ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE*	
	TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA	
	SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI RAGUSA	A OTTE
	G.E.: dott. Gilberto Orazio Rapisarda	ASI E
	Procedura esecutiva immobiliare nº 129/2023 R.G.	
	Promossa da	
	nei confronti di	
ASTE	******* ASTE	
GIUDIZIARIE	Il sottoscritto, dott. agr. Massimiliano Brugaletta, iscritto all'Ordine dei	_
	Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al nº 492/A ed	
	all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al nº 333,	
	categoria agraria, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo sig.	ASTE
	Giudice Istruttore dott, Gilberto Orazio Rapisarda,	GIUDIZIARIE°
	espone	Source Co.
	quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare nº	ATURE
	129/2023 R.G. promossa da nei confronti di	NO.55
ASTE	ASTE	ED EL ECTRONIC SIGNATURE CA Serie
GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE	
	Relazioni del CTU	OUAL
	Il sottoscritto dott. agr. Massimiliano Brugaletta, a seguito della nomina	CAMERE
	a CTU del 02/08/2023 e dell'accettazione dell'incarico di stima del	A QTE
	07/09/2023, ha esaminato, assieme al custode nominato, l'atto di	GIUDIZIARIE
	pignoramento e la relazione notarile, e condotto l'indagine inerente ai	MUANO
5	beni oggetto della procedura esecutiva immobiliare, verificandone:	ANASSITE OF THE PROPERTY OF TH
ASTE	ASTE	De: BRUGALETT
	SIODIZIANE	Hrmato

ASTE GIUDIZIARIE®	- 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	IARIE®	
	eventuali regolarizzazioni occorrenti;		
	- le note di trascrizione ed i titoli di trasferimento;		
ASTE GIUDIZIARIE*	- 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;	-8	
	- i costi delle eventuali sanatorie;	IARIE®	#: ca036
	- eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non		A Serial#
	ancora adempiute;		SIGNATURE CA Serial#: ca036
ASTE	- vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione		¢ sign⁄
GIUDIZIARIE*	dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc;		ECTRONI
	- la consistenza e l'esatta identificazione degli immobili pignorati;		IHED EL
	- lo stato di conservazione degli immobili pignorati;		IE QUAL
	- la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda	IARIE°	CAMER
	catastale;		Da: INF(
	- lo stato di possesso/godimento con l'identificazione dei soggetti		Emesso
ASTE GILIDIZIADIE®	occupanti (e composizione del nucleo familiare) e dei titoli che		ato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC
	giustifichino la permanenza nell'immobile;		TT A MAS
			RIGALE
	ASTE		ato Da: BF



A CTE	ACTE	
GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE°	
	- la registrazione del titolo dei terzi occupanti, acquisendone una copia;	
	- l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte;	A CTE
	Il sottoscritto CTU, pertanto, dà atto che i documenti esaminati risultano	GIUDIZIA RIE°
	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.	
<b>ASTE</b>	Dall'analisi della documentazione reperita all'Agenzia delle Entrate è	
GIUDIZIARIE	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 nº 154 del Comune di Modica,	A CTE
	particelle nn 100 sub. 1 e 100 sub. 2 è pervenuto al Sig.	GILDIZ ARIF®
	(debitore esecutato) in regime di comunione legale dei beni con	200
	la moglie signora (terzo datore di ipoteca), tramite atto	ED EL ECTRONIC SIGNATURE CA
	di acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr. Giuseppe Terranova Notaio	SIGNA
ASTE	residente a Modica, repertorio nº 78092, fascicolo nº 23375,	THONIC
GIUDIZIARIE	(TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2007 – Registro particolare	60 8.8
	5554, Registro generale 23462) da potere dei coniugi	QUAL IF
	nato a C.F.:	OMER
	, nata a Modica (RG) il	A ST IN LOCKWEB
	c.e.iuDiziARie	GIUDIZ ARIE®
	L'immobile di cui al foglio di mappa nº 154 del Comune di Modica,	OWNER
		2
	particella n° 99 è pervenuto al Sig.	ETT
ASTE	ASTE	вялом
GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE®	Rimeto De: BRUGALETTA MASSI
		č
		375

ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE®	
55 55 55	comunione legale dei beni con la moglie tramite atto di acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr. Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio nº 78091, fascicolo nº 23374 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2007 – Registro particolare 17606, Registro generale 28921) da potere dei coniugi	ASTE SIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE	e Inata a Modica (RG) il	
	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, tramite atto di acquisto del 09/02/1990 ai rogiti del	ASTE BIUDIZIONE RIE
ASTE GIUDIZIARIE*	Dr. Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio nº 23801,  fascicolo nº 4477, trascritto il 05/03/1190 ai nn. 3313/2592 da potere  dell'Avv. nato a il C.F.:  e successiva edificazione con formazione della  particella 100 sub. 1 e sub. 2 al catasto fabbricati e della particella 99 al	IRED EL ECTRONIÓ SIGNATURE CA Se
	catasto terreni di 9.197 mq.  Gli immobili di cui al foglio di mappa nº 147 del Comune di Modica, particelle nn 57, 106 e 79 (fabbricato rurale) sono pervenuti al Sig.	ASTE COMERE COLOR
ASTE GIUDIZIARIE	- Quanto ai 2/18, per successione al padre  Modica il e deceduto il (TRASCRIZIONE A  ASTE	Hrmano De: BRUGALETTA MASSIMILIA
		#H



ASTE GIUDIZIARII	ASTE GIUDIZIARIE®		
	FAVORE del 05/01/1982 – Registro Particolare 66, Registro Generale		
	73), in presenza della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di	ASTE	
	eredità (TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2023 - Registro	GIUDIZIA	RIE®
	Particolare 11589, Registro Generale 15575, Pubblico ufficiale		
	Terranova Giuseppe, Repertorio 80203 del 18/11/2008) nascente da	3	
A OTE 9	atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario;	2	
GIUDIZIARII	- Quanto ai rimanenti 16/18, in regime patrimoniale di comunione dei beni con la moglie signora nata a Modica il		
	(terza datrice di ipoteca), tramite atto di acquisto del 23/07/1992 ai rogiti		
	del Dott. Leonardo Cabibbo Notaio in Ragusa, repertorio nº 23700,		
	fascicolo nº 4452 (TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/1992 -	ACTE	
	Registro particolare 9124, Registro generale 11298) da potere di:	GIUDIZI	RIF°
	nata a Modica il C.F.:	Serial #:	
	nata a Modica il	URECA	
	; nato a Modica il	SIGNAT	
A\$TE	, C.F.:	ECTRONIC	
GIUDIZIARII	Modica il C.F.:	60 8.80	
	nata a Modica il . C.F. e	QUAL F	
	nato a Modica il , C.F.		
7	pervenuti ai venditori per successione al marito e padre	AST INCOMEN	
	di cui sopra in mancanza della nota di trascrizione	GIUDIZI	SIE.
	88	ALANO E	VIL.
	dell'accettazione espressa o tacita di eredità.		
		LETTAN	
A\$TE	ASTE	BRUGA	
GIU <del>DIZIARII</del>	GIUDIZIARIE®	Hrmato De: BRUGALETTA MASSI	
		ů.	
		M	

ASTE GIUDIZIARIE°	ASTE GIUDIZIARIE°	
	Nel ventennio preso in esame, le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:	NOTE:
	- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare	ASIE SIUDIZIARIE°
	5554, Registro Generale 23462, Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe,	<u></u>
\CTE \	Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto, contro della (in qualità)	le .
GIUDIZIARIE°	di debitore ipotecario) e	<i>s</i> -
	ipoteca);	0
	- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Ipoteca legale derivante da	C.
	ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare	ASTE
	1089, Registro Generale 8155, Pubblico ufficiale	HUDIZIARIE®
-	Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012, capitale € 124.731,89, totale €	E CASer
-	249.463,78, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in	SIGNATUR
ASTE	- ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2016 - Ipoteca legale derivante da	CTHONIC
GIUDIZIARI <u>E</u> °	ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare	JPRED ELE
	2557, Registro Generale 13986, Pubblico ufficiale	EHE QUA
	, Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016, capitale €	A CTIR
	86.706,61, totale € 173.413,22, gravante su tutti i beni della esecuzione	HOILS
	immobiliare in oggetto e su altri, contro	AUDIZI ARIE®
	- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro particolare	MASSIMI
	ipoteou logalo di ocitol dell'alta i i del di 11 oci di 10 i i logistio particolare	SALETTA MASSIN
ASTE	ASTE	Firmato Da: BRu
GIUDIZIARIE®	GIUDIZIAKE	Firman
		R





<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE®		
	1103, Registro generale 8390, Pubblico ufficiale		
	, Repertorio 2228/2018 del 05/06/2019, capitale €	A OTE	
	36.591,75, totale € 73.183,50, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto e su altri, contro	ASI E GIUDIZIARIE	8
	- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Atto esecutivo o		
	cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 8028,		
ASTE	Registro Generale 10840, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario		
GIU <u>DIZIARIE</u>	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		
	la quota di 1/2 in regime di comunione legale; a tal riguardo si precisa	A 07F	
	che i beni al foglio 154 particelle 100 sub. 1, 100 sub. 2 e 99 sono	ASI	- 8
	correttamente riportati in quota di piena proprietà di 1/2 a	GIUDIZ	
	e 1/2 a ; i beni al foglio 147 particella 57, 106 e	UPECA	
	79 sono erroneamente riportati in quota di piena proprietà di 1/2 a	SIGNA	
ASTE	e 1/2 a quando in realtà tali beni	CTHON	
GIUDIZIARIE	risultano di piena proprietà di	ED B.B	
	quale bene personale e per la quota di 16/18 in regime di comunione	OUALIF	
	legale con la moglie	INFOCAMERI	
	ASTE GIUDIZIARIE®	AST STATES	8
		SALETTA MASSIMILIA	
ASTE	ASTE		
GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE®	Firmato Da: BRU	
		R	

ASTE	Relazioni di stima DIE	
OIODIZIANIL	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	3
	relazioni di stima relative ai lotti 1, 2, e 3 individuati. Relativamente al	IARIE°
	bene immobile in catasto al foglio 147 particella 79 (fabbricato rurale) il	
ASTE	sottoscritto CTU ritiene di non costituire un lotto di vendita in quanto l'immobile rappresenta oggetto della procedura esecutiva risulta, nei	
GIUDIZIARIE	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	IARIE° 980
	evince dal titolo di provenienza) che ha subìto nel corso del tempo un	Serial#: c
ASTE	importante intervento di ampliamento, in assenza di titolo autorizzativo,	SIGNATURE CA
GIUDIZIARIE	interessando particelle di terreno di proprietà dei debitori esecutati ma GIUDIZIARIE non oggetto di pignoramento; tale nuovo fabbricato, mai accatastato	ECTRONIC 8
	dalla ditta proprietaria, è stato oggetto di accatastamento di ufficio	IFED ELE
	(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	ASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: pa036
	inserito nella mappa catastale.	Da: INFO
4.075	Ubicazione: Modica, Contrada Aurnia Brizza; coordinate geografiche:	NO Emesso
ASIE GIUDIZIARIE®	latitudine 36°46'40.80" N, longitudine 14°48'58.80" E.	SSIMILIA
	Diritto: 1/1 della piena proprietà.	ETT A MAS
		BRUGALE
		)a:



AS GIUE	TE DIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE*		
		Titolarità: quota di 2/18, quale bene personale, in testa al debitore		
<del>23</del>		esecutato nato a Modica (RG) il C.F.:	ACTE	
		e quota di 16/18 in comunione legale con la moglie signora nata a Modica il . C.F.:	GIUDIZIA	RIE°
		(terzo datore di ipoteca).		
		Tipologia costruttiva: fabbricato in pietra con tetto a due falde in legno e		
Δς	TES	tegole tipo coppo siciliano; complessivamente si presenta in buone		
GIUE	DIZIARIE	condizioni di manutenzione, abitabile, in assenza, relativamente		
		all'ampliamento, di autorizzazione edilizia e di certificato di		
		abitabilità/agibilità.		
2/2-		abrabilità agibilità.		
20 80		ASTE GIUDIZIARIE*	ASTE	RIE®
11			SIGNATURE CA Ser	
A\$	TE	ASTE	ED ELECTRONIC SK	
GIU	DIZIARIE	GIUDIZIARIE°		
<u></u>			Eanvin	
			OCIMER	
<u> </u>		ASTE GIUDIZIARIE®	Firmato Do: BRUBALETTA MASSIMILIANO Emosico Do: INFOCAMERE QUALIF	RIE°
60			BHILAN	
	=41		TA MASS	
		AOTES	DANET	
A\$	IL	ASIL	Da: BR	
GIUL	JIZIARIE	GIUDIZIARIE	Hard State of the	
			2	

A CTE		A OTE 9	
AS I E GIUDIZIARIE®		GIUDIZIARIE°	
	Re	elazione di stima 1 – Lotto 1	
	A OTES	SCHEDA SINTETICA	A OTE
<u>%</u>	Esecuzione Immobili	3	ASIE
*	Contro	are 1.g. 125/2020	<del>SIUDIZIAI</del> RIE*
38-	Giudice: Dott. Gilberto	o Orazio Rapisarda	
35		Dott.ssa Antonella Galfo	
ASTE		nento: Dott. Agr. Massimiliano Brugaletta	
GIUDIZIARÎE*	Diritto	1/1 della piena proprietà di cui 2/18, quale	
8		bene personale, in testa al debitore esecutato	
32		nato a Modica (RG) il	
162	ASTE GIUDIZIARIE	C.F.: e  16/18 in comunione legale con la moglie	ASTE BIUDIZIARIE®
%		signora nata a Modica il	
% <u></u>		C.F.:	CTHONIC SIGNATURE CASGrid#
A OTE		(terzo datore di ipoteca)	NESS
ASILE GIUDIZIARIE	Bene	Terreno agricolo privo di manufatti della	
OIODIZI/ IKIE		superficie catastale di ettari 1 are 20 e centiare	HED BLE
8		40 (12.040 mg) di qualità seminativo arborato	EQUALIF
	Ubicazione	Comune di MODICA – Contrada Aurnia	CANERE
20	ASTE	Brizza;	ASTI
89-	GIUDIZIARIE®	Coordinate Geografiche: Latitudine	BIUDIZI RIE°
88-		36°46'40.50" N - Longitudine 14°49'01.67" F	SIMILANO
-			SALETTA MASSIN
ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE CILIDIZIADES	
CIODIZIARIE		OIODIZIANIL	Firmato Da: BRU
			R





<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE	•	ASTE GIUDIZIARIE°	
	Titolarità	Bene pervenuto al Sig.	
	A.C.	(debitore esecutato) come in appresso:	ACTE
	AS	- Quanto ai 2/18, per successione al padre	ASIE
0 0	OloL	nato a Modica II	GIODIZIAKIL
		e deceduto il	
		(TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/1982	
ASTF:		- Registro Particolare 66, Registro Generale	
GIUDIZIARIE		73) in presenza della nota di trascrizione	
		dell'accettazione tacita di eredità	
*	G S	(TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2023	
			4.0==
	AS	Registro particolare 11589, registro generale	ASIL
	GIUL	15575) nascente da atto di concessione a	GIUDIZI <b>A</b> RIE"
*		garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio	CA EE
	62	Terranova Giuseppe da Modica del	HUTANE
A CTE 8		18/11/2008. repertorio 80203. iscritto il	SICONICESIC
GIUDIZIARIE	0	19/11/2008 ai nn. 23462/5554;	NED ELECTHONIC SIGNATURE CASorial
10		patrimoniale di comunione dei beni con la	OUAUF
		moglie signora nata a Modica	A: NOCAMERE
	^ C	(terza datrice di ipoteca), per atto	A CTI
		di acquisto del 23/07/1992 ai rogiti del Dott.	GIUDIZ ARIE°
	SIOL	96	UANO
	7	Leonardo Cabibbo Notaio in Ragusa,	ASSIMI
	23	repertorio nº 23700, fascicolo nº 4452	T W
ASTE #		ASTE	A SUBB
GIUDIZIARIE		GIUDIZIARIE°	Firmato Da: BRU-BALETTA MASSIMILLANO

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®	
	ASTE	(TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/1992  — Registro particolare 9124, Registro generale  11298) da potere di:  Modica il C.F.:	ASTE SIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®		nata a  Modica II C.F.:  nato a Modica II C.F.:	
	ASTE GIUDIZIARIE	nato a Modica il C.F.:  nato a Modica il C.F.:  nata a  Modica il C.F.:	ASTE BIUDIZIÂRIE°
ASTE GIUDIZIARIE		nato a Modica il C.F.:  beni pervenuti ai  venditori per successione al marito e padre	ED ELECTHONIS SIGNATURE CASOrial
	Provenienza  GILIDIZIADIE®	di cui sopra, in mancanza  della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità.  Come sopra	AST INCOMERE CONTRIBED
ASTE GIUDIZIARIE	ventennale	ASTE	SALETTA MASSIMILANOE
GIUDIZIAKIE		GIODIZIARIE	Firmato Da: BRU

<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE	•	ASTE GIUDIZIARIE®	
	Dati catastali	Foglio 147, particella 106 di ha 1.20.40  (seminativo arborato di classe 2); reddito dominicale € 93,27, reddito agrario € 49,75	ASTE
	Lotto	1 di 3	GIUDIZIARIE°
	Occupazione	nata a Modica (RG) il	
ASTE GIUDIZIARIE		(figlia dei debitori esecutati) in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di affitto di	
		fondi rustici del 01/11/2022 (data antecedente	8
	AS'	al pignoramento del 15/06/2023) con scadenza 31/12/2036 registrato telematicamente in data 20/03/2023 al numero	ASTE GIUDIZIARIE°
		569 serie 3T, in mancanza di trascrizione.  L'immobile, in quanto occupato da un	CTRONIC SIGNATURE CA Senta
ASTE		familiare, è da intendersi "libero al decreto di trasferimento".	
GIUDIZIARIE	Completezza	La documentazione risulta completa e corretta	QUALIFIED ELB
	ex art. 567, c.2		INCOMERE QUALIF
	Irregolarità e abusi Immobile	Terreno agricolo privo di manufatti  Non pertinente	GIUDIZI RIE°
	insanabile		ASSIMILLANO
ASTE GIUDIZIARIE	0	ASTE GIUDIZIARIE	Firmaco Da: BRUSALETTA MASSIMILIANO
	<u> </u>		<b>R</b>

ASTE	Titolarità	Non pertinente	
GIUDIZIARIL		THOM PORTING DIZIARIE	
	urbanistica		
	Agibilità/Abitabilità	Non pertinente	
	Divisibilità	No AST	
	Valore di mercato	€ 42.140,00 GIUDI	IARIE°
	Valore di vendita	€ 35.500,00	
A OTES	forzata		
ASIL GIUDIZIARIE	Valore del canone	€ 145,00 annuo	
	di mercato		
	Vendibilità e	Immobile nel complesso con discrete	
	motivo STE	potenzialità di vendita sia come terreno	
	GIUDIZIARIE	agricolo che ai fini edificatori GIUDII	IARIE® 3808 :#
	Vincoli	- Relativamente al Piano Paesaggistico della	BRUGALETTA MASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: pagge
A CTE S		Regione Siciliana (ambiti 15-16-17 Ragusa)	NATURE
ASIE		l'immobile ricade in zona verde;	NIC SIG
		- ricade, in parte, all'interno della "Cava	ELECTRO
		Gisana" individuata nel S.A.F. (Studio Agricolo	LIFIED
	ASTE	Forestale).	IERE QUA
	Edilizia agevolata	Non pertinente GIUDIZ	IARIE® BOOL
	Oneri	No	sso Da: IN
∧ CTE ₃	CDU	I costi di acquisizione del CDU sono stimati in	ANO Eme:
GIUDIZIARIE°		€ 350,00 inclusi diritti comunali e marche da	SSIMILI
		bollo	₩ H
			UGALE
			BB



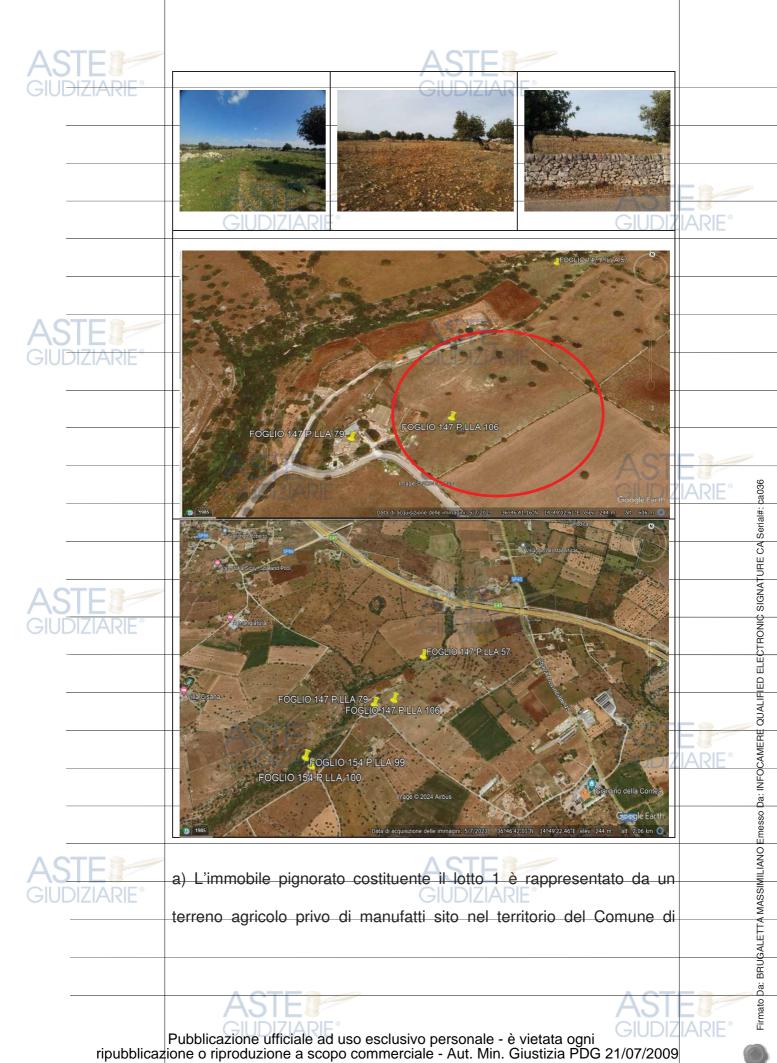
ASTE GIUDIZIARIE	0	ASTE GIUDIZIARIE®	
	Iscrizioni	- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 -	
	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	Ipoteca volontaria derivante da concessione a	ACTE
0:	AS	garanzia di mutuo fondiario - Registro	GHDIZIA RIF®
6 9	0.00	Particolare 5554, Registro Generale 23462,	01001217 (112
		Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe,	
		Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008,	
ASTE:		gravante su tutti i beni della esecuzione	
GIUDIZIARIE		immobiliare in oggetto, contro	
		(in qualità di debitore ipotecario) e	
		(in qualità di terzo datore di	
-	AS	ipoteca);	ASTE
-	GIUE	7 ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 -	GIUDIZ RIE°
-		Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai	CA Serial
	322	sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro	SIGNATURE CA
A OTE S		Particolare 1089. Registro Generale 8155.	
ASIL GIUDIZIARIE		Pubblico ufficiale  Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012,	ED ELECTRONS
<u> </u>		capitale € 124.731,89, totale € 249.463,78,	OUALIF
		gravante su tutti i beni della esecuzione	A CTIR
	ΔC	immobiliare in oggetto e su altri, contro	
	GIUD	ZIARIE	GIUDIZIARIE°
		- ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2016 -	MILANO
1-3		Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai	SALETTA MASSIN
A (311 )	9	ACTI	
ASIL	e e	ASIL	Firmatio Dat. BRD
GIODIZIAKIE		GIUDIZIARIE	Hmas
ļ			R

ASTE GIUDIZIARIE°		ASTE GIUDIZIARIE°	
	ASTE	sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro  Particolare 2557, Registro Generale 13986,  Pubblico ufficiale  Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016,  capitale € 86.706,61, totale € 173.413,22,  gravante su tutti i beni della esecuzione	ASTE SIUDIZIARIE®
GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE	- 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	CASoriat
ASTE GIUDIZIARIE*	Trascrizioni	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  TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 -	STED ELECTRONIC SIGNATURE
ASTE GIUDIZIARIE	AS IE GIUDIZIARIE	Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 8028, Registro Generale 10840, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di GIUDIZIARIE	FILLED DE: BRIGHALETTA MASSIMILIANO FINASO DE:





<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE		ASTE GIUDIZIARIE®	
	AST	Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023,  ravante su tutti i beni della esecuzione  mmobiliare in oggetto, contro  per la quota di 1/2 in regime di	ASTE GIUDIZIARIE®
<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE	q	per la puota di 1/2 in regime di comunione legale; a al riguardo si precisa che il bene è per la piena	
	AST <sup>®</sup>	quando in realtà tale bene risulta  li piena proprietà di per la  uota di 2/18 quale bene personale e per la  uota di 16/18 in regime di comunione legale	ASTE GIUDIZIARIE®
		on la moglie	SIGNATURE CASOTA
ASTE GIUDIZIARIE	Descrizione	Terreno agricolo privo di manufatti della superficie catastale di ettari 1 are 20 e centiare 40 (12.040 mq) di qualità	DE INFOOMMERE QUALIFIED ELECTRONIC
3	AST GIUDIZ	seminativo arborato, sito nel territorio  del Comune di Modica (RG), in contrada  Aurnia Brizza.	GIUDIZIERIE®
	Valore di mercato  Valore di vendita forza	€ 42.140,00 ata € 35.500,00	ALE TTA MASS
ASTE GIUDIZIARIE		ASTE GIUDIZIARIE	Firmato Da: BRUBALETTA MASSIBILIANO
			2





ASTE					A	<b>ASTE</b>	IARIE°		
SIODIZIAR	NAME OF THE PERSONS		ntrada Aurni	a Brizza	a, censito ca				
**	appresso	A	STE			<u> </u>		AS	TE
56		GIL	Comune di I	F	(RG) - N.C. Superficie	Maria va		GIUD	<del>izia</del> rie
56	F. P.	.lla Porz.	Qualità	Classe	catastale	R.D.	R.A.		
<u> </u>	147 10	06 -	Semin. arb.	02	12.040 mq	€ 93,27	€ 49,75		
<b>ASTE</b>	est con la	a particella	a nord ovest 135 (altra d t con una s	itta), a s	ud est con l	a particella	a 149 (altra		
22			accede (de				12-7-13-13-13-13-13-13-13-13-13-13-13-13-13-		
	- Kostonomoresson	A	ristici muret presenta con		1040 <b>G</b> 101 1940 1941 494 494	70.700.600 to to to 200.	articella 83	AS GIUE	TE HZŽARIE
	2	C.F.	ale immobil	343 909,000,300	per la quota	di 5/9 (1			SIGNATURE CASeria
ASTE SIUDIZIAR	L'immobile come se		nuto al Sig.			(debitore	esecutato)		QUALIFIED ELECTHONIC
<u>(6</u>	- Quanto	o alla quo	ota di 2/18,	per s	uccessione	al padre			HE OU
		nato a Modica il e deceduto il							D: INFOCAMENE
55	(TRASC	RIZIONE A	FAVORE d	lel 05/0	1/1982 – Re	gistro Par	ticolare 66,	AS	T Z
8	Registro	Generale	73), An	presen	za della n	ota di t	rascrizione	GIÚD	DIZ ARIE
	dell'acce	ettazione ta	acita di ere	dità (TI	RASCRIZIO	NE A FA	VORE del		IMILAN
2,000	29/09/20	)23 – Reg	istro partico	olare 1	1589, regist	ro genera	ale 15575)		LETTA MASS
ASTE GIUDIZIAR	le contraction of the contractio				<i>J</i> -	ASTE	IARIE°		Firmato Da: BRUBALETTA MASSIMILIANO
									8





ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°		
	nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti		
	del Notaio Terranova Giuseppe da Modica del 18/11/2008, repertorio	A CTE	
	80203, iscritto il 19/11/2008 ai nn. 23462/5554;	HOITIA	DIF®
	- Quanto alla rimanente quota di 16/18, in regime patrimoniale di	JIODIZI/ (I	XIL.
	comunione dei beni con la moglie signora nata a		
	Modica il (terza datrice di ipoteca), per atto di acquisto del		
ASTE	23/07/1992 ai rogiti del Dott. Leonardo Cabibbo Notaio in Ragusa,	3	
GIUDIZIARI <u>E°</u>	repertorio nº 23700, fascicolo nº 4452 (TRASCRIZIONE A FAVORE del	<u></u>	
	03/08/1992 - Registro particolare 9124, Registro generale 11298) da		
	potere di: nata a Modica il C.F.:		
	nata a Modica il	ASTE	RIF®
	C.F.: nato a	Serialt	XII.
	Modica il C.F.:	TUPE CA	
	nata a Modica il e	SIGNATURE	
ASTE GIUDIZIARIE®	nato a Modica il C.F.: C.F.: ; beni pervenuti ai venditori per successione al marito e padre	PIED ELECTRONIC	
	di cui sopra in mancanza della nota di trascrizione	EQUAL	
<u></u>	dell'accettazione espressa o tacita di eredità.	DE INCOCAME REGULATION	
	Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà.		
	Si fa notare che nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile la		RIE®
	proprietà è erroneamente riportata in quota di 1/2 a	MILLANG	
-	1/2 a quando in realtà tale bene risulta di piena	Firmato Da: BRUBALETTA MASSIMILIANO	
ASTE	ASTE	BRUSAL	
GIÙDIZIARIE"	GIUDIZIARIE°	m ato Da	
		<b>R</b>	





<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE°	
	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	ASTE
	b) Terreno agricolo privo di manufatti, di forma trapezoidale, della	GIUDIZIARIE°
<u> </u>	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;	
ASTE	è un terreno pianeggiante, di natura calcarea, di medio impasto, non	
OlobiziARII	molto profondo; per quanto riguarda gli alberi trattasi di alcuni carrubi disetanei e di un ulivo.	
9)	Il fondo è ubicato tra Modica e Pozzallo, a circa 10 Km dal polo	
	partendo dalla zona commerciale di Modica percorrendo la Strada	AST- GIUDIZIARIE®
	Statale 115 direzione Ispica lasciandola in zona Contrada Beneventano e proseguendo sulla Strada Provinciale 45 direzione Pozzallo per circa	SIGNATURE CA Seriat#
ASTE	3,8 Km quando, poco prima della sala ricevimenti "Giardino della	CTHONIE SIGNA
GIUDIZIARIE	Contea", si imbocca, a destra, una strada consortile asfaltata che, percorsa per circa 1,2 Km, conduce al bene che si trova a destra, poco	EDEP
	prima di una doppia curva. Al bene si accede direttamente da tale strada attraverso un basso cancello carrabile in ferro.	AMERE QUALIF
	Il contesto è rurale ad alta vocazione agricola con predominanza di	ASTE GOVERNO STATES
	aziende zootecniche di tipo estensivo per la diffusa presenza di seminativi, seminativi arborati e pascoli; tra le colture arboree (sparse)	HUANO
 Δ <del>QTE 9</del>	ACTES	LUGALETTA MASSIB
GIU <del>DIZIARI</del>	GIUDIZIARIE*	Firmano Da: BRU
		9

A CTE	A OTE S	
GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°	
<u></u>	sono predominanti i carrubi. Da segnalare la presenza di diverse case	_
*	e villini di civile abitazione e strutture ricettive.	
8	c) Il bene risulta occupato dalla figlia convivente dei debitori esecutati.	ARIE°
57	Signora nata a Modica (RG) il	
86	in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di	
20	affitto di fondi rustici del 01/11/2022 registrata telematicamente in data	_
ASTE	20/03/2023 (data antecedente al pignoramento del 15/06/2023) al	
GIUDIZIARIE	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	3
***	OIODILII TITL	ARIE.
¥1	dei debitori esecutati, sarà considerato "libero al decreto di	S Saria
90	trasferimento" e pertanto il bene non subirà deprezzamento. In relazione	ED ELECTRONIC SIGNATURE CASoria
	alla congruità / non congruità del canone di affitto, si esprime un giudizio	N SIGN
A\$TE\$	di non congruità del canone e si indica in € 120,00/ha annuo il valore di	NO
GIUDIZIARIE°	affitto di fondi agricoli di simili caratteristiche nella zona di riferimento,	EDELE
555		QUALIF
	€ 120,00 * 1,2040 = € 144,48 che si arrotonda a € 145,00 anno.	AMERE
	Nell'immobile non vi sono beni o cose mobili di scarso valore e di	0 N
20	/ WIL	RIF°
**	complesso smaltimento.	ANO E
***		N S
( <del>) - 2 </del>		SALETTA MASSI
ASTE		
GIUDIZIARI <del>E"</del>	GIUDIZIARIE	to Da: BRU
		Finan
	9	8

A OTE	ACTE	
ASIE GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE°	
	d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti	
	sull'immobile costituente il lotto 1 che resteranno a carico	ACTE
	dell'acquirente.	ASIL
	Vincoli di area a cui è sottoposto il bene:	GIODIZIAKIL
	- Relativamente al Piano Paesaggistico della Regione Siciliana (ambiti	
	15-16-17 Ragusa) l'immobile ricade in zona verde;	
ASTE	- ricade, inoltre, in parte, all'interno della "Cava Gisana" individuata nel	
GIUDIZIARIE	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	ACTE
	da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare	GIUDIZIARE
	5554, Registro Generale 23462, Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe,	A Sorial
	Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008, gravante su tutti i beni della	SIGNATUPE CA
	esecuzione immobiliare in oggetto, contro	
ASI E	di debitore ipotecario) e (in qualità di terzo datore di ipoteca);	IED ELECTRONIK
	- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Ipoteca legale derivante da	QUALIF
	ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare	A STIE
	1089, Registro Generale 8155, Pubblico ufficiale	ΔSTÊ
	Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012, capitale € 124.731,89, totale €	GIUDIZIARIE
	249.463,78, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in	HIJANO
	oggetto e su altri, contro	SALETTA MASSIB
ASTER	ASTE	
GIU <del>DIZIARIE</del>	GIUDIZIARIE	Firmaco Da: BRU
		E
		28

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®		
	- 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  Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016, capitale € 86.706,61, totale € 173.413,22, gravante su tutti i beni della esecuzione	ASTE:	RIE°
ASTE GIUDIZIARIE	- 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  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	ASTE	RIF°
	- 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	© SIGNATUPE CASorid#:	
ASIE GIUDIZIARIE	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	QUALIFIED ELECTRONI	
-	1/2 in regime di comunione legale; a tal riguardo si precisa che il bene è erroneamente riportato in proprietà di 1/2 a e 1/2 a quando in realtà tale bene risulta di piena proprietà di	AST I CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF THE PROPER	RIE°
	per la quota di 2/18 quale bene personale e per la	GALETTA MASSIMILANO	
GIUDIZIARIE*	GIUDIZIARIE®	Firmacoba: BRU	

<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE®	
	quota di 16/18 in regime di comunione legale con la moglie	
	Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità	ASTE GIUDIZIARIE
	saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.  f) L'immobile è privo di manufatti e la cubatura edilizia del terreno risulta	<u>2</u> 20
	essere libera.	3
ASTE	In merito alla potenzialità edificatoria del bene, il sottoscritto ha verificato	•
JUDIZIARIE	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	ASTE
ł	e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio". Si legge inoltre:	GIUDIZI <b>A</b> RIE°
	"In queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la	URE CA Seri
	residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti	SIGNATURE
A CTE	o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli	
GIUDIZIARIE	affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. E'	RED ELECTRON
	consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agrituristiche	ne on vn
- 1	come previste dalla L.R. 25/94. Alle residenze possono essere annessi	DOAMER
8	locali di servizio utili all'attiv <mark>ità agric</mark> ola la cui superficie coperta non	ASTE
	ecceda lo 0;01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi	GIUDIZI <b>A</b> RIE°
	m 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla	NA LINAN
	lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo	ALETTA MASSIA
ASTE GIUDIZIARIE	ASTE	a. BRu
		Firmato

ASTE	sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo		
GIUDIZIARIE	le seguenti indicazioni:		
	a) Rapporto di copertura non superiore ad un terzo dell'area di		
	△ proprietà proposta per l'insediamento;	- Su-	
	b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;	IARIE°	
	c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal		
	D.P.R. n° 495/92 (Regolamento di esecuzione e di attuazione		
ASTE GIUDIZIARIE	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".	- 8	
	Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.	IARIE®	#: ca036
	Indici di zona e norme particolari:		A Serial
	- Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola		SIGNATURE CA Serial#: ca036
ASTE	residenza; ASTE		IC SIGN
GIUDIZIARIE	- Altezza consentita: m 7,50;		ECTRON.
	- Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza;		IFIED EI
	- Minimo intervento costruttivo: mq 10.000;		RE QUAL
	- Distanze dai confini: ml 5,00.	IARIE°	CAMER
	g) Per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica si stima		Da: INFO
	un costo di € 350,00, inclusi i diritti comunali e le marche da bollo, che		Emesso
ASTE GIUDIZIARIE®	verrà detratto dal valore di stima. ASTE		Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTROI
			LETTAM
			BRUGAI
	ASTE		ato Da:



AS	h) Terreno agricolo privo di manufatti della superficie catastale di ettari	
GIUD	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	ACTE
	da caratteristici muretti a secco e da un lato, a confine con altro terreno	GIUDIZIARIE°
	di proprietà dei debitori esecutati ma non pignorato, è privo di opere di	
AS	delimitazione; di qualità seminativo arborato di classe 2 in asciutto in quanto non c'è risorsa idrica; pianeggiante, il suolo agrario è di medio	
GIUD	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	ASTE 98
	consorziale asfaltata di circa 5 metri di larghezza (denominata C.le	eriaa#:
	Aurnia Brizza Gisana). Nel complesso trattasi di un bene di discreta	TE CA S¢
۸٥٦	qualità, seminabile, particolarmente adatto ad ospitare colture in	GNATUF
GIUD	asciutto quali foraggere da sfalcio da destinare all'alimentazione del ZIARIE	S S S S S S S S S S S S S S S S S S S
	bestiame o cereali da granella.	ELECTR
	La stima del valore degli immobili di cui al lotto 1 è effettuata per via	ALIFIED
	sintetica attraverso un'indagine volta alla rilevazione dei prezzi di	ASTE
	mercato applicati per la compravendita di beni simili nella zona di	GIUDIZIARIE® WY
	riferimento.	so Da: IN
	Il bene in oggetto consiste in un terreno agricolo ben collegato e con	IO Emes
AS	potenzialità edificatoria. In riferimento ad un'indagine condotta presso	SIMILIAN
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° operatori del settore operanti nell'area in questione è emerso che il	Mato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2008
		ĠАLЕТТ
		Da: BRU
	ASIL	AS I E



	ACTE	to Da: BRUGAL
ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°	TO Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRON
4.07		NO Emesso D
	GIUDIZIARIE° GIUDIZ	AS: INFOCAME
	€ 35.500,00 (euro trantacinquemilacinquecento/00).	RE QUALIF
	€ 42.140,00 - 6.321,00 - 350,00 = € 35.469,00  arrotondato a	IED ELECT
ASTE GIUDIZIARIE*	Pertanto il più probabile valore dell'immobile risulta essere:  € 42.140,00 – 6.321,00 – 350,00 = € 35.469,00	<u>_</u>
	stimato in € 350,00.	SIGNATURE CA Serial#: ca036
	- il costo per la redazione del certificato di destinazione urbanistica,	Serial#: &
	garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;	IARIE° 980
	- l'abbattimento forfettario del 15% (€ 6.321,00) dovuto all'assenza di	
	con il metodo sintetico per comparazione, devono essere sottratti:	
ASIL GIUDIZIARIE	Dal valore commerciale di scambio dei beni oggetto di stima, ricavato	
4.0	€ 35.000 x 1.2040 Ha = € 42.140,00 (valore di stima).	
	Moltiplicando tale valore per la superficie si ottiene:	
	valore unitario da adottare ritenuto più opportuno è pari a € 35.000/Ha in quanto direttamente accessibile dalla strada consorziale.	IARIE°
	intrinseche ed estrinseche. Ai fini della determinazione della stima, il	- 8
	oscillare tra € 20.000,00 ed € 40.000,00 in relazione a caratteristiche	
GIUDIZIARIE®	valore a ettaro (€/Ha) del terreno di simili caratteristiche è risultato	
Δ СΤΕ	ACTE	



<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE	0	ASTE GIUDIZIARIE®	
	Re	elazione di stima 2 – Lotto 2  SCHEDA SINTETICA	
	Esecuzione Immobili		ASTE GIUDIZIARIE
	Gludice: Dott. Gilberto	o Orazio Rapisarda	
ASTE		Dott.ssa Antonella Galfo nento: Dott. Agr. Massimiliano Brugaletta	
GIUDIZIARIE	Diritto	1/1 della piena proprietà di cui 2/18, quale bene personale, in testa al debitore esecutato	_
-		nato a Modica (RG) il	
	AS GIUD	C.F.: e  16/18 in comunione legale con la moglie	ASTE GIUDIZIARIE
		signora nata a Modica il C.F.:	N*UPE CASeriat#
ASTE	Bene	(terzo datore di ipoteca)  Terreno agricolo privo di manufatti della	CTHONIE SIGNA
GIUDIZIARIE	Delle	superficie catastale di ettari 1 are 17 e centiare  60 (11.760 mg) di qualità, in parte, seminativo	ED ETB
	Δς	arborato (7.760 mq) e, in parte, pascolo	ASTINCOMERE OUT IN
*	Ubicazione GIUD	Coordinate Geografiche: Latitudine	GIUDIZINARIE
		36°46'48.40" N - Longitudine 14°49'06.50" E	Firmato Da: BRUGALETTA MASSIN
<b>ASTE</b> GIU <del>DIZIARII</del>	0	ASTE GIUDIZIARIE®	hato Dar. BRUGA
			E F





ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®		
	Titolarità	Bene pervenuto al Sig.	5	
*	ACTE	(debitore esecutato) come in appresso:	ACTE	
89	GIUDIZIARIE	- Quanto ai 2/18, per successione al padre	SIUDIZIA	RIE®
80		nato a Modica il		-
¥4		e deceduto a Modica		
Mi Mi		(TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/1982		
A\$TE\$		- Registro Particolare 66, Registro Generale	3	
GIUDIZIARI <u>E</u> °		73), in presenza della nota di trascrizione	la s	
85	2	dell'accettazione tacita di eredità	95	
		(TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/2023		
\$2	A OTES	Registro particolare 11589, registro generale	A OTE	
22c - 3	ASIL	15575) nascente da atto di concessione a	ASIL.	DIE®
	GIUDIZIARIE	garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio	Seriate	KIE
***		Terranova Giuseppe da Modica in data	UPE CAS	
N/			SIGNATU	
Δ \$TE		18/11/2008. repertorio 80203. iscritto il		
GIUDIZIARIE°		19/11/2008 af nn. 23462/5554;	ED ELECTRONI	
9.00		- Quanto al rimanenti 16/18, in regime	AUPIED	
89		patrimoniale di comunione dei beni con la	DE INCOMERE QUALIF	
		moglie signora nata a Modica	FOCAM	
×4	ASTE	(terza datrice di ipoteca), per atto		300
	GIUDIZIARIES	di acquisto del 23/07/1992 ai rogiti del Dott.	SILIDIANO EMBORA	RIE®
8		Leonardo Cabibbo Notaio in Ragusa,		
3 <u>-3</u>		repertorio nº 23700, fascicolo nº 4452	SALETTA MASSIN	
A DTE ====			BALETI	
ASIL		ASIL	Firmato Da: BRU	
GIUDIZIARIE		GIUDIZIARIE	Firmaso	
₩			R	



Registro particolare 9124, Registro generale  ASTE  11298) da potere di:  Modica II C.F.:  Inata a  ASTE			nato a Modica il	C.F.:	SIGNATURE CASO
ASTER Nodica II C.F.:  Modica II C.F.:  Modica II C.F.:  ASTER Nata a Modica II C.F.:  Inata a Modica II C.F.:		GIUD	e e		70
AS 11298) da potere di:  GIUDIZIARIE  Modica II  C.F.:  ASTE  GIUDIZIARIE  nato a Modica II  nato  a Modica II  C.F.:		GIUD	IZIAKIL	C.F.:	70
AS 11298) da potere di:  GIUDIZIARIE  Modica il C.F.:  Inata a  Modica il C.F.:  ASTE  GIUDIZIARIE  nato a Modica il CIUDIZIARIE  inato a modica il Ciudiziario nato		AS.	a Woulca II		ASTE
AS 11298) da potere di: nata a GIUDIZIARIE Modica II C.F.: nata a Modica II C.F.:			a Modica il		<del>-</del>
AS 11298) da potere di:  GIUDIZIARIE  Modica il C.F.:  nata a  nata a	GIUDIZIARIE	0	nato a Modica il		
AS 1 1298) da potere di: nata a GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE C.F.:	ASTE		Modica il	C.F.:	
AS 11298) da potere di: nata a GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE		2100		nata a	eu uxie
(TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/08/1992		AS GIUD	- Registro particolare 9124, Registr 11298) da potere di:	o generale nata a	ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®	
	ASTE	<ul> <li>Porz. AA di ha 0.77.60, seminativo arborato di classe 3, reddito dominicale € 46,09, reddito agrario € 22,04;</li> <li>Porz. AB di ha 0.40.00, pascolo arborato,</li> </ul>	ASTE SIUDIZIARIE®
ASTE	Lotto	reddito dominicale € 12,39, reddito agrario8,26.  2 di 3 ASTE	
GIUDIZIARI <u>E</u> °	Occupazione	nata a Modica (RG) il  C.F.:  (figlia dei debitori esecutati) in virtù di una	
	ASTE GIUDIZIARIE®	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	UPE CA Serial
ASTE GIUDIZIARIE		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".	DE:INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONS; SIGNA
	documentazione ex art. 567, c.2	La documentazione risulta completa e corretta	SIUDIZI/ERRIE®
ASTE GIUDIZIARIE®	Irregolarità e abusi	ASTE GIUDIZIARIE®	Firmaco Da: BRUSALETTA MASS III





AST		ASTE	
GIUDI	Immobile	Non pertinente GIUDIZIARIE®	
	insanabile		
	Titolarità	Non pertinente	
	urbanistica	STE	ASTE
	Agibilità/Abitabilità	Non pertinente	GIUDIZIARIE°
	Divisibilità	No	
	Valore di mercato	€ 25.872,00	
AST	Valore di vendita	€ 21.600,00 ASTE	
GIUDI	forzata	GIUDIZIARIE	
	Valore del canone	£ 120 00 appus	
		CTC C	AOTES
	di mercato	SIE IDIZIADIE°	ASIL 988
	Vendibilità e	Immobile nel complesso con discrete	Participal (1914)
	motivo	potenzialità di vendita sia come terreno	CA Ser
A 07		agricolo che ai fini edificatori	AATURE
AS GUD	Vincoli	- Relativamente al Piano Paesaggistico della	NIC SIGI
OloDi	_// UXIL	Regione Siciliana (ambiti 15-16-17 Ragusa)	EOTRO
		l'immobile ricade in zona verde;	FED EL
		ricade, inoltre, in parte, all'interno della "Cava	a OALI
	G	Gisana" individuata nel S.A.F. (Studio Agricolo	GIUDIZIARIE® BY
			a: INFO
		Forestale).	nesso D
ΛСТ	Edilizia agevolata	Non pertinente	IANO
GIUDI	Oneri	No GIUDIZIARIE®	(SSIMILL)
			AM ATT:
			SRUGALETTA MASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54036



ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®	
	ASTE	I costi di acquisizione del CDU sono stimati in € 350,00 inclusi diritti comunali e marche da bollo	ASTE SILIDIZIARIES
Δ STE 3	Iscrizioni	- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare 5554, Registro Generale 23462,	
GIUDIZIARIE®		Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe.  Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008, gravante su tutti i beni della esecuzione	
	ASTE	immobiliare in oggetto, contro  (in qualità di debitore ipotecario) e  (in qualità di terzo datore di ipoteca);	ASTE SOUTH RECY SOUTH
ASTE GIUDIZIARIE°		- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale al sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare 1089, Registro Generale 8155,	QUALIFIED BLECTRONIC SIGNATURE CASor
	ASTE GIUDIZIARIE	Pubblico ufficiale  Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012,  capitale € 124.731,89, totale € 249.463,78,  gravante su tutti i beni della esecuzione	AST E ONAUHEE
ASTE GIUDIZIARIE		ASTE GIUDIZIARIE®	Firmatio Dat. BRU/BALETTA MASSIMILIANO





ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE®	
	immobiliare in oggetto e su altri, contro	
	GIUD ZIARIE CONTRO del 11/10/2016 -	ASTE GIUDIZIARIE®
	sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro	
ASTE GIUDIZIARIE	Particolare 2557, Registro Generale 13986,  Pubblico ufficiale	
OIODIZIARIL	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	ASTE GIUDIZIARIE
	- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai	SIGNATURE CA Soriate
ASTE GIUDIZIARIE	sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro  particolare 1103, Registro generale 8390,  Pubblico ufficiale	LIFED ELECTRONIC SIGN
	. Repertorio 2228/2018 del 05/06/2019, capitale € 36.591,75, totale € 73.183,50,	FOCAME RE QUA
	gravante su tutti i beni della esecuzione  GIUD immobiliare in oggetto e su altri, contro	GIUDIZIARIE°
		SALETTA MASSIMILA
ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE	Firmaco Da: BRUBA LE
		<b>R</b>

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE°	
	Trascrizioni	TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 -	
Q <del>.</del>	A CTE	Atto esecutivo o cautelare verbale di	A CTE
8-	ASIL	pignoramento immobili - Registro particolare	HOIZIARIE®
8-		8028, Registro Generale 10840, Pubblico	DIODIZI/ IXIL
18-		ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di	
13		Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023,	
ASTE		gravante su tutti i beni della esecuzione	
GIUDIZIARIE°		immobiliare in oggetto contro	
8		per la quota di 1/2 in regime di	
85		comunione legale e	3
85	ASTE	quota di 1/2 in regime di comunione legale; a	ASTE
8	GIUDIZIARIE	tal riguardo si precisa che il bene è	DIUDIZINRIE®
82		erroneamente riportato in quota di piena	ED ELECTRONIC SIGNATUPE CASoria
18	17	proprietà di 1/2 a e 1/2 a	SNATURE
∧ CTE ♣		quando in realtà tale bene risulta	OIS SINO
ASTE GIUDIZIARIE		di piena proprietà di per la per la	ELBCTR
0		quota di 2/18 quale bene personale e per la	QUALIFIED
Ø		guota di 16/18 in regime di comunione legale	
		con la moglie	N-POCAMERE
102 <u>-</u>	ASIL		ASI LE DIZIRADIE
8 <u>-</u>	- GIUDIZIARIE <sup>®</sup>		JIDDIZIAN KIE
93 <u> </u>			-
3-0-3			SALETTA MASSIN
ASTE		ASTE	Oa: BRUSA
GIUDIZIARIE®		GIUDIZIARIE®	Firma
			2

A 0-		AOTES	
AS GIUD	I Light S	CHEDA IMMOBILE ASTE	
	Descrizione	Terreno agricolo privo di manufatti della	
		superficie catastale di ettari 1 are 17 e	
	AS	centiare 60 (11.760 mq) di qualità, in parte,	ASTE
	GIUD	seminativo arborato (7.760 mq) e, in parte,	GIUDIZIARIE°
		pascolo arborato (4.000 mq)	
A C-	Valore di mercato	€ 25.872,00	
A3 GIUD	Valore di vendita	€ 21.600,00 AS I E GIUDIZIARIE*	
	forzata		
			ASTE
			GIUDIZIARIE® 980 :::
			CA Seria
A 0=	3 3 3		SIGNATURE CA Serial#: ca036
AS			
0.00	11/1		LECTRO
			LIPIED E
		FOGLIO 147 P.LLA 57	ASTE
			GIUDIZIARIE° OJ
		Image(c):2024 Aricus	so Da: IN
	<b>2</b> 1905	Data di acquisizione delle immagini: 5/7/2023 36°46'51.74"N 14°49'07.81"E elev 239 m alt 691 m 8	OEmess
AS	ZIA DIE®	ASTE	SIMILIAN
GIUD	ZIARIE°	GIUDIZIARIE°	TA MAS
			ıUĞALET
	Δ C		PASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC



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 Firmato Da: BRUGALETTÀ MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#; ba036 appresso: UDIZIARIE Comune di Modica (RG) - N.C.T. Superficie F. P.IIa Porz. Qualità Classe R.D. R.A. catastale 57 AASemin Arb 3 7.760 mg € 46,09 € 22,04 147 AB Pasc Arb 4.000 mg € 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



<b>A</b> (	STE DIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE	
		Brizza Gisana); i confini sono certi per la presenza di caratteristici muretti a secco.	
	<u></u>	Gli intestatari di tale immobile risultano essere i coniugi  C.F.:  per la quota di 5/9 (10/18) e	GIUDIZIARIE
		C.F. per la quota di 4/9 (8/18).  L'immobile è pervenuto al Sig (debitore esecutato)	<u>8</u>
A. GIL	STE DIZIARIE	come segue:  - Quanto alla quota di 2/18, per successione al padre	) 
	2	nato a Modica il e deceduto il (TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/1982 – Registro Particolare 66,	
	20	Registro Generale 73) in presenza della nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità (TRASCRIZIONE A FAVORE del	ASTE GIUDIZIURIE
	20	29/09/2023 - Registro particolare 11589, registro generale 15575)  nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti	ATURE CA Serial
<b>A</b> ,	STE DIZIARIE	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	HED ELECTHONIC SIGNA
		comunione dei beni con la moglie signora nata a  Modica il (terza datrice di ipoteca), per atto di acquisto del	B: IN-COMERE COLAIM
		23/07/1992 al rogiti del Dott. Leonardo Cabibbo Notaio in Ragusa, repertorio nº 23700, fascicolo nº 4452 (TRASCRIZIONE A FAVORE del	GIUDIZIE RIE°
		03/08/1992 - Registro particolare 9124, Registro generale 11298) da  potere di: nata a Modica il, C.F.:	Firmato Da: BRUĞALETTA MASSIMILLANC
A.G	STE DIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE	maco Da: BFL/GA
			<u>e</u>



ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	
-	; nata a Modica il c.F.: nato a Modica il nato a nato a	ASTE
89 19	Modica il, C.F.:	SIUDIZIARIE°
ASTE GIUDIZIARIE®	nato a Modica il , C.F. ; beni pervenuti ai venditori per successione ai marito e padre  di cui sopra in mancanza della nota di trascrizione	
<u> </u>	dell'accettazione espressa o tacita di eredità.  Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà.	
22. 20.	Si fa notare che nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile la proprietà è erroneamente riportata in quota di 1/2 a	ASTE BIUDIZIARIE®
##.	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	ED BLECTHONIC SIGNATURE CAS
ASTE GIUDIZIARIE	moglie  ASTE  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	DE INFOCAMERE QUALIF
# # # # # # # # # # # # # # # # # # #	leggero declivio, di natura calcarea, di medio impasto, non molto profondo: per quanto riguarda gli alberi trattasi prevalentemente di	SIUDIZIA RIE°
A CTE	carrubi disetanei e qualche ulivo.	Firmato Da: BRUKALETTA MASSIN
GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE	Flemasio Da. B

AS	Il fondo è ubicato tra Modica e Pozzallo, a circa 10 Km dal polo		
OIOD	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	ASTE	
	e proseguendo sulla Strada Provinciale 45 direzione Pozzallo per circa	GIUDIZIARIE°	
	3,8 Km quando, poco prima della sala ricevimenti "Giardino della		
AS	Contea", si imbocca, sulla destra, una strada asfaltata che, va percorsa per circa 1,3 Km sino ad arrivare ad una doppia curva alla fine della		_
0,00	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	ASTE	
	particella 57. Attraverso il sopralluogo è stato accertato che la	GIUDIZIARIE®	#. Cavoc
	carreggiata della predetta stradella si interrompe a causa della presenza		7 00 I a
AST GIUD	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  ZIARIE  passaggio protrattosi nel corso di svariati anni da parte dei debitori	ASTE GIUDIZIARIE CHILIPPIO	י זייט רגייטיט איויטר וטח
	esecutati che, evidentemente, accedono, da tempo, al fondo individuato	ш С	7 7 7
	alla particella 57, attraverso un'altra particella (non pignorata), che confina con esso. GIUDIZIARIE°	ASTE GIUDIZIARIE	プログラー はいまり しょうしょう
	Il contesto è rurale ad alta vocazione agricola con predominanza di	<u>≥</u> .e 	50 Da
	aziende zootecniche di tipo estensivo per la diffusa presenza di	š E L C	)   
AS GIUD	seminativi, seminativi arborati, pascoli magri e arborati; tra le colture ZIARIE°	NA I	NIMOONINILLINIA
			GALE 117
			טמי. פט
	\CIL 3	V C. 1	<u>.</u>



ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	
	arboree (sparse) sono predominanti i carrubi. Da segnalare la presenza	
13-	di diverse case e villini di civile abitazione e strutture ricettive.	A CTT
102	c) Il bene risulta occupato dalla figlia convivente dei debitori esecutati	ASIE SIUDIZIARIE®
102	Signora nata a Modica (RG) il , C.F.:	7.00120 (1.1
8-	in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di	
\$*	affitto di fondi rustici del 01/11/2022 registrata telematicamente in data	
<b>ASTE</b>	20/03/2023 (data antecedente al pignoramento del 15/06/2023) al	
GIUDIZIARIE®	numero 569, serie 3T; il contratto, ultranovennale, non risulta trascritto.	
% <del></del>	Tale denuncia cumulativa comprende diversi immobili siti in agro di	
·	Ragusa e Modica; relativamente al bene in oggetto viene fissato in 15	
20	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	ASTE
)6; <del></del>	dei debitori esecutati, sarà considerato "libero al decreto di	Serial
30 <u></u>	trasferimento" e pertanto il bene non subirà deprezzamento. In relazione	SIGNATURE CA
95	alla congruità / non congruità del canone di affitto, si esprime un giudizio	SIGNA
ASTE GIUDIZIARIE°	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,	ED ELECTRONI
X-	per cui:	OUAUF
×	€ 100,00 * 1,1760 = € 117,60 che si arrotonda a € 120,00 anno.	DE INCOCAMENT
**	Nell'immobile non vi sono beni o cose mobili di scarso valore e di	ΛCTE
% <u></u>	complesso smaltimento.	SIUDIZIARIE°
%	d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti	MILIANO
5 5	sull'immobile costituente il lotto 2 che resteranno a carico dell'acquirente	SALETTA MASSIN
ASTE	ASTE	
GIUDIZIARI	GIUDIZIARIE"	Firmato Da: BRU
		R

GIUDIZIARIE°  ad eccezione di una servitù da metanodotto a favore di SNAM S.p.A.  (TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/1992 – Registro particolare 6763	HARIE
	HARIE
	IARIE
(TRASCRIZIONE CONTRO del 10/06/1992 – Registro particolare 6763	HARIE
ACIE ACI	HARIE
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.	
ASTE Vincoli di area a cui è sottoposto il bene: ASTE	
SIUDIZIARIE - 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	80 PIF
stata verificata l'esistenza delle seguenti formalità:	Sorial#
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - Ipoteca volontaria derivante	OTRONIC SIGNATURE CA
da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare	SIGNA
5554, Registro Generale 23462, Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe,	CTRONS
Propertorio 80203/24755 del 18/11/2008, gravante su tutti i beni della	IED ELB
esecuzione immobiliare in oggetto, contro	QUALIF
di debitore ipotecario) e (in qualità di terzo datore di	DE: INFOCAMENE
ipoteca); ACTE	N-O
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Ipoteca legale derivante da GIUDIZ	OSS RIF
ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare	III ANO
1089, Registro Generale 8155, Pubblico ufficiale	MASSIN
1000, Flogratio Contrato 0100, Flogration difforms	SALETTA MASSIMILIANO
A\$TE\$ ASTE	a: BRUS
GIUDIZIARIE* GIUDIZIARIE*	Firmato Da: BRU
	D

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°	
8-	Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012, capitale € 124.731,89, totale €	
8	249.463,78, gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in	
89	oggetto e su altri, contro	ASTE
51 <u>-</u>	- ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2016 - Ipoteca legale derivante da	GIUDIZIARIE°
\$ <u>.</u>	ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare	
89	2557, Registro Generale 13986, Pubblico ufficiale	
ASTE	Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016, capitale €	
GIUDIZIARIE®	86.706,61, totale € 173.413,22, gravante su tutti i beni della esecuzione	_
8.	immobiliare in oggetto e su altri, contro	
78 <del>-</del>	- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 - Ipoteca legale derivante da	
3° <del>1</del>	ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro particolare	A OTT
÷	1103, Registro generale 8390, Pubblico ufficiale	ASI DIE
·	Repertorio 2228/2018 del 05/06/2019, capitale €	SIUDIZ#IKIE
<u> </u>	36.591,75, totale € 73.183,50, gravante su tutti i beni della esecuzione	VIURE C
£\$	immobiliare in oggetto e su altri, contro	SIGNA
ASTE	- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Atto esecutivo o cautelare	CTRONK
GIUDIZIARIE®	verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 8028, Registro	RED BLE
F2	Generale 10840, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di	OUAU
	Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023, contro	NFOCAMERE
\$2 <u></u>	la quota di 1/2 in regime di comunione legale e	A CTIS
2-	quota di 1/2 in regime di comunione legale; a tal riguardo si precisa che	A) I B
	il bene è erroneamente riportato in proprietà di 1/2 a	MILIANO
₩ ₩	e 1/2 a quando in realtà tale bene risulta di piena	ALETTA MASS
Δ STE	ΔςΤΕ	Da: BRUGALE
ASTE GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE°	FirmacoDa
		<b>R</b>





A OTE	ACTE	
A) I E	ASIE GIUDIZIARIE	
	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	ACTE
8	SIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE
2	Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità	
2	saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente.	
	f) L'immobile è privo di manufatti e la cubatura edilizia del terreno risulta	
ASTE:	essere libera.  ASTE	2
HUDIZIARIE	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,	
ė.	all'art. 53 delle Norme Tecniche di attuazione, viene così definita: "si	ASTE
-	tratta di zone destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola	<del>GIUDIZÎ</del> ARIE
	e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio". Si legge inoltre:	CASeria
	"in queste zone si possono inserire esclusivamente edifici per la	SIGNATURE
A OTE S	residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti	
AD I E	o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al	NED ELECTRONIC
	proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni. E'	EQUALIF
	consentita anche la destinazione degli immobili ad attività agrituristiche	A CTI
	come previste dalla L.R. 25/94. Alle residenze possono essere annessi	
	locali di servizio utili all'attività agricola la cui superficie coperta non	GIUDIZIARIE
	ecceda lo 0;01 della superficie fondiaria e l'altezza massima non superi	IMITANC
	m 4,00. Inoltre, sono ammessi impianti e manufatti edilizi destinati alla	ETTA MASS
ASTE !	ASIE	Firmato Da: BRU-SALETTA MASSIMILLANO
JUDIZIAKE	GIUDIZIARIE	Firmsto
		2

ASTE GIUDIZIARIE®	lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo		
	sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo		
	le seguenti indicazioni:		
	a) Rapporto <mark>di cop</mark> ertura non superiore ad un terzo dell'area di	_8	P
	proprietà proposta per l'insediamento;	IARIE°	
	b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;		
	c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.P.R.		
ASTE GIUDIZIARIE*	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".RE° GIUDIZ	IARIE°	ca036
	Strumenti di attuazione: Concessione edilizia.		Serial#:
	Indici di zona e norme particolari:		rure c/
ASTE GIUDIZIARIE*	- Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 0,03 mc/mq per la sola		ONIC SIGNATURE CA Serial#: ca036
-	residenza;		ELECTR
	- Altezza consentita: m 7,50;		LIFIED
	- Numero massimo dei piani fuori terra: 2 piani per la sola residenza;		RE QUA
	- Minimo intervento costruttivo: mq 10.000;	IARIE°	OCAME
	- Distanze dai confini: ml 5,00.		Da: INF
	g) Per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica si stima		) Emess
ASTE GILIDIZIARIE®	un costo di € 350,00, inclusi i diritti comunali e le marche da bollo, che		to ba: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso ba: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRO
	verrà detratto dal valore di stima.		TT A MA
			3UGALE
	ASTE		ato Da: Bl



AS	h) Terreno agricolo privo di manufatti della superficie catastale di ettari		
Olod	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;	ASTE	
	di forma irregolare, si presenta in leggero declivio; il suolo agrario è di	GIUDIZIARIE°	
	medio impasto, di natura calcarea, non molto profondo con aree in cui		
AS GIUD	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	ASTE	
	attraverso una stretta stradella sterrata che termina con il bene in	GIUDIZIARIE®	
	oggetto e che si diparte dalla strada consorziale asfaltata (denominata		CAUGIA
^ 0=	C.le Aurnia Brizza Gisana). Si precisa che tale stradella è composta da	<u>и</u> <u>е</u>	ארט אר
GIUD	tre particelle catastali e che termina sulla particella 57. Attraverso il ZIARIE sopralluogo è stato accertato che la carreggiata della predetta stradella	ASIA CIRCOL	
	si interrompe a causa della presenza di arbusti e pietrame ad un'altezza	<u> </u>	בט בנב
	di circa la metà della particella n° 252. Tale interruzione si è		QOALIF.
	verosimilmente creata a seguito del mancato passaggio protrattosi nel	ASI E	AIVIEDE
	corso di svariati anni da parte dei debitori esecutati che, evidentemente,	S S	a: IINFO
	accedono, da tempo, al fondo individuato alla particella 57, attraverso	0000	nessu:
AS GIUD	un'altra particella (non pignorata), che confina con esso.  ZIARIE  GIUDIZIARIE	ASTE STEE STEE STEE STEE STEE STEE STEE	ASSIIVIILIAINOF
			۱۳ ۱ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲
		VOI A	אַ סרם :
	ASTE	ASTE	ัลเ วั



ASTE GIUDIZIARIE®	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.	IARIE°
	La stima del valore degli immobili di cui al lotto 2 è effettuata per via	
A OTES	sintetica attraverso un'indagine volta alla rilevazione dei prezzi di	
AS I E GIUDIZIARIE	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	IARIE° ca036
	valore a ettaro (€/Ha) del terreno di simili caratteristiche è risultato	A Serial#:
	oscillare tra € 20.000,00 ed € 40.000,00 in relazione a caratteristiche	ATURE C
ASTE GUDIZIARIE®	intrinseche ed estrinseche. Ai fini della determinazione della stima, il	NIC SIGNATURE CA Serial#: pa 036
	valore unitario da adottare ritenuto più opportuno è pari a € 22.000/Ha	LECTRO
	in quanto con orografia irregolare e non direttamente accessibile dalla	
	via pubblica.	ERE QUA
	Moltiplicando tale valore per la superficie si ottiene:	IARIE <sup>®</sup> BIANT
	€ 22.000 x 1.1760 Ha = € 25.872,00 (valore di stima).	so Da: IN
	Dal valore commerciale di scambio dei beni oggetto di stima, ricavato	O Emess
ASTE	con il metodo sintetico per comparazione, devono essere sottratti:	SIMILIAN
	GIUDIZIARIE°	TA MAS
		Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRO
		Da: BF



AST	TE ASTE		
GIUD	- 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.	ASTE GIUDIZIARIE®	
	Pertanto il più probabile valore dell'immobile risulta essere:		
	€ 23.520,00 - 3.528,00 - 350,00 = € 21.642,20		
AST GIUD	arrotondato a GIUDIZIARIE*		
	€ 21.600,00 (euro ventunomilaseicento/00).		
	ASTE GIUDIZIARIE°	ASTE GIUDIZIARIE®	f: causo
			SIGNALURE CA Serial#: ca036
AS GIUD	ZIARIE° ASTE		
		2	
	ASTE GIUDIZIARIE°	ASTE GIUDIZIARIE®	FIRMATO DA: BRUGALE I I A MASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC
			messo pa.
AS GIUD	ZIARIE° ASTE		MAGGIMILIAINOF
			ALEIIAI
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn	ASTE GIUDIZIARIE®	Firmato บล: อนาก
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	G 21/07/2009	2

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®						
	Re	Relazione di stima 3 – Lotto 3						
	4.075	SCHEDA SINTETICA						
80	Esecuzione Immobili		ASIE					
*	Contro:		<b>BIUDIZIA</b> RIE®					
8	Giudice: Dott. Gilberto	n Orazio Banisarda	3					
		Dott.ssa Antonella Galfo						
ASTE GIUDIZIARIE®		nento: Dott. Agr. Massimiliano Brugaletta						
OIODIZIARIE	Diritto	1/1 della piena proprietà in testa ai debitori						
â		esecutati nato a Modica						
80 80	ASTE	(RG) II C.F.:	ASTE					
8-	GIUDIZIARIE	nata a Modica (RG) II C.F.:	GIUDIZIA RIE°					
8	H 23	per la quota indivisa	CAS					
8.5		di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale	SIGNATUPE CA					
ASTE		del beni ASTE						
GIUDIZIARIE	Bene	Villino di civile abitazione a piano terra di circa	PIED ELECTRONIK					
<u> </u>		98 mq lordi (5,5 vani) con terrazza chiusa in	EQUALIF					
y <u>=</u>		struttura precaria di circa 37 mq, garage posto	A:INEOCAMERE					
38 <u></u>	ASTE	al piano seminterrato di 36 mq lordi, banchina						
v <del>.</del>	GIUDIZIARIE	e balconi perimetrali per una superficie di circa	GIUDIZI RIE°					
	100	86 mq, area esterna di pertinenza di 807 mq	MILIANO					
	12.2	inclusa la superficie occupata dal fabbricato e	SALETTA MASSIB					
ASTE		ACTE						
GIUDIZIARI <del>E"</del>		GIUDIZIARIE®	Firmato Da: BRU					
			Firma					
	le:		2					

ASTE		ASTE GIUDIZIARIE®		
GIUDIZIARIE		GIUDIZIARIE		
		terreno agricolo circostante, della superficie	-	
		catastale di 9.197 mq	A CTE	
-	Ubicazione GIUE	Comune di MODICA – Contrada Aurnia Brizza	ASI E GIUDIZIA	RIE°
		Coordinate Geografiche: Latitudine	-	
		36°46'30.36" N - Longitudine 14°48'49.08" E	e .	
	Titolarità	Il fabbricato è pervenuto al Sig.		
ASTE		in regime di comunione legale dei beni		
GIU <u>DIZIARIE</u>	9	con la moglie per atto di		
- 73		acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr.	0	
		Giuseppe Terranova Notaio residente a		
	A C	Modica, repertorio nº 78092, fascicolo nº	ACTE	
	GIUE	23375, (TRASCRIZIONE A FAVORE del	ASI E	RIE°
		28/12/2007 – Registro particolare 5554,	CASerial	
		Registro generale 23462) da potere dei	E S	
		conjugi nato a	SIGNA	
ASTE GIUDIZIARIE	0	GIUDIZIARIE®	RED ELECTRON	
		nata a (RG) il , C.F.:	OUALIF	
			XME R	
-	AS	Il terreno agricolo è pervenuto al Sig	A: IN-OCAMERE	
	GIUD	in regime di comunione legale dei beni	GIUDIZ	RIE®
		con la moglie per atto di	MILANO	
		acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr.	MASSI	
459		and the second s	SALETTA MASSIB	
ASTE		ASTE	Da: BRUSA	
GIUDIZIARIE		GIUDIZIARIE°	Firmato Da	

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®	
		Giuseppe Terranova Notaio residente a	
15	ACTES	Modica, repertorio nº 78091, fascicolo nº	ACTE
(i <del></del>	ASIE	23374 (TRASCRIZIONE A FAVORE del	ASIE DIZIADIE
8	GIODIZIARIL	28/12/2007 - Registro particolare 17606,	BIODIZIAKIL
		Registro generale 28921) da potere dei	
8		coniugi nato a	
ASTE		A61 . C.F.:	
GIUDIZIARIE®			
8		nata a Modica (RG) il C.F.:	
165 <u></u>			
189 <u></u>	Provenienza	Ai coniugi	ACTE
·	ventennale	attraverso il Sig.	BIUDIZIARIE®
8	O TO DIZITI KILL	(intervenuto nella qualità di procuratore	- <del></del>
8		generale), il terreno era pervenuto,	V.O.N.
		indivisamente e in regime legale della	N SIGN
ASTE		comunione del beni, per atto di acquisto del	ED ELECTRONIC SIGNATURE CASON
GIUDIZIARIE		09/02/1990 ai rogiti del Dr. Giuseppe	
		Terranova Notaio residente a Modica,	EQUALIF
		repertorio nº 23801, fascicolo nº 4477,	OCAMER
8-	ASTE	trascritto il 05/03/1190 ai nn. 3313/2592 da	AST CONNER
18	GIUDIZIARIE	potere dell'Avv. nato a	GIUDIZ ARIE®
13-		Modica il C.F.:	MILLANO
-	100		ALETTA MASSIB
A OTE 8			SALETT
ASIL		ASIL	Firmaco Da: BRU
GIUDIZIARIE		GIUDIZIARE	Timas
			R

<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE	8	ASTE GIUDIZIARIE®	
24	A C	e successiva edificazione	ACTE
· *	Dati catastali	Il fabbricato risulta censito nel Nuovo Catasto	GIUDIZIARIE®
( <del>)</del>	E 5;	Edilizio Urbano del Comune di Modica, al	8
13		foglio 154, particelle:	- d
A CTE S		- 100 subalterno 1, categoria C/6, classe 4,	***************************************
GIUDIZIARIE		consistenza 31 mg, superficie catastale 38	*
	12:	mq. rendita € 35,22; - 100 subalterno 2, categoria A/3, 5,5 vani,	
(X		totale 136 mg, totale escluse aree scoperte 99	
	AS	mg, rendita € 355,06.	ASTE
4	GIUE	Il terreno risulta censito nel catasto terreni del	GIUDIZIARIE®
	10	Comune di Modica, al foglio 154, particella	CASerial
		99, pascolo arborato di ettari 0.91.97 (9.197	SIGNATURE (
A CTE S		ma). reddito dominicale € 25.50, reddito	
A) L		agrario € 19,00.	ELECTRONIC
7	Lotto	3 di 3	OUALIFIED E
72	Occupazione	- Il <u>villino</u> risulta occupato da:	
		nato a Modica (RG) il C.F.:	A STIE
13	AS	e nata	ASTE
100	GIUE	a Modica (RG) II C.F.:	GIUDIZIARIE°
70	7.0	in virtù di un contratto	SIMILA
		di locazione del 20/07/2022 (data antecedente	SALETTA MASSIB
ASTE GIUDIZIARIE		ASTE GIUDIZIARIE®	Firmato Da: BRUGALE
			E E
			R

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE°	
	ASTE GIUDIZIARIE®	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;	ASTE BIUDIZIARIE®
ASTE GIUDIZIARIE®		- II terreno agricolo risulta occupato da:  nata a Modica (RG) il  C.F.: in terreno agricolo risulta occupato da:  nata a Modica (RG) il  in  virtù in virtù di una denuncia cumulativa di	
	ASTE GIUDIZIARIE	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	ASTE BIUDIZIARIE°
ASTE GIUDIZIARIE		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".	D ELECTRONIC SIGNATURE CASorial#
	documentazione ex art. 567, c.2 Irregolarità e abusi	La documentazione risulta completa e corretta  Relativamente al fabbricato di civile abitazione	ASTER COMMENS
ASTE GIUDIZIARIE	OIODIZIARIL	ASTE	Firmato Da: BRUSALETTA MASSIMILIANO Ema
GIUDIZIAKI <del>E</del>		GIUDIZIAKE	Firmato

<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE	0	ASTE GIUDIZIARIE®	
	Δς	- ampliamento vano cucina senza aumento della volumetria con ridefinizione degli	ASTER
	GIUD	ambienti; - chiusura in struttura precaria della terrazza	GIUDIZIARIE®
	158	posta posteriormente al fabbricato;	3
ACTE		- aumento della superficie dei balconi.	3
GIUDIZIARIE	Immobile insanabile	No GIUDIZIARIE°	i i
	Titolarità	Risultano rilasciati dal Comune di Modica i	
	urbanistica AS	seguenti titoli edilizi:  - Concessione edilizia n. 207 del 24/05/1990, protocollo n. 473/OR, a	ASTE
		a edificare un fabbricato	SIGNATURE CASorials
		con destinazione d'uso a parcheggio del piano cantinato e ad abitazione del piano terra e	48
ASI E	ec	piano primo, per la volumetria autorizzata di mc 291;	PIED ELECTRONII
82	- RC	- Concessione edilizia in variante n. 340 del	MERE QUAL
	AS	24/09/1991, protocollo n. 801/OR, a	ASTE
7	GIUD	un fabbricato con destinazione d'uso a garage del piano cantinato, ad abitazione del piano	GIUDIZIEARIE®
	180 E-		SALETTA MASS IN
ASTE GIUDIZIARIE	0	ASTE GIUDIZIARIE®	Firmato Da: BRUSA
			£

ASTE		terra con copertura a tetto, per la volumetria	
GIODIZIARIL		autorizzata di mc 299,94.	
	Agibilità/Abitabilità	No	
	Divisibilità	No AST	
	Valore di mercato	€ 262.151,40 GIUDIZ	IARIE°
	Valore di vendita	€ 203.400,00	
A OTES	forzata	AOTE	
ASIE GIUDIZIARIE	Valore del canone	€ 560,00 /mese per il villino	
	di mercato	€ 80,00 anno per il terreno agricolo	
	Vendibilità e	Bene composto da villino di civile abitazione e	
	motivo STE	terreno agricolo di pertinenza con buone	9
	GIUDIZIARIE	potenzialità di vendita in ragione che trattasi di	IARE ® 31#:
		fabbricato abitabile di buona fattura e in ottime	CA Serie
		condizioni di manutenzione	ATURE
ASTE GIUDIZIARIE	Vincoli	- Relativamente al Piano Paesaggistico della	ONIC SIGN
		Regione Siciliana (ambiti 15-16-17 Ragusa) il	ELECTR
		bene ricade in zona verde;	LIFIED
	ASTE	- ricade, inoltre, all'interno della "Cava Gisana"	IRE QUA
	GIUDIZIARIE	individuata nel S.A.F. (Studio Agricolo	ALE SAME
		Forestale).	sso Da: II
	Edilizia agevolata	Non pertinente	D E
ASTE GIUDIZIARIE®	Oneri	€ 6.500,00 circa	Firmato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: ca036
			LETTAM
			BRUGAL
	ASTE	AST	nato Da:
	Pubblicazione ufficiale ad	uso esclusivo personale - è vietata ogni	IARIE° 🗄



ASTE GIUDIZIARIE		ASTE GIUDIZIARIE®		
	APE/CDU	Immobile ad uso abitativo (sub. 2) dotato di		
	1	attestato di prestazione energetica (classe	ACTE	
		energetica D). Tuttavia poiché è stato redatto	GIIDIZIARIE	
		precedentemente all'installazione dei		
		condizionatori sarà necessario redigere un	3	
		nuovo attestato che tenga conto di ciò e		
ASTE		pertanto i costi per la redazione dell'APE		
GIUDIZIARIE		ammontano ad € 250.00: i costi per la		
		redazione del libretto di impianto con relativo		
		accatastamento al registro regionale impianti,		
	A C	si possono quantificare in € 150,00, per un	ACTE	
	AS	totale di € 400,00.	ASIL	
	GIOL	I costi di acquisizione del CDU sono stimati in	Serial	
		€ 350,00 inclusi diritti comunali e marche da	UPE CA	
			SIGNATI	
ASTE		bollo.	CTRONIE 5	
GIUDIZIARIE	Iscrizioni	- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - GIUDIZIARIE®	0 8.657	
-		Ipoteca volontaria derivante da concessione a	QUALIFIED	
-		garanzia di mutuo fondiario - Registro		
		Particolare 5554, Registro Generale 23462,	A CTI A	
	AS	Pubblico ufficiale Terranova Giuseppe,	AO 8	
	GIUE	Repertorio 80203/24755 del 18/11/2008,	GIUDIZ	
		gravante su tutti i beni della esecuzione	SIMILANO	
	S	immobiliare in oggetto, contro	ALETTA MASSII	
ASTE		ASTE		
GIUDIZIARIE		GIUDIZIARIE	Firmato Da: BRU	
			E .	
			R	

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°	
	(in qualità di debitore ipotecario) e (in qualità di terzo datore di ASTE)  ipoteca);  GIUDIZIARIE  - ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 -	
ASTE	sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro  Particolare 1089. Registro Generale 8155.	
GIUDIZIARI <u>E°</u>	Pubblico ufficiale  Repertorio 21272/2010 del 15/05/2012,  capitale € 124.731,89, totale € 249.463,78,	
13 13	GIUDIZIARIE in oggetto e su altri, contro immobiliare in oggetto e su altri immo	
ASTE GIUDIZIARIE°	- 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	
ASTE GIUDIZIARIE°	ASTE GIUDIZIARIE°	





<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE		ASTE GIUDIZIARIE®	
		- ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 -	
	AS GIUD	sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro	ASTE GIUDIZIARIE®
		Pubblico ufficiale	
<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE		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	
	Trascrizioni AS	- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Atto esecutivo o cautelare verbale di	ASTE GUDIZIARIE
		pignoramento immobili - Registro particolare 8028, Registro Generale 10840, Pubblico	ATURE CA Serial#
ASTE GIUDIZIARIE		ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023,	ED ELECTRONIC SIGNATURE CA Soriate
		gravante su tutti i beni della esecuzione immobiliare in oggetto, contro	QUAUP
	AS GIUD	per la quota di 1/2 in regime di comunione legale e per la quota di 1/2 in regime di comunione legale	ASTE SEARIES GIUDIZIERARIES
			BALETTA MASSIMILLANO
ASTE GIUDIZIARIE	©	ASTE GIUDIZIARIE®	Flemato Da: BRUBALET

ASTE										
GIUDIZIARIE	Descrizione		le abitazione	AZIARIL	a di circa 98 mq					
				•	sa in struttura					
	ΔΩΤ	△ CT precaria di circa 37 mq, garage posto al piano								
	GIUDIZ	seminterrato di 36 mg lordi, banchina e balconi								
		perimetrali p	oer una sup	erficie di circ	a 86 mq, area					
		esterna di 8	07 mq inclus	sa la superfic	ie occupata dal					
ASTE GIUDIZIARIE*			GIUL	PIZIARIE	costante della					
		superficie ca	<u>itastale di 9.</u>	197 mq.		•				
	CARATTERISTIC	HE	Superficie	Coefficiente	Superficie					
	AST		lorda mq	%	commerciale mq					
	Superficie Reside	nziale	98	100	98-IUDIZ	IARIE°	: ca036			
	Terrazza chiusa	in struttura	37	60	22,2		BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Seria#: 5a036			
A OTES	precaria		A 0				NATURE			
ASIL	Balconi e banchin	a (fino a 25 mq)	25	35	8,75		NI¢ SIGI			
	Balconi e banchin	a (oltre i 25 mq)	61	10	6,1					
	Garage non comu	ınicante	36	30	10,8		IFIED EI			
	Cortile e giardino	(fino a 25 mq)	25	10	2,5		R QUAL			
	Cortile e giardino	(oltre i 25 mq)	560	2	1 (2 IUDIZ	IARIE°	OCAME			
	TOT Superfici	e Commercia	ale mq	15	59,55		o ba: INF			
	Valore di Merc	cato		€ 262	2.151,40		) Emess			
ASTE	Valore di	Stima di	VENDITA		3.400,00		MILIANO			
GIUDIZIARIE°	FORZATA		GIUE	OIZIARIE®			MASSI			
							ALETTA			
							BRUG			





ASTE GIUDIZIARIE®						G	STE	ARIE°			
ASTE GIUDIZIARIE*	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									D.	TIARIE®
88	Aurnia Brizza, censito catastalmente come in appresso:										ZINRIE®
<u> </u>	Comune di Modica (RG) - N.C.T.								URE CA Soriale		
85	F.	P.IIa	Porz.	Qua	lità	Classe	Superficie catastale	R.D.	R.A.	-	
A OTE	154	99	928	Pasc.	arb.	U	9.197 mq	€ 28,50	€ 19,00	>-	NDE SIGNA
ASIL	-		120			<u> </u>	1217171 130171	ADIE*		1	ELECTRON
GIODIZIARIE			-	omune		* 5	RG) - N.C			1	ED
(E	F.	P.lla	Sub.	Cat.	Class	e Co	nsistenza	Superficie catastale	Rendita		OUALI
	154	100	1	C/6	4	34	34	31 mq	€ 35,22		CAMER
	154	100	2	A/3	3	Ę	5,5 vani	99 mq	€ 355,06	ΔΩΤ	DE TINFOCAMERE QUALIF
86	G	IUDIZ	ZIARI	E®						GIUDIZ	ZI#ARIE°
×2	Gli int	estata	ri di tali	immol	oili risu	iltano e	ssere i cor	niugi		İ	ILLANO
2 <u>-</u>	nato	a Modi	ca (RG	s) il		C.	F.:		е		
A OTE							OTE			5	SALETT
AS I E						<i>-</i> G	HUDIZI	ARIE®			Firmatio Dat. BRUNALETTA MASSIN
											Firma
											R

<b>A</b> ,	STE DIZIARIE	* ASTE GIUDIZIARIE*	
		nata a Modica (RG) II, C.F.:	
	26- 26-	per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, attraverso i seguenti titoli:	ASTE GIUDIZIARIE®
		- Il terreno agricolo con atto di acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr.  Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio nº 78091,	
<b>A</b> . GIL	STE	fascicolo nº 23374, trascritto il 28/12/2007 ai nn 28921/17606 da potere	
		e nata a	
	100	- il fabbricato con atto di acquisto del 04/12/2007 ai rogiti del Dr.  Giuseppe Terranova Notaio residente a Modica, repertorio nº 78092,	ASTE
		fascicolo nº 23375, trascritto il 28/12/2007 ai nn 28922/17607 da potere  dei coniugi , nato a (finale) il	SIGNATURE CA Seriat
<b>A</b> . GIL	STE 3	(RG) il C.F.:  e Anata a  C.F.:  Al conlugi	ED ELECTRONIC
	50	(intervenuto nella qualità di procuratore generale), il terreno al foglio 154 particella 93 di 10.004 mq era pervenuto,	P. INCOMEREGUALIF
		indivisamente e in regime legale della comunione dei beni, per atto di acquisto del 09/02/1990 ai rogiti del Dr. Giuseppe Terranova Notaio	GIUDIZIARIE®
		residente a Modica, repertorio nº 23801, fascicolo nº 4477, trascritto il 05/03/1190 ai nn. 3313/2592 da potere dell'Avv	ALETTA MASSIMILIANO
<b>A</b> . GIL	STE DIZIARIE	ASTE	Flemato Da: BRUSALE
			£

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®	
	a Modica II C.F.: e successiva	
	fabbricati e della particella 99 al catasto terreni di 9.197 mq.  Il fabbricato, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (particella 100),	ASTE SIUDIZIARIE®
	è diviso in due subalterni con corte comune:  - il subalterno 1 consiste in un vano garage (categoria catastale C/6)	
GIUDIZIARIE®	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	ASTE DIUDIZITARIE®
	fabbricato di cui sopra.	NATURE CA
ASTE GIUDIZIARIE®	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.	IED ELECTHONIC SIGNATURE
	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	DE INFOCAMERE QUALIF
	a sud est con la strada comunale da cui vi si accede attraverso un cancello carrabile in ferro.	ASTE ON THE STATE OF THE STATE
	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	ETTA MASSIMILA
ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE*	Firmato Da: BRUSALETTA MASSIN
		*





	ASTE	ASTE GIUDIZIARIE ONALIHED ELECTRONII  ASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE OUALIHED ELECTRONII	
			_
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE°		)
Δς	circa 36 mg lordi.  ASTE	ON	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	unico ambiente; a piano seminterrato c'è un vano adibito a garage di	Ossaw.	
	lordi che si presenta chiusa con struttura precaria, quasi a formare un	Da: INFO	; ;
	il vano soggiorno è, inoltre, collegato con una terrazza di circa 37 mq	GIUDIZIARIE°	;
	camere da letto, una matrimoniale e una cameretta e un comodo bagno;	ASTE	j j
	soggiorno collegato con un piccolo vano ingresso e con la cucina, due		
	Il villino è composto da un vano cucina abitabile, un ampio vano		<u>.</u>
A3 GIID	qualche olivastro. ZIARIE GIUDIZIARIE	<u>U</u>	—
۸ ٥٦	declivio difficilmente raggiungibile, gli alberi sono soprattutto carrubi e	AATUR	
	arborato si presenta in parte pianeggiante e in parte notevolmente in	GIUDIZIARIE®	)
	scarso valore, ma comunque funzionale al fabbricato; di qualità pascolo		
	e terreno agricolo circostante, della superficie catastale di 9.197 mq, di	ASTE	
	esterna di 807 mq comprensiva della superficie occupata dal fabbricato		
	piano seminterrato di 36 mq lordi, banchina e balconi perimetrali, area	_	
GIUD	terrazza chiusa in struttura precaria di circa 37 mq, garage posto al		
AS	civile abitazione a piano terra di circa 98 mq lordi (5,5 vani) oltre a		
	b) Il compendio immobiliare pignorato è rappresentato da un villino di		
	Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 della piena proprietà.	O.ODIEN AND	
	(vallone). ASTE	ASI E	
	in quanto consiste in un'area impervia difficilmente raggiungibile	A OTES	
	affondati nel terreno; infine il confine con la particella 77 non è definito		
GIUD	sono certi e definiti dalla presenza di una rete metallica e paletti in ferro		
AS	ASTE		



ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°	
	Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive trattasi di una struttura	
*	portante realizzata con blocchetti di calcare tenero ammorsati tra loro e	A OTE
<u>~</u>	solai in cemento armato misto a laterizi; la struttura precaria della terrazza chiusa consiste in pareti di cartongesso e infissi in alluminio	ASTE SIUDIZIARIE
49	con copertura a una falda di pannelli coibentati internamente camuffati	
ue.	da cartongesso ed esternamente a vista.	
ASTF	Il villino, di alto livello per finitura e caratteristiche costruttive, completo	
GIUDIZIARI <u>E°</u>	in ogni parte, si presenta, nel complesso, in ottime condizioni di	
<u> </u>	manutenzione.	3
	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,	ASTE
	partendo dalla zona commerciale di Modica percorrendo la Strada	Sonia
	Statale 115 direzione Ispica lasciandola in zona Contrada Beneventano	SIGNATURE CASON
	e proseguendo sulla Strada Provinciale 45 direzione Pozzallo per circa	
ASTE GIUDIZIARIE®	3,8 Km quando, poco prima della sala ricevimenti "Giardino della Contea", si imbocca, a destra, una strada asfaltata che, percorsa per	RED ELECTRONI
8	circa 1,6 Km, conduce al bene che si trova sulla destra. Al bene si	OUAL
	accede direttamente da tale strada attraverso un cancello carrabile a	A LINFOCAMERE QUALI
W.	due ante in ferro.	ASTE
<b>3</b>	c) Il villino di civile abitazione con le relative pertinenze risulta occupato	CILIDIZ RIF®
8	dai signori nato a Modica (RG) il C.F.:	SIMILANO
9 <u>. 3 </u>	e nata a Modica (RG) nata a	LETTA MASS
A\$TE	ASTE	Firmato Da: BRURALETTA MASSIN
GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE®	Firmsto
		R

Λ	OTE B	A CTE ST	
<b>/-</b> GIL	DIZIARIE	GIUDIZIARIE°	
		Modica (RG) il , C.F.:	=
	(2)	"contratto di locazione" del 20/07/2022, della durata di anni 4, scadente	A CTE
	(÷	il 19/07/2026, registrato telematicamente il 21/07/2022 (data	ASTE GIUDIZIARIE
		antecedente al pignoramento del 15/06/2023) al numero 001214 – serie	3
	0	3T. Tale contratto, a firma, nella qualità di locatore, solo dal signor	
Δ.	ATE .	(comproprietario), prevede un corrispettivo annuo di €	
A,	<b>DIE</b>	2.400,00 (€ 200,00/mese).	3
GIL	DIZIARIE	Unitamente a tale contratto di locazione i debitori esecutati hanno	
	<del> </del>	trasmesso al professionista delegato un "contratto preliminare di	
		locazione" del 30/05/2022 attraverso il quale viene pattuito quanto	-
	<del>0</del>	segue: "Dal 1º gennaio 2023 e per le altre due annualità successive	ASTE
		(2024 e 2025) il canone non verrà pagato dai conduttori in favore del	<u>GIUDIZIĀ</u> RIE
	*	locatore ma verrà compensato nel seguente modo:	CASoriai
		- fornitura da parte dei conduttori al locatore di tutti i materiali utili alla	N.T.O.RE
Α.	ATE -	ristrutturazione dell'immobile (a carico del locatore rimarrà la fornitura	Sign
A,	5   E	della manodopera), i lavori di ristrutturazione consisteranno in	ELECTHONIC SIGNATURE CA
Gic	DIZIAKIL	tinteggiatura pareti, rifacimento bagno comprensivo di sostituzione di	ED
		tubazione e sanitari e ripavimentazione zona terrazza;	E QUALF
		- installazione di impianto di allarme totalmente a carico dei conduttori;	A CT I
		- installazione di n. 3 climatizzatori totalmente a carico dei conduttori.	ASTÉ
		I lavori di ristrutturazione e l'installazione dell'impianto di allarme	GIUDIZIARIE
		dovranno terminare entro il 31 dicembre 2022 mentre l'installazione dei	MILLANO
		dimatizzatori dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2023". A tale	BALETTA MASSIB
Α.	STE	ASTE	SRUBALE
GIL	DIZIARIE	GIUDIZIARIE	Firmato Da: BRU
			Ē
			R

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE°	
	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	IE°
	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	
ASTE	con locazione in corso, il sottoscritto ritiene che sia trascurabile in	
GIUDIZIARI <u>E°</u>	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.	IE®
	OIODIZI/ATIL DIODIZIANA	IE
	in terreno agricolo risulta occupato dalla rigila dei debitori esecutati	
	Signora nata a Modica II C.F.:	
ACTES	in virtù di una denuncia cumulativa di contratti di	
GIUDIZIARIE°	Signora nata a Modica il C.F.:  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	
	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	
-	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	IF°
	figlia convivente dei debitori esecutati, sarà considerato "libero al	_
-	decreto di trasferimento" e pertanto il bene non subirà deprezzamento.	
ASTE	decreto di trasferimento" e pertanto il bene non subirà deprezzamento.  ASTE	
GIUDIZIARI <del>E*</del>	GIUDIZIARIE	
	E .	





AST GIUD	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:	ASTE
	€ 90,00 * 0,9197 = € 82,77 che si arrotonda a € <b>80,00 anno</b> .	GIUDIZIARIE®
	Nell'immobile non vi sono beni o cose mobili di scarso valore e di	
	complesso smaltimento.	
AS	d) Dai controlli effettuati, non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti	
OIOD	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	ASTE
	autorizzata di mc 299,94, secondo l'indice di mc 0,03 per mq.	GIUDIZIARIE° 980ec ::
	Vincoli di area a cui è sottoposto il bene:	A Serial#
	- Relativamente al Piano Paesaggistico della Regione Siciliana (ambiti	ATURE C
AS	15-16-17 Ragusa) l'immobile ricade in zona verde;	IG SIGN
GIUD	- ricade, inoltre, all'interno della "Cava Gisana" individuata nel S.A.F.	CTRON
	(Studio Agricolo Forestale).	HED ELE
	Il bene non presenta strutture e o spazi in comproprietà, in senso stretto,	E GUALI
	con terzi. GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE° S
	e) Con le indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, è	EMASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 54036
	stata verificata l'esistenza delle seguenti formalità:	Emesso
AS	- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2008 - Ipoteca volontaria derivante	IMILIANG
GIUD	da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Registro Particolare	A MASS
		JGALETT
	A CTE 8	Da: BRU
	ASIL	HOLE STEE



ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE°	
	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	ASTE BIUDIZIARIE®
ASTE	ipoteca);  - ISCRIZIONE CONTRO del 18/05/2012 - Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro Particolare	
GIUDIZIARI <u>E</u> °	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	ASTE BUDIZIERE
ASTE	2557, Registro Generale 13986, Pubblico ufficiale  , Repertorio 1715/2016 del 07/10/2016, capitale €  86.706,61, totale € 173.413,22, gravante su tutti i beni della esecuzione	ECTHONIC SIGNATURE (
GIUDIZIARIE	immobiliare in oggetto e su altri, contro  - ISCRIZIONE CONTRO del 06/06/2019 - Ipoteca legale derivante da  ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 - Registro particolare	CAMERE QUALIFIED ELL
	1103, Registro generale 8390, Pubblico ufficiale  Collegio del 05/06/2019, capitale €  36.591,75, totale € 73.183,50, gravante su tutti i beni della esecuzione	ASTE SERVICES
ASTE	immobiliare in oggetto e su altri, contro	Da: BRUGALETTA MASSIN
GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE®	Firmaco





<b>ASTE</b> GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE°		
	- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Atto esecutivo o cautelare		
	verbale di pignoramento immobili - Registro particolare 8028, Registro	A CTE	
	Generale 10840, Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di	GIIDIZIARI	E®
	Ragusa, Repertorio 1665 del 15/06/2023, contro	OIODIZI/ (KI	
	la quota di 1/2 in regime di comunione legale e	,	
	quota di 1/2 in regime di comunione legale.		
ASTE	Con la conclusione della procedura esecutiva immobiliare tali formalità	•	
GIUDIZIARIE	saranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente. IARIE°		
	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:	AOTE	
	- Concessione edilizia n. 207 del 24/05/1990, protocollo n. 473/OR,	ASIL	_ 8
	rilasciata dal Comune di Modica a	CASerial	
	, con la quale si autorizzava ad edificare un fabbricato con	URECA	
	destinazione d'uso a parcheggio del piano cantinato e ad abitazione del	SIGNA	
ASTE	piano terra e piano primo, per la volumetria autorizzata di mc 291;	THONKIE	
GIUDIZIARIE	- Concessione edilizia n. 340 del 24/09/1991, protocollo n. 801/OR (in	HIED ELECTRONIC SIGNATURE	
	variante alla concessione edilizia n. 207), rilasciata dal Comune di	HE QUALIF	
	Modica a e e con la quale si	A CTIP	
	autorizzava ad edificare un fabbricato con destinazione d'uso a garage	ASTÉ	
	del piano cantinato e ad abitazione del piano terra con copertura a tetto.	GIUDIZIARI	E®
	per la volumetria autorizzata di mc 299,94.	WILLAND	
		SALETTA MASSIN	
		SALETT	
ASIL	ASIL	Firmato Da: BRU	
GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE	Flemato	
		AP	

ASTE GIUDIZIARIE®	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	IARIE°
	notte, le cui superfici vengono inglobate alla cucina;	
	- recupero ai fini abitativi con chiusura in struttura precaria della terrazza	
ASIE GIUDIZIARIE	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 u <mark>na</mark> finestrella nel garage seminterrato.	
	Le difformità riscontrate sono da ritenersi sanabili anche se per la	ARIE® 98080
	regolarizzazione della terrazza chiusa occorrerebbe adeguare la	.A Serial
	struttura alle prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Culturali e	ATURE C
ASTE GUDIZIARIE®	Ambientali di Ragusa che visto che l'immobile ricade in zona verde del	Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: pa036
	Piano Paesaggistico della Regione Siciliana dovrà esprimere parere	-ECTRO
	favorevole alla sanabilità. Da colloqui intercorsi tra il sottoscritto e un	ED EI
	funzionario della Soprintendenza è emerso che la tendenza dell'Ufficio	TE QUAL
	è quello di dare parere favorevole alla sanabilità dell'opera a condizione	IARIE® OC
	che vengano sostituiti gli infissi con delle vetrate e che la copertura a	Da: INF
	tetto realizzata con pannelli coibentati venga coperta con tegole e, se	Emesso
ASTE	necessario, incrementare la pendenza per agevolare il deflusso delle	MILIANC
GIUDIZIARIE®	acque piovane. I costi da sostenere per la realizzazione di tali opere	A MASS
		'GALETT
		Da: BRU



AST	murarie pur non essendo definibili, in senso stretto, quali costi per la		
GIODI	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	ASTE	
	proposto. Pertanto, si stima un importo di € 9.500,00 circa i costi per le	GIUDIZIARIE°	
	opere murarie, € 6.500,00 circa i costi per diritti comunali e oneri		
AS GIUD	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	ASTE	
	con la definizione degli altri abusi i cui costi sono inclusi nel totale sopra	GIUDIZIARIE®	#: causo
	riportato.		CA veria
	La planimetria catastale del villino di civile abitazione (sub. 2) risulta		A UHE
AS	conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione del vano realizzato in		NIC VIGI
OIODI	struttura precaria che viene riportato terrazza e pertanto, sulla base di		Б.
	tale riscontrata difformità, si dovrà procedere con l'aggiornamento della	Ū 6 <u>0</u>	II II II
	planimetria i cui costi, stimati dal sottoscritto in complessivi € 350,00, tra	ASTE	7 2 2 3 4 4 7
	diritti catastali e spese tecniche, verranno detratti dal valore di stima.	GIUDIZIARIE®	-CCAME
	Anche la planimetria catastale del garage (sub. 1) risulta conforme allo		30 Da: IN
	stato dei luoghi, ad eccezione della finestra che non è riportata e		O Emess
AS	pertanto sulla base di tale riscontrata difformità, si dovrà procedere con	N .	SIMILIAN
GIUDI	l'aggiornamento della planimetria i cui costi, stimati dal sottoscritto in	9 2 2	A MAS
			UGALE
	ASTE	ASTE	nato Da: BRUGALE I I A MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMENE COALIFIED ELECTRONIC SIGNALONE CAISenal#; paggo



ASTE GUDIZIARIES	complessivi € 350,00, tra diritti catastali e spese tecniche, verranno	
OIODIZI/ IIII	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	IARIE°
	non rispettando le distanze dai confini di terzi; pertanto si dovrà	
	prevedere l'adeguamento dello scarico a ciò che prevede la normativa	
ASTE	al fine di ottenere l'autorizzazione allo scarico propedeutica	
GIODIZIARIL	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	8,-
	quanto riportato al punto d) ovvero che il suolo della ex particella 93	IARIE° 900
	(oggi 100 urbano e 99 terreni) è vincolato a seguito del rilascio delle	A Serial#
	concessioni edilizie per l'edificazione del fabbricato in oggetto.	AT URE C
ASTE	g) Dal contratto di affitto si evince che l'immobile ad uso abitativo (sub.	AIC SIGN
GIODIZIARIE	2) è dotato di attestato di prestazione energetica (classe energetica D);	ECTRON
	tuttavia poiché è stato redatto precedentemente all'installazione dei	ED EL
	condizionatori sarà necessario redigere un nuovo attestato che tenga	RE QUAL
	conto di ciò e pertanto i costi per la redazione dell'APE ammontano ad	IARIE® OC
	€ 250,00; i costi per la redazione del libretto di impianto con relativo	ASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: pa036
	accatastamento al registro regionale impianti, si possono quantificare in	OEmess
ASTE	€ 150,00, per un totale di € 400,00, che verranno detratti dal valore di	SIMILIAN
GIUDIZIARIE	stima.	TA MAS\$
		UGALET
		Ja: BR



AST	Per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica si stima un		
GIUD	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	ASTE	_
	valutazione estimativa, per chiarezza di trattazione è opportuno	GIUDIZIARIE°	
	distinguere gli elementi costituenti il compendio immobiliare		
AST GIUD	rappresentato da un villino di civile abitazione a piano terra di circa 98 mg 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	ASTE	
	catastale di 9.197 mq, di scarso valore, ma comunque funzionale al	GUDIZIARE SES	
	fabbricato.	S S S S S S S S S S S S S S S S S S S	
AS GIUD	Il terreno si presenta come unico appezzamento in parte pressoché pianeggiante (fronte strada) e in gran parte in declivio (parte più interna) LARIE con rocce affioranti fino a confinare con un vallone; di qualità "pascolo	TRONIG SIGNATURE	, ,
	arborato", la notevole pendenza e la presenza di fitti arbusti lo rende in	ш Ш	]
	buona parte non fruibile; gli alberi sono sparsi, in gran parte trattasi di carrubi disetanei con alcuni ulivi e olivastri. La parte pianeggiante	ASTE BUDIZIARIE SONO SIGNATURE OF THE DELECTION OF THE DE	
	presenta un suolo di medio impasto, non molto profondo.	II: eC Oss	-
4.00	Per la descrizione del fabbricato (particella 100 sub. 1 e sub. 2) ci	е ш О	)
AS GIUD	vengono in aiuto le planimetrie e l'elaborato planimetrico depositati in ZIARIE° GIUDIZIARIE° catasto a cui si rimanda per meglio rendersi conto della distribuzione	MASSIMILIAN	
		GALETT.	
	ASTE	ASTE 3 - OPEN	



ASTE GUDIZIARIE®	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 con <mark>siste nel</mark> vano garage (categoria catastale C/6) di 36	- 8
	mq lordi; non direttamente collegato con il villino vi si accede dalla corte	IARIE®
	comune attraverso una porta carrabile a saracinesca di ferro zincato;	
A OTE &	sul lato nord c'è una finestra non presente nel progetto autorizzato e	
ASIE GIUDIZIARIE	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	3
	in struttura precaria di circa 37 mq. Ubicato a piano terra, vi si accede	IARIE° 8080
	dalla corte comune con il sub. 1; dalla strada pubblica, attraverso un	CA Seria
A OTES	cancello carrabile in ferro a due ante battenti ancorato a dei pilastrini	NATURE
ASIL GIUDIZIARIE®	rifiniti, leggermente rientrato rispetto alla sede stradale, ci si immette in	
-	un vialetto pavimentato che conduce, frontalmente, al villino di cui è	LECTRO
	diretta pertinenza una banchina-balcone finemente pavimentata di circa	
	86 mq complessivi recintata con ringhiere in cemento prefabbricate a	ERE QUA
	cui vi si accede attraverso un cancelletto pedonale in ferro. Dalla	IARIE® BIANT
	banchina-balcone, attraverso un portoncino in alluminio a due ante, si	so Da: IN
	accede all'appartamento direttamente in un piccolo vano (ingresso) che	NO Emes
ASTE	prosegue verso l'interno con il vano pranzo-soggiorno direttamente	SIMILIAN
	collegato con un locale che chiude completamente con struttura	——————————————————————————————————————
		Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5a036
	ACTES	Da: BF



Λ C <sup>-</sup>			
GIUD	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	ASTE	
	e porta finestra che danno sulla banchina-balcone, fronte strada e	GIUDIZIARIE®	
	pertanto all'immobile si può accedere anche dalla porta finestra		
AS	attraverso la cucina; a sinistra rispetto alla cucina troviamo la zona notte costituita da un piccolo disimpegno che immette frontalmente al bagno,		
GIUD	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:	ASTE GILIDIZIADES	)36
	- ingresso 5 mq circa; ARE	GIODIZIAKIL	ərial#: ca
	- pranzo-soggiorno 24 mq circa;		R CA Se
Λ <b>C</b> -	- cucina abitabile 17 mq circa;		GNAIU
GIUD	ZIARIE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE		FRONIC SI
	- camera da letto grande 14 mg circa;		D ELEC
	- camera da letto piccola 11 mq circa;		NALIHIE
	- bagno 5 mq circa.	ASTE	MEKEC
	Oltre al vano soggiorno (derivante della chiusura della terrazza) di circa	GIUDIZIARIE	INFO C
	33 mq netti.		esso Da:
۸ ۵-	Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive trattasi di una struttura		ANO Em
GIUD	portante realizzata con blocchetti di calcare tenero ammorsati tra loro e ZIARIE GIUDIZIARIE solai in cemento armato misto a laterizi; il tetto che si diparte dagli		irmato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: ca036
			RUGALEII
	ASTE	ASTER	ato Da: 6
			irme



ASTE GIUDIZIARIE®	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	- Su-
	con pareti perimetrali in cartongesso e vetrate con infissi in alluminio; il	IARIE°
	tetto di copertura ad una falda, che si appoggia alla parete nord del	
	salotto, è realizzato con pannelli coibentati poggiati su profilati	
ASTE GIUDIZIARIE*	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	8
	eccezione del locale di cui sopra che ha un'altezza media di 2,52 metri.	IARIE° 808
	Le pareti interne dell'appartamento sono finemente intonacate e	A Serial#
	tinteggiate, quelle del bagno e della cucina sono in parte piastrellate; la	TURE C
ASTE	pavimentazione è integra; le porte interne sono in legno tamburato; le	Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: pa036
GIODIZIARIE	finestre e le porte finestre sono in alluminio preverniciato con doppio	ECTRON
	vetro e persiane anch'esse in alluminio; gli ambienti sono riscaldati per	HED EL
	la presenza di termosifoni con caldaia a gas; vi sono, inoltre, tre	E QUALI
	condizionatori uno ubicato nella camera da letto matrimoniale, uno nella	SAMER SINAI
	cameretta e uno in cucina. Gli impianti elettrici e idrici, sotto traccia, sono	Da: INFC
	perfettamente funzionanti in mancanza di certificazione di conformità	Emesso
ASTE	degli impianti.	MILIANO
GIUDIZIARIE°	CIUDIZIARIE° L'appartamento è dotato di un sistema di allarme anti intrusione.	MASSIR
		ALETTA
		a: BRUG



AS	Esternamente le pareti sono dotate di cappotto termico e sono		
GIUD	finemente intonacate.		
	L'approvvigionamento idrico è garantito dalla presenza di una cisterna		
	in muratura parzialmente interrata di circa 57 metri cubi; lo scarico dei	ASTE	
	reflui avviene attraverso una fossa Imhoff con condotta disperdente	GIUDIZIARIE°	
	ubicata in prossimità del confine con la particella 94 per cui si segnala		
AS GIUD	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.	ASTE GIUDIZIARIE®	cau36
	La planimetria depositata in catasto rispecchia pressoché fedelmente lo		Serial#:
	stato dei luoghi.	,	UHE C
AS <sup>-</sup>	L'area esterna del fabbricato, oltre alla già citata banchina-balcone di		NIC SIGNA
0.00	stretta pertinenza, si sviluppa soprattutto frontalmente e a est del		LECIA
	fabbricato e si compone di un vialetto pavimentato, di una parte		LIMED E
	piantumata a giardino e una parte destinata a cortile e parcheggio,	ASTE	MERE QUA
	pavimentata con pavimento industriale in calcestruzzo o con una	GIUDIZIAKIE	S: INFO
	spianata di cemento grezzo; nel complesso rappresenta la corte della		messo pa
AS <sup>-</sup>	particella 100 (ente urbano) di 807 mq comprensiva della superficie occupata dal fabbricato; in tale area troviamo la cisterna e un piccolo ZIARIE		nato Da: BHUGALE I I A MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERIE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CAISeria#; pagge
	serbatoio di gpl recintato.		ALE I I A MF
			: BRUGA
	ASTE	ASTE	nato Da



ASTE GIUDIZIARIE	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		
ASTE	determinazione del valore dell'immobile si sono eseguite alcune misurazioni grafiche sullo sviluppo planimetrico derivante dal rilievo		
GIUDIZIARIE	effettuato di cui si elencano i valori delle varie Superfici Lorde (SL)		
	determinate ed eventualmente ragguagliate:		
	- SL abitazione = mq 98;	LA DIE®	98
	- SL terrazza chiusa in struttura precaria = mq 37;	IAKIE	SIGNATURE CA Serial#: ca036
	- SL banchina e balconi perimetrali = mq 86;		CASeri
	- SL garage non comunicante ubicato al piano seminterrato = mq 36;		1ATURE
ASIL	- SL cortile e giardino calcolato al netto della superficie occupata da		$-\circ$
GIUDIZIARIE	fabbricato, banchina e balconi partendo dalla superficie catastale della		ECTRON
	particella 100 (N.C.E.U.): 807 mq - 99 - 37 - 86 = mq 585.		IED ELE
	A OTE 9		QUALIF
	ASIE ASI	IARIE®	AMERE
	OIODIZI/ IKIL	I/ VIXIL	a: INFOC
			esso ps
A CTE 8	A CTE %		ANO En
GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°		SSIMILI
			ETT MA
			RUGALE
	ΔςΤΕ		ato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONI
	/ 33 111 (22)		w



AS <sup>-</sup>	La superficie commerciale	del fabbricato	è determinata	come indicato in	
	appresso:	Γ			
	CARATTERISTICHE	Superficie	Coefficiente	Superficie	
	AS	lorda mq	%	commerciale	ASTE
	GIUD	IZIARIE°		mq	GIUDIZIARIE®
	Superficie Residenziale	98	100	98	
AS	Terrazza chiusa in struttura precaria	37	60 ASI	22,2	
GIUD	Balconi e banchina (fino a	25	35	8,75	
	25mq)			3,13	
	Balconi e banchina (oltre i	61	10	6,1	A CTE 3
	25 mq) GIUD	ZIARIE°			GIUDIZIARIE° 8
	Garage non comunicante	36	30	10,8	SIGNATURE CA Serial#: 59036
	Cortile e giardino (fino a	25	10	2,5	TURE CA
AS	25 mq)		AS1	E	
GIUD	Cortile e giardino (oltre i	560	GIUDI 2	ZIARIE* 11,2	CTRON
	25 mq)				HED ELE
	TOT Superficie Commerc	ciale mq	15	9,55	
	A3 GIUD	IZIARIE°			GIUDIZIARIE S
	Il valore commerciale di im	mobili aventi	simili caratteris	stiche costruttive	Da: INFC
	e di rifinitura a quelle del b	ene in oggett	o, in riferiment	o ad un'indagine	Emesso
AS	condotta presso alcune	agenzie imr			MILIANO
GIUD	ZIARIE°		GIUDI	ZIARIE°	A MASSI
					GALETT.
	A 0=				FIRMATO DA: BRUGALETTA MASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC
	AS		ocelucivo porces	valo à viototo acci	
	ripubblicazione o riproduzio	ne a scopo co	mmerciale - Aut.	nale - è vietata ogni Min. Giustizia PD0	G 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE®	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	IARIE®
	zona dove risulta ubicato l'immobile, la distanza dal centro urbano più	
A 0TE 0	vicino, l'esposizione, l'accesso a detto immobile, la conservazione, visto	
ASIL GIUDIZIARIE	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.	8-
	Moltiplicando tale valore per la superficie lorda commerciale si ottiene:	IARE® 3399
	€ 1.800,00 x m² 159,55 = € 287.190,00 (valore di stima)	CA Serials
	Il sottoscritto CTU, al fine di ottenere una maggiore certezza della	ATURE (
ASTE GIUDIZIARIE°	validità della stima effettuata procede ad elaborare altresì una stima	3: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: ca036
	analitica per capitalizzazione dei redditi attraverso la quale è possibile	LECTRO
	ottenere una valutazione dell'immobile con riferimento al reddito lordo	LIRIED EI
	che è in grado di produrre, decurtando tutte le spese a carico del	RE QUA
	proprietario e tenendo conto del saggio di capitalizzazione desunto da	IARIE° COAME
	un'indagine di mercato. Sulla scorta di ciò, è stata effettuata un'indagine	o Da: INF
	di mercato, condotta per beni simili caratterizzati da condizioni d'uso e	) Emesso
ASTE	manutenzione paragonabili a quelle del bene pignorato, interpellando	MILIANG
GIUDIZIARIE®	vari operatori del settore quali ad esempio le agenzie di	A MASSI
		GALETT
		a: BRU



ΔST	TE ASTE	
GIUD	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	ASTE
	valore pari a: GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE
	€ 3,50 x m <sup>2</sup> 159,55 = € 558,42 mensili che si arrotonda a € 560,00	
AST	che, moltiplicato per 12 mesi, determina un reddito lordo medio annuo pari a:	
OIOD	€ 560,00 x 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	ASTE
	pari a: GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE® 8080 ::#R
	€ 6.720,00 x (100 - 20) % = € 5.376,00	: CA Seri
A 07	Capitalizzando il reddito presunto al tasso medio del 2,5% si ottiene il	GIUDIZIARE CA Serial#: 5a036
AS GIUD	valore di: ZIARIE°  ASILI GIUDIZIARIE°	
0.00	€ 5.376,00 x 100 / 2,5 = € 215.040,00	LE CTRC
	che rappresenta il valore dell'immobile stimato secondo il sistema della	L L L L L
	capitalizzazione dei redditi.	ASTE
	Calcolando la media dei valori ottenuti con i due differenti metodi di	GIUDIZIARIE° OS
	stima, la valutazione dell'immobile in oggetto, è pari a:	so Da: IN
	€ (287.190,00 + 215.040,00) / 2 = $€$ 251.115,00.	VO Emess
AST GIUD	Relativamente al terreno agricolo II valore commerciale di immobili ZIARIE aventi simili caratteristiche, in riferimento ad un'indagine condotta	A MASSIMILIAN
		GALETTA
	ASTE	TIMATO DA: BRUGALETTA MASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRON



<b>ASTE</b>	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 op	portuno è pari a	IARIE°		
	€ 12.000,00. Moltiplicando tale valore per la superficie s	si ottiene:			
	€ 12.000,00 x 0,9197 = € 11.036,40 (valore di stima)				
ASTE	Riunendo in un'unica tabella i valori stimati si ottiene:				
GIODIZIARI	Descrizione	Valore			
	Terreno	€ 11.036,40			
	Fabbricato TT >	€ 251.115,00			
	Totale GIUDIZIARIE°	€ 262.151,40	IARIE°	ca036	
	Dal valore commerciale di scambio dei beni oggetto d	li stima devono		SIGNATURE CA Serial#: ca036	
	essere sottratti:			ATURE (	
<b>ASTE</b> GIUDIZIARI	- l'abbattimento forfettario del 15% (€ 39.322,71) dovut	o all'assenza di		<u> </u>	
-	garanzia per vizi occulti nonché all'esistenza di eventua	li oneri gravanti		LECTRO	
	sul bene e non espressamente considerati dal perito;			LIFIED E	
	- i costi da sostenere per la sanatoria della terrazza chiu	sa, comprensivi		RE QUA	
	dei costi dei lavori da effettuarsi, propedeutici alla sana	bilità dell'opera,	IARIE°	OCAME	
	degli oneri calcolati in misura doppia, delle sanzioni	degli oneri calcolati in misura doppia, delle sanzioni e delle spese			
	tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie alla	Soprintendenza		) Emesso	
<b>ASTE</b>	per i Beni Culturali e Ambientali di Ragusa e al Com	une di Modica,		MILIANO	
GIUDIZIARI	E° stimati complessivamente in € 18.000,00;			A MASSI	
				GALETT	
				ato Da: BRUGALETTA MASSIMILIANO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONI	
	ASIL	AST		ato [	



AS <sup>-</sup>	- i costi per la definizione dell'accatastamento del villino (sub. 2) e del	
0.00	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;	ASTE
	- il costo per la redazione del certificato di destinazione urbanistica	GIUDIZIARIE®
	(CDU), stimato in € <b>350,00</b> .	
	Pertanto il più probabile valore dell'immobile risulta essere:	
AS	€ 262.151,40 - € 39.322,71 - € 18.000,00 - € 700,00 - € 400,00 - €	
0.00	350,00 = € 203.378,69	
	arrotondato a	
	€ 203.400,00 (euro duecentotremilaquattrocento/00).	ASTE GIUDIZIARIE® 980 RE
	Allegati:	A Serial#
	1) Visure catastali;	TURE CA
AS GIUD	2) Estratti di mappa catastale; ZIARIE  3) Ispezioni ipotecarie;	CINONIC SIGNATURE CA Serial#: 54036
	4) Contratti di affitto;	ED ELE
	5) Titoli di proprietà;	A CTE
	6) Documentazione urbanistica fabbricato;	GIUDIZIARIE° S
	7) Certificati anagrafici;	o Da: INF
	8) Documentazione fotografica.	) Emesse
AS GIUD	Ragusa, 10/06/2024  ZIARIE°  DOTT	EITMATO BRUGALETTA MASSIMILIANO EMESSO DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRON
	BRUGALETTA P	JGALЕTT
	N. 492	Da: BR\
	ASIE MOUST	GIUDIZIARIE®