

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA

G.E.: dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Procedura esecutiva immobiliare n° 129/2023 R.G.

Promossa da

nei confronti di

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, dott. agr. Massimiliano Brugaletta, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n° 492/A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n° 333, categoria agraria, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo sig. Giudice Istruttore dott. Gilberto Orazio Rapisarda,

**e s p o n e**

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare n° 129/2023 R.G. promossa da

nei confronti di

\*\*\*\*\*

**Relazioni del CTU**

Il sottoscritto dott. agr. Massimiliano Brugaletta, a seguito della nomina a CTU del 02/08/2023 e dell'accettazione dell'incarico di stima del 07/09/2023, ha esaminato, assieme al custode nominato, l'atto di pignoramento e la relazione notarile, e condotto l'indagine inerente ai beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare, verificandone:



- la completezza e la idoneità dei documenti in atti;

- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

- le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento;

- la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;

- la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

- la regolarità edilizia ed urbanistica;

- l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

- i costi delle eventuali sanatorie;

- eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute;

- vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;

- la consistenza e l'esatta identificazione degli immobili pignorati;

- lo stato di conservazione degli immobili pignorati;

- la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

- lo stato di possesso/godimento con l'identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e dei titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;



- la registrazione del titolo dei terzi occupanti, acquisendone una copia;

- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte;

Il sottoscritto CTU, pertanto, dà atto che i documenti esaminati risultano essere completi ed idonei avendo potuto individuare esattamente i beni pignorati e verificare la corrispondenza delle certificazioni catastali (allegati 1 e 2) ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dall'analisi della documentazione reperita all'Agenzia delle Entrate è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio (allegato 3).

Nello specifico, i beni staggiti sono pervenuti agli esecutati come indicato in appresso.

L'immobile di cui al foglio di mappa n° 154 del Comune di Modica, particelle nn 100 sub. 1 e 100 sub. 2 è pervenuto al Sig. ██████████

██████████ (debitore esecutato) in regime di comunione legale dei beni con la moglie signora ██████████ (terzo datore di ipoteca), tramite atto di acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr. Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio n° 78092, fascicolo n° 23375, (TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2007 – Registro particolare 5554, Registro generale 23462) da potere dei coniugi ██████████

██████████ nato a ██████████ (██████████) il ██████████ C.F.:

██████████ e ██████████, nata a Modica (RG) il

██████████ C.F. ██████████

L'immobile di cui al foglio di mappa n° 154 del Comune di Modica, particella n° 99 è pervenuto al Sig ██████████ in regime di



comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] tramite atto di acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr. Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio n° 78091, fascicolo n° 23374 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2007 – Registro particolare 17606, Registro generale 28921) da potere dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F.:

[REDACTED] e [REDACTED] nata a Modica (RG) il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]. Ai coniugi [REDACTED]

e [REDACTED] attraverso il Sig. [REDACTED] (intervento nella qualità di procuratore generale), il terreno al foglio 154 particella

93 di 10,004 mq era pervenuto, indivisamente e in regime legale della comunione dei beni, tramite atto di acquisto del 09/02/1990 ai rogiti del

Dr. Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio n° 23801,

fascicolo n° 4477, trascritto il 05/03/1190 ai nn. 3313/2592 da potere dell'Avv. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F.:

[REDACTED] e successiva edificazione con formazione della particella 100 sub. 1 e sub. 2 al catasto fabbricati e della particella 99 al catasto terreni di 9.197 mq.

Gli immobili di cui al foglio di mappa n° 147 del Comune di Modica, particelle nn 57, 106 e 79 (fabbricato rurale) sono pervenuti al Sig.

[REDACTED] (debitore esecutato) come segue:

- Quanto ai 2/18, per successione al padre [REDACTED] nato a

Modica il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (TRASCRIZIONE A



FAVORE del 05/01/1982 – Registro Particolare 66, Registro Generale 73), in presenza della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità (TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2023 – Registro Particolare 11589, Registro Generale 15575, Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe, Repertorio 80203 del 18/11/2008) nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario;

- Quanto ai rimanenti 16/18, in regime patrimoniale di comunione dei beni con la moglie signora [REDACTED] nata a Modica il [REDACTED] (terza datrice di ipoteca), tramite atto di acquisto del 23/07/1992 ai rogiti del Dott. Leonardo Cabibbo Notaio in Ragusa, repertorio n° 23700, fascicolo n° 4452 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/1992 – Registro particolare 9124, Registro generale 11298) da potere di: [REDACTED] nata a Modica il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]; [REDACTED] nata a Modica il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED] nato a Modica il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]; [REDACTED] nato a Modica il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]; [REDACTED] nata a Modica il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nato a Modica il [REDACTED], C.F.: [REDACTED]; beni pervenuti ai venditori per successione al marito e padre [REDACTED] di cui sopra in mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità.

Firmato Da: BRUGALETTA MASSI/MILANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54036



Nel ventennio preso in esame, le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare 5554, Registro Generale 23462, Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe, Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto, contro [REDACTED] (in qualità di debitore ipotecario) e [REDACTED] (in qualità di terzo datore di ipoteca);

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 1089, Registro Generale 8155, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012, capitale € 124.731,89, totale € 249.463,78, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2016 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 2557, Registro Generale 13986, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016, capitale € 86.706,61, totale € 173.413,22, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro particolare

Firmato Da: BRUNO SALETTA, MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.p.A. 29036



1103, Registro generale 8390, Pubblico ufficiale [redacted]  
[redacted], Repertorio 2228/2018 del 05/06/2019, capitale €  
36.591,75, totale € 73.183,50, gravante su tutti i beni della esecuzione  
immobiliare in oggetto e su altri, contro [redacted]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Atto esecutivo o  
cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 8028,

Registro Generale 10840, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario  
Tribunale di Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023, gravante su tutti

i beni della esecuzione immobiliare in oggetto, contro [redacted]  
per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e [redacted] per

la quota di 1/2 in regime di comunione legale; a tal riguardo si precisa  
che i beni al foglio 154 particelle 100 sub. 1, 100 sub. 2 e 99 sono  
correttamente riportati in quota di piena proprietà di 1/2 a [redacted]

[redacted] e 1/2 a [redacted] i beni al foglio 147 particella 57, 106 e  
79 sono erroneamente riportati in quota di piena proprietà di 1/2 a

[redacted] e 1/2 a [redacted] quando in realtà tali beni  
risultano di piena proprietà di [redacted] per la quota di 2/18

quale bene personale e per la quota di 16/18 in regime di comunione  
legale con la moglie [redacted]

Firmato Da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA/Seriale#: 0036



**Relazioni di stima**

Il sottoscritto, avendo rilevato una pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale in quanto fisicamente distinti e rappresentanti quattro unità indipendenti, presenta di seguito tre distinte relazioni di stima relative ai lotti 1, 2, e 3 individuati. Relativamente al bene immobile in catasto al foglio 147 particella 79 (fabbricato rurale) il sottoscritto CTU ritiene di non costituire un lotto di vendita in quanto l'immobile rappresenta oggetto della procedura esecutiva risulta, nei fatti, essere una parte inscindibile di un immobile di maggiori dimensioni non pignorato. Nello specifico, il fabbricato in oggetto pignorato (particella 79) rappresenta un immobile di vecchia costruzione ad uso abitativo (*costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967* così come si evince dal titolo di provenienza) che ha subito nel corso del tempo un importante intervento di ampliamento, in assenza di titolo autorizzativo, interessando particelle di terreno di proprietà dei debitori esecutati ma non oggetto di pignoramento; tale nuovo fabbricato, mai accatastato dalla ditta proprietaria, è stato oggetto di accatastamento di ufficio (particella 355 subalterno 1) con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010 e per tale ragione non risulta inserito nella mappa catastale.

Ubicazione: Modica, Contrada Aurnia Brizza; coordinate geografiche: latitudine 36°46'40.80" N, longitudine 14°48'58.80" E.  
Diritto: 1/1 della piena proprietà.



Titolarietà: quota di 2/18, quale bene personale, in testa al debitore

esecutato ██████████ nato a Modica (RG) il ██████████. C.F.:

██████████ e quota di 16/18 in comunione legale con la

moglie signora ██████████ nata a Modica il ██████████. C.F.:

██████████ (terzo datore di ipoteca).

Tipologia costruttiva: fabbricato in pietra con tetto a due falde in legno e

tegole tipo coppo siciliano; complessivamente si presenta in buone

condizioni di manutenzione, abitabile, in assenza, relativamente

all'ampliamento, di autorizzazione edilizia e di certificato di

abitabilità/agibilità.

Firmato Da: BRUSALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serraf. 02036



Relazione di stima 1 – Lotto 1

SCHEDA SINTETICA

Esecuzione Immobiliare r.g. 129/2023

Contro: [REDACTED]

Giudice: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario: Dott.ssa Antonella Galfo

Esperto del procedimento: Dott. Agr. Massimiliano Brugaletta

<b>Diritto</b>	1/1 della piena proprietà di cui 2/18, quale bene personale, in testa al debitore esecutato [REDACTED] nato a Modica (RG) il [REDACTED] C.E.: [REDACTED] e [REDACTED] 16/18 in comunione legale con la moglie signora [REDACTED] nata a Modica il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (terzo datore di ipoteca)
<b>Bene</b>	Terreno agricolo privo di manufatti della superficie catastale di ettari 1 are 20 e centiare 40 (12.040 mq) di qualità seminativo arborato
<b>Ubicazione</b>	Comune di MODICA – Contrada Aurnia Brizza; Coordinate Geografiche: Latitudine 36°46'40.50" N - Longitudine 14°49'01.67" E

Firmato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 19036



<b>Titolarità</b>	Bene pervenuto al Sig. [REDACTED]
	(debitore esecutato) come in appresso:
	- Quanto al 2/18, per successione al padre
	[REDACTED] nato a Modica il
	[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]
	(TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/1982
	- Registro Particolare 66, Registro Generale
	73) in presenza della nota di trascrizione
	dell'accettazione tacita di eredità
	(TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2023
	- Registro particolare 11589, registro generale
	15575) nascente da atto di concessione a
	garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio
	Terranova Giuseppe da Modica del
	18/11/2008, repertorio 80203, iscritto il
	19/11/2008 al nn. 23462/5554;
	- Quanto ai rimanenti 16/18, in regime
	patrimoniale di comunione dei beni con la
	moglie signora [REDACTED] nata a Modica
	il [REDACTED] (terza datrice di ipoteca), per atto
	di acquisto del 23/07/1992 ai rogiti del Dott.
	Leonardo Cabibbo Notaio in Ragusa,
	repertorio n° 23700, fascicolo n° 4452

Firmato Da: BRUSALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA/Serie16/03/08



(TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/1992

– Registro particolare 9124, Registro generale

11298) da potere di: [redacted] nata a

Modica il [redacted] C.F.: [redacted]

[redacted] nata a

Modica il [redacted] C.F.:

[redacted]

nato a Modica il [redacted] C.F.:

[redacted] nato

a Modica il [redacted] C.F.:

[redacted] nata a

Modica il [redacted] C.F.:

[redacted] e [redacted]

nato a Modica il [redacted] C.F.:

[redacted] beni pervenuti ai

venditori per successione al marito e padre

[redacted] di cui sopra, in mancanza

della nota di trascrizione dell'accettazione

espressa o tacita di eredità.

**Provenienza** Come sopra

**ventennale**

Firmato Da: BRUNALETTA MASSI MILANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CASerial: 24036



<b>Dati catastali</b>	Foglio 147, particella 106 di ha 1.20.40 (seminativo arborato di classe 2); reddito dominicale € 93,27, reddito agrario € 49,75
<b>Lotto</b>	1 di 3
<b>Occupazione</b>	██████████ nata a Modica (RG) il ██████████ C.F.: ██████████ (figlia dei debitori esecutati) in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici del 01/11/2022 (data antecedente al pignoramento del 15/06/2023) con scadenza 31/12/2036 registrato telematicamente in data 20/03/2023 al numero 569 serie 3T, in mancanza di trascrizione. L'immobile, in quanto occupato da un familiare, è da intendersi "libero al decreto di trasferimento".
<b>Completezza documentazione ex art. 567, c.2</b>	La documentazione risulta completa e corretta
<b>Irregolarità e abusi</b>	Terreno agricolo privo di manufatti
<b>Immobile insanabile</b>	Non pertinente

Firmato Da: BRUSALETTA MASS MILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serie#: 24038



<b>Titolarità urbanistica</b>	Non pertinente
<b>Agibilità/Abitabilità</b>	Non pertinente
<b>Divisibilità</b>	No
<b>Valore di mercato</b>	€ 42.140,00
<b>Valore di vendita forzata</b>	€ 35.500,00
<b>Valore del canone di mercato</b>	€ 145,00 annuo
<b>Vendibilità e motivo</b>	Immobile nel complesso con discrete potenzialità di vendita sia come terreno agricolo che ai fini edificatori
<b>Vincoli</b>	- Relativamente al Piano Paesaggistico della Regione Siciliana (ambiti 15-16-17 Ragusa) l'immobile ricade in zona verde; - ricade, in parte, all'interno della "Cava Gisana" individuata nel S.A.F. (Studio Agricolo Forestale).
<b>Edilizia agevolata</b>	Non pertinente
<b>Oneri</b>	No
<b>CDU</b>	I costi di acquisizione del CDU sono stimati in € 350,00 inclusi diritti comunali e marche da bollo



	<b>Iscrizioni</b>	- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare 5554, Registro Generale 23462, Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe, Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto, contro [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di debitore ipotecario) e [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di terzo datore di ipoteca);
		- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 1089, Registro Generale 8155, Pubblico ufficiale [REDACTED], Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012, capitale € 124.731,89, totale € 249.463,78, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED]
		- ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2016 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai

Firmato Da: BRUSALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA/Serie1/F 0038



		sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 2557, Registro Generale 13986, Pubblico ufficiale [REDACTED]
		[REDACTED] Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016, capitale € 86.706,61, totale € 173.413,22, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED]
		- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro particolare 1103, Registro generale 8390, Pubblico ufficiale [REDACTED]
		[REDACTED] Repertorio 2228/2018 del 05/06/2019, capitale € 36.591,75, totale € 73.183,50, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED]
	<b>Trascrizioni</b>	TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 8028, Registro Generale 10840, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di [REDACTED]

Firmato Da: BRUNELLA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l. n° 36038



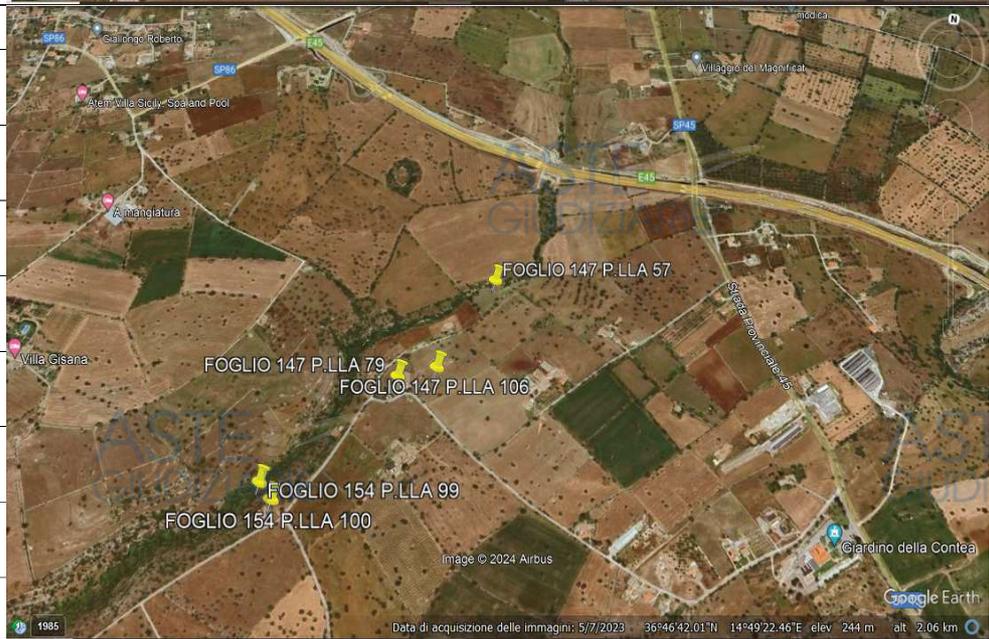
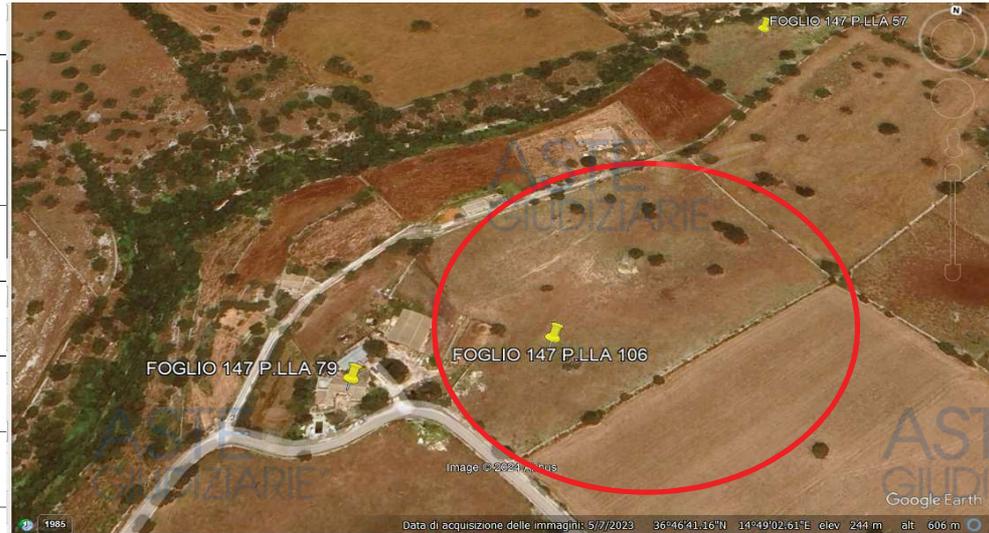
Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023,  
 gravante su tutti i beni della esecuzione  
 immobiliare in oggetto, contro [REDACTED]  
 [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di  
 comunione legale e [REDACTED] per la  
 quota di 1/2 in regime di comunione legale; a  
 tal riguardo si precisa che il bene è  
 erroneamente riportato in quota di piena  
 proprietà di 1/2 a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED]  
 [REDACTED] quando in realtà tale bene risulta  
 di piena proprietà di [REDACTED] per la  
 quota di 2/18 quale bene personale e per la  
 quota di 16/18 in regime di comunione legale  
 con la moglie [REDACTED].

**SCHEDA IMMOBILE**

Descrizione	
	Terreno agricolo privo di manufatti della superficie catastale di ettari 1 are 20 e centiare 40 (12.040 mq) di qualità seminativo arborato, sito nel territorio del Comune di Modica (RG), in contrada Aurnia Brizza.
<b>Valore di mercato</b>	€ 42.140,00
<b>Valore di vendita forzata</b>	€ 35.500,00

Firmato Da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l.s. n° 04036





a) L'immobile pignorato costituente il lotto 1 è rappresentato da un terreno agricolo privo di manufatti sito nel territorio del Comune di



Modica (RG), in contrada Aurnia Brizza, censito catastalmente come in appresso:

Comune di Modica (RG) - N.C.T.

F.	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
147	106	-	Semin. arb.	02	12.040 mq	€ 93,27	€ 49,75

L'immobile confina a nord ovest con la particella 83 (stessa ditta), a nord est con la particella 135 (altra ditta), a sud est con la particella 149 (altra ditta) e a sud ovest con una strada consorziale, non rappresentata in mappa, da cui vi si accede (denominata C.le Aurnia Brizza Gisana); i confini con la strada e con le particelle 135 e 149 sono certi per la presenza di caratteristici muretti a secco, il confine con la particella 83 non è definito e si presenta come un unico appezzamento.

Gli intestatari di tale immobile risultano essere i coniugi [redacted] [redacted] C.F.: [redacted] per la quota di 5/9 (10/18) e [redacted] [redacted] C.F. [redacted] per la quota di 4/9 (8/18)

L'immobile è pervenuto al Sig. [redacted] (debitore esecutato) come segue:

- Quanto alla quota di 2/18, per successione al padre [redacted] [redacted] nato a Modica il [redacted] e deceduto il [redacted] (TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/1982 – Registro Particolare 66, Registro Generale 73), in presenza della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità (TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2023 – Registro particolare 11589, registro generale 15575)

Firmato Da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA/S Serial#: 10036



nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Terranova Giuseppe da Modica del 18/11/2008, repertorio 80203, iscritto il 19/11/2008 ai nn. 23462/5554;

- Quanto alla rimanente quota di 16/18, in regime patrimoniale di comunione dei beni con la moglie signora [redacted] nata a Modica il [redacted] (terza datrice di ipoteca), per atto di acquisto del 23/07/1992 ai rogiti del Dott. Leonardo Gabibbo Notaio in Ragusa, repertorio n° 23700, fascicolo n° 4452 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/1992 – Registro particolare 9124, Registro generale 11298) da potere di: [redacted] nata a Modica il [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] nata a Modica il [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] nato a Modica il [redacted] C.F.: [redacted] [redacted] nato a Modica il [redacted] C.F.: [redacted]; [redacted] nata a Modica il [redacted] C.F.: [redacted] e [redacted] nato a Modica il [redacted] C.F.: [redacted]; beni pervenuti ai venditori per successione al marito e padre [redacted] di cui sopra in mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà. Si fa notare che nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile la proprietà è erroneamente riportata in quota di 1/2 a [redacted] e 1/2 a [redacted] quando in realtà tale bene risulta di piena

Firmato Da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l. Serial#: 10036



proprietà di [REDACTED] per la quota di 2/18 quale bene personale  
e per la quota di 16/18 in regime di comunione legale con la moglie [REDACTED]

b) Terreno agricolo privo di manufatti, di forma trapezoidale, della  
superficie catastale di ettari 1 are 20 e centiare 40 (12.040 mq), di  
qualità seminativo arborato in asciutto in quanto non c'è risorsa idrica;  
è un terreno pianeggiante, di natura calcarea, di medio impasto, non  
molto profondo; per quanto riguarda gli alberi trattasi di alcuni carrubi  
disetanei e di un ulivo.

Il fondo è ubicato tra Modica e Pozzallo, a circa 10 Km dal polo  
commerciale di Modica e a circa 7 Km da Pozzallo. Si raggiunge,  
partendo dalla zona commerciale di Modica percorrendo la Strada  
Statale 115 direzione Ispica lasciandola in zona Contrada Beneventano  
e proseguendo sulla Strada Provinciale 45 direzione Pozzallo per circa  
3,8 Km quando, poco prima della sala ricevimenti "Giardino della  
Contea", si imbecca, a destra, una strada consortile asfaltata che,  
percorsa per circa 1,2 Km, conduce al bene che si trova a destra, poco  
prima di una doppia curva. Al bene si accede direttamente da tale strada  
attraverso un basso cancello carrabile in ferro.

Il contesto è rurale ad alta vocazione agricola con predominanza di  
aziende zootecniche di tipo estensivo per la diffusa presenza di  
seminativi, seminativi arborati e pascoli; tra le colture arboree (sparse)

Firmato Da: BRUNALETTA MASSI MILANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CASerial#: 26038



sono predominanti i carrubi. Da segnalare la presenza di diverse case e villini di civile abitazione e strutture ricettive.

c) Il bene risulta occupato dalla figlia convivente dei debitori esecutati.

Signora ██████████ nata a Modica (RG) il ██████████. C.F.:

██████████ in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di

affitto di fondi rustici del 01/11/2022 registrata telematicamente in data

20/03/2023 (data antecedente al pignoramento del 15/06/2023) al numero 569, serie 3T; il contratto, ultranovennale, non risulta trascritto.

Tale denuncia cumulativa comprende diversi immobili siti in agro di Ragusa e Modica; relativamente al bene in oggetto viene fissato in 15

anni la durata del contratto a decorrere dal 03/01/2022 fino al 31/12/2036. Considerato che il bene è occupato dalla figlia convivente

dei debitori esecutati, sarà considerato "libero al decreto di

trasferimento" e pertanto il bene non subirà deprezzamento. In relazione

alla congruità / non congruità del canone di affitto, si esprime un giudizio

di non congruità del canone e si indica in € 120,00/ha annuo il valore di

affitto di fondi agricoli di simili caratteristiche nella zona di riferimento,

per cui:

€ 120,00 \* 1,2040 = € 144,48 che si arrotonda a € 145,00 anno.

Nell'immobile non vi sono beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento.

Firmato Da: BRUBA LETTA MASS MILANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l. n° 24038



d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sull'immobile costituente il lotto 1 che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli di area a cui è sottoposto il bene:

- Relativamente al Piano Paesaggistico della Regione Siciliana (ambiti 15-16-17 Ragusa) l'immobile ricade in zona verde:

- ricade, inoltre, in parte, all'interno della "Cava Gisana" individuata nel S.A.F. (Studio Agricolo Forestale).

e) Con le indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, è stata verificata l'esistenza delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare 5554, Registro Generale 23462, Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe, Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto, contro [REDACTED] (in qualità di debitore ipotecario) e [REDACTED] (in qualità di terzo datore di ipoteca);

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 1089, Registro Generale 8155, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012, capitale € 124.731,89, totale € 249.463,78, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED]

Firmato Da: BRUBALETTA MASS MILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CASerial#: 24038



- ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2016 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 2557, Registro Generale 13986, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]. Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016, capitale € 86.706,61, totale € 173.413,22, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED];

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro particolare 1103, Registro generale 8390, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED]. Repertorio 2228/2018 del 05/06/2019, capitale € 36.591,75, totale € 73.183,50, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED];

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 -Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 8028, Registro Generale 10840, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale; a tal riguardo si precisa che il bene è erroneamente riportato in proprietà di 1/2 a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED] quando in realtà tale bene risulta di piena proprietà di [REDACTED] per la quota di 2/18 quale bene personale e per la

Firmato Da: BRUNALETTA MASS MILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serrate# 24038



quota di 16/18 in regime di comunione legale con la moglie [REDACTED]

Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.

f) L'immobile è privo di manufatti e la cubatura edilizia del terreno risulta essere libera.

In merito alla potenzialità edificatoria del bene, il sottoscritto ha verificato che l'area ricade in zona denominata "E 1 – Agricola normale" del

vigente Piano Regolatore Generale del comune di Modica. La zona E1,

all'art. 53 delle Norme Tecniche di attuazione, viene così definita: "si

*tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio*". Si legge inoltre:

*"In queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti*

*o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al*

*proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. E' consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agrituristiche*

*come previste dalla L.R. 25/94. Alle residenze possono essere annessi locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non*

*ecceda lo 0:01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi m 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla*

*lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo*



sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

a) Rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;

c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n° 495/92 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) art. 26, comma 2 p.ti d) e e), come modificati dal D.P.R. 147/93;

d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata".

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari:

- Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza;

- Altezza consentita: m 7,50;

- Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza;

- Minimo intervento costruttivo: mq 10.000;

- Distanze dai confini: ml 5,00.

g) Per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica si stima un costo di € 350,00, inclusi i diritti comunali e le marche da bollo, che verrà detratto dal valore di stima.



h) Terreno agricolo privo di manufatti della superficie catastale di ettari 1 are 20 e centiare 40 (12.040 mq), ubicato tra Modica e Pozzallo in territorio di Modica, Contrada Aurnia Brizza.

Trattasi di un fondo agricolo di forma trapezoidale, delimitato da tre lati da caratteristici muretti a secco e da un lato, a confine con altro terreno di proprietà dei debitori esecutati ma non pignorato, è privo di opere di delimitazione; di qualità seminativo arborato di classe 2 in asciutto in quanto non c'è risorsa idrica; pianeggiante, il suolo agrario è di medio impasto, di natura calcarea, non molto profondo; gli alberi, sparsi, consistono in alcuni carrubi disetanei e un ulivo. Al bene si accede, attraverso un basso cancello carrabile in ferro, direttamente dalla strada consorziale asfaltata di circa 5 metri di larghezza (denominata C.le Aurnia Brizza Gisana). Nel complesso trattasi di un bene di discreta qualità, seminabile, particolarmente adatto ad ospitare colture in asciutto quali foraggere da sfalcio da destinare all'alimentazione del bestiame o cereali da granella.

La stima del valore degli immobili di cui al lotto 1 è effettuata per via sintetica attraverso un'indagine volta alla rilevazione dei prezzi di mercato applicati per la compravendita di beni simili nella zona di riferimento.

Il bene in oggetto consiste in un terreno agricolo ben collegato e con potenzialità edificatoria. In riferimento ad un'indagine condotta presso operatori del settore operanti nell'area in questione è emerso che il

valore a ettaro (€/Ha) del terreno di simili caratteristiche è risultato oscillare tra € 20.000,00 ed € 40.000,00 in relazione a caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ai fini della determinazione della stima, il valore unitario da adottare ritenuto più opportuno è pari a € 35.000/Ha in quanto direttamente accessibile dalla strada consorziale.

Moltiplicando tale valore per la superficie si ottiene:

$$€ 35.000 \times 1.2040 \text{ Ha} = € 42.140,00 \text{ (valore di stima).}$$

Dal valore commerciale di scambio dei beni oggetto di stima, ricavato con il metodo sintetico per comparazione, devono essere sottratti:

- l'abbattimento forfettario del 15% (€ 6.321,00) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- il costo per la redazione del certificato di destinazione urbanistica, stimato in € 350,00.

Pertanto il più probabile valore dell'immobile risulta essere:

$$€ 42.140,00 - 6.321,00 - 350,00 = € 35.469,00$$

arrotondato a

$$€ 35.500,00 \text{ (euro trantacinquemilacinquecento/00).}$$



Relazione di stima 2 – Lotto 2

SCHEDA SINTETICA

Esecuzione Immobiliare r.g. 129/2023

Contro: [REDACTED]

Giudice: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

Custode Giudiziario: Dott.ssa Antonella Galfo

Esperto del procedimento: Dott. Agr. Massimiliano Brugaletta

<b>Diritto</b>	1/1 della piena proprietà di cui 2/18, quale bene personale, in testa al debitore esecutato [REDACTED] nato a Modica (RG) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] 16/18 in comunione legale con la moglie signora [REDACTED] nata a Modica il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (terzo datore di ipoteca)
<b>Bene</b>	Terreno agricolo privo di manufatti della superficie catastale di ettari 1 are 17 e centiare 60 (11.760 mq) di qualità, in parte, seminativo arborato (7.760 mq) e, in parte, pascolo arborato (4.000 mq)
<b>Ubicazione</b>	Comune di MODICA – Contrada Aurnia Brizza Coordinate Geografiche: Latitudine 36°46'48.40" N - Longitudine 14°49'06.50" E

Firmato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20038



Titolarità	Bene pervenuto al Sig. [REDACTED]
	(debitore esecutato) come in appresso:
	- Quanto ai 2/18, per successione al padre
	[REDACTED] nato a Modica il
	[REDACTED] e deceduto a Modica [REDACTED]
	(TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/1982
	- Registro Particolare 66, Registro Generale
	73), in presenza della nota di trascrizione
	dell'accettazione tacita di eredità
	(TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2023
	- Registro particolare 11589, registro generale
	15575) nascente da atto di concessione a
	garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio
	Terranova Giuseppe da Modica in data
	18/11/2008, repertorio 80203, iscritto il
	19/11/2008 al nn. 23462/5554;
	- Quanto ai rimanenti 16/18, in regime
	patrimoniale di comunione dei beni con la
	moglie signora [REDACTED] nata a Modica
	il [REDACTED] (terza datrice di ipoteca), per atto
	di acquisto del 23/07/1992 ai rogiti del Dott.
	Leonardo Cabibbo Notaio in Ragusa,
	repertorio n° 23700, fascicolo n° 4452

Firmato Da: BRUSALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial# 15036



	(TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/1992
	- Registro particolare 9124, Registro generale
	11298) da potere di: [redacted] nata a
	Modica il [redacted] C.F.: [redacted]
	[redacted] nata a
	Modica il [redacted] C.F.:
	[redacted]
	nato a Modica il [redacted] C.F.:
	[redacted] nato
	a Modica il [redacted] C.F.:
	[redacted] nata a
	Modica il [redacted] C.F.:
	[redacted] e [redacted]
	nato a Modica il [redacted] C.F.:
	[redacted] beni pervenuti ai
	venditori per successione al marito e padre
	[redacted] di cui sopra, in mancanza
	della nota di trascrizione dell'accettazione
	espressa o tacita di eredità.
<b>Provenienza</b>	Come sopra
<b>ventennale</b>	
<b>Dati catastali</b>	Foglio 147, particella 57 di ha 1.17.60

Firmato Da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CASerial#: 00036



	- Porz. AA di ha 0.77.60, seminativo arborato
	di classe 3, reddito dominicale € 46,09, reddito agrario € 22,04;
	- Porz. AB di ha 0.40.00, pascolo arborato, reddito dominicale € 12,39, reddito agrario 8,26.
<b>Lotto</b>	2 di 3
<b>Occupazione</b>	<p>[REDACTED] nata a Modica (RG) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]</p> <p>(figlia dei debitori esecutati) in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici del 01/11/2022 (data antecedente al pignoramento del 15/06/2023) con scadenza 31/12/2036 registrato telematicamente in data 20/03/2023 al numero 569 serie 3T, in mancanza di trascrizione.</p> <p>L'immobile, in quanto occupato da un familiare, è da intendersi "libero al decreto di trasferimento".</p>
<b>Completezza documentazione</b>	La documentazione risulta completa e corretta
<b>ex art. 567, c.2</b>	
<b>Irregolarità e abusi</b>	Terreno agricolo privo di manufatti

Firmato da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Espresso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30038



<b>Immobile insanabile</b>	Non pertinente
<b>Titolarità urbanistica</b>	Non pertinente
<b>Agibilità/Abitabilità</b>	Non pertinente
<b>Divisibilità</b>	No
<b>Valore di mercato</b>	€ 25.872,00
<b>Valore di vendita forzata</b>	€ 21.600,00
<b>Valore del canone di mercato</b>	€ 120,00 annuo
<b>Vendibilità e motivo</b>	Immobile nel complesso con discrete potenzialità di vendita sia come terreno agricolo che ai fini edificatori
<b>Vincoli</b>	- Relativamente al Piano Paesaggistico della Regione Siciliana (ambiti 15-16-17 Ragusa) l'immobile ricade in zona verde; - ricade, inoltre, in parte, all'interno della "Cava Gisana" individuata nel S.A.F. (Studio Agricolo Forestale).
<b>Edilizia agevolata</b>	Non pertinente
<b>Oneri</b>	No



	<b>CDU</b>	I costi di acquisizione del CDU sono stimati in
		€ 350,00 inclusi diritti comunali e marche da
		bollo
	<b>Iscrizioni</b>	- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 -
		Ipoteca volontaria derivante da concessione a
		garanzia di mutuo fondiario - Registro
		Particolare 5554, Registro Generale 23462,
		Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe,
		Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008,
		gravante su tutti i beni della esecuzione
		immobiliare in oggetto, contro ██████████
		██████████ (in qualità di debitore ipotecario) e ██████████
		██████████ (in qualità di terzo datore di
		ipoteca);
		- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 -
		Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai
		sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro
		Particolare 1089, Registro Generale 8155,
		Pubblico ufficiale ██████████
		Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012,
		capitale € 124.731,89, totale € 249.463,78,
		gravante su tutti i beni della esecuzione

Firmato Da: BRUBA LETTA MASS MILANO Emesso Da: INFOCAMERIE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 36038



		immobiliare in oggetto e su altri, contro	
		[REDACTED]	
		- ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2016 -	
		Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai	
		sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro	
		Particolare 2557, Registro Generale 13986,	
		Pubblico ufficiale [REDACTED]	
		[REDACTED] Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016.	
		capitale € 86.706,61, totale € 173.413,22,	
		gravante su tutti i beni della esecuzione	
		immobiliare in oggetto e su altri, contro	
		[REDACTED]:	
		- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 -	
		Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai	
		sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro	
		particolare 1103, Registro generale 8390,	
		Pubblico ufficiale [REDACTED]	
		[REDACTED] Repertorio 2228/2018 del 05/06/2019,	
		capitale € 36.591,75, totale € 73.183,50,	
		gravante su tutti i beni della esecuzione	
		immobiliare in oggetto e su altri, contro	
		[REDACTED]	

Firmato Da: BRUSA LETTA MASS MILANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 26038



Trascrizioni	TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 -
	Atto esecutivo o cautelare verbale di
	pignoramento immobili - Registro particolare
	8028, Registro Generale 10840, Pubblico
	ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di
	Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023,
	gravante su tutti i beni della esecuzione
	immobiliare in oggetto, contro ██████████
	██████████ per la quota di 1/2 in regime di
	comunione legale e ██████████ per la
	quota di 1/2 in regime di comunione legale; a
	tal riguardo si precisa che il bene è
	erroneamente riportato in quota di piena
	proprietà di 1/2 a ██████████ e 1/2 a ██████████
	██████████ quando in realtà tale bene risulta
	di piena proprietà di ██████████ per la
	quota di 2/18 quale bene personale e per la
	quota di 16/18 in regime di comunione legale
	con la moglie ██████████

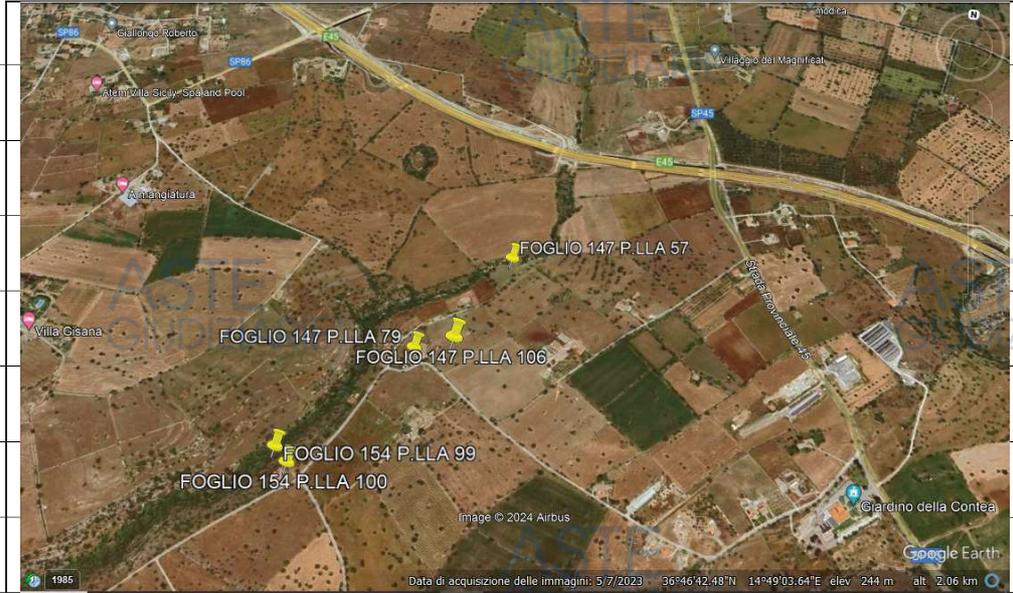
Firmato Da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERIE QUALIFIED ELECTRONIC CAS serial# 15036



**SCHEDA IMMOBILE**

<b>Descrizione</b>	Terreno agricolo privo di manufatti della superficie catastale di ettari 1 are 17 e centiare 60 (11.760 mq) di qualità, in parte, seminativo arborato (7.760 mq) e, in parte, pascolo arborato (4.000 mq)
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 25.872,00</b>
<b>Valore di vendita forzata</b>	<b>€ 21.600,00</b>





a) L'immobile pignorato costituente il lotto 2 è rappresentato da un terreno agricolo privo di manufatti sito nel territorio del Comune di Modica (RG), contrada Aurnia Brizza, censito catastalmente come in appresso:

**Comune di Modica (RG) - N.C.T.**

F.	P.Illa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
147	57	AA	Semin Arb	3	7.760 mq	€ 46,09	€ 22,04
		AB	Pasc Arb	U	4.000 mq	€ 12,39	€ 8,26

L'immobile confina a nord con la particella 27 (altra ditta), a est con la particella 378 (altra ditta), a sud con le particelle 377, 84 e 135 (altra ditta) e a ovest con le particelle 91, 313 (altra ditta) e con la particella 252 che identifica una porzione di una stradella sterrata da cui vi si accede e che comprende anche le particelle 75 e 72 che si innesta alla strada consorziale non rappresentata in mappa (denominata C.le Aurnia



Brizza Gisana); i confini sono certi per la presenza di caratteristici muretti a secco.

Gli intestatari di tale immobile risultano essere i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 5/9 (10/18) e [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 4/9 (8/18).

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED] (debitore esecutato)

come segue:

- Quanto alla quota di 2/18, per successione al padre [REDACTED]

[REDACTED] nato a Modica il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

(TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/1982 – Registro Particolare 66,

Registro Generale 73) in presenza della nota di trascrizione

dell'accettazione tacita di eredità (TRASCRIZIONE A FAVORE del

29/09/2023 – Registro particolare 11589, registro generale 15575)

nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti

del Notaio Terranova Giuseppe da Modica in data 18/11/2008,

repertorio 80203, iscritto il 19/11/2008 ai nn. 23462/5554;

- Quanto alla rimanente quota di 16/18, in regime patrimoniale di

comunione dei beni con la moglie signora [REDACTED] nata a

Modica il [REDACTED] (terza datrice di ipoteca), per atto di acquisto del

23/07/1992 ai rogiti del Dott. Leonardo Cabibbo Notaio in Ragusa,

repertorio n° 23700, fascicolo n° 4452 (TRASCRIZIONE A FAVORE del

03/08/1992 – Registro particolare 9124, Registro generale 11298) da

potere di: [REDACTED] nata a Modica il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]



██████████; ██████████ nata a Modica il ██████████ C.F.:

██████████; ██████████ nato a Modica il

██████████ C.F.: ██████████; ██████████ nato a

Modica il ██████████ C.F.: ██████████; ██████████

nata a Modica il ██████████ C.F.: ██████████ e ██████████

██████████ nato a Modica il ██████████ C.F. ██████████; beni

pervenuti ai venditori per successione al marito e padre ██████████

██████████ di cui sopra in mancanza della nota di trascrizione

dell'accettazione espressa o tacita di eredità.

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si fa notare che nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile la

proprietà è erroneamente riportata in quota di 1/2 a ██████████ e

1/2 a ██████████ quando in realtà tale bene risulta di piena

proprietà di ██████████ per la quota di 2/18 quale bene personale

e per la quota di 16/18 in regime di comunione legale dei beni con la

moglie ██████████.

b) Terreno agricolo privo di manufatti, di forma Irregolare, della

superficie catastale di ettari 1 are 17 e centiare 60 (11.760 mq), in parte

di qualità seminativo arborato (7.760 mq) e in parte pascolo arborato

(4.000 mq) in asciutto in quanto non c'è risorsa idrica; è un terreno in

leggero declivio, di natura calcarea, di medio impasto, non molto

profondo; per quanto riguarda gli alberi trattasi prevalentemente di

carrubi disetanei e qualche ulivo.

Firmato Da: BRUSALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l. n. 36



Il fondo è ubicato tra Modica e Pozzallo, a circa 10 Km dal polo commerciale di Modica e a circa 7 Km da Pozzallo. Si raggiunge partendo dalla zona commerciale di Modica percorrendo la Strada Statale 115 direzione Ispica lasciandola in zona Contrada Beneventano e proseguendo sulla Strada Provinciale 45 direzione Pozzallo per circa 3,8 Km quando, poco prima della sala ricevimenti "Giardino della Contea", si imbecca, sulla destra, una strada asfaltata che, va percorsa per circa 1,3 Km sino ad arrivare ad una doppia curva alla fine della quale, sulla destra, si origina una stretta stradella sterrata che percorsa per circa 350 metri conduce direttamente al bene. Si precisa che tale stradella è composta da tre particelle catastali e che termina sulla particella 57. Attraverso il sopralluogo è stato accertato che la carreggiata della predetta stradella si interrompe a causa della presenza di arbusti e pietrame ad un'altezza di circa la metà della particella n° 252. Tale interruzione si è verosimilmente creata a seguito del mancato passaggio protrattosi nel corso di svariati anni da parte dei debitori esecutati che, evidentemente, accedono, da tempo, al fondo individuato alla particella 57, attraverso un'altra particella (non pignorata), che confina con esso.

Il contesto è rurale ad alta vocazione agricola con predominanza di aziende zootecniche di tipo estensivo per la diffusa presenza di seminativi, seminativi arborati, pascoli magri e arborati; tra le colture

arboree (sparse) sono predominanti i carrubi. Da segnalare la presenza di diverse case e villini di civile abitazione e strutture ricettive.

c) Il bene risulta occupato dalla figlia convivente dei debitori esecutati Signora ██████████ nata a Modica (RG) il ██████████, C.F.:

██████████ in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di affitto di fondi rustici del 01/11/2022 registrata telematicamente in data 20/03/2023 (data antecedente al pignoramento del 15/06/2023) al numero 569, serie 3T; il contratto, ultranovennale, non risulta trascritto.

Tale denuncia cumulativa comprende diversi immobili siti in agro di Ragusa e Modica; relativamente al bene in oggetto viene fissato in 15 anni la durata del contratto a decorrere dal 03/01/2022 fino al 31/12/2036. Considerato che il bene è occupato dalla figlia convivente dei debitori esecutati, sarà considerato "libero al decreto di trasferimento" e pertanto il bene non subirà deprezzamento. In relazione alla congruità / non congruità del canone di affitto, si esprime un giudizio

di non congruità del canone e si indica in € 100,00/ha annuo il valore di affitto di fondi agricoli di simili caratteristiche nella zona di riferimento, per cui:

€ 100,00 \* 1,1760 = € 117,60 che si arrotonda a € 120,00 anno.

Nell'immobile non vi sono beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento.

d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sull'immobile costituente il lotto 2 che resteranno a carico dell'acquirente

Firmato Da: BRUBA LETTA MASS MILANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial# 10038



ad eccezione di una servitù da metanodotto a favore di SNAM S.p.A.

(TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/1992 – Registro particolare 6763

Registro Generale 8397, pubblico ufficiale Ottaviano Michele Repertorio

59872 del 14/05/1992, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

ONEROSO) che, per quello che è stato possibile accertare sui luoghi,

non è tracciata.

Vincoli di area a cui è sottoposto il bene:

- Relativamente al Piano Paesaggistico della Regione Siciliana (ambiti

15-16-17 Ragusa) l'immobile ricade in zona verde;

- ricade, inoltre, in parte, all'interno della "Cava Gisana" individuata nel

S.A.F. (Studio Agricolo Forestale).

e) Con le indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, è

stata verificata l'esistenza delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - Ipoteca volontaria derivante

da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare

5554, Registro Generale 23462, Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe,

Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008, gravante su tutti i beni della

esecuzione immobiliare in oggetto, contro [REDACTED] (in qualità

di debitore ipotecario) e [REDACTED] (in qualità di terzo datore di

ipoteca):

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Ipoteca legale derivante da

ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare

1089, Registro Generale 8155, Pubblico ufficiale [REDACTED]



Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012, capitale € 124.731,89, totale € 249.463,78, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2016 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 2557, Registro Generale 13986, Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016, capitale € 86.706,61, totale € 173.413,22, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED]

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro particolare 1103, Registro generale 8390, Pubblico ufficiale [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio 2228/2018 del 05/06/2019, capitale € 36.591,75, totale € 73.183,50, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 8028, Registro Generale 10840, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale; a tal riguardo si precisa che il bene è erroneamente riportato in proprietà di 1/2 a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED] quando in realtà tale bene risulta di piena

Firmato Da: BRUNA LETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l. n. 36



proprietà di [REDACTED] per la quota di 2/18 quale bene personale  
e per la quota di 16/18 in regime di comunione legale con la moglie [REDACTED]

Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità  
saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.

f) L'immobile è privo di manufatti e la cubatura edilizia del terreno risulta  
essere libera.

In merito alla potenzialità edificatoria del bene, il sottoscritto ha verificato

che l'area ricade in zona denominata "E 1 – Agricola normale" del  
vigente Piano Regolatore Generale del comune di Modica. La zona E1,

all'art. 53 delle Norme Tecniche di attuazione, viene così definita: "si  
tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola  
e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio". Si legge inoltre:

"in queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la  
residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti

o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli  
affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al

proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. E'  
consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agrituristiche

come previste dalla L.R. 25/94. Alle residenze possono essere annessi  
locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non

ecceda lo 0,01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi  
m 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla



*lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:*

*a) Rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;*

*b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;*

*c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R. n° 495/92 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada) art. 26, comma 2 p.ti d) e e), come modificati dal D.P.R. 147/93;*

*d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'intera area interessata".*

Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.

Indici di zona e norme particolari:

- Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola residenza;

- Altezza consentita: m 7,50;

- Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza;

- Minimo intervento costruttivo: mq 10.000;

- Distanze dai confini: ml 5,00.

*g) Per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica si stima un costo di € 350,00, inclusi i diritti comunali e le marche da bollo, che verrà detratto dal valore di stima.*



h) Terreno agricolo privo di manufatti della superficie catastale di ettari 1 are 17 e centiare 60 (11.760 mq) ubicato tra Modica e Pozzallo in territorio di Modica, Contrada Aurnia Brizza.

Trattasi di un fondo agricolo delimitato da caratteristici muretti a secco; di forma irregolare, si presenta in leggero declivio; il suolo agrario è di medio impasto, di natura calcarea, non molto profondo con aree in cui sono evidenti rocce affioranti; in parte di qualità seminativo arborato (7.760 mq) e in parte pascolo arborato (4.000 mq) vede la presenza di un buon numero di alberi sparsi, soprattutto lungo i confini e nelle zone più difficilmente coltivabili; per quanto riguarda gli alberi trattasi soprattutto di carrubi disetanei con qualche ulivo. All'immobile si accede attraverso una stretta stradella sterrata che termina con il bene in oggetto e che si diparte dalla strada consorziale asfaltata (denominata C.le Aurnia Brizza Gisana). Si precisa che tale stradella è composta da tre particelle catastali e che termina sulla particella 57. Attraverso il sopralluogo è stato accertato che la carreggiata della predetta stradella si interrompe a causa della presenza di arbusti e pietrame ad un'altezza di circa la metà della particella n° 252. Tale interruzione si è verosimilmente creata a seguito del mancato passaggio protrattosi nel corso di svariati anni da parte dei debitori eseguiti che, evidentemente, accedono, da tempo, al fondo individuato alla particella 57, attraverso un'altra particella (non pignorata), che confina con esso.

Nel complesso trattasi di un bene di discreta qualità, solo in parte seminabile, particolarmente adatto ad ospitare colture in asciutto quali foraggere da sfalcio destinate all'alimentazione del bestiame o cereali da granella. Da sottolineare la presenza di un buon numero di alberi di carrubo in grado di garantire un discreto reddito.

La stima del valore degli immobili di cui al lotto 2 è effettuata per via sintetica attraverso un'indagine volta alla rilevazione dei prezzi di mercato applicati per la compravendita di beni simili nella zona di riferimento.

Il bene in oggetto consiste in un terreno agricolo ben collegato e con potenzialità edificatoria. In riferimento ad un'indagine condotta presso operatori del settore operanti nell'area in questione è emerso che il valore a ettaro (€/Ha) del terreno di simili caratteristiche è risultato oscillare tra € 20.000,00 ed € 40.000,00 in relazione a caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Ai fini della determinazione della stima, il valore unitario da adottare ritenuto più opportuno è pari a € 22.000/Ha in quanto con orografia irregolare e non direttamente accessibile dalla via pubblica.

Moltiplicando tale valore per la superficie si ottiene:

$$€ 22.000 \times 1.1760 \text{ Ha} = € 25.872,00 \text{ (valore di stima).}$$

Dal valore commerciale di scambio dei beni oggetto di stima, ricavato con il metodo sintetico per comparazione, devono essere sottratti:



- l'abbattimento forfettario del 15% (€ 3.880,80) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- il costo per la redazione del certificato di destinazione urbanistica, stimato in € 350,00.

Pertanto il più probabile valore dell'immobile risulta essere:

$$€ 23.520,00 - 3.528,00 - 350,00 = € 21.642,20$$

arrotondato a

**€ 21.600,00** (euro ventunomilaseicento/00).



Relazione di stima 3 – Lotto 3

SCHEDA SINTETICA

Esecuzione Immobiliare r.g. 129/2023

Contro: [REDACTED]

Giudice: Dott. Gilberto Orazio Rapsarda

Custode Giudiziario: Dott.ssa Antonella Galfo

Esperto del procedimento: Dott. Agr. Massimiliano Brugaletta

<b>Diritto</b>	1/1 della piena proprietà in testa ai debitori esecutati [REDACTED] nato a Modica (RG) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a Modica (RG) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni
<b>Bene</b>	Villino di civile abitazione a piano terra di circa 98 mq lordi (5,5 vani) con terrazza chiusa in struttura precaria di circa 37 mq, garage posto al piano seminterrato di 36 mq lordi, banchina e balconi perimetrali per una superficie di circa 86 mq, area esterna di pertinenza di 807 mq inclusa la superficie occupata dal fabbricato e

Firmato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CASerial#: 26038



	terreno agricolo circostante, della superficie catastale di 9.197 mq
<b>Ubicazione</b>	Comune di MODICA – Contrada Aurnia Brizza
	Coordinate Geografiche: Latitudine
	36°46'30.36" N - Longitudine 14°48'49.08" E
<b>Titolarità</b>	Il fabbricato è pervenuto al Sig. [REDACTED]
	[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] per atto di acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr. Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio n° 78092, fascicolo n° 23375 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2007 – Registro particolare 5554, Registro generale 23462) da potere dei coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (RG) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
	Il terreno agricolo è pervenuto al Sig. [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la moglie [REDACTED] per atto di acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr.

Firmato Da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA/Serie4E-55036



	Giuseppe Terranova Notaio residente a
	Modica, repertorio n° 78091, fascicolo n°
	23374 (TRASCRIZIONE A FAVORE del
	28/12/2007 - Registro particolare 17606,
	Registro generale 28921) da potere del
	coniugi ██████████ nato a ██████████
	██████████ il ██████████ C.F.:
	██████████ e ██████████
	nata a Modica (RG) il ██████████ C.F.:
	██████████
<b>Provenienza</b>	Ai coniugi ██████████ e ██████████
<b>ventennale</b>	██████████ attraverso il Sig. ██████████
	(interventuto nella qualità di procuratore
	generale), il terreno era pervenuto,
	indivisamente e in regime legale della
	comunione dei beni, per atto di acquisto del
	09/02/1990 ai rogiti del Dr. Giuseppe
	Terranova Notaio residente a Modica,
	repertorio n° 23801, fascicolo n° 4477,
	trascritto il 05/03/1190 ai nn. 3313/2592 da
	potere dell'Avv. ██████████ nato a
	Modica il ██████████ C.F.:

Firmato Da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l. n° 36



		██████████ e successiva
		edificazione
	<b>Dati catastali</b>	Il fabbricato risulta censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Modica, al foglio 154, particelle:
		- 100 subalterno 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 31 mq, superficie catastale 38 mq, rendita € 35,22;
		- 100 subalterno 2, categoria A/3, 5,5 vani, totale 136 mq, totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 355,06.
		Il terreno risulta censito nel catasto terreni del Comune di Modica, al foglio 154, particella 99, pascolo arborato di ettari 0.91.97 (9.197 mq), reddito dominicale € 25,50, reddito agrario € 19,00.
	<b>Lotto</b>	3 di 3
	<b>Occupazione</b>	- Il villino risulta occupato da: ██████████ nato a Modica (RG) il ██████████ C.F.: ██████████ e ██████████ nata a Modica (RG) il ██████████ C.F.: ██████████ in virtù di un contratto di locazione del 20/07/2022 (data antecedente

Firmato Da: BRUBALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA/Serid#: 20038



	al pignoramento del 15/06/2023) per la durata
	di anni 4, con scadenza 19/07/2026, registrato
	telematicamente in data 21/07/2022 al numero
	001214 – serie 3T;
	- Il terreno agricolo risulta occupato da:
	██████████ nata a Modica (RG) il
	██████████ C.F. ██████████ in
	virtù in virtù di una denuncia cumulativa di
	contratti di affitto di fondi rustici del 01/11/2022
	(data antecedente al pignoramento del
	15/06/2023), con scadenza 31/12/2036,
	registrato telematicamente in data 20/03/2023
	al numero 569 serie 3T, in assenza di
	trascrizione. Il terreno, in quanto occupato da
	un familiare, è da intendersi "libero al decreto
	di trasferimento".
<b>Completezza</b>	La documentazione risulta completa e corretta
<b>documentazione</b>	
<b>ex art. 567, c.2</b>	
<b>Irregolarità e abusi</b>	Relativamente al fabbricato di civile abitazione
	(sub. 2):

Firmato Da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Emisore Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA/Seriat# 5008



		- ampliamento vano cucina senza aumento della volumetria con ridefinizione degli ambienti;
		- chiusura in struttura precaria della terrazza posta posteriormente al fabbricato;
		- aumento della superficie dei balconi.
	<b>Immobile insanabile</b>	No
	<b>Titolarità urbanistica</b>	Risultano rilasciati dal Comune di Modica i seguenti titoli edilizi:
		- Concessione edilizia n. 207 del 24/05/1990, protocollo n. 473/OR, a [redacted] e [redacted] a edificare un fabbricato con destinazione d'uso a parcheggio del piano cantinato e ad abitazione del piano terra e piano primo, per la volumetria autorizzata di mc 291;
		- Concessione edilizia in variante n. 340 del 24/09/1991, protocollo n. 801/OR, a [redacted] e [redacted] a edificare un fabbricato con destinazione d'uso a garage del piano cantinato, ad abitazione del piano

Firmato Da: BRUSALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l.s# 24038



	terra con copertura a tetto, per la volumetria autorizzata di mc 299,94.
<b>Agibilità/Abitabilità</b>	No
<b>Divisibilità</b>	No
<b>Valore di mercato</b>	€ 262.151,40
<b>Valore di vendita forzata</b>	€ 203.400,00
<b>Valore del canone di mercato</b>	€ 560,00 /mese per il villino € 80,00 anno per il terreno agricolo
<b>Vendibilità e motivo</b>	Bene composto da villino di civile abitazione e terreno agricolo di pertinenza con buone potenzialità di vendita in ragione che trattasi di fabbricato abitabile di buona fattura e in ottime condizioni di manutenzione
<b>Vincoli</b>	- Relativamente al Piano Paesaggistico della Regione Siciliana (ambiti 15-16-17 Ragusa) il bene ricade in zona verde; - ricade, inoltre, all'interno della "Cava Gisana" individuata nel S.A.F. (Studio Agricolo Forestale).
<b>Edilizia agevolata</b>	Non pertinente
<b>Oneri</b>	€ 6.500,00 circa



	<b>APE/CDU</b>	<p>Immobile ad uso abitativo (sub. 2) dotato di attestato di prestazione energetica (classe energetica D). Tuttavia poiché è stato redatto precedentemente all'installazione dei condizionatori sarà necessario redigere un nuovo attestato che tenga conto di ciò e pertanto i costi per la redazione dell'APE ammontano ad € 250,00. I costi per la redazione del libretto di impianto con relativo accatastamento al registro regionale impianti, si possono quantificare in € 150,00, per un totale di € 400,00.</p> <p>I costi di acquisizione del CDU sono stimati in € 350,00 inclusi diritti comunali e marche da bollo.</p>	
	<b>Iscrizioni</b>	<p>- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare 5554, Registro Generale 23462, Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe, Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto, contro [REDACTED]</p>	

Firmato Da: BRUNALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERIE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA/Serial# EUC38



		██████████ (in qualità di debitore ipotecario) e ██████████
		██████████ (in qualità di terzo datore di
		ipoteca):
		- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 -
		Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai
		sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro
		Particolare 1089, Registro Generale 8155,
		Pubblico ufficiale ██████████
		Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012,
		capitale € 124.731,89, totale € 249.463,78,
		gravante su tutti i beni della esecuzione
		immobiliare in oggetto e su altri, contro
		██████████:
		- ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2016 -
		Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai
		sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro
		Particolare 2557, Registro Generale 13986,
		Pubblico ufficiale ██████████
		S.P.A., Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016,
		capitale € 86.706,61, totale € 173.413,22,
		gravante su tutti i beni della esecuzione
		immobiliare in oggetto e su altri, contro
		██████████:

Firmato Da: BRUBALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l.s. n. 0036



	- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro particolare 1103, Registro generale 8390, Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 2228/2018 del 05/06/2019, capitale € 36.591,75, totale € 73.183,50, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED].	
<b>Trascrizioni</b>	- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 8028, Registro Generale 10840, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale	

Firmato Da: BRUSA LETTA MASS MILANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 39038



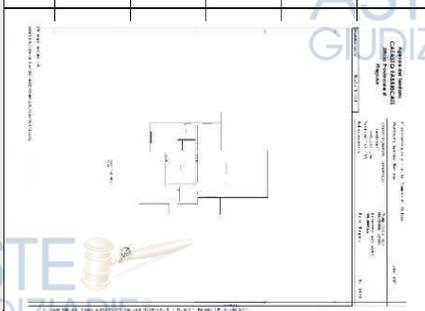
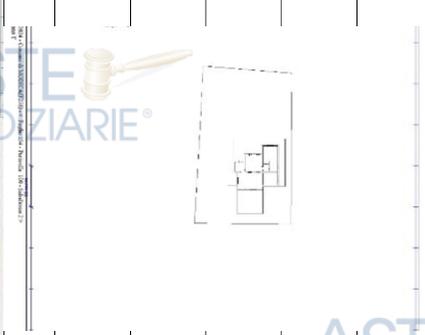
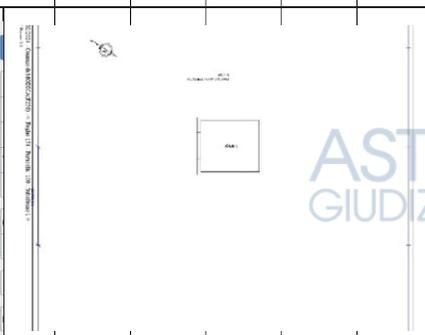
**SCHEDA IMMOBILE**

<b>Descrizione</b>	Villino di civile abitazione a piano terra di circa 98 mq lordi (5,5 vani) con terrazza chiusa in struttura precaria di circa 37 mq, garage posto al piano seminterrato di 36 mq lordi, banchina e balconi perimetrali per una superficie di circa 86 mq, area esterna di 807 mq inclusa la superficie occupata dal fabbricato e terreno agricolo circostante della superficie catastale di 9.197 mq.
--------------------	---

CARATTERISTICHE	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Superficie Residenziale	98	100	98
Terrazza chiusa in struttura precaria	37	60	22,2
Balconi e banchina (fino a 25 mq)	25	35	8,75
Balconi e banchina (oltre i 25 mq)	61	10	6,1
Garage non comunicante	36	30	10,8
Cortile e giardino (fino a 25 mq)	25	10	2,5
Cortile e giardino (oltre i 25 mq)	560	2	11,2
<b>TOT Superficie Commerciale mq</b>	<b>159,55</b>		
<b>Valore di Mercato</b>	<b>€ 262.151,40</b>		
<b>Valore di Stima di VENDITA FORZATA</b>	<b>€ 203.400,00</b>		

Firmato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: ca036







a) Il compendio immobiliare pignorato costituente il lotto 3 è rappresentato da un villino di civile abitazione e circostante terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Modica (RG), in contrada Aurnia Brizza, censito catastalmente come in appresso:

**Comune di Modica (RG) - N.C.T.**

F.	P.II.a	Porz.	Qualità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.
154	99	-	Pasc. arb.	U	9.197 mq	€ 28,50	€ 19,00

**Comune di Modica (RG) - N.C.E.U.**

F.	P.II.a	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
154	100	1	C/6	4	-	31 mq	€ 35,22
154	100	2	A/3	3	5,5 vani	99 mq	€ 355,06

Gli intestatari di tali immobili risultano essere i coniugi [REDACTED] nato a Modica (RG) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED]

Firmato Da: BRUSALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 24038



██████████ nata a Modica (RG) il ██████████ C.F.:

██████████ per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, attraverso i seguenti titoli:

- Il terreno agricolo con atto di acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr. Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio n° 78091, fascicolo n° 23374, trascritto il 28/12/2007 ai nn 28921/17606 da potere dei coniugi ██████████ nato a ██████████ il

██████████, C.F.: ██████████ e ██████████ nata a ██████████ (RG) il ██████████ C.F. ██████████

- Il fabbricato con atto di acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr. Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio n° 78092, fascicolo n° 23375, trascritto il 28/12/2007 ai nn 28922/17607 da potere dei coniugi ██████████ nato a ██████████ (██████████) il

██████████, C.F.: ██████████ e ██████████ nata a ██████████ (RG) il ██████████ C.F.: ██████████

Ai coniugi ██████████ e ██████████ attraverso il Sig. ██████████ (Intervenuto nella qualità di procuratore generale), il terreno al foglio 154 particella 93 di 10.004 mq era pervenuto, indivisamente e in regime legale della comunione dei beni, per atto di acquisto del 09/02/1990 ai rogiti del Dr. Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio n° 23801, fascicolo n° 4477, trascritto il 05/03/1190 ai nn. 3313/2592 da potere dell'Avv ██████████ nato



a Modica Il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e successiva

edificazione con formazione della particella 100 sub. 1 e 2 al catasto

fabbricati e della particella 99 al catasto terreni di 9.197 mq.

Il fabbricato, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (particella 100),

è diviso in due subalterni con corte comune:

- il subalterno 1 consiste in un vano garage (categoria catastale C/6)

posto a piano seminterrato con accesso dalla corte comune, della superficie lorda di circa 36 mq;

- il subalterno 2 consiste in un fabbricato adibito ad abitazione (categoria

catastale A/3) composto da 5,5 vani per complessivi 98 mq circa, oltre

a veranda chiusa in struttura precaria, banchina e balcone perimetrale.

Il terreno agricolo, censito nel Nuovo Catasto Terreni, è composto da

un'unica particella che si può definire strettamente connessa al

fabbricato di cui sopra.

Il villino confina da tre lati con il terreno agricolo e da un lato con la

strada consorziale (denominata C.le Aurnia Brizza Gisana) da cui vi si accede.

Il terreno confina a nord est con la particella 92 (altra ditta), a ovest con

la particella 77 (altra ditta), a sud ovest con la particella 94 (altra ditta) e

a sud est con la strada comunale da cui vi si accede attraverso un cancello carrabile in ferro.

I confini con la strada sono definiti da muretti a secco e soprastante rete

metallica sorretta da paletti in ferro; i confini con le particelle 92 e 94

Firmato Da: BRUNALETTA MASSI MILANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l. n° 3636



sono certi e definiti dalla presenza di una rete metallica e paletti in ferro affondati nel terreno; infine il confine con la particella 77 non è definito in quanto consiste in un'area impervia difficilmente raggiungibile (vallone).

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà.

b) Il compendio immobiliare pignorato è rappresentato da un villino di civile abitazione a piano terra di circa 98 mq lordi (5,5 vani) oltre a terrazza chiusa in struttura precaria di circa 37 mq, garage posto al piano seminterrato di 36 mq lordi, banchina e balconi perimetrali, area esterna di 807 mq comprensiva della superficie occupata dal fabbricato e terreno agricolo circostante, della superficie catastale di 9.197 mq, di scarso valore, ma comunque funzionale al fabbricato; di qualità pascolo arborato si presenta in parte pianeggiante e in parte notevolmente in declivio difficilmente raggiungibile, gli alberi sono soprattutto carrubi e qualche olivastro.

Il villino è composto da un vano cucina abitabile, un ampio vano soggiorno collegato con un piccolo vano ingresso e con la cucina, due camere da letto, una matrimoniale e una cameretta e un comodo bagno; il vano soggiorno è, inoltre, collegato con una terrazza di circa 37 mq lordi che si presenta chiusa con struttura precaria, quasi a formare un unico ambiente; a piano seminterrato c'è un vano adibito a garage di circa 36 mq lordi.



Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive trattasi di una struttura portante realizzata con blocchetti di calcare tenero ammassati tra loro e solai in cemento armato misto a laterizi; la struttura precaria della terrazza chiusa consiste in pareti di cartongesso e infissi in alluminio con copertura a una falda di pannelli coibentati internamente camuffati da cartongesso ed esternamente a vista.

Il villino, di alto livello per finitura e caratteristiche costruttive, completo in ogni parte, si presenta, nel complesso, in ottime condizioni di manutenzione.

Non vi sono barriere architettoniche da segnalare.

Il bene è ubicato tra Modica e Pozzallo, a circa 10 Km dal polo commerciale di Modica e a circa 7 Km da Pozzallo. Si raggiunge, partendo dalla zona commerciale di Modica percorrendo la Strada Statale 115 direzione Ispica lasciandola in zona Contrada Beneventano e proseguendo sulla Strada Provinciale 45 direzione Pozzallo per circa

3,8 Km quando, poco prima della sala ricevimenti "Giardino della Contea", si imbecca, a destra, una strada asfaltata che, percorsa per circa 1,6 Km, conduce al bene che si trova sulla destra. Al bene si accede direttamente da tale strada attraverso un cancello carrabile a due ante in ferro.

c) Il villino di civile abitazione con le relative pertinenze risulta occupato dai signori ██████████ nato a Modica (RG) il ██████████ C.F.: ██████████ e ██████████ nata a Modica (RG) nata a

Firmato Da: BRUBALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serrate 39036



Modica (RG) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] in virtù di un  
"contratto di locazione" del 20/07/2022, della durata di anni 4, scadente  
il 19/07/2026, registrato telematicamente il 21/07/2022 (data  
anteriore al pignoramento del 15/06/2023) al numero 001214 – serie  
3T. Tale contratto, a firma, nella qualità di locatore, solo dal signor  
[REDACTED] (comproprietario), prevede un corrispettivo annuo di €  
2.400,00 (€ 200,00/mese).

Unitamente a tale contratto di locazione i debitori eseguiti hanno  
trasmesso al professionista delegato un "contratto preliminare di  
locazione" del 30/05/2022 attraverso il quale viene pattuito quanto  
segue: "Dal 1° gennaio 2023 e per le altre due annualità successive  
(2024 e 2025) il canone non verrà pagato dai conduttori in favore del  
locatore ma verrà compensato nel seguente modo:

- fornitura da parte dei conduttori al locatore di tutti i materiali utili alla  
ristrutturazione dell'immobile (a carico del locatore rimarrà la fornitura  
della manodopera), i lavori di ristrutturazione consistranno in  
tinteggiatura pareti, rifacimento bagno comprensivo di sostituzione di  
tubazione e sanitari e ripavimentazione zona terrazza;

- installazione di impianto di allarme totalmente a carico dei conduttori;  
- installazione di n. 3 climatizzatori totalmente a carico dei conduttori.

I lavori di ristrutturazione e l'installazione dell'impianto di allarme  
dovranno terminare entro il 31 dicembre 2022 mentre l'installazione dei  
climatizzatori dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2023". A tale



documento risultano allegate n. 7 fatture relative all'acquisto dei materiali e all'installazione dell'impianto di allarme.

Chiamato ad esprimersi riguardo al canone, il sottoscritto ritiene che tale importo sia non congruo indicando in € 560,00 /mese il valore di affitto

di villini di simili caratteristiche nella zona di riferimento. Relativamente al deprezzamento che subirebbe l'immobile nel caso di offerta in vendita

con locazione in corso, il sottoscritto ritiene che sia trascurabile in quanto considerato la scadenza del contratto (19/07/2026) e la data

della prossima udienza di comparizione delle parti fissata per il 28/11/2024, si potrebbe ragionevolmente prevedere che la vendita non

si completi prima di inizio 2026, quindi a pochi mesi dalla scadenza naturale del contratto.

Il terreno agricolo risulta occupato dalla figlia dei debitori esecutati

Signora [REDACTED] nata a Modica il [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di

affitto di fondi rustici del 01/11/2022 registrata telematicamente il 20/03/2023 (data antecedente al pignoramento del 15/06/2023) al

numero 569, serie 3T. Tale denuncia cumulativa comprende diversi

immobili siti in agro di Ragusa e Modica; relativamente al bene in

oggetto viene fissato in 15 anni la durata del contratto a decorrere dal 03/01/2022 fino al 31/12/2036. Considerato che il bene è occupato dalla

figlia convivente dei debitori esecutati, sarà considerato "libero al

decreto di trasferimento" e pertanto il bene non subirà deprezzamento.

Firmato Da: BRUSALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l.s.n. 31038



In relazione alla congruità / non congruità del canone di affitto, si esprime un giudizio di non congruità del canone e si indica in € 90,00/ha annuo il valore di affitto di fondi agricoli di simili caratteristiche nella zona di riferimento, per cui:

€ 90,00 \* 0,9197 = € 82,77 che si arrotonda a **€ 80,00 anno.**

Nell'immobile non vi sono beni o cose mobili di scarso valore e di complesso smaltimento.

d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sull'immobile costituente il lotto 3 che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione del vincolo del suolo sulla particella 93 (oggi 100 EU e 99) a seguito del rilascio della concessione edilizia per la volumetria autorizzata di mc 299,94, secondo l'indice di mc 0,03 per mq.

Vincoli di area a cui è sottoposto il bene:

- Relativamente al Piano Paesaggistico della Regione Siciliana (ambiti 15-16-17 Ragusa) l'immobile ricade in zona verde;
- ricade, inoltre, all'interno della "Cava Gisana" individuata nel S.A.F. (Studio Agricolo Forestale).

Il bene non presenta strutture e o spazi in comproprietà, in senso stretto, con terzi.

e) Con le indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, è stata verificata l'esistenza delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare



5554, Registro Generale 23462, Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe,  
 Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008, gravante su tutti i beni della  
 esecuzione immobiliare in oggetto, contro [REDACTED] (in qualità  
 di debitore ipotecario) e [REDACTED] (in qualità di terzo datore di  
 ipoteca);

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Ipoteca legale derivante da  
 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare  
 1089, Registro Generale 8155, Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012, capitale € 124.731,89, totale €  
 249.463,78, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in  
 oggetto e su altri, contro [REDACTED];

- ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2016 - Ipoteca legale derivante da  
 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare

2557, Registro Generale 13986, Pubblico ufficiale [REDACTED]  
 [REDACTED], Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016, capitale €

86.706,61, totale € 173.413,22, gravante su tutti i beni della esecuzione  
 immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED];

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 - Ipoteca legale derivante da  
 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro particolare

1103, Registro generale 8390, Pubblico ufficiale [REDACTED]  
 [REDACTED], Repertorio 2228/2018 del 05/06/2019, capitale €

36.591,75, totale € 73.183,50, gravante su tutti i beni della esecuzione  
 immobiliare in oggetto e su altri, contro [REDACTED]

Firmato Da: BRUSIA LETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA S.r.l. n° 3038



- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 8028, Registro Generale 10840, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e [REDACTED] per la quota di 1/2 in regime di comunione legale.

Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.

f) Le indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modica hanno permesso di rinvenire due concessioni edilizie relative alla costruzione del fabbricato in oggetto:

- Concessione edilizia n. 207 del 24/05/1990, protocollo n. 473/OR, rilasciata dal Comune di Modica a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con la quale si autorizzava ad edificare un fabbricato con destinazione d'uso a parcheggio del piano cantinato e ad abitazione del piano terra e piano primo, per la volumetria autorizzata di mc 291;

- Concessione edilizia n. 340 del 24/09/1991, protocollo n. 801/OR (in variante alla concessione edilizia n. 207), rilasciata dal Comune di Modica a [REDACTED] e [REDACTED] con la quale si autorizzava ad edificare un fabbricato con destinazione d'uso a garage del piano cantinato e ad abitazione del piano terra con copertura a tetto, per la volumetria autorizzata di mc 299,94.



Dal confronto tra gli elaborati planimetrici parte integrante della concessione edilizia e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo

sono state riscontrate le seguenti difformità:

- ampliamento del vano cucina, senza aumento della volumetria, con eliminazione del ripostiglio e ridefinizione del disimpegno della zona

notte, le cui superfici vengono inglobate alla cucina;

- recupero ai fini abitativi con chiusura in struttura precaria della terrazza

posta sul retro del fabbricato, sopra il vano garage;

- aumento della superficie dei balconi in modo da cingere il fabbricato

da tre lati senza interruzione di continuità;

- realizzazione di una finestrella nel garage seminterrato.

Le difformità riscontrate sono da ritenersi sanabili anche se per la

regolarizzazione della terrazza chiusa occorrerebbe adeguare la

struttura alle prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Culturali e

Ambientali di Ragusa che visto che l'immobile ricade in zona verde del

Piano Paesaggistico della Regione Siciliana dovrà esprimere parere

favorevole alla sanabilità. Da colloqui intercorsi tra il sottoscritto e un

funzionario della Soprintendenza è emerso che la tendenza dell'Ufficio

è quello di dare parere favorevole alla sanabilità dell'opera a condizione

che vengano sostituiti gli infissi con delle vetrate e che la copertura a

tetto realizzata con pannelli coibentati venga coperta con tegole e, se

necessario, incrementare la pendenza per agevolare il deflusso delle

acque piovane. I costi da sostenere per la realizzazione di tali opere



murarie pur non essendo definibili, in senso stretto, quali costi per la sanatoria verranno comunque considerati tali in quanto, in mancanza di tali opere, la chiusura della terrazza sarebbe da considerarsi abusiva e ciò comporterebbe una riduzione del valore del bene rispetto a quello proposto. Pertanto, si stima un importo di € 9.500,00 circa i costi per le opere murarie, € 6.500,00 circa i costi per diritti comunali e oneri calcolati in misura doppia ed € 2.000,00 circa le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia alla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Ragusa e al Comune di Modica per complessivi € 18.000,00 che verranno detratti dal valore di stima. Contestualmente alla presentazione della pratica edilizia di cui sopra si potrà procedere con la definizione degli altri abusi i cui costi sono inclusi nel totale sopra riportato.

La planimetria catastale del villino di civile abitazione (sub. 2) risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione del vano realizzato in struttura precaria che viene riportato terrazza e pertanto, sulla base di tale riscontrata difformità, si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria i cui costi, stimati dal sottoscritto in complessivi € 350,00, tra diritti catastali e spese tecniche, verranno detratti dal valore di stima.

Anche la planimetria catastale del garage (sub. 1) risulta conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della finestra che non è riportata e pertanto sulla base di tale riscontrata difformità, si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria i cui costi, stimati dal sottoscritto in

complessivi € 350,00, tra diritti catastali e spese tecniche, verranno detratti dal valore di stima.

In merito allo scarico dei reflui è stato riscontrato che avviene attraverso fossa Imhoff con condotta disperdente che risulta realizzata in area diversa rispetto a ciò che era stato previsto nel progetto autorizzato e non rispettando le distanze dai confini di terzi; pertanto si dovrà prevedere l'adeguamento dello scarico a ciò che prevede la normativa al fine di ottenere l'autorizzazione allo scarico propedeutica all'ottenimento del certificato di abitabilità; attualmente l'immobile è privo sia di autorizzazione allo scarico che di certificato di abitabilità.

Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria del terreno si ribadisce quanto riportato al punto d) ovvero che il suolo della ex particella 93 (oggi 100 urbano e 99 terreni) è vincolato a seguito del rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione del fabbricato in oggetto.

g) Dal contratto di affitto si evince che l'immobile ad uso abitativo (sub. 2) è dotato di attestato di prestazione energetica (classe energetica D); tuttavia poiché è stato redatto precedentemente all'installazione dei condizionatori sarà necessario redigere un nuovo attestato che tenga conto di ciò e pertanto i costi per la redazione dell'APE ammontano ad € 250,00; i costi per la redazione del libretto di impianto con relativo accatastamento al registro regionale impianti, si possono quantificare in € 150,00, per un totale di € 400,00, che verranno detratti dal valore di stima.



Per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica si stima un costo di € 350,00, inclusi i diritti comunali e le marche da bollo, che verrà detratto dal valore di stima.

h) Ai fini di un'analitica descrizione degli immobili ed una conseguente valutazione estimativa, per chiarezza di trattazione è opportuno distinguere gli elementi costituenti il compendio immobiliare rappresentato da un villino di civile abitazione a piano terra di circa 98 mq lordi (5,5 vani) oltre a terrazza chiusa in struttura precaria di circa 37 mq, garage posto al piano seminterrato di 36 mq lordi, banchina e balconi perimetrali, area esterna di 807 mq comprensiva della superficie occupata dal fabbricato e terreno agricolo circostante, della superficie catastale di 9.197 mq, di scarso valore, ma comunque funzionale al fabbricato.

Il terreno si presenta come unico appezzamento in parte pressoché pianeggiante (fronte strada) e in gran parte in declivio (parte più interna) con rocce affioranti fino a confinare con un vallone; di qualità "pascolo arborato", la notevole pendenza e la presenza di fitti arbusti lo rende in buona parte non fruibile; gli alberi sono sparsi, in gran parte trattasi di carrubi disetanei con alcuni ulivi e olivastri. La parte pianeggiante presenta un suolo di medio impasto, non molto profondo.

Per la descrizione del fabbricato (particella 100 sub. 1 e sub. 2) ci vengono in aiuto le planimetrie e l'elaborato planimetrico depositati in catasto a cui si rimanda per meglio rendersi conto della distribuzione



degli ambienti. Seguendo l'orografia del terreno, il fabbricato si sviluppa su due livelli: il piano terra che consiste in un villino di civile abitazione e il piano seminterrato in cui troviamo un vano garage.

Il subalterno 1 consiste nel vano garage (categoria catastale C/6) di 36 mq lordi; non direttamente collegato con il villino vi si accede dalla corte comune attraverso una porta carrabile a saracinesca di ferro zincato; sul lato nord c'è una finestra non presente nel progetto autorizzato e non riportata nella planimetria catastale; internamente si presenta intonacato al grezzo.

Il subalterno 2 consiste nel fabbricato di civile abitazione (categoria catastale A/3) della superficie lorda di circa 98 mq oltre a terrazza chiusa in struttura precaria di circa 37 mq. Ubicato a piano terra, vi si accede dalla corte comune con il sub. 1; dalla strada pubblica, attraverso un cancello carrabile in ferro a due ante battenti ancorato a dei pilastrini rifiniti, leggermente rientrato rispetto alla sede stradale, ci si immette in un vialetto pavimentato che conduce, frontalmente, al villino di cui è diretta pertinenza una banchina-balcone finemente pavimentata di circa 86 mq complessivi recintata con ringhiere in cemento prefabbricate a cui vi si accede attraverso un cancelletto pedonale in ferro. Dalla banchina-balcone, attraverso un portoncino in alluminio a due ante, si accede all'appartamento direttamente in un piccolo vano (ingresso) che prosegue verso l'interno con il vano pranzo-soggiorno direttamente collegato con un locale che chiude completamente con struttura



precaria l'originaria terrazza posta posteriormente al fabbricato, quasi a formare un unico ambiente in quanto gran parte della parete divisoria risulta rimossa e quella che era la porta finestra è stata allargata; dal vano pranzo-soggiorno si accede alla cucina abitabile dotata di finestra e porta finestra che danno sulla banchina-balcone, fronte strada e pertanto all'immobile si può accedere anche dalla porta finestra attraverso la cucina; a sinistra rispetto alla cucina troviamo la zona notte costituita da un piccolo disimpegno che immette frontalmente al bagno, a sinistra alla camera da letto matrimoniale e a destra alla cameretta; ambienti comodi, luminosi e arieggiati in quanto dotati di ampie finestre.

Nel dettaglio si riportano le superfici nette dei vani dell'appartamento:

- ingresso 5 mq circa;
- pranzo-soggiorno 24 mq circa;
- cucina abitabile 17 mq circa;
- disimpegno zona notte 2 mq circa;
- camera da letto grande 14 mq circa;
- camera da letto piccola 11 mq circa;
- bagno 5 mq circa.

Oltre al vano soggiorno (derivante della chiusura della terrazza) di circa 33 mq netti.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive trattasi di una struttura portante realizzata con blocchetti di calcare tenero ammorsati tra loro e solai in cemento armato misto a laterizi; il tetto che si diparte dagli

aggetti che coprono in parte il balcone è a padiglione con tegole tipo portoghese di colore rosso. Costruzione iniziata nel 1992 (comunicato al Comune di Modica l'inizio lavori per il 12/06/1992).

Di epoca decisamente più recente è la chiusura della terrazza realizzata con pareti perimetrali in cartongesso e vetrate con infissi in alluminio; il tetto di copertura ad una falda, che si appoggia alla parete nord del salotto, è realizzato con pannelli coibentati poggiati su profilati orizzontali in acciaio; internamente c'è un controsoffitto in cartongesso. Esternamente i pannelli coibentati sono a vista.

Tutti i tetti sono dotati di grondaie perimetrali in rame.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza interna netta di circa 2,7 metri, ad eccezione del locale di cui sopra che ha un'altezza media di 2,52 metri.

Le pareti interne dell'appartamento sono finemente intonacate e tinteggiate, quelle del bagno e della cucina sono in parte piastrellate; la pavimentazione è integra; le porte interne sono in legno tamburato; le finestre e le porte finestre sono in alluminio preverniciato con doppio vetro e persiane anch'esse in alluminio; gli ambienti sono riscaldati per la presenza di termosifoni con caldaia a gas; vi sono, inoltre, tre condizionatori uno ubicato nella camera da letto matrimoniale, uno nella cameretta e uno in cucina. Gli impianti elettrici e idrici, sotto traccia, sono perfettamente funzionanti in mancanza di certificazione di conformità degli impianti.

L'appartamento è dotato di un sistema di allarme anti intrusione.



Esternamente le pareti sono dotate di cappotto termico e sono finemente intonacate.

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla presenza di una cisterna in muratura parzialmente interrata di circa 57 metri cubi; lo scarico dei reflui avviene attraverso una fossa Imhoff con condotta disperdente ubicata in prossimità del confine con la particella 94 per cui si segnala

che non rispetta le distanze minime previste dalla normativa e risulta allocata in area diversa rispetto a quanto previsto nel progetto depositato in Comune.

Il villino, di alto livello per caratteristiche costruttive e finiture, completo in ogni parte, si presenta, nel complesso, in ottime condizioni di manutenzione.

La planimetria depositata in catasto rispecchia pressoché fedelmente lo stato dei luoghi.

L'area esterna del fabbricato, oltre alla già citata banchina-balcone di stretta pertinenza, si sviluppa soprattutto frontalmente e a est del fabbricato e si compone di un vialetto pavimentato, di una parte piantumata a giardino e una parte destinata a cortile e parcheggio, pavimentata con pavimento industriale in calcestruzzo o con una spianata di cemento grezzo; nel complesso rappresenta la corte della particella 100 (ente urbano) di 807 mq comprensiva della superficie occupata dal fabbricato; in tale area troviamo la cisterna e un piccolo serbatoio di gpl recintato.



La stima del valore degli immobili costituenti il lotto 3 è effettuata per via sintetica attraverso un'indagine volta alla rilevazione dei prezzi di mercato applicati per la compravendita di beni simili nella zona di riferimento e per via analitica per capitalizzazione dei redditi che è in grado di produrre il bene.

Al fine del calcolo della superficie lorda complessiva incidente per la determinazione del valore dell'immobile si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde (SL) determinate ed eventualmente ragguagliate:

- SL abitazione = mq 98;
- SL terrazza chiusa in struttura precaria = mq 37;
- SL banchina e balconi perimetrali = mq 86;
- SL garage non comunicante ubicato al piano seminterrato = mq 36;
- SL cortile e giardino calcolato al netto della superficie occupata da fabbricato, banchina e balconi partendo dalla superficie catastale della particella 100 (N.C.E.U.):  $807 \text{ mq} - 99 - 37 - 86 = \text{mq } 585$ .



La superficie commerciale del fabbricato è determinata come indicato in appresso:

CARATTERISTICHE	Superficie lorda mq	Coefficiente %	Superficie commerciale mq
Superficie Residenziale	98	100	98
Terrazza chiusa in struttura precaria	37	60	22,2
Balconi e banchina (fino a 25mq)	25	35	8,75
Balconi e banchina (oltre i 25 mq)	61	10	6,1
Garage non comunicante	36	30	10,8
Cortile e giardino (fino a 25 mq)	25	10	2,5
Cortile e giardino (oltre i 25 mq)	560	2	11,2
<b>TOT Superficie Commerciale mq</b>		<b>159,55</b>	

Il valore commerciale di immobili aventi simili caratteristiche costruttive e di rifinitura a quelle del bene in oggetto, in riferimento ad un'indagine condotta presso alcune agenzie immobiliari operanti nell'area in

questione, è risultato oscillare da € 1.200,00 a € 1.800,00 al metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Prendendo in considerazione le effettive condizioni dell'immobile oggetto di stima ed i vari fattori capaci di provocare variazioni ai valori di mercato predetti, quali la qualità e la quantità dei servizi presenti nella zona dove risulta ubicato l'immobile, la distanza dal centro urbano più vicino, l'esposizione, l'accesso a detto immobile, la conservazione, visto lo stato d'uso degli infissi, delle pareti interne, delle finiture in genere, le condizioni statiche delle strutture; sulla base di tutto ciò, risulta ragionevole fissare il seguente valore di mercato dell'immobile:

- per la SLC ad uso abitativo = 1.800,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore per la superficie lorda commerciale si ottiene:

$$€ 1.800,00 \times m^2 159,55 = € 287.190,00 \text{ (valore di stima)}$$

Il sottoscritto CTU, al fine di ottenere una maggiore certezza della validità della stima effettuata procede ad elaborare altresì una stima analitica per capitalizzazione dei redditi attraverso la quale è possibile ottenere una valutazione dell'immobile con riferimento al reddito lordo che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione desunto da un'indagine di mercato. Sulla scorta di ciò, è stata effettuata un'indagine di mercato, condotta per beni simili caratterizzati da condizioni d'uso e manutenzione paragonabili a quelle del bene pignorato, interpellando vari operatori del settore quali ad esempio le agenzie di



intermediazione. Da questa ricerca è emerso che il canone di affitto per l'immobile in oggetto possa essere ritenuto congruo in circa € 3,50 al metro quadrato di superficie commerciale, per cui il valore del canone di affitto unitario applicato all'intera superficie dell'immobile fornisce un valore pari a:

$$€ 3,50 \times m^2 159,55 = € 558,42 \text{ mensili che si arrotonda a } € 560,00$$

che, moltiplicato per 12 mesi, determina un reddito lordo medio annuo pari a:

$$€ 560,00 \times \text{mesi } 12 = € 6.720,00$$

Decurtando le spese di gestione quantificabili forfettariamente in misura del 20% del reddito lordo medio annuo si ottiene il reddito netto che è pari a:

$$€ 6.720,00 \times (100 - 20) \% = € 5.376,00$$

Capitalizzando il reddito presunto al tasso medio del 2,5% si ottiene il valore di:

$$€ 5.376,00 \times 100 / 2,5 = € 215.040,00$$

che rappresenta il valore dell'immobile stimato secondo il sistema della capitalizzazione dei redditi.

Calcolando la media dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima, la valutazione dell'immobile in oggetto, è pari a:

$$€ (287.190,00 + 215.040,00) / 2 = € 251.115,00.$$

Relativamente al terreno agricolo Il valore commerciale di immobili aventi simili caratteristiche, in riferimento ad un'indagine condotta

presso alcune agenzie immobiliari operanti nell'area in questione è risultato oscillare da € 5.000,00 a € 12.000,00 per ettaro; poiché il terreno, nel suo complesso, si può considerare marginale ma comunque funzionale alla villetta di civile abitazione, ai fini della determinazione della stima, il valore unitario da adottare ritenuto più opportuno è pari a € 12.000,00. Moltiplicando tale valore per la superficie si ottiene:

$$€ 12.000,00 \times 0,9197 = € 11.036,40 \text{ (valore di stima)}$$

Riunendo in un'unica tabella i valori stimati si ottiene:

Descrizione	Valore
Terreno	€ 11.036,40
Fabbricato	€ 251.115,00
<b>Totale</b>	<b>€ 262.151,40</b>

Dal valore commerciale di scambio dei beni oggetto di stima devono essere sottratti:

- l'abbattimento forfettario del 15% (**€ 39.322,71**) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- i costi da sostenere per la sanatoria della terrazza chiusa, comprensivi dei costi dei lavori da effettuarsi, propedeutici alla sanabilità dell'opera, degli oneri calcolati in misura doppia, delle sanzioni e delle spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie alla Soprintendenza

per i Beni Culturali e Ambientali di Ragusa e al Comune di Modica, stimati complessivamente in **€ 18.000,00**;



- i costi per la definizione dell'accatastamento del villino (sub. 2) e del garage (sub. 1), stimati complessivamente in **€ 700,00**;

- i costi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e del libretto di impianto, stimati complessivamente in **€ 400,00**;

- il costo per la redazione del certificato di destinazione urbanistica (CDU), stimato in **€ 350,00**.

Pertanto il più probabile valore dell'immobile risulta essere:

€ 262.151,40 - € 39.322,71 - € 18.000,00 - € 700,00 - € 400,00 - € 350,00 = € 203.378,69

arrotondato a

**€ 203.400,00** (euro duecentotremilaquattrocento/00).

Allegati:

- 1) Visure catastali;
- 2) Estratti di mappa catastale;
- 3) Ispezioni ipotecarie;
- 4) Contratti di affitto;
- 5) Titoli di proprietà;
- 6) Documentazione urbanistica fabbricato;
- 7) Certificati anagrafici;
- 8) Documentazione fotografica.

Ragusa, 10/06/2024

Il C.T.U.

  
DOTT. BRUGALETTA MASSIMILIANO  
N. 492  
RAGUSA