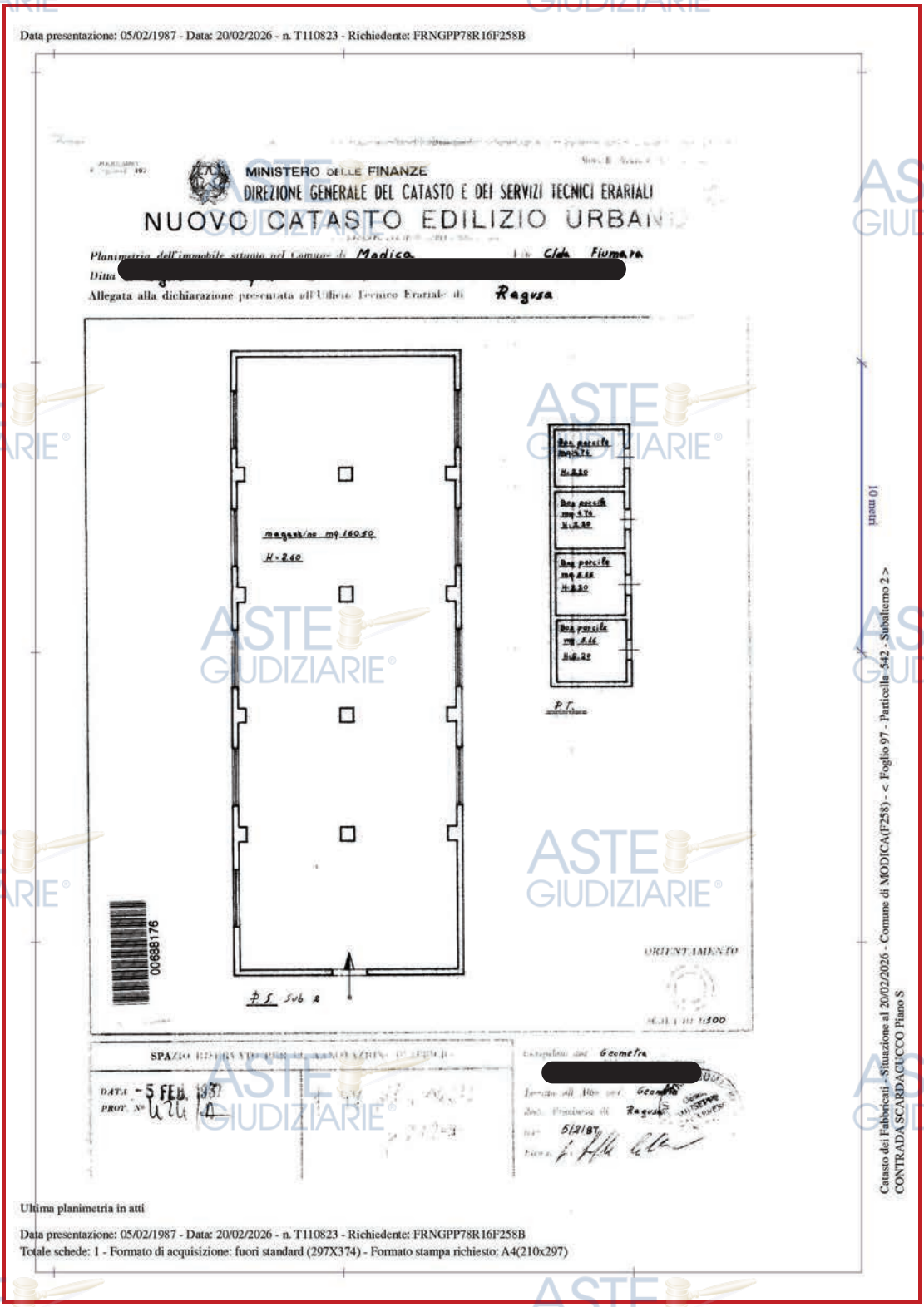
Data presentazione: 05/02/1987 - Data: 20/02/2026 - n. T110822 - Richiedente: FRNGPP78R16F258B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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 Cleb Fiumara
Ditta [redacted]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Ragusa

magazzino mq 160.80
H. 2.60
P.T.
P.S. Sub 2
ORIENTAMENTO
00688176
SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO
DATA - 5 FEB. 1987
PROT. N. 4776
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2026 - Comune di MODICA(F258) - < Foglio 97 - Particella 542 - Subalterno 2 >
CONTRADA SCARDACUCCO Piano S
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. - rig. rend. - 497

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

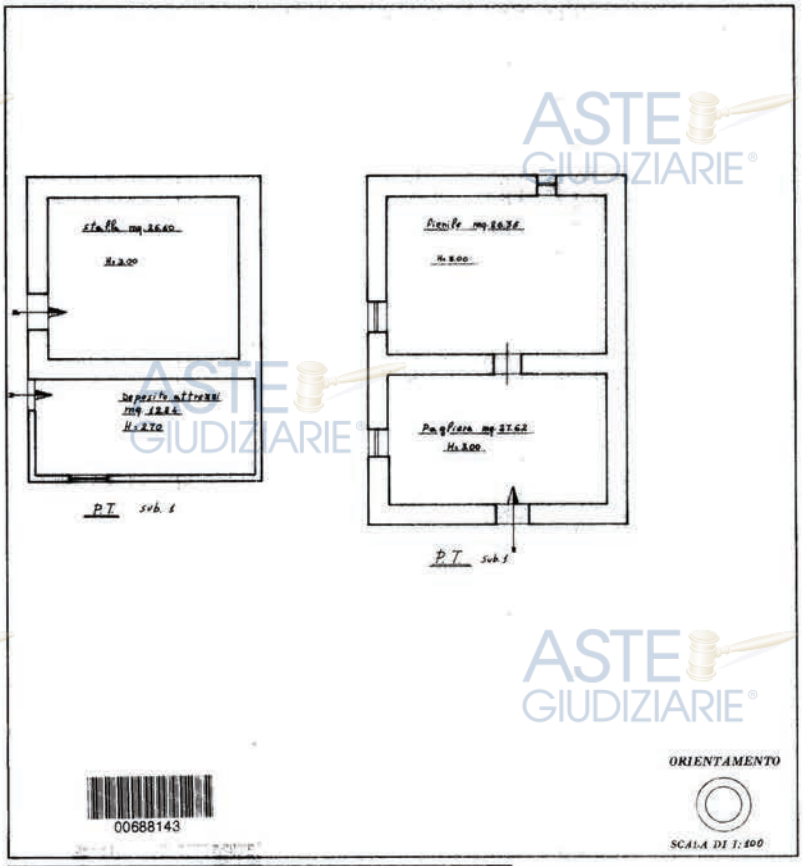
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN 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



00688143

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 424/A

Compilata dal Geometra [redacted]

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ragusa

Data 5/2/87

Firma

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

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)

Planimetria catastale F. 97 p.lla 683 sub 1

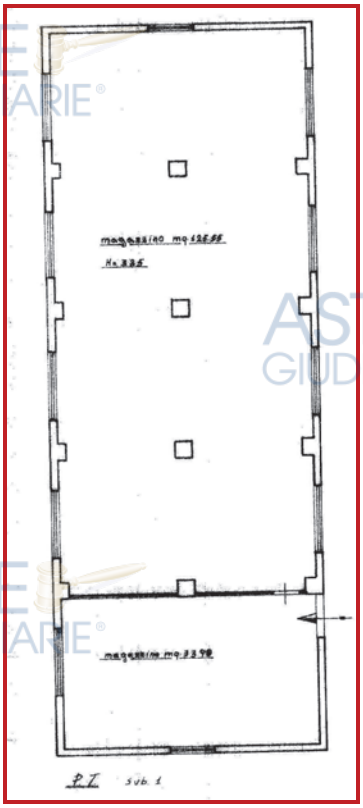
Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

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

I fabbricati in questione confinano con la strada comunale che porta al depuratore del Comune di Modica, con i terreni confinanti identificati catastalmente con le particelle 318, 553, 693, 689, 691 e 691.

In riferimento alla verifica tecnico urbanistica, 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.

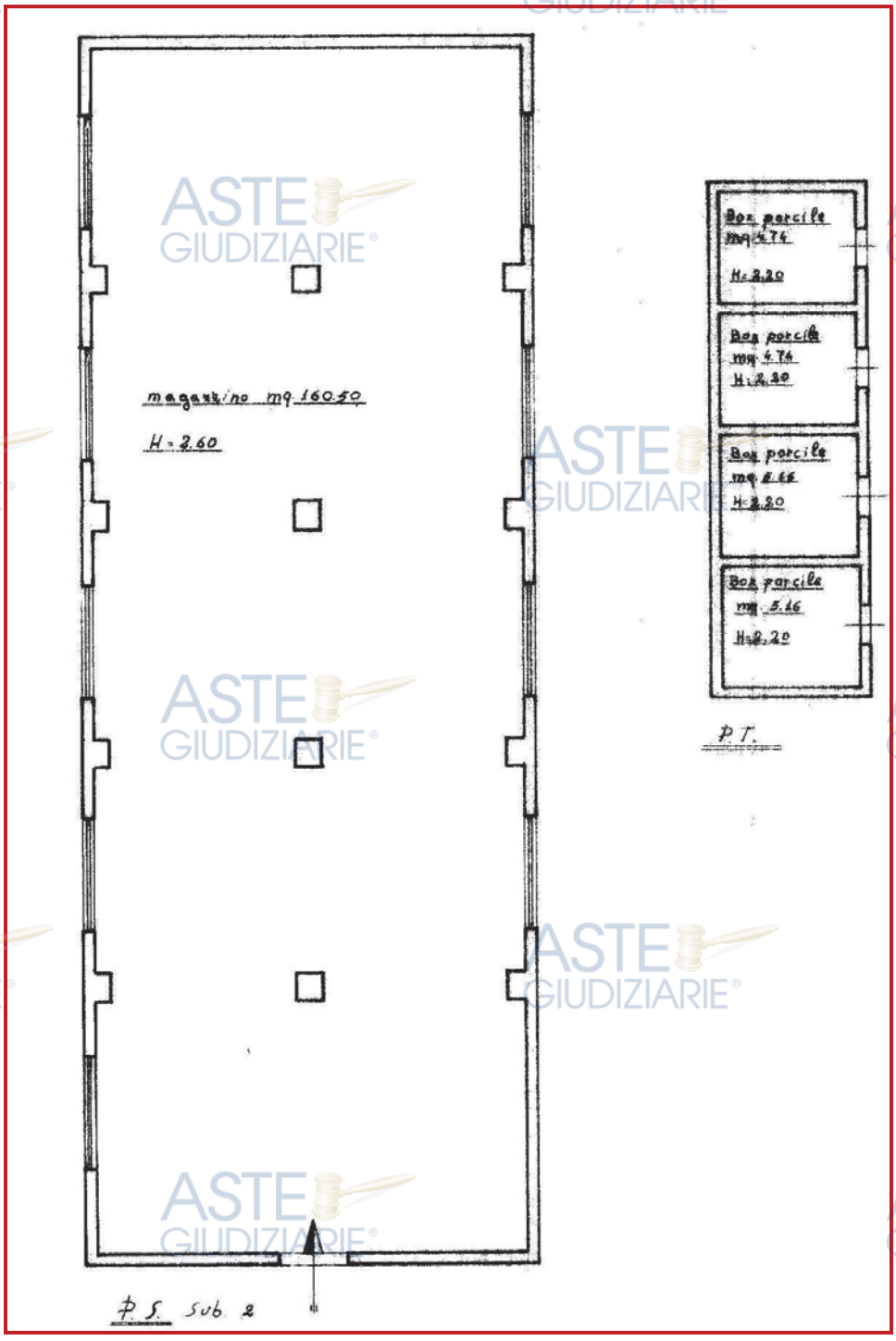


Pianta Piano Terra Locale di Deposito p.lla 542 sub 1

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

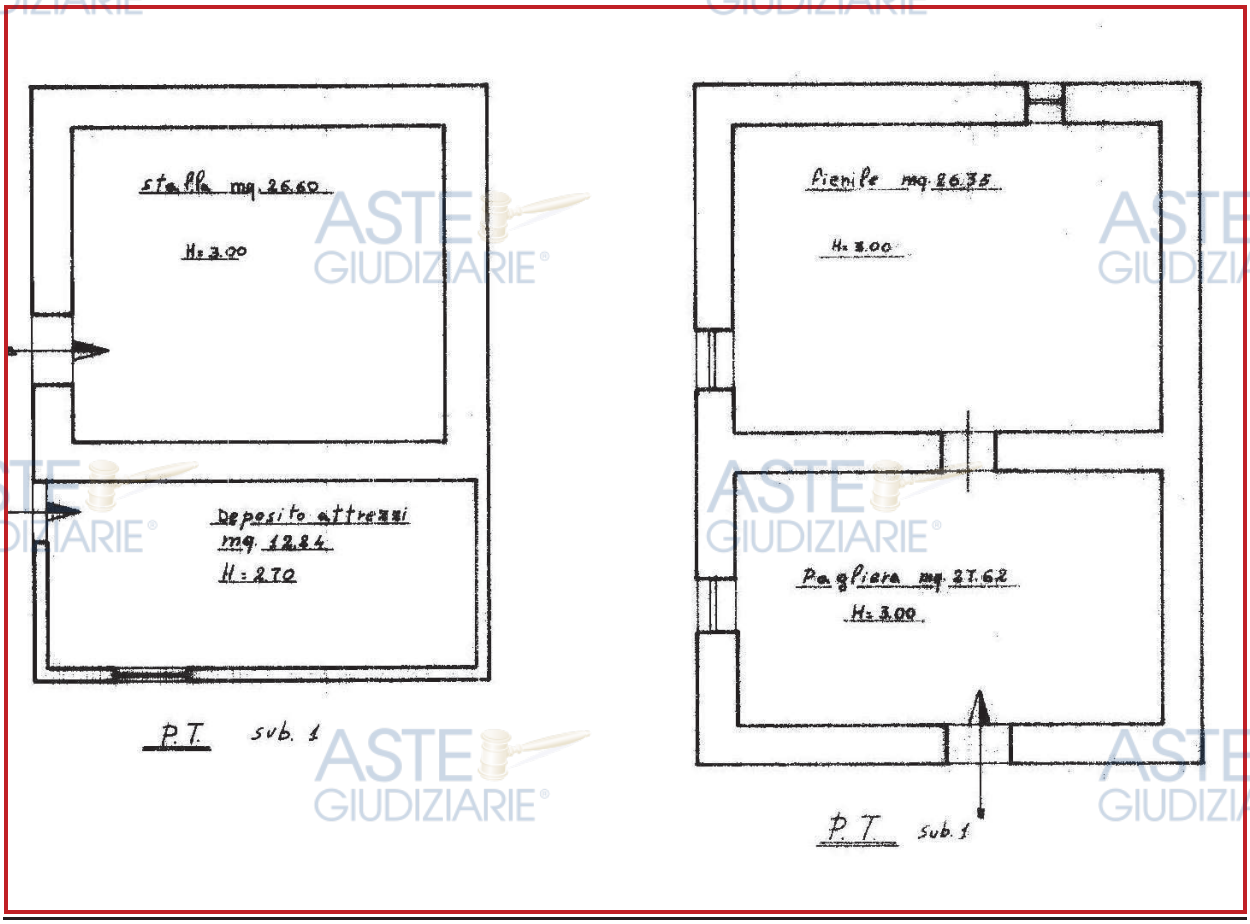


Pianta Piano Sottostrada Locale di Deposito p.lla 542 sub 2

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

In riferimento all'attestazione di prestazione energetica del fabbricato, avendo il sottoscritto CTU eseguito una ricerca nel portale SINERGIA – PORTALE SICILIANO DELL'ENERGIA, ha potuto constatare che facendo la ricerca per immobile per il foglio 97 p.lla 542 sub 1 e 2 per la p.lla 683 sub 1, non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati energetico la suddetta unità immobiliare, di seguito si riportano le schermate delle ricerche eseguite.

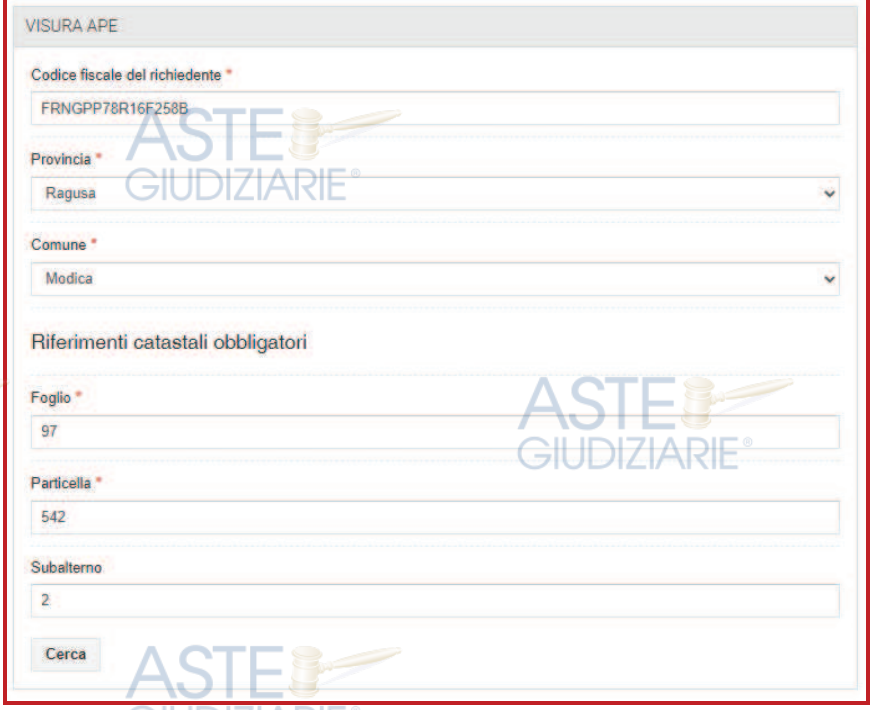


Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

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

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.



Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.



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

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

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

Pertanto, il sottoscritto CTU ritiene che, poiché dalla ricerca eseguita sulle suddette identificazioni catastali, essi non risultano censiti nell'archivio del catasto termico siciliano, debbano essere redatti numero tre APE, senza i relativi libretti di impianto in quanto non esistono impianti ed il rapporto di efficienza energetica di al D.lgs. 192/2005, quantificando i costi in totale in € 900,00.

Analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il bene pignorato riguarda dei 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.

Viene pignorata la piena ed esclusiva proprietà della quota pari ad 1/1 facente capo al debitore esecutato in riferimento a 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, a 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, a 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.

L'epoca di costruzione del fabbricato risulta essere antecedente al 1° settembre 1967.

I beni pignorati allo stato attuale si trovano in uno stato di abbandono totale, con muri fatiscenti relativamente ai locali censiti alla particella 542 sub 1 e 2, tetti crollati per il fabbricato identificato con la particella 683 sub 1 ed in parte anche ai box della particella 542 sub 2, vegetazione incolta, rendendo quasi impossibile e pericoloso il camminamento. A seguire si riportano le foto eseguite durante il sopralluogo.

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



Foto di ingresso alle particelle 542 e 683



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



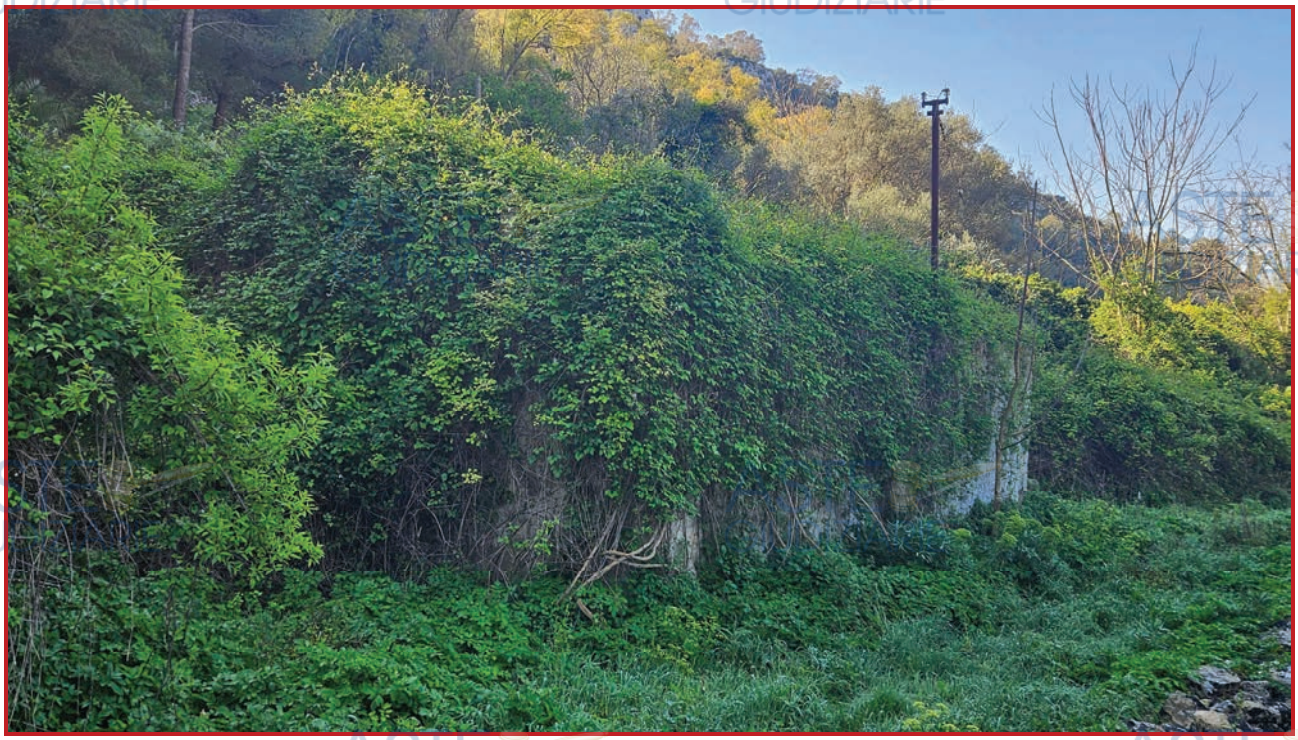


Vano box p.lla 542 sub 2

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



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





La freccia indica il muro del fabbricato nascosto dalla vegetazione

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



La freccia indica il muro del fabbricato nascosto dalla vegetazione



Particella 542 sub 1 e 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





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





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

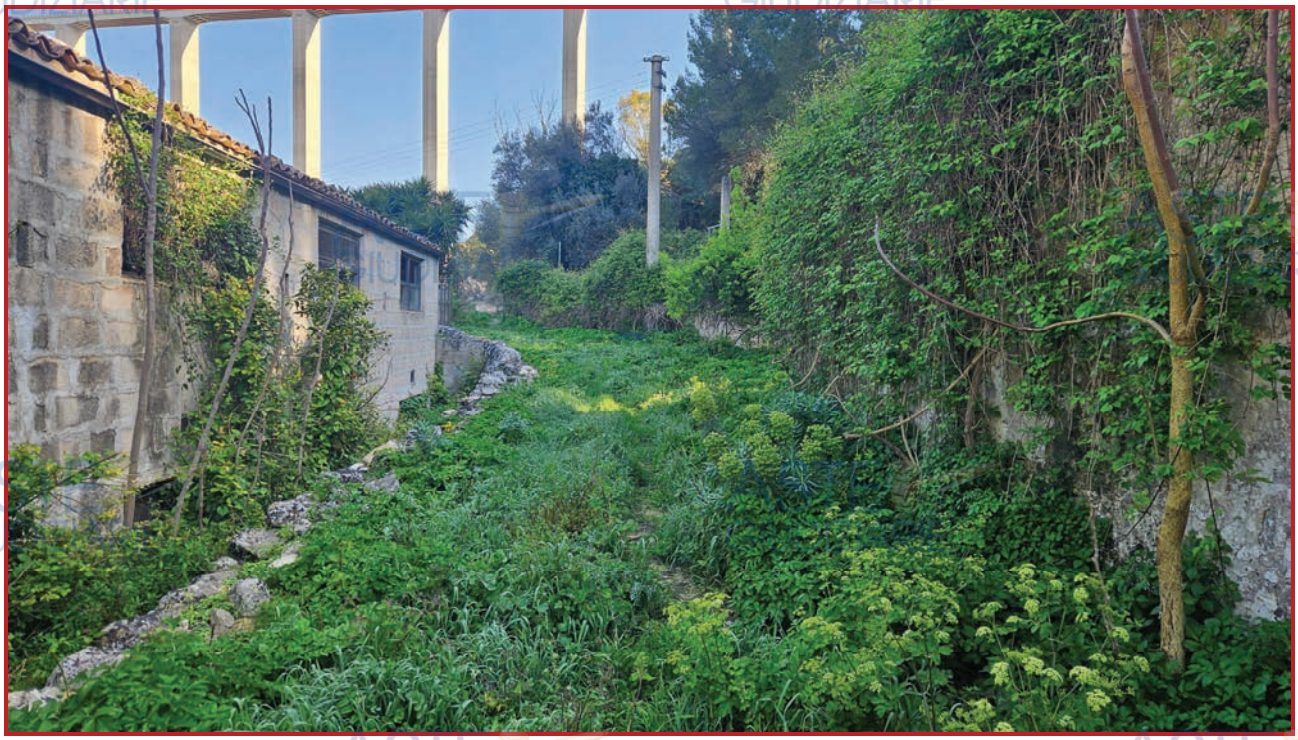


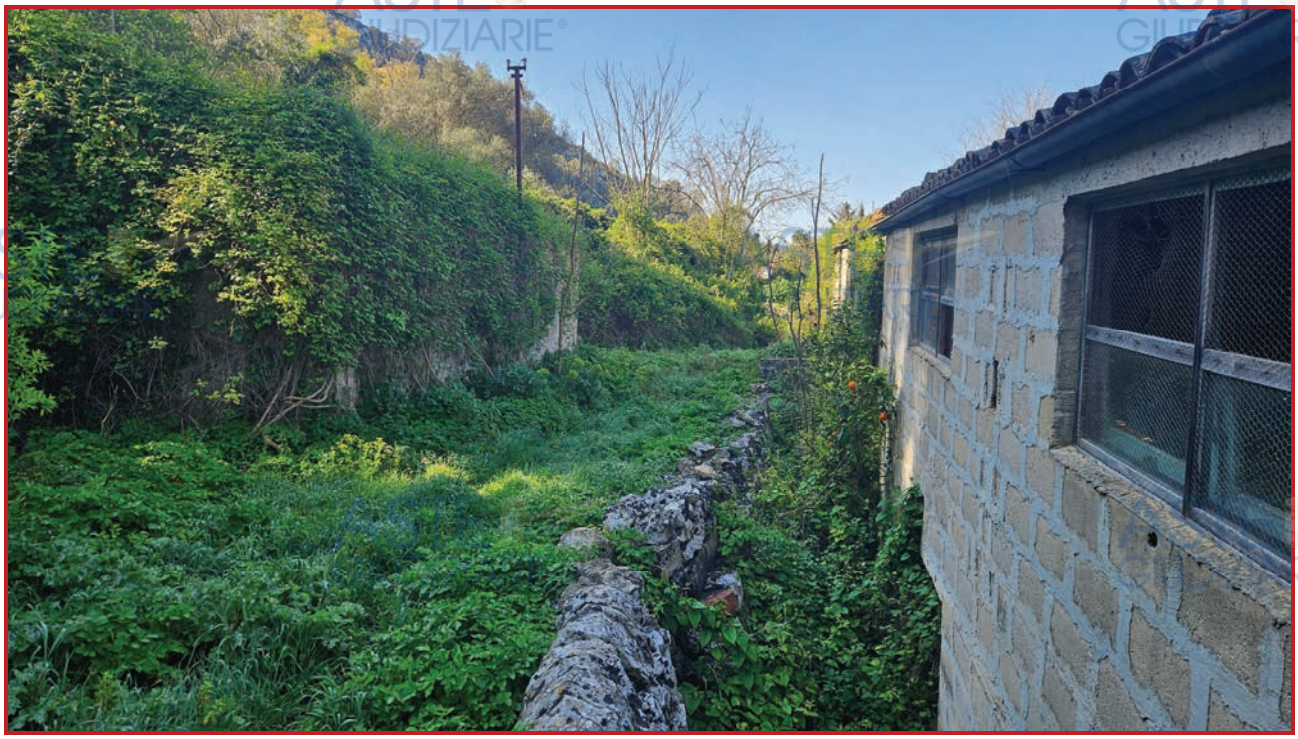


Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

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





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



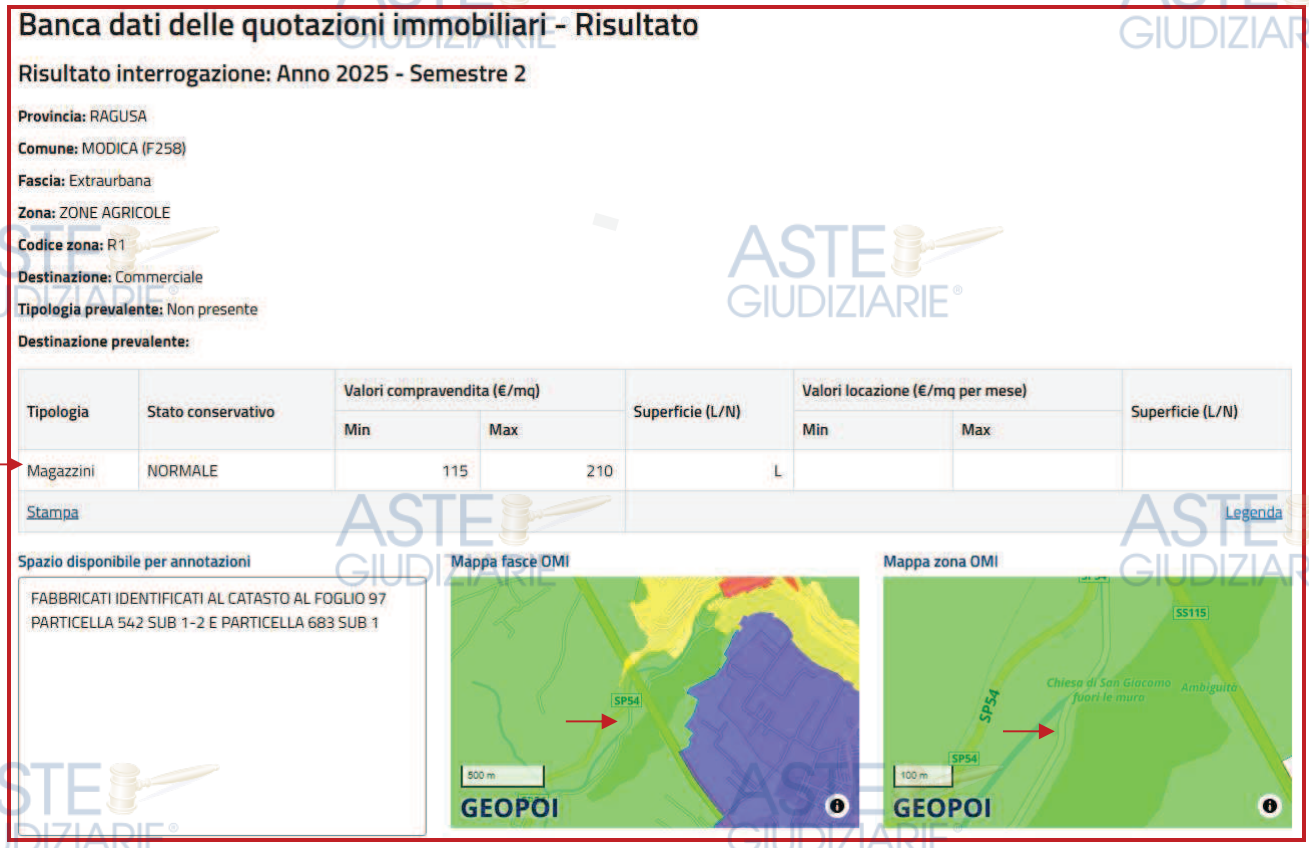


Studio Tecnico Professionale in via R. Bonghi n. 2 - 97014 Ispica (RG) cell. 3291259530
email: giuseppefronte1@virgilio.it – giuseppefronte78@gmail.com - PEC: giuseppe.fronte@archiworldpec.it
C.F.: FRNGPP78R16F258B - P.IVA: 01527580888

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 sottoscritto CTU, per quanto esposto in precedenza, avendo esaminato la valutazione immobiliare della zona riferita, ed avendo altresì esaminato le valutazioni dell'OMI nelle zone limitrofe relativamente alla tipologia residenziale civile, la cui tabella si riporta a seguire,



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA
Comune: MODICA (F258)
Fascia: Extraurbana
Zona: ZONE AGRICOLE
Codice zona: R1
Destinazione: Commerciale
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	115	210	L			

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

FABBRICATI IDENTIFICATI AL CATASTO AL FOGLIO 97 PARTICELLA 542 SUB 1-2 E PARTICELLA 683 SUB 1

Mappa fasce OMI

Mappa zona OMI

Tabella valutazione OMI Zona R1 – 2° SEMESTRE 2025

ritiene di essere nel giusto nel dare una valutazione di € 200,00 al mq di superficie coperta relativamente ai locali di deposito e di € 150,00 invece alle stalle-rimesse-fienili.

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

Pertanto, per quanto esposto in precedenza, il sottoscritto CTU sembra essere nel giusto nel dare una valutazione equa di mercato così distribuita:

- **Superfice coperta locale deposito p.lla 542 sub 1: mq 172 (dati da visura catastale);**
- **Superfice coperta locale deposito p.lla 542 sub 2: mq 198 (dati da visura catastale);**

mq (172 + 198) X € 200,00 = € 74.000,00

- **Superfice coperta stalle-fienile p.lla 683 sub 1: mq 93 (dati da visura catastale);**

mq 93 X € 150,00 = € 13.950,00

TOTALE VALORE DI STIMA = € 87.950,00

- **A detrarre per 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 come disposto dalla Signoria Vostra nell'incarico al sottoscritto: € 87.950,00,00 X 15% = € 13.192,50**
- **A detrarre per redazione APE, libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 = € 900,00**

STIMA DEL BENE PER LA VENDITA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI = € 73.857,50

Ispica, 10/04/2026

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