Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo

Procedimento Esecutivo n. 161/2024

Creditore procedente: A con sede legale a M C.F.:

Contro: S , nato a il , C.F:

e con sede in

P.I.:

Oggetto: Relazione di stima di alcuni immobili siti a Pozzallo in Via Torino 100 , a Modica in C.da Michelica e Via Modica Sorda, 164, a Ragusa in Via G. Matteotti,32

****

Il sottoscritto, **Ing. Rosario Battaglia**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa al n. 1006 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ragusa al n. 621, a mezzo pec del 13/08/2024, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo in epigrafe. Il 28/08/2024 il sottoscritto, dichiarava di accettare l'incarico in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dott. Carlo Di Cataldo.** Premesso tutto ciò:

e s p o n e

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 161/2024 promossa dalla .

QUESITI ED OPERAZIONI PERITALI

In data 13/08/2024, in occasione del conferimento di incarico di stima, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione sottoponeva all'esperto i seguenti compiti e quesiti.

"A) provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 30 giorni da oggi);

B) Esaminare, confrontandosi col custode - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti

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

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

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio, segnalando al giudice dell'esecuzione, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; in ogni caso, il perito continuerà le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, il quale si

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

riserva di ordinare, all'udienza di vendita, ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

c. i costi delle eventuali sanatorie

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

E) fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato:

a. per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione

b. per trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

c. per accertare lo stato di conservazione

d. per verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

e. per verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare); titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile

f. per fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare, presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale, istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti; si avvisino altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.)

G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)

H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperirie o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinchè le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di

manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate

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

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno);

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;"

Il sottoscritto, ricevuto il mandato, svolgeva le seguenti operazioni:

a) Il 16/09/2024, come da incarico prendeva contatto con il custode giudiziario Dott. Marta Castagnetta, con cui coordinare le operazioni ed i compiti assegnati;

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

b) Esamina del fascicolo relativo alla causa in oggetto;

c) Avviso di primo sopralluogo concordato e sottoscritto insieme al custode giudiziario , comunicato alle parti a mezzo raccomandata A.R. e pec;

d) Sopralluoghi effettuati insieme al custode giudiziario presso gli immobili oggetto dell'esecuzione eseguiti a partire dal 16/10/2024;

e) Accertamenti catastali effettuati presso gli uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Ragusa;

f) Accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa;

g) Accertamenti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia degli immobili effettuati presso l'U.R.P. del comune della città di Ragusa, Modica e Pozzallo, Sportello Unico per l'Edilizia;

h) Redazione della presente relazione di stima;

i) Deposito telematico dell'originale dell'elaborato;

j) Trasmissione di copia all'avvocato dei creditori e del debitore, al custode a mezzo posta elettronica.

RISPOSTA AI QUESITI

Punto I-a)

Dopo aver verificato e riscontrato la completezza della documentazione: dal certificato notarile, dagli estratti del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, come in Allegato 1, lo scrivente non ha nulla da segnalare alla S.V. in merito alla completezza della documentazione. Avendo acquisito la documentazione e le mappe censuarie necessarie per la corretta identificazione dei beni, sia dagli atti che presso gli appositi uffici come da Allegato 1, lo scrivente predispone il seguente elenco dei beni sottoposti ad esecuzione forzata, assegnando ad ognuno un numero identificativo che servirà nella successiva esposizione della relazione, per l'identificazione degli stessi.

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

Dalle visure rilasciate dagli uffici del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Ragusa (Allegato n. 1), rappresentato da immobili identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della provincia di Ragusa – sezione di Pozzallo, sezione di Modica e sezione di Ragusa si evince che gli immobili sono in quota di proprietà per alcuni e in piena proprietà altri esclusiva del Sig. o dalla , in quanto i beni furono acquistati prima di contrarre matrimonio o in regime di separazione.

COMUNE DI POZZALLO

Fabbricati

Id. Immobile	Fgl	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
1	13	515	1		C/1	2	331 mq	€6.444,71	Via Torino piano T	½ ½

COMUNE DI MODICA

Terreni

Id. Immobile	Fgl.	Part.	Sub		Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.		Quota di proprietà
2	127	247			Seminativo	3	Are 53 ca 50	€ 16,58	€ 11,05	C.da Micheli cai	½ 1 ½ 1

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

3	127	439			Seminativo	4	Are 31 ca 49	€ 8,13	€ 3,25	C.da Micheli ca	½ I ½ A
4	127	440			Seminativo	4	Are 31 ca 49	€ 8,13	€ 3,25	C.da Micheli ca	½ ½
5	127	441			Seminativo		Are 00 ca 35	€ 0,09	€ 0,04	C.da Micheli ca	½ ½

COMUNE DI MODICA

Fabbricati

Id. Immobile	Fgl	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
6	127	666	1	1	C/2	5	144 mq	€ 180,04	C.da MIcheli ca snc	1/1

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

COMUNE DI RAGUSA										
Fabbricati										
Id. Immobile	Fgl	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
7	278	113	4	1	A/4	2	3,5 vani cons. 65 mq	€ 169,91	Via G. Matteotti,32 piano 2 int 3	1/2 V ½ I
8	278	113	7	1	A/4	2	3,5 vani cons. 73 mq	€169,91	Via G. Matteotti, 32 piano 3 int. 5-6	1/2 V ½

COMUNE DI MODICA										
Fabbricati										
Id. Immobile	Fgl	Part.	Sub	Zona Cens	Cat.	Classe	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo	Quota di proprietà
9	77	905	12	1	C/6	7	91	€ 162,43	Via Modica Sorda sn PIANO S2	1/1 V

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

Eseguiti gli opportuni accertamenti, nel ventennio preso in esame alla data del 12/11/2024 posso affermare che in base all'ordine su elencato gli immobili.

1) La proprietà risulta essere di nato a il (C.F.: per la **quota di** ½ in virtù dell'atto del 31/08/1983 del Notaio Dott. Ettore Sciacca in Pozzallo rep. 10732 racc. 343 e l'altra ½ quota risulta intestata all'.

2) La proprietà risulta essere di nato a il (C.F.: per la **quota di** ½ in virtù dell'atto del 03/11/1987 del Notaio Dott. Evangelista Ottaviano in Modica rep. 6848 racc. 3352 e l'altra ½ quota risulta di proprietà

3) La proprietà risulta essere di nato a a il 1 (C.F.: per la **quota di** ½ in virtù dell'atto del 06/11/1993 del Notaio Dott. Evangelista Ottaviano in Modica rep. 17366 racc. 6323 in regime di separazione dei beni e l'altra ½ quota risulta di proprietà .

4) La proprietà risulta essere di nato a (C.F.: per la **quota di** ½ in virtù dell'atto del 09/03/1995 del Notaio Dott. Evangelista Ottaviano in Modica rep. 21614 racc. 7082 in regime di separazione dei beni e l'altra ½ quota risulta di proprietà .

5) La proprietà risulta essere di nato a il (C.F.: per la **quota di** ½ in virtù dell'atto del 09/03/1995 del Notaio Dott. Evangelista Ottaviano in Modica rep. 21614 racc. 7082 in regime di separazione dei beni e l'altra ½ quota risulta di proprietà .

6) La proprietà risulta essere di nato a (C.F.: per intero in virtù dell'atto di donazione del 22/11/1988 del Notaio Dott. Giuseppe Terranova in Modica rep. 16342 racc. 3404;

7) La proprietà risulta essere della (P.I.: per la **quota di** ½ in virtù dell'atto del 06/12/2001 del Notaio Dott. Giovanni Demostene in Comiso rep. 118086 racc. 34529 e l'altra ½ quota risulta di proprietà

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

8) La proprietà risulta essere della (P.I.: per la **quota di ½** in virtù dell'atto del 06/12/2001 del Notaio Dott. Giovanni Demostene in Comiso rep. 118086 racc. 34529 e l'altra ½ quota risulta di proprietà

9) La proprietà risulta essere della (P.I.: per intero in virtù dell'atto di compravendita del 16/06/2006 del Notaio Dott. Giuseppe Terranova in Modica rep. 74949 racc. 21145;

Dagli accertamenti ipotecari effettuati presso i RR.II. degli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Ragusa si sono riscontate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 1):

1) ***Immobile n. 1:*** Negozio in Pozzallo Via Torino, 100 identificato al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 515 sub 1 cat. C/1 Consist. 331 mq

1. Trascrizione del 17/11/2010 – Registro Particolare 13000 Registro Generale 20956. Pubblico ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 25003/4616 del 15/11/2010.
   Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale
   1-Annotazione n. 93 del 16/01/2013 (Scioglimento di fondo patrimoniale)
2. Iscrizione del 23/08/2016 – Registro Particolare 2134 Registro Generale 12047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA EX TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 203/2014 del 03/04/2014 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
3. Trascrizione del 18/07/2018 – Registro particolare 7402 Registro Generale 10824 Pubblico ufficiale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2256/2018 del 18/06/2018 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
4. Trascrizione del 22/02/2022 – Registro Particolare 2176 Registro Generale 2882 Pubblico Ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 10431/7802 del 08/02/2022 Atto tra vivi – Compravendita.
5. Trascrizione del 30/12/2022 – Registro Particolare 15658 Registro Generale 20902 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 3187 del 05/12/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

6. Trascrizione del 04/05/2023 – Registro Particolare 5229 Registro Generale 7248 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 778 del 29/03/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
7. Trascrizione del 28/05/2024 – Registro Particolare 6515 Registro Generale 9091 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1347 del 07/05/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

2) **Immobile n. 2**: Terreno in Modica , identificato al N.C.T. al foglio 127 part. 247 seminativo classe 3 are 53 ca 50

1. Iscrizione del 23/08/2016 – Registro Particolare 2134 Registro Generale 12047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA EX TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 203/2014 del 03/04/2014 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO..
2. Iscrizione del 27/03/2019 – Registro Particolare 570 Registro GeneraLE 4590 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3897/2016 del 03/10/2016. IPOTECA GUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
3. Trascrizione del 30/12/2022 – Registro Particolare 15658 Registro Generale 20902 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 3187 del 05/12/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
4. Trascrizione del 04/05/2023 – Registro Particolare 5229 Registro Generale 7248 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 778 del 29/03/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
5. Trascrizione del 28/05/2024 – Registro Particolare 6515 Registro Generale 9091 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1347 del 07/05/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

3) **Immobile n. 3**: Terreno in Modica, identificato al N.C.T. al foglio 127 part. 439 seminativo classe 4 are 31 ca 49

1. Trascrizione del 10/11/1983 – Registro Particolare 11005 Registro Generale 13815 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 17366 del 06/11/1993 Atto tra vivi – compravendita
2. Iscrizione del 23/08/2016 – Registro Particolare 2134 Registro Generale 12047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA EX TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 203/2014 del 03/04/2014 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. Iscrizione del 27/03/2019 – Registro Particolare 570 Registro GeneraLE 4590 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3897/2016 del 03/10/2016. IPOTECA GUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
4. Trascrizione del 22/02/2022 – Registro Particolare 2176 Registro Generale 2882 Pubblico Ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 10431/7802 del 08/02/2022 Atto tra vivi – Compravendita.
5. Trascrizione del 30/12/2022 – Registro Particolare 15658 Registro Generale 20902 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 3187 del 05/12/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
6. Trascrizione del 04/05/2023 – Registro Particolare 5229 Registro Generale 7248 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 778 del 29/03/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
7. Trascrizione del 28/05/2024 – Registro Particolare 6515 Registro Generale 9091 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1347 del 07/05/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

4) **Immobile n. 4:** Terreno in Modica, identificato al N.C.T. al foglio 127 part. 440 seminativo classe 4 are 31 ca 49

1. Trascrizione del 10/03/1995 – Registro Particolare 2337 Registro Generale 2931 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 21614 del 09/03/1995 Atto tra vivi – Compravendita
2. Iscrizione del 23/08/2016 – Registro Particolare 2134 Registro Generale 12047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA EX TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 203/2014 del 03/04/2014 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. Iscrizione del 27/03/2019 – Registro Particolare 570 Registro GeneraLE 4590 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3897/2016 del 03/10/2016. IPOTECA GUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. Trascrizione del 22/02/2022 – Registro Particolare 2176 Registro Generale 2882 Pubblico Ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 10431/7802 del 08/02/2022 Atto tra vivi – Compravendita.
5. Trascrizione del 30/12/2022 – Registro Particolare 15658 Registro Generale 20902 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 3187 del 05/12/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
6. Trascrizione del 04/05/2023 – Registro Particolare 5229 Registro Generale 7248 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 778 del 29/03/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
7. Trascrizione del 28/05/2024 – Registro Particolare 6515 Registro Generale 9091 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1347 del 07/05/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

5) **Immobile n. 5:** Terreno in Modica, identificato al N.C.T. al foglio 127 part. 441 semniatvo classe 4 ca 35

1. Trascrizione del 10/03/1995 – Registro Particolare 2337 Registro Generale 2931 Pubblico Ufficiale OTTAVIANO EVANGELISTA Repertorio 21614 del 09/03/1995 Atto tra vivi – Compravendita
2. Iscrizione del 23/08/2016 – Registro Particolare 2134 Registro Generale 12047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA EX TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 203/2014 del 03/04/2014 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. Iscrizione del 27/03/2019 – Registro Particolare 570 Registro GeneraLE 4590 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3897/2016 del 03/10/2016. IPOTECA GUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. Trascrizione del 22/02/2022 – Registro Particolare 2176 Registro Generale 2882 Pubblico Ufficiale MORELLO FILIPPO Repertorio 10431/7802 del 08/02/2022 Atto tra vivi – Compravendita.
5. Trascrizione del 30/12/2022 – Registro Particolare 15658 Registro Generale 20902 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 3187 del 05/12/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
6. Trascrizione del 04/05/2023 – Registro Particolare 5229 Registro Generale 7248 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 778 del 29/03/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
7. Trascrizione del 28/05/2024 – Registro Particolare 6515 Registro Generale 9091 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1347 del 07/05/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

6) **Immobile n. 6:** Locale deposito in Modica C.da Michelica identificato al N.C.E.U. al foglio 127 part. 666 sub 1 cat. C/2 consist. 83 mq piano terra

1. Iscrizione del 23/08/2016 – Registro Particolare 2134 Registro Generale 12047 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA EX TRIBUNALE DI MODICA Repertorio 203/2014 del 03/04/2014 Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. Trascrizione del 30/12/2022 – Registro Particolare 15658 Registro Generale 20902 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 3187 del 05/12/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
3. Trascrizione del 04/05/2023 – Registro Particolare 5229 Registro Generale 7248 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 778 del 29/03/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
4. Trascrizione del 28/05/2024 – Registro Particolare 6515 Registro Generale 9091 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1347 del 07/05/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

7) **Immobile n. 7:** Abitazione civile in Ragusa Via G. Matteotti 32 piano 2 identificato al N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A/278 part. 113 sub 4 cat. A/4 cons. 3,5 vani

1. Trascrizione del 01/02/2013 – Registro Particolare 1177 Registro Generale 1587 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 2532/2012 del 27/11/2012 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
2. Iscrizione del 21/11/2017 - Registro Particolare 2842 Registro Generale 16511 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 203/2014 del 03/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

Annotazione n. 2369 del 10/12/2020(Restrizioni di beni)
Annotazione n. 2449 del 15/07/2021 (Restrizioni di beni)
Annotazione n. 1102 del 04/05/2022 (Restrizione di beni)

3. Iscrizione del 27/03/2019 – Registro Particolare 570 Registro GeneraLE 4590 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3897/2016 del 03/10/2016. IPOTECA GUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. Trascrizione del 03/05/2019 – Registro Particolare 4543 Registro Generale 6409 Pubblico uffciale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1308/2019 del 11/04/2019 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
5. Trascrizione del 04/05/2023 – Registro Particolare 5229 Registro Generale 7248 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 778 del 29/03/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
6. Trascrizione del 28/05/2024 – Registro Particolare 6515 Registro Generale 9091 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1347 del 07/05/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

8) **Immobile n. 8:** Abitazione civile in Ragusa Via G. Matteotti 32 piano 3 identificato al N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A/278 part. 113 sub 7 cat. A/4 cons. 3,5 vani

1. Trascrizione del 01/02/2013 – Registro Particolare 1177 Registro Generale 1587 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 2532/2012 del 27/11/2012 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
2. Iscrizione del 21/11/2017 - Registro Particolare 2842 Registro Generale 16511 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 203/2014 del 03/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati
Annotazione n. 2369 del 10/12/2020(Restrizioni di beni)

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

Annotazione n. 2449 del 15/07/2021 (Restrizioni di beni) Annotazione n. 1102 del 04/05/2022 (Restrizione di beni)

3. Iscrizione del 27/03/2019 – Registro Particolare 570 Registro GeneraLE 4590 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 3897/2016 del 03/10/2016. IPOTECA GUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. Trascrizione del 03/05/2019 – Registro Particolare 4543 Registro Generale 6409 Pubblico uffciale U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1308/2019 del 11/04/2019 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
5. Trascrizione del 30/12/2022 – Registro Particolare 15658 Registro Generale 20902 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 3187 del 05/12/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
6. Trascrizione del 04/05/2023 – Registro Particolare 5229 Registro Generale 7248 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 778 del 29/03/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
7. Trascrizione del 28/05/2024 – Registro Particolare 6515 Registro Generale 9091 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1347 del 07/05/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

9) **Immobile n. 9:** Rimessa auto in Modica Via Modica Sorda piano S2 identificato al N.C.E.U. al foglio 77 part. 905 sub 12 cat. C/6 cons. 85 mq

1. ANNOTAZIONE del 01/02/2006 – Registro Particolare 334 Registro generale 2726 Pubblico Ufficiale MAROTA MASSIMO Repertorio 19745 del 10/01/2006 Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in quota
2. TRASCRIZIONE del 07/07/2006 – Registro Particolare 9625 Registro generale 16856 Pubblico Ufficiale TERRANOVA GIUSEPPE Repertorio 74949/21145 del 16/06/2006 Atto tra vivi – compravendita

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

3. TRASCRIZIONE del 10/06/2014 – Registro Particolare 4964 Registro generale 7233 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 2106/2014 del 15/05/2014 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili documenti successivi correlati: Annotazione n. 2366 del 10/12/2020 (restrizione di beni) Annotazione n. 2448 del 15/07/2021 (Restrizione di beni) Annotazione n. 1101 del 04/05/2022 (Restrizione di beni)
4. Iscrizione del 21/11/2017 - Registro Particolare 2842 Registro Generale 16511 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 203/2014 del 03/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2369 del 10/12/2020(Restrizioni di beni) Annotazione n. 2449 del 15/07/2021 (Restrizioni di beni) Annotazione n. 1102 del 04/05/2022 (Restrizione di beni)
5. Trascrizione del 30/12/2022 – Registro Particolare 15658 Registro Generale 20902 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 3187 del 05/12/2022 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
6. Trascrizione del 04/05/2023 – Registro Particolare 5229 Registro Generale 7248 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 778 del 29/03/2023 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili
7. Trascrizione del 28/05/2024 – Registro Particolare 6515 Registro Generale 9091 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa Repertorio 1347 del 07/05/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Punto I-b) Il sottoscritto ha provveduto, insieme al custode , ad accedere ai luoghi, fotografarli e rilevarli. Di seguito si descrivono gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

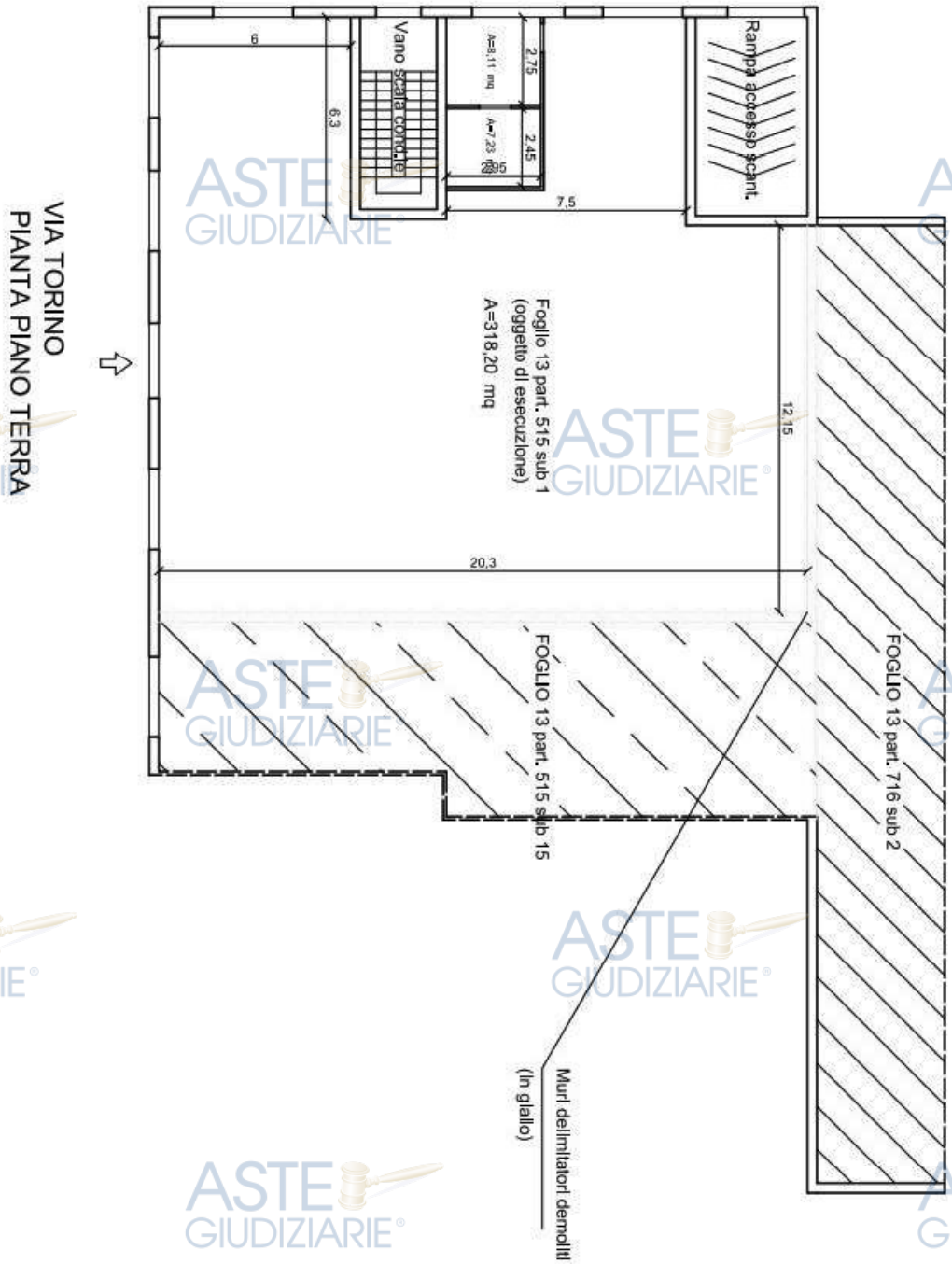
- ***Immobile n. 1:***

Comune	Pozzallo
Via	Torino
Numero Civico	100
Piano	Terra
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.731198 Longitudine: 14.841312
Caratteristiche interne	L'immobile è composto da un piano terra all'interno di un piccolo condominio ed ha accesso autonomo dal piano terra. E' ubicato nel centro urbano del comune.. Il locale è formato da un unico vano più servizi ed accessori ed ha una superficie totale di circa mq 335 circa. Gli infissi esterni sono in alluminio, L'ambiente è climatizzato tramite sistema a pompa di calore elettrica. I pavimenti sono in monocottura di buona qualità così come tutte le altre finiture dell'edificio
Caratteristiche esterne	L'immobile ha il prospetto principale su via Torino. Esternamente è rifinito con rivestimento a spessore in discrete condizioni di manutenzione,
Superficie calpestabile mq	**Piano Terra – Locale commerciale** Locale commerciale: 335,20 mq Ripostiglio: 7,33 mq
Confini	Via Torino Particella 515 sub 15: N Particella 716 sub 2:
Dati catastali	Foglio 13 Particella 515 sub 1
Pertinenze	***Cortile antistante confinante con via Torino***

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu



In Allegato n. 2 le foto

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- ***Immobile n. 2:***

Comune	Modica
Località	Cda Michelica
Via	Michelica Malvagia
Numero Civico	-
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.827956 Longitudine: 14.798083
Caratteristiche interne ed esterne	Trattasi di un terreno pianeggiante dove sono piantumati circa 100 olivi di qualche anno.
Superficie mq	5530 mq
Confini	Particella 368: Particella 472 sub 4: Strada Via Michelica Malvagia
Dati catastali	Foglio 127 Particella 247

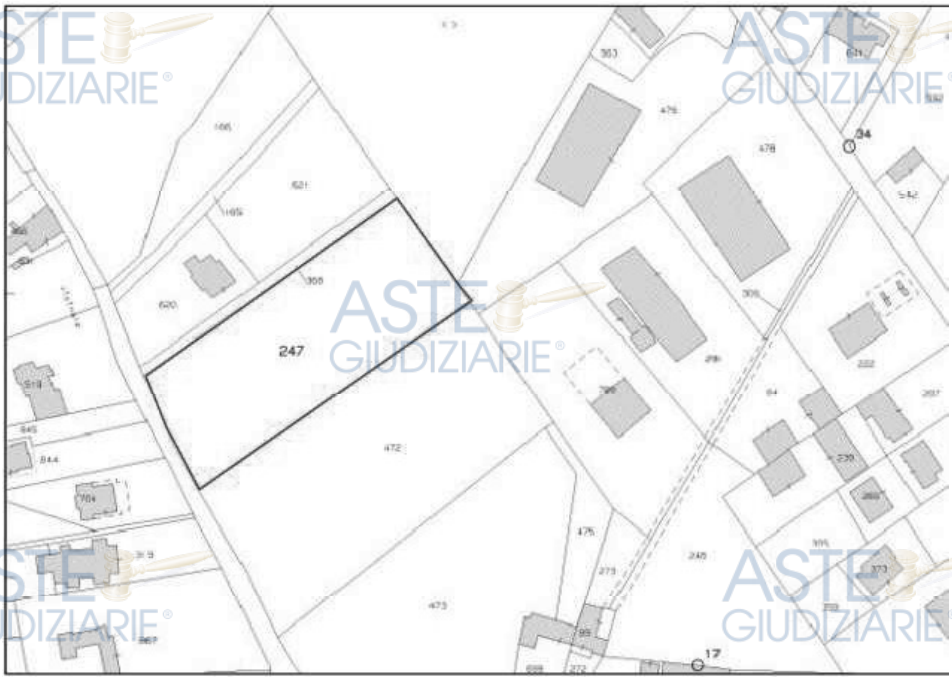


Foto in Allegato n. 2.

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- ***Immobile n. 3:***

Comune	Modica
Località	Cda Michelica
Via	Strada statale E45
Numero Civico	-
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.828012 Longitudine: 14.801298
Caratteristiche interne ed esterne	Trattasi di un terreno pianeggiante seminativo
Superficie mq	3149 mq
Confini	Particella 357 Particella 440: 1 Strada Statale E45
Dati catastali	Foglio 127 Particella 439

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

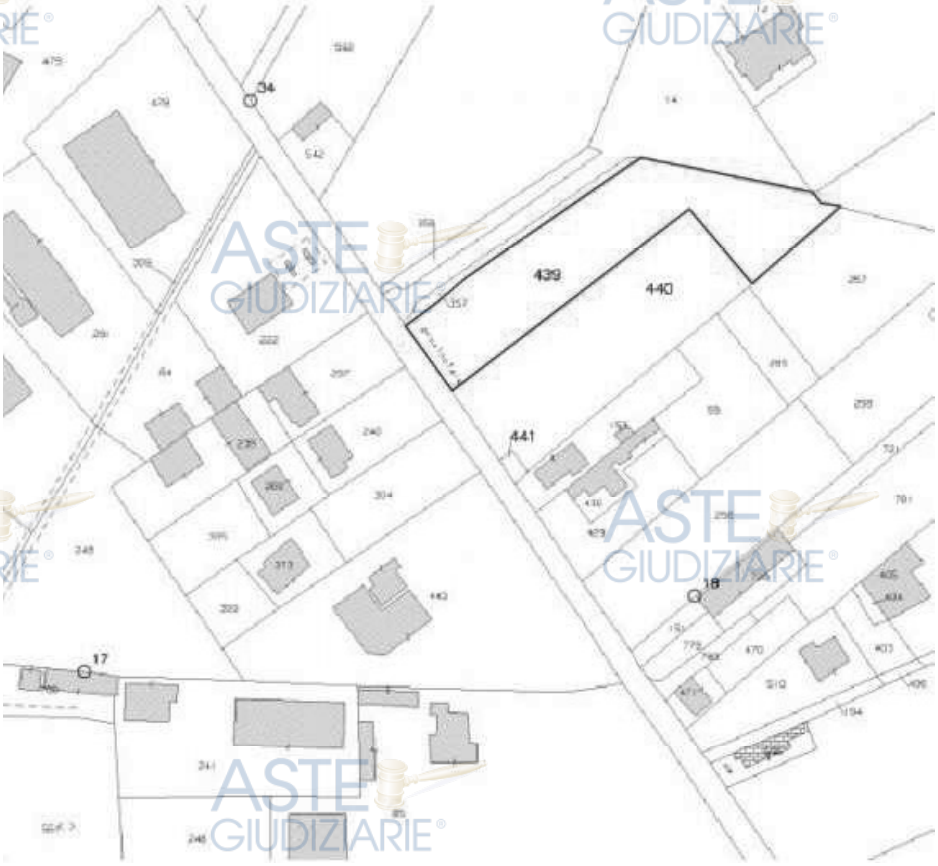


Foto in Allegato n. 2.

- ***Immobile n. 4:***

Comune	Modica
Località	Cda Michelica
Via	Strada statale E45
Numero Civico	-
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.827745 Longitudine: 14.801352
Caratteristiche interne ed esterne	Trattasi di un terreno pianeggiante seminativo
Superficie mq	3149 mq
Confini	Particella 439: I Particella 441: I

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

	Strada Statale E45
Dati catastali	Foglio 127 Particella 440

Foto in Allegato n. 2.

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- ***Immobile n. 5:***

Comune	Modica
Località	Cda Michelica
Via	Strada statale E45
Numero Civico	-
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.827595 Longitudine: 14.801229
Caratteristiche interne ed esterne	Trattasi di un terreno pianeggiante seminativo
Superficie mq	35 mq
Confini	Particella 440 :] Particella 153: (Strada Statale E45
Dati catastali	Foglio 127 Particella 441

Foto in Allegato n. 2.

- ***Immobile n. 6:***

Comune	Modica
Via	C.da Michelica
Numero Civico	snc
Piano	Terra
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.829514 Longitudine: 14.801862
Caratteristiche interne	L'immobile è composto da un piano terra formato da 5 vani destinati a deposito. La struttura portante è in muratura con copertura a tetto in

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

	legno e sovrastante tavolato e manto di tegole a coppo. Trattasi di antichi fabbricati rurali che non presentano nessuna rifinitura ed impianto. La struttura in legno della copertura risulta ormai degradata pertanto necessità di sostituzione. Sviluppa una superficie coperta totale di circa mq 95. Le porte sono in legno, gli intonaci ove presenti in calce e manca qualsiasi altra finitura. Uno dei vani risulta ormai in uno stato di degrado e abbandono avanzato infatti, la copertura ormai è parzialmente crollata.
Caratteristiche esterne	L'immobile, prospetta sul fronte principale sul cortile di pertinenza. La finitura esterna è a muratura a vista. L'accesso all'immobile è consentito tramite un cancello situato lungo la Via Michelica Crocevia e per una stradella privata particella 15 del foglio 127 di proprietà]
Superficie calpestabile mq	**Piano Terra – Deposito** Locale deposito: 95 mq Pertinenza lotto: 220 mq
Confini	Terreni Particella 15 : Particella 58:
Dati catastali	Foglio 127 Particella 666 sub 1
Pertinenze	***Cortile antistante***

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

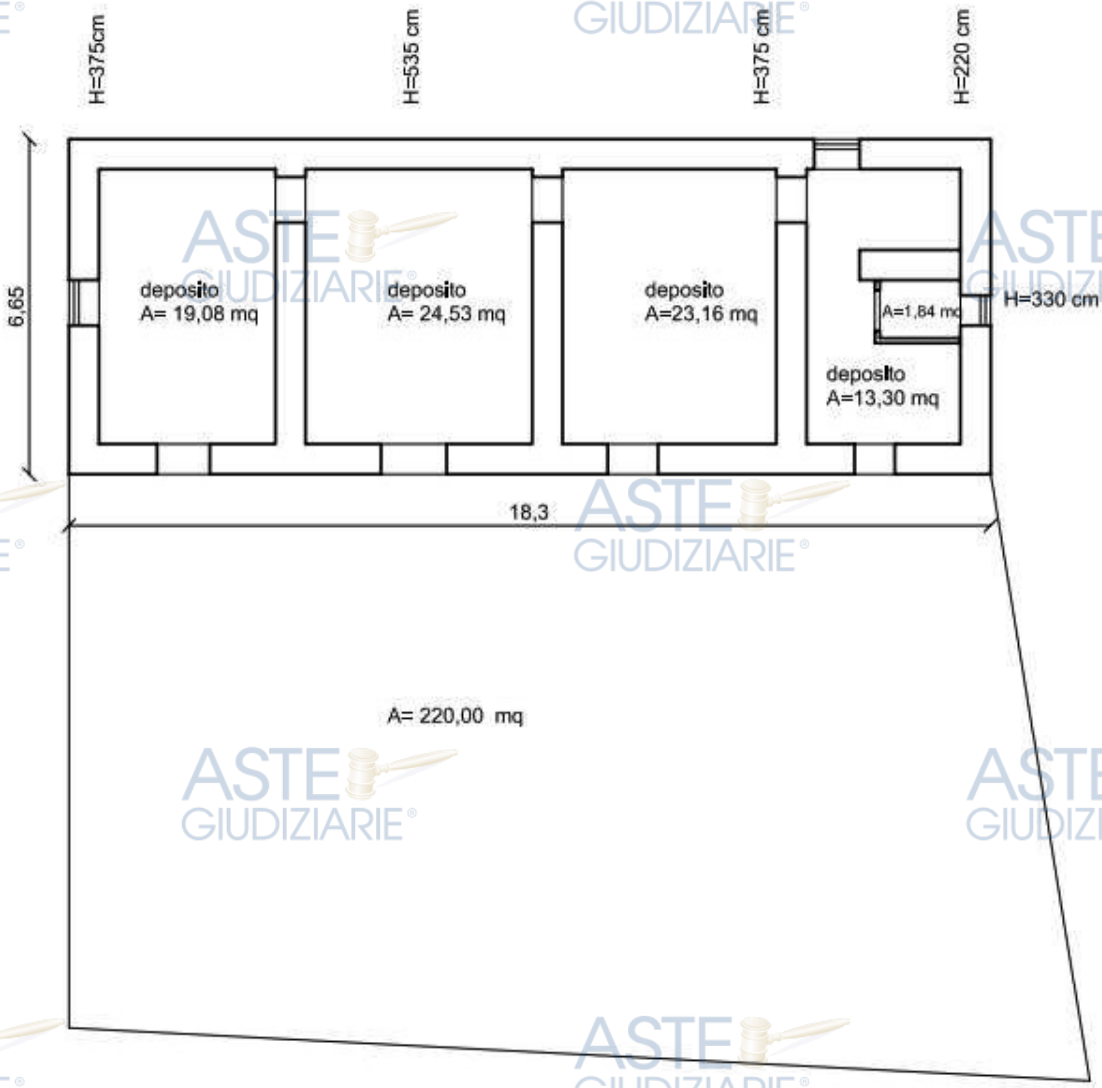


Foto in Allegato n. 2.

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

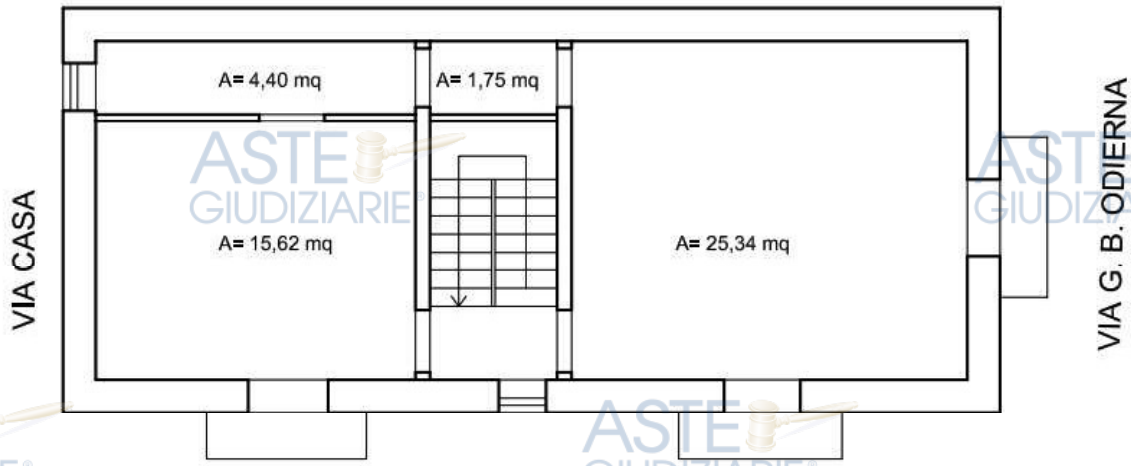
- ***Immobile n. 7:***

Comune	Ragusa
Via	Via G. Matteotti
Numero Civico	32
Piano	Secondo
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.92741 Longitudine: 14.73030
Caratteristiche interne	L'immobile è composto da quattro piani fuori terra oggetto della presente è l'unità abitativa sita al piano secondo. L'accesso è consentito da una scala condominiale dal numero civico n. 32. La struttura portante è in muratura. Trattasi di una struttura molto antica e si presenta in stato di totale abbandono con i pavimenti, le pareti, i soffitti e tutte le opere di finitura fatiscenti pertanto mancano impianti e servizi. Inoltre le murature portanti in alcuni punti mostrano delle lesioni che necessitano di riparazione. E' stata dichiarata inagibile dall'Azienda Sanitaria Locale il 09/11/2001 prot. 3065/d. L'unità abitativa sviluppa una superficie netta abitativa totale di circa mq 47. Per accedere all'unità, al momento del sopralluogo, il vano scala dal primo piano risultava chiuso con una lastra di policarbonato pertanto è stato necessario rimuoverlo per consentirne la visita.
Caratteristiche esterne	L'immobile, prospetta sul fronte principale su via G. Matteotti. La finitura esterna è in calce.. Gli infissi esterni dove presenti sono in alluminio e quasi tutte le porte e finestre che si affacciano all'esterno sono state murate.
Superficie calpestabile mq	**Piano Secondo– Civile Abitazione** Civile abitazione: 55 mq Pertinenza balconi: 4,20 mq
Confini	Terreni Sub 1 piano primo sottostante: I Sub 7 Piano terzo sovrastante : ' Via G. Matteotti
Dati catastali	Foglio 278 Particella 113 sub 4
Pertinenze	***Balconi***

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu



VIA G. MATTEOTTI
PIANTA PIANO SECONDO

In Allegato n. 2 le foto

- ***Immobile n. 8:***

Comune	Ragusa
Via	Via G. Matteotti
Numero Civico	32
Piano	Terzo-quarto
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.92741 Longitudine: 14.73030
Caratteristiche interne	L'immobile è composto da quattro piani fuori terra oggetto della presente è l'unità abitativa sita al piano s L'accesso è consentito da una scala condominiale dal numero civico n. 32. La struttura portante è in muratura. Trattasi di una struttura molto antica e si presenta in stato di totale abbandono con i pavimenti, le pareti, i soffitti e tutte le opere di finitura fatiscenti pertanto mancano impianti e servizi. Inoltre le murature portanti in alcuni punti mostrano delle

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

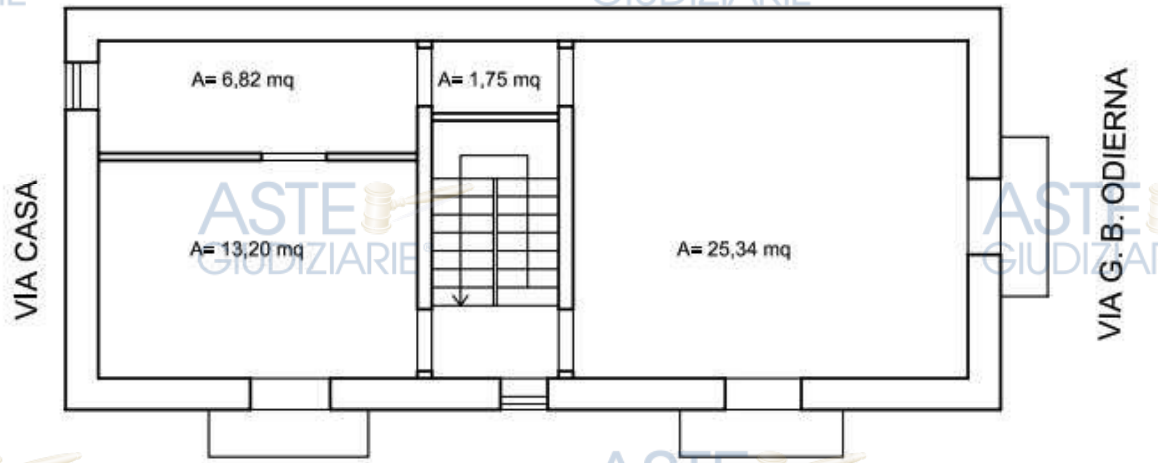
Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

	lesioni che necessitano di riparazione. E' stata dichiarata inagibile dall'Azienda Sanitaria Locale il 09/11/2001 prot. 3065/d. L'unità abitativa sviluppa una superficie netta abitativa totale di circa mq 47. Per accedere all'unità, al momento del sopralluogo, il vano scala dal primo piano risultava chiuso con una lastra di policarbonato pertanto è stato necessario rimuoverlo per consentirne la visita.
Caratteristiche esterne	L'immobile, prospetta sul fronte principale su via G. Matteotti. La finitura esterna è in calce.. Tutte le porte e finestre che si affacciano all'esterno sono state murate con muri di laterizio.
Superficie calpestabile mq	**Piano Terzo– Civile Abitazione** Civile abitazione: 55 mq Pertinenza balconi: 4,20 mq Pertinenza terrazino IV piano: 5,70 mq
Confini	Terreni Sub 4: piano secondo: ` Via G. Matteotti
Dati catastali	Foglio 278 Particella 113 sub 7
Pertinenze	***Balconi e terrazzino al piano IV***

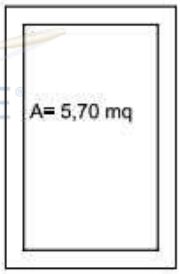
Rubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu



VIA G. MATTEOTTI
PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO

In Allegato n. 2 le foto

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

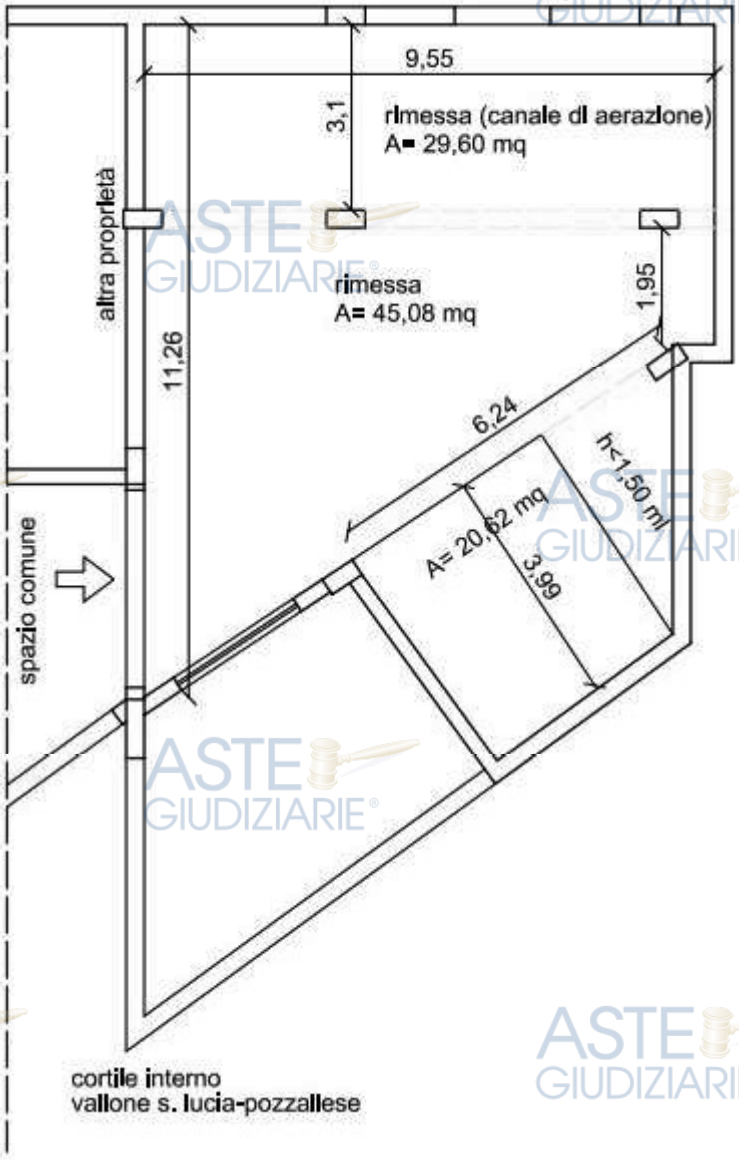
- ***Immobile n. 9:***

Comune	Modica
Via	Via Modica-Sorda,
Numero Civico	164
Piano	Secondo Sottostrada
Coordinate geografiche	Latitudine: 36.849424 Longitudine: 14.771298
Caratteristiche interne	L'unità oggetto della presente è facente parte di un condominio con 3 piani fuori terra e tre sottostrada. L'accesso è consentito da una scivola condominiale dal numero civico n. 164/A. La struttura portante è in cemento armato. L'unità destinata a parcheggio sviluppa una superficie totale di circa mq 85.. All'interno l'unità è priva di pavimentazione e gli intonaci sono ancora in cemento e tonachina. E' presente solo l'impianto elettrico.
Caratteristiche esterne	L'immobile, prospetta sul fronte principale sul retro prospetto del condominio verso il vallone S. Lucia. La saracinesca di accesso è in ferro,
Superficie calpestabile mq	**Piano Secondo sottostrada - Rimessa** Rimessa: 85 mq Sottoscivola H<1,50 mt =20,62 mq
Confini	Cortile retroprospetto vallone s. Lucia-Pozzallese Sub 11: piano primo sottostrada:
Dati catastali	Foglio 77 Particella 905 sub 12
Pertinenze	-

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu



In Allegato n. 2 le foto

Punto I-c).

Immobile n. 1: Negozio in Pozzallo Via Torino, 100 identificato al N.C.E.U. al Foglio 13 part. 515 sub 1: E' condotto in locazione sin dal giorno 7 Dicembre 2015 dalla C Con sede in Via A scritta al registro delle imprese del Sud Est Sicilia

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

Il contratto risulta registrato telematicamente all'Agenzia delle Entrate con protocollo 15123112035527753 il 31/12/2015. Si evidenzia che il suddetto contratto di locazione non cita la particella oggetto di esecuzione ma come si deduce dallo stesso contratto, in allegato, e da quanto espresso nell'atto di compravendita del 08/02/2022 del Notaio Dott. Filippo Morello di Rosolini, conferma la detenzione dell'immobile dalla suddetta unitamente alle particelle adiacenti accorpate. Dalla documentazione fornitomi dal Conduttore risulta che il canone annuo concordato di € 60.000,00 oltre aggiornamenti ISTAT è corrisposto dallo stesso in quote di 1/3 a ciascun locatore pertanto, il sottoscritto desume che la quota spettante all'esecutato sia di € 20.000,00 annui oltre gli aggiornamenti ISTAT in rate bimestrali.

Immobile n. 2: Terreno in Modica , identificato al N.C.T. al foglio 127 part. 247. E' condotto in locazione dal Sig. nato a il ed ivi residente in on contratto di denuncia cumulativa di fondi registrato telematicamente in data 10/01/2020 serie 3 n. 23

Immobile n. 3: Terreno in Modica , identificato al N.C.T. al foglio 127 part. 439. E' condotto in locazione dal nato a il ed ivi residente con contratto di denuncia cumulativa di fondi registrato telematicamente in data 10/01/2020 serie 3 n. 23

Immobile n. 4: Terreno in Modica , identificato al N.C.T. al foglio 127 part. 440. E' condotto in locazione dal nato a il ed ivi residente con contratto di denuncia cumulativa di fondi registrato telematicamente in data 10/01/2020 serie 3 n. 23

Immobile n. 5: Terreno in Modica , identificato al N.C.T. al foglio 127 part. 441. E' condotto in locazione nato a ed ivi residente in con contratto

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

di denuncia cumulativa di fondi registrato telematicamente in data 10/01/2020 serie 3 n. 23

Immobile n. 6: Locale deposito in Modica C.da Michelica identificato al N.C.E.U. al foglio 127 part. 666. Risulta libero a disposizione della ditta proprietaria.

L'immobile è impegnato come deposito di materiale vario quali tubazioni, infissi in alluminio, rifiuti di materiale edile, cataste di pedane in legno, tegole dismesse, tavolame vario, profili in ferro ed alcuni sacchi in plastica pieni chiusi. All'esterno invece sono posati nel cortile di pertinenza materiale lapideo, tegole e n. 2 ufficio container di cantiere. Per il loro smaltimento si prevede una spesa di € 1.200,00

Immobile n. 7: Abitazione civile in Ragusa Via G. Matteotti 32 piano 2 identificato al N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A/278 part. 113 sub 4. Risulta libera a disposizione della ditta proprietaria.

Immobile n. 8: Abitazione civile in Ragusa Via G. Matteotti 32 piano 3-4 identificato al N.C.E.U. di Ragusa al Foglio A/278 part. 113 sub 7. Risulta libera a disposizione della ditta proprietaria.

Immobile n. 9: Rimessa auto in Modica Via Modica Sorda piano S2 identificato al N.C.E.U. al foglio 77 part. 905 sub 12. Risulta libero a disposizione della ditta proprietaria. L'immobile è impegnato come deposito per una betoniera impastatrice, rete di cantiere ed attrezzature varie per opere edili, legname, un motociclo d'epoca.

Punto I-d,e) Su tutti gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione in oggetto non vige nessun vincolo derivante da convenzione di piano di lottizzazione.

Per l'immobile n. 1 a Pozzallo individuato al foglio 13 Particella 515 sub 1 risulta un debito come onere condominiale comunicato dall'amministratore protempore pari a € 899,54 alla data odierna di cui € 546,20 a carico di -

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

Per l'immobile n. 9 a Modica individuato al Foglio 77 Particella 905 sub 12 risulta un debito come onere condominiale comunicato dall'amministratore protempore pari a € 3.561,16 a carico di

Punto I-f)

- ***Immobile n. 1:***

Comune	Pozzallo
Via	Torino
Numero Civico	100
Dati catastali	Foglio 13 Particella 515 sub 1
Autorizzazione urbanistica Comune Pozzallo	Dalle indagini eseguite presso il comune di Pozzallo risulta che l'edificio è stato realizzato mediante: Concessione Edilizia: n. 5277 del 23/04/1981 n. 5942 del 14/01/1983 Agibilità 03/08/1985
Conformità urbanistica	No La distribuzione interna del piano terra è diversa rispetto al progetto originario infatti essa è stata accorpata alle unità immobiliari adiacenti ad altre proprietà con modifiche rilevanti quali la demolizione di tutti i muri perimetrali che delimitavano la proprietà, così come si vede confrontando il rilievo esguito con gli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Pozzallo. Si segnala anche la modifica al prospetto di Via Torino con diversa aperture delle porte e finestre esterne..
Agibilità/Impianti	No Agibilità del 03/08/1995 riferita allo stato originario

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

	approvato. Per le modifiche apportate occorrerebbe nuova agibilità e nuova certificazione degli impianti.
Autorizzazione Genio Civile	Si, L'immobile nella sua interezza è dotato di agibilità e le modifiche apportate non interessano le strutture
Conformità Genio Civile	Si. L'immobile nella sua interezza è dotato di agibilità
Conformità Catasto	No. Risulta come unità indipendente
Conformità Soprintendenza	La zona e l'immobile non risultano vincolati
Costi conformità Comune/Genio Civile/Soprintendenza/ Impianti	Si è stimato un costo per il ripristino dei luoghi al fine di rendere conforme l'immobile al progetto approvato pari ad € 46.000,00 necessari per la realizzazione dei muri divisori ed il sezionamento di tutti gli impianti.

- ***Immobile n. 2***

Comune	Modica
Via	C.da Michelica- Via Michelica Malvagia
Numero Civico	
Dati catastali	Foglio 127 Particella 247
Autorizzazione urbanistica	Terreno seminativo in zona agricola E.1
Conformità Catasto	Risulta come unità indipendente

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- ***Immobile n. 3***

Comune	Modica
Via	C.da Michelica
Numero Civico	
Dati catastali	Foglio 127 Particella 439
Autorizzazione urbanistica	Terreno seminativo in zona agricola E.1
Conformità Catasto	Risulta come unità indipendente

- ***Immobile n. 4***

Comune	Modica
Via	C.da Michelica
Numero Civico	
Dati catastali	Foglio 127 Particella 440
Autorizzazione urbanistica	Terreno seminativo in zona agricola E.1
Conformità Catasto	Risulta come unità indipendente

- ***Immobile n. 5***

Comune	Modica
Via	C.da Michelica
Numero Civico	
Dati catastali	Foglio 127 Particella 441
Autorizzazione urbanistica	Terreno seminativo in zona agricola E.1
Conformità Catasto	Risulta come unità indipendente

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- ***Immobile n. 6:***

Comune	Modica
Via	C.da Michelica
Numero Civico	snc
Dati catastali	Foglio 127 Particella 666 sub 1
Autorizzazione urbanistica Comune Modica	Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Modica e dalle verifiche fatti dagli atti di provenienza risulta che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1967. L'immobile è ubicato in zona agricola del Comune di Modica
Conformità urbanistica	Si Dal sopralluogo effettuato è presumibile che il fabbricato sia stato costruito prima del 01/09/1967 e che successivamente a tale data non stati effettuati interventi che necessitavano di autorizzazioni edilizie.
Agibilità/Impianti	Inesistenza del certificato di agibilità. L'immobile è privo di impianti
Autorizzazione Genio Civile	Costruzione prima del 01/09/1967
Conformità Genio Civile	-
Conformità Catasto	Si.
Conformità Soprintendenza	La zona e l'immobile non è vincolato
Costi conformità Comune/Genio Civile/Soprintendenza/ Impianti	

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- ***Immobile n. 7:***

Comune	Ragusa
Via	G. Matteotti,
Numero Civico	32
Dati catastali	Foglio 278 Particella 113 sub 4
Autorizzazione urbanistica Comune Modica	Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ragusa l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1942. L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Ragusa
Conformità urbanistica	Si Nulla Osta edilizio n. 112/33
Agibilità/Impianti	Inesistenza del certificato di agibilità. Dichiarata inagibile dall' ASL di Ragusa in data 09/11/2001 prot. 3065/d
Autorizzazione Genio Civile	Costruzione prima del 1942
Conformità Genio Civile	-
Conformità Catasto	Si.
Conformità Soprintendenza	Sì La zona e l'immobile risulta vincolata come centro storico
Costi conformità Comune/Genio Civile/Soprintendenza/ Impianti	

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- ***Immobile n. 8:***

Comune	Ragusa
Via	G. Matteotti,
Numero Civico	32
Dati catastali	Foglio 278 Particella 113 sub 7
Autorizzazione urbanistica Comune Modica	Dalle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Ragusa l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1942. L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Ragusa
Conformità urbanistica	Si Nulla Osta edilizio n. 112/33
Agibilità/Impianti	Inesistenza del certificato di agibilità. Dichiarata inagibile dall' ASL di Ragusa in data 09/11/2001 prot. 3065/d
Autorizzazione Genio Civile	Costruzione prima del 1942
Conformità Genio Civile	-
Conformità Catasto	Si.
Conformità Soprintendenza	Sì La zona e l'immobile risulta vincolata come centro storico
Costi conformità Comune/Genio Civile/Soprintendenza/ Impianti	

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- ***Immobile n. 9:***

Comune	Modica
Via	Modica Sorda
Numero Civico	164
Dati catastali	Foglio 77 Particella 905 sub 12
Autorizzazione urbanistica Comune Pozzallo	Dalle indagini eseguite presso il comune di Modica risulta che l'edificio è stato realizzato mediante: Concessione Edilizia: n. 1158/98, 303/2001 e n. 267/2002 n. 93 del 28/02/2005 Agibilità n. 73/2006 OR del 16/11/2006
Conformità urbanistica	No La rimessa rispetto ai progetti originari si presenta frazionata con ingressi separati. Inoltre la struttura risulta ampliata verso il canale di aerazione per una larghezza di circa ml 3,00 formante un'ulteriore area di circa mq 30,00.
Agibilità/Impianti	Agibilità n. 73/2006 OR del 16/11/2006 riferita allo stato originario approvato. Per le modifiche apportate occorrerebbe nuova agibilità e nuova certificazione degli impianti.
Autorizzazione Genio Civile	Si, L'immobile nella sua interezza è dotato di agibilità
Conformità Genio Civile	Si, L'immobile nella sua interezza è dotato di agibilità
Conformità Catasto	No. Risulta come unità indipendente
Conformità Soprintendenza	Si La zona risulta vincolata
Costi conformità Comune/Genio	E' possibile sanare l'abuso dell'ampliamento, ma la procedura si presenta complessa e soprattutto interessa altre proprietà

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Civile/Soprintendenza/ Impianti	estranee al procedimento che necessariamente devono essere coinvolte.. Invece è sanabile mediante CILA il frazionamento dell'unità. I costi stimati per l'accertamento riferito all'ampliamento quota parte è stimato in circa € 6.300,00. Mentre per il frazionamento dell'unità è stimato un ulteriore costo di circa € 2.000,00 omnicomprensivo. In alternativa, si stima un costo per il ripristino pari a circa € 1.500,00 necessari per la realizzazione del muro originario al fine di rendere inaccessibile lo spazio destinato a canale di areazione previsto nel progetto originario.

Punto I-g) Per l'immobile n. 1destinato a locale commerciale a Pozzallo occorre redigere l'attestato di prestazione energetica con un costo stimato di € 700,00 omnicomprensivo.

Per gli immobili 7,8 destinati a civile abitazione a Ragusa in via G. Matteotti occorre redigere attestato di prestazione energetica dove si prevede una spesa di circa € 320,00 per ogni unità immobiliare.

Per l'immobile n. 2 terreno in Modica occorre invece redigere C.D.U. con un costo totale stimato di circa € 440,00 omnicomprensivo.

Per l'immobile n. 3,4,5 terreni in Modica occorre redigere C.D.U. con un costo stimato di € 440,00 omnicomprensivo.

Punto I-h). Il criterio adottato per la stima dell'immobile, valore di mercato, volge alla determinazione del più probabile valore commerciale, avvalendosi del procedimento di comparazione del valore di beni simili presenti nella zona, aventi analogo grado di appetibilità ed oggetto di recenti compravendite, le quali viste le ridotte dimensioni della città e per il fatto che la zona è periferica sono pochissime.

A tale scopo, il parametro tecnico di riferimento prescelto risulta essere la superficie commerciale (S.C.), espressa in mq (metro quadrato) ed ottenuta

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

applicando adeguati coefficienti di ragguaglio alla superficie lorda (S.L.) dei fabbricati, distinti per uso, destinazione e categoria.

Per quanto riguarda, il valore di mercato, oltre ad analisi di mercato si è fatto riferimento anche ai valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato e alle compravendita della zona.

La letteratura a cui si è fatto riferimento per le decurtazioni del prezzo sono i testi:

- "Stima dei beni residenziali" di Graziano Castello – Grafill

- LOTTO 1

IMMOBILE n. 1 – Foglio 13 Particella 515 sub 1 – Locale commerciale			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	**S.L. (m²)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**S.C. (m²)**
Locale coomerc.	345	1,00	345
Totale m²			**345**
VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)			
MINIMO		**MASSIMO**	
845		1.200,00	
DECURTAZIONI – AUMENTI			
Tipologia		**Coeff.**	**Euro**
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	1.15	/
TOTALE		**1.15**	/
VALORE DI MERCATO USATO Euro			
1.200,00			
CALCOLO VALORE			
SUPERFICIE	***VALORE Euro/mq***	***VALORE EURO***	
345	1.200	**414.000,00**	
VALORE DI STIMA Euro			
414.000,00 €			

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- LOTTO 2

IMMOBILE n. 2– Foglio 127 Particella 247 – Terreno seminativo			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	**S.L. (m²)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**S.C. (m²)**
Seminativo	5350	1,00	5350
Totale m²			**5350**
VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)			
MINIMO		**MASSIMO**	
7,37		10,55	
DECURTAZIONI – AUMENTI			
Tipologia		**Coeff.**	**Euro**
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	1.00	/
TOTALE		**1.00**	/
VALORE DI MERCATO USATO Euro			
8,96			
CALCOLO VALORE			
SUPERFICIE	***VALORE Euro/mq***	***VALORE EURO***	
5350	8,96	**47.936,00**	
VALORE DI STIMA Euro			
47.936,00 €			

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- LOTTO 3

IMMOBILE n. 3,4,5– Foglio 127 Particella 439,440,441 – Terreno seminativo			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	**S.L. (m²)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**S.C. (m²)**
Seminativo	6333	1,00	5350
Totale m²			**5350**
VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)			
MINIMO		**MASSIMO**	
7.37		10,55	
DECURTAZIONI – AUMENTI			
Tipologia		**Coeff.**	**Euro**
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	1.15	/
TOTALE		**1.15**	/
VALORE DI MERCATO USATO Euro			
10,30			
CALCOLO VALORE			
SUPERFICIE	***VALORE Euro/mq***	***VALORE EURO***	
6333	10,30	**65.229,90**	
VALORE DI STIMA Euro			
65.229,90			

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- LOTTO 4

IMMOBILE n. 6 – Foglio 127 Particella 666 sub 1 – Deposito			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	**S.L. (m²)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**S.C. (m²)**
Deposito	95	1,00	95,00
Cortile di pertinenza	220	0,10	22,00
Totale m²			**117,00**

VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)	
MINIMO	**MASSIMO**
560	830

DECURTAZIONI – AUMENTI			
Tipologia		**Coeff.**	**Euro**
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	1.00	/
TOTALE		**1.00**	/

VALORE DI MERCATO USATO Euro
560

CALCOLO VALORE		
SUPERFICIE	***VALORE Euro/mq***	***VALORE EURO***
117	560	**65.520,00**

VALORE DI STIMA Euro
65.520,00 €

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- LOTTO 5

IMMOBILE n. 7 – Foglio 278 Particella 113 sub 4 – Civile abitazione			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	**S.L. (m²)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**S.C. (m²)**
Abitazione	56,00	1,00	56,00
Balcone	4,20	0,25	1,05
Totale m²			**57,05**

VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)	
MINIMO	**MASSIMO**
560	750

DECURTAZIONI – AUMENTI			
Tipologia		**Coeff.**	**Euro**
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	0,55	/
TOTALE		**0,55**	/

VALORE DI MERCATO USATO Euro
308,00

CALCOLO VALORE		
SUPERFICIE	***VALORE Euro/mq***	***VALORE EURO***
57,05	308,00	**17.571,40**

VALORE DI STIMA Euro
17.571,40

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- LOTTO 6

IMMOBILE n. 8 – Foglio 278 Particella 113 sub 7 – Civile abitazione			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	**S.L. (m²)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**S.C. (m²)**
Abitazione	56,00	1,00	56,00
Balcone	4,20	0,25	1,05
Terrazzo	5,70	0,10	0,57
Totale m²			**57,62**

VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)	
MINIMO	**MASSIMO**
560	750

DECURTAZIONI – AUMENTI			
Tipologia		**Coeff.**	**Euro**
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	0,50	/
TOTALE		**0,50**	/

VALORE DI MERCATO USATO Euro
280,00

CALCOLO VALORE		
SUPERFICIE	***VALORE Euro/mq***	***VALORE EURO***
57,62	280,00	**16.133,60**

VALORE DI STIMA Euro
16.133,60 €

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

- LOTTO 7

IMMOBILE n. 9 – Foglio 77 Particella 905 sub 12 – Rimessa			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	**S.L. (m²)**	**Coefficiente di ragguaglio**	**S.C. (m²)**
Rimessa	85,14	1,00	85,14
Sttoscivola	20,62	0,10	2,06
Totale m²			**87,20**

VALORE DI MERCATO RILEVATO (Euro/mq)	
MINIMO	**MASSIMO**
280	405

DECURTAZIONI – AUMENTI			
Tipologia		**Coeff.**	**Euro**
A	Stato d'uso, manutenzione, posizione	1,00	/
TOTALE		**1,00**	/

VALORE DI MERCATO USATO Euro
385,00

CALCOLO VALORE		
SUPERFICIE	***VALORE Euro/mq***	***VALORE EURO***
87,20	385,00	**33.572,00**

VALORE DI STIMA Euro
33.572,00 €

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 1	
IMMOBILE	**VALORE DI STIMA**
1	414.000,00 €
TOTALE	***414.000,00 €***
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. pari a 47.599,54 Euro	366.400,46 €
Abbattimento forfettario 15%.	54.960,07 €
Valore finale di stima : 311.440,39 Euro	
311.400,00 Euro	

.

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 2	
IMMOBILE	**VALORE DI STIMA**
2	47.936,00 €
TOTALE	***47.936,00 €***
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. 440,00	47.496,00 €
Abbattimento forfettario 15%.	7.124,40 €
Valore finale di stima: 40.371,60 Euro	
40.300,00 Euro	

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 3	
IMMOBILE	**VALORE DI STIMA**
3,4,5	65.229,90 €
TOTALE	***65.229,90 €***
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. 440,00	64.789,90 €
Abbattimento forfettario 15%.	9.718,49 €
Valore finale di stima: 55.071,42	
55.000,00 Euro	

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 4	
IMMOBILE	**VALORE DI STIMA**
6	65.520,00 €
TOTALE	***65.520,00 €***
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. 1.200,00	64.320,00 €
Abbattimento forfettario 15%.	9.648,00 €
Valore finale di stima: 54.672,00 Euro	
54.600,00 Euro	

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 5	
IMMOBILE	**VALORE DI STIMA**
7	17.571,40 €
TOTALE	***17.571,40***
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. 320,00	17.251,40 €
Abbattimento forfettario 15%.	2.587,71 €
Valore finale di stima: 14.663,69 Euro	
14.600,00 Euro	

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 6	
IMMOBILE	**VALORE DI STIMA**
8	16.133,60 €
TOTALE	***16.133,60 €***
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. 320,00	15.813,60 €
Abbattimento forfettario 15%.	2.372,04 €
Valore finale di stima: 13.441,56 Euro	
13.400,00 Euro	

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari – Procedimento esecutivo n. 161/2024
G.E.: Dott. Carlo Di Cataldo

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Ro o Battaglia
Via Sac. Cab),42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382)660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO 7	
IMMOBILE	**VALORE DI STIMA**
9	33.572,00 €
TOTALE	***33.572,00 €***
Valore dopo le decurtazioni spese regolarizzazione Comune, Catasto, ecc. 11.861,16	21.710,84 €
Abbattimento forfettario 15%.	3.256,63 €
Valore finale di stima: 18.454,21 Euro	
18.400,00 Euro	

Punto I-j) In Allegati n. 2.

Punto I-n) In allegati n. 1-4-5

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473

Dott. Ing. Rosario Battaglia
Via Sac. Cabibbo,42, 97100, Ragusa (RG)
Cell.+393382740660 Mail: Rosario.battaglia@ingpec.eu

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Dott. Ing. Rosario Battaglia, con la presente relazione che si compone di n. 62 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, lì 22 Febbraio 2025

Il C.T.U.

(Ing. Rosario Battaglia)

Allegati:

1. **visura catastale – estratto di mappa - planimetrie – elaborato planimetrico – titoli di proprietà – ispezione ipotecaria;**
2. **documentazione fotografica;**
3. **documentazione urbanistica-edilizia;**

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

Firmato Da: BATTAGLIA ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556b8adf367e68553e79858e1c5b0473