

Ing. Mario Walter Domina  
Via Albanese n. 74/b  
Tel. 3396676241  
97015 Modica (RG)

## **TRIBUNALE DI RAGUSA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura esecutiva immobiliare n. 269/2021 R.G.

FIRE SPA

contro

+1  
ASTAlegale.net

(Giudice dell'Esecuzione: Dott. Rapisarda Gilberto Orazio)

### **PERIZIA TECNICA DI UFFICIO**

## ALLEGATO N. 4

### SCHEDA SINTETICA

Lotto

<b>Esec. 269/2021 contro:</b> [REDACTED] <b>Giudice Dott. Gilberto Orazio Rapisarda</b> <b>Custode Giudiziario Dott. Emanuel Cannizzaro</b> <b>Esperto del procedimento: ing. Mario Walter Domina</b>	
Diritto	[REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] proprietaria per 1/2
Bene	Fabbricato con struttura portante in muratura a due elevazioni
Ubicazione	Vittoria, via Cernaia n. 3 (Coord. Geografiche: (Lat. 36.954560, Long. 14.535606)
Titolarità	Atto di compravendita Notaio dott. Giovanni Demostene Repertorio 120145 del 27/08/2002 Trascrizione n. 13048-10641 del 28/08/2022 [REDACTED] proprietario per 1/2 [REDACTED] proprietaria per 1/2
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, in cui non vi sono altri atti
Dati Catastali	Fabbricato sito in Vittoria via Cernaia n. 3, censito al catasto fabbricati di Vittoria al foglio 209 p.lla 4915 sub 1 (ex p.lla 471 sub 2 e p.lla 473), piano T categoria A/6 classe 1 consistenza 2,5 vani.
Lotto	Lotto unico costituito dall'immobile a due elevazioni ubicato in via Cernaia n. 3
Occupazione	L'immobile è abitato dalla sig.ra [REDACTED] a con i suoi due figli.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'immobile è irregolare urbanisticamente e catastalmente. Il primo piano è stato costruito senza concessione/autorizzazione edilizia. La distribuzione interna a piano terra è leggermente diversa rispetto alla planimetria catastale.
Immobile insanabile	L'immobile è sanabile
Titolarità Urbanistica	L'immobile è stato realizzato prima del 1967
Agibilità/Abitabilità	Nessuna
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	L'immobile non è di edilizia residenziale pubblica

Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	L'immobile non è di edilizia residenziale pubblica	
Divisibilità	L'immobile non è pignorato in quota.	
Valore di Mercato	<b>€ 76.354,20</b>	
Valore di Vendita Forzata	<b>€ 45.000,00</b>	
Valore del Canone di Mercato		
Vendibilità e motivo	Tipologia edilizia: casa unifamiliare a due elevazioni. Parte dell'immobile è stata costruita abusivamente per cui è necessario effettuare una sanatoria edilizia. Per tale motivo la vendita dell'immobile potrebbe risultare difficoltosa	
Vincoli	Non ci sono vincoli.	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata.	
Oneri	Non vi sono oneri	
APE	Si è redatto l'APE con Classe Energetica G 143,49 kWh/m <sup>2</sup> anno	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>	
	<p><i>IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. ISCRITTO A RAGUSA IL 16/04/2009 REGISTRO PARTICOLARE 2145 REGISTRO GENERALE 8172. A FAVORE DI BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA. CONTRO [REDACTED] [REDACTED] DEBITORE E IPOTECARIO E [REDACTED] TERZO DATORE IPOTACARIO.</i></p>	

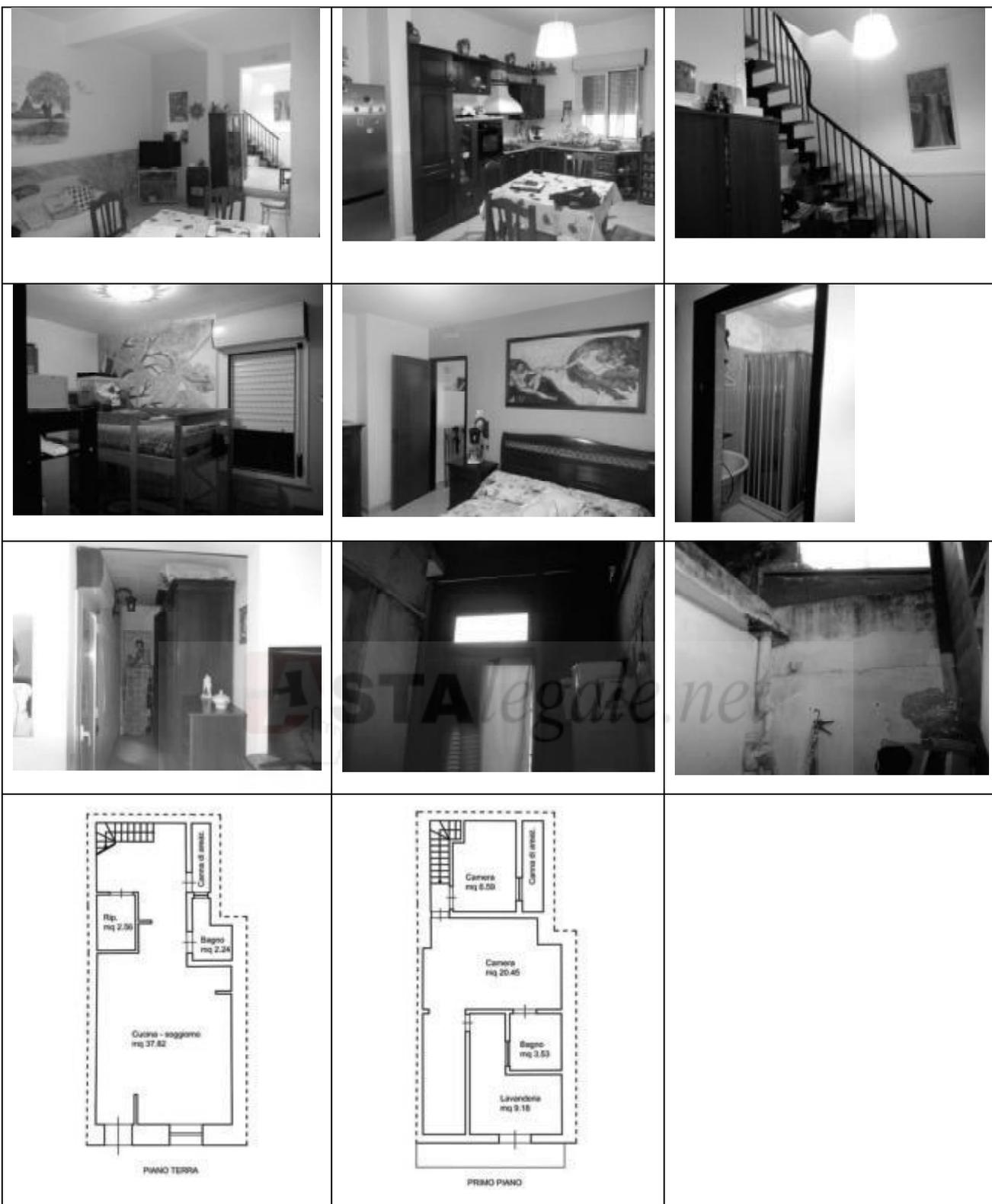
	<b>Trascrizioni</b>		
	Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<p>ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA TRASCritto A RAGUSA IL 28/08/2002 REGISTRO PARTICOLARE 10641 REGISTRO GENERALE 13048. A FAVORE DI [REDACTED] CONTRO [REDACTED]</p>	<p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCritto A RAGUSA IL 18/10/2010. REGISTRO PARTICOLARE 11935 REGISTRO GENERALE 19115. A FAVORE DI AGRISUD ASSOCIAZIONE AGRICOLA SOC. COOP. IN LIQUIDAZIONE. CONTRO [REDACTED]</p>

ASTAlegale.net

CARATTERISTICHE	Acronimi	Sup. (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commer. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	118,28	1,00	118,28
Superficie balconi	SUB	4,34	0.25	3,25
Superficie terrazze	SUT			
Superficie pertinenze Canna d'aerazione	SUP	1,52	0.1	0,15
Superfici commerciale (sup)		m <sup>2</sup> 121,68		
<b>Valore di mercato</b>			<b>€ 76.354,20</b>	

<b>Valore di stima di VENDITA FORZATA</b>	<b>€ 45.000,00</b>
<b>Valore del canone di Mercato (se richiesto)</b>	<b>€.....</b>







## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mario Walter Domina, iscritto all'albo dei periti del Tribunale di Ragusa, nominato esperto con decreto del 21 febbraio 2022 dal sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Rapisarda Gilberto Orazio per svolgere l'incarico peritale nella esecuzione immobiliare n. 269/21, ha prestato il giuramento di rito, accettando di svolgere il mandato.

Il mandato ricevuto è il seguente:

**A)** provvedere, in accordo col custode, a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (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  $\frac{1}{2}$  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 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, di cui all'allegato n. 2;

**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;

**D)** 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:

- 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 essere 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 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);

d *bis*) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.) se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre

1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge - 23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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 reperire e 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. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile 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);

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.;

p) ***nella prima pagina della relazione successiva alla copertina deve inserire lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.***

## RISPOSTA AI QUESITI

**A)** La comunicazione scritta delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, in accordo con il sottoscritto, è stata inoltrata dal custode al debitore a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ed al creditore procedente a mezzo PEC.

Le operazioni peritali sono iniziate il 24/03/2022 sul luogo oggetto di esecuzione dove è stato effettuato un rilievo fotografico e metrico dell'immobile.

**B)** Il sottoscritto CTU ha esaminato l'atto di pignoramento e la relazione notarile ed ha verificato quanto segue:

**a.** i documenti in atti sono idonei e completi;

**b.** gli immobili oggetto di esproprio, in base ai dati catastali sono stati individuati in maniera corretta ed esatta;

**c.** i dati catastali effettivamente risultanti dalla visura catastale (allegato 4) che il sottoscritto ha ottenuto presso l'agenzia del territorio di Ragusa corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento ed in particolare risulta:

- fabbricato sito in Vittoria via Cernaia n. 3, censito al catasto fabbricati di Vittoria al foglio 209 p.lla 4915 sub 1 (ex p.lla 471 sub 2 e p.lla 473), piano T categoria A/6 classe 1 consistenza 2,5 vani;

**d.** presso l'agenzia del territorio di Ragusa (ispezione ipotecaria di cui all'allegato 9) e attraverso l'atto di compravendita (allegato 10), il sottoscritto CTU ha verificato le note di trascrizione e i titoli di trasferimento ed in particolare risulta:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/2002 - Registro Particolare 10641 Registro Generale 13048

Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 120145 del 27/08/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2009 - Registro Particolare 2145 Registro Generale 8172

Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 112892/27679 del 09/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2010 - Registro Particolare 11935 Registro Generale 19115

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 777/2010 del 14/07/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VITTORIA(RG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2866 del 03/08/2021 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2021 - Registro Particolare 14124 Registro Generale 20600

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2802 del 16/11/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VITTORIA(RG)

Nota disponibile in formato elettronico

Il sottoscritto CTU non ha constatato iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

e. l'appartamento oggetto di esproprio è stato acquistato dagli esecutati in regime di separazione convenzionale (vedi atto di acquisto allegato 10) per cui ciascuno ne possiede 1/2.

f. il sottoscritto CTU nel verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio, non ha riscontrato nessun trasferimento per causa di morte relativo all'immobile in oggetto;

**C)**

a. il sottoscritto CTU ha effettuato i controlli presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Vittoria ed ha constatato che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato realizzato prima del 1967 come è stato dichiarato nell'atto di compravendita. Durante il sopralluogo lo scrivente ha constatato che sul lastrico solare è stata edificata una sopraelevazione senza autorizzazione o concessione edilizia per cui l'immobile risulta irregolare.

b. presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Vittoria non risulta la dichiarazione di agibilità dell'immobile.

c. presso l'ufficio Urbanistico del Comune di Vittoria non risultano sanatorie;

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

e. il fabbricato ricade in zona B<sub>3</sub> del P.R.G. di Vittoria con indice di edificabilità di 6 mc/mq.

Non vi sono cessioni di cubatura né vincoli di espropriazioni.

**D)** nella zona dove insiste il fabbricato non vi sono vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

**E)** il sottoscritto CTU, con l'assistenza del custode, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato il giorno 24/03/2022 ed ha:

a. verificato la consistenza e l'esatta identificazione;

b. ha effettuato un rilievo metrico e fotografico;

c. ha accertato lo stato di conservazione dell'immobile;

d. ha verificato se vi è corrispondenza tra i progetti depositati in Comune e alla scheda catastale.

L'immobile in oggetto è stato costruito prima del 1967. Lo scrivente si è recato presso l'ufficio tecnico del comune ed ha verificato che non ci sono titoli edilizi né eventuali comunicazioni di lavori edili. Inoltre non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e la planimetria dello stato attuale dell'immobile ed in particolare non è riportato il secondo piano dell'immobile che è stato costruito abusivamente.

e. ha verificato lo stato di possesso/godimento. Durante il sopralluogo il sottoscritto insieme al custode giudiziale ha constatato che l'immobile è abitato dalla esecutata sig.ra [REDACTED] insieme ai due figli.

f. ha fornito insieme al custode giudiziale agli esecutati le informazioni necessarie sul processo esecutivo di cui all'allegato 2;

**F)** l'immobile pignorato non è un condominio, per cui non vi sono spese condominiali.

**G)** nell'immobile pignorato non vi sono terzi occupanti;

**H)** dai dati risultanti della Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano cause relative a domande trascritte. La sig.ra [REDACTED] in sede di sopralluogo ha dichiarato che è in corso la causa di separazione, per cui attualmente non c'è nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutata che occupa l'immobile.

**D) a)** l'immobile pignorato è il seguente:

edificio a due elevazioni ubicato in Vittoria via Cernaia n. 3, censito al catasto fabbricati di Vittoria al foglio 209 p.lla 4915 sub 1 (ex p.lla 471 sub 2 e p.lla 473), piano T categoria A/6 classe 1 consistenza 2,5 vani; Ha una superficie complessiva di circa mq 120. Confina a sud-est con la via Cernaia, a nord-est con fabbricato di un'altra ditta, a sud-ovest con fabbricato un'altra ditta e a nord-ovest con fabbricato di un'altra ditta.

I due esecutati posseggono ciascuno 1/2 della piena proprietà in regime di separazione convenzionale;

**b)**

1) l'appartamento oggetto di pignoramento è un fabbricato a due elevazioni. È ubicato a Vittoria in zona centrale, via Cernaia n. 3 da dove vi si accede. L'appartamento ha una superficie commerciale di circa mq 121 ed è costituito a piano terra dalla cucina-soggiorno, da un ripostiglio e da un bagno e a primo piano da 2 camere da letto, dal bagno e dalla lavanderia. L'immobile si trova, a piano terra, in discrete condizioni di manutenzione ed a piano primo in scarse condizioni di manutenzione. Infatti nella zona della lavanderia gli intonaci sono ammalorati. La struttura portante è in muratura ed il solaio di interpiano è costituito da putrelle in acciaio e tavelloni. Per evitare infiltramenti di acqua, sopra il primo piano è stata costruita senza autorizzazione una copertura in acciaio. Vi è la presenza di una barriera architettonica nella scala di collegamento tra il piano terra (zona giorno) al primo piano (zona notte). Per risolvere il problema è possibile installare un montascale nella suddetta scala il cui costo è circa € 6.000,00.

**c)**

attualmente l'appartamento è occupato dalla sig.ra [REDACTED] insieme ai due figli.  
Non esistono contratti registrati prima del pignoramento.

**d)** non esiste nessuna formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;

**d bis)** l'immobile non è di edilizia residenziale pubblica;

**e)** attualmente esistono le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/2002 - Registro Particolare 10641 Registro Generale 13048

Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 120145 del 27/08/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2009 - Registro Particolare 2145 Registro Generale 8172

Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 112892/27679 del 09/04/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

Immobili siti in VITTORIA(RG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2010 - Registro Particolare 11935 Registro Generale 19115

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 777/2010 del 14/07/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VITTORIA(RG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2866 del 03/08/2021 (CANCELLAZIONE)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2021 - Registro Particolare 14124 Registro Generale 20600

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2802 del 16/11/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VITTORIA(RG)

Nota disponibile in formato elettronico

**f)**

- Durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU ha riscontrato le seguenti irregolarità:

- il primo piano dell'immobile è stato costruito senza concessione edilizia;
- la distribuzione interna del piano terra è diversa rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale.

- nel comune di Vittoria non risulta la dichiarazione di agibilità o abitabilità;

- il fabbricato ricade in zona B<sub>3</sub> del P.R.G. di Vittoria con indice di edificabilità di 6 mc/mq. L'altezza massima di edificabilità è pari a 11 m e il numero massimo di piani consentiti è pari a 3. Attualmente l'immobile è costituito da due piani e quindi vi è la possibilità di realizzare un ulteriore piano dopo aver effettuato la sanatoria per le opere realizzate senza concessione edilizia;

- i lavori realizzati abusivamente rispettano le norme urbanistiche. Per quanto riguarda i costi, è necessario considerare che la sanatoria bisogna richiederla, oltre che al comune, anche al Genio Civile. Considerato anche le spese successive per la variazione catastale, la dichiarazione di agibilità, il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione, il costo complessivo si aggira su € 10.000,00 circa. A tale somma vanno aggiunti gli oneri tecnici per la realizzazione dell'intervento nonché gli oneri per il rilascio dei necessari titoli autorizzativi presso gli Enti preposti, il tutto quantificabile in via approssimativa ad € 2.000,00

In definitiva, il costo complessivo da sostenere per la sanatoria è di circa € 12.000,00.

g) poiché nel corso delle operazioni di stima non è stato possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica, il sottoscritto CTU ha provveduto a redigerlo (allegato 8)

**h)** La consistenza dell'immobile oggetto di stima è calcolata come da DPR 138/98

Descrizione locale	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie Comm.le (mq)	Condizione di manutenzione
Cucina-soggiorno	37,82	1	37,82	Buone
Bagno	2,25	1	2,25	“
Ripostiglio	2,56	1	2,56	“
Canna d'aerazione	1,52	0,1	0,15	“
Camera 1	6,59	1	6,59	“
Camera 2	20,45	1	20,45	“

W.C.	9,10	1	9,10	
Pianerottolo scala	0,64	1	0,64	“
Lavanderia	9,18	1	9,18	Discrete
Bagno 2	3,53	1	3,53	“
Balcone	4,34	0,25	3.25	“
Muri p.t	10.19	1	10.19	
Muri p.1	15.97	1	15.97	
<b>TOTALE MQ</b>			<b>121,68</b>	

- l'appartamento oggetto di pignoramento è costituito a piano terra dalla cucina/soggiorno, dal bagno e dal ripostiglio ed a primo piano da due camere da letto, dal bagno e dalla lavanderia. L'appartamento si trova a piano in buone condizioni di manutenzione ed a piano primo in scarse condizioni di manutenzioni a causa dell'umidità. La struttura portante dell'immobile è in muratura portante con il solaio d'interpiano in putrelle e tavelloni e con la tettoia a primo piano in acciaio. La scala che collega il piano terra con il primo piano è in acciaio.

- gli impianti si presentano in buone condizioni di manutenzione; in ogni caso dovrebbero essere revisionati per renderli conformi alla normativa vigente;

#### **Determinazione del valore commerciale**

Il metodo seguito per la determinazione del valore commerciale dell'immobili si basa sulla comparazione tra il bene da stimare e beni simili di cui si conosce il valore di mercato. In detta comparazione intervengono parametri come volume, superfici, numero di piani, altezza di piano, esposizione e localizzazione, caratteristiche strutturali e tecnologiche, grado di manutenzione. Influisce inoltre, il grado di urbanizzazione della zona, la presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la presenza e il grado di accessibilità ai servizi primari. Tale procedimento è definito stima sintetica in quanto la stima si determina con riferimento al valore unitario effettivamente realizzato per beni simili.

Il valore di mercato scaturisce dalla consultazione dei prezzi stabiliti dall'Osservatorio Immobiliare - Agenzia del Territorio e dalla comparazione con i prezzi desunti da riviste specializzate e agenzie immobiliari. La consistenza viene calcolata in metri quadrati, misurando la superficie residenziale; i terrazzi, le balconate ed i volumi tecnici esterni invece vengono quantizzati come superficie non residenziale.

#### **Fonti di riferimento**

Come fonti di riferimento si sono considerati quelle dirette e quelle indirette.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Dai dati che sono emersi dalle ricerche si è appurato che il prezzo medio di mercato è 580 €/mq per abitazioni di tipo civile nella zona di Vittoria.

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia del Territorio.

I dati minimi, massimi e medi ricavati per le abitazioni di tipo economico nel centro di Vittoria dove è collocato il bene sono illustrati nelle tabelle seguenti:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	910	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	540	810	L	2,2	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	320	460	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	360	520	L	1,8	2,6	L

Dalla suddetta tabella, si vede che per le abitazioni di tipo economico, i valori variano da 540,00 €/mq a 810 €/mq. Considerando le condizioni dell'appartamento possiamo considerare come quotazione la media fra questi due valori e cioè 675 €/mq

Facendo la media tra il valore medio preso dalle fonti dirette e il valore medio preso dalle fonti indirette si ottengono i seguenti valori:

$$(675,00 + 580,00) / 2 = 627,50 \text{ €/mq}$$

Valore dell'appartamento: mq 121,68 x 627,50 €/mq = € 76.354,20

### Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore stimato dell'appartamento bisogna decurtare, gli oneri di regolarizzazione per la sanatoria, il 10% del valore stimato per le condizioni dello stato dei luoghi e il 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 come sintetizzato di seguito:

Valore dell'immobile	€ 76.354,20
Costo per la sanatoria	€ 12.000,00
Abbattimento del 10% per le condizioni dello stato dei luoghi	€ 7.635,42
Abbattimento forfettario del 15%	€ 11.453,13

i) Il valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, è pari ad € 45.265,65 che si arrotonda a € **45.000,00**

l) l'appartamento appartiene per intero agli esecutati per cui non vi è pignoramento di quota.

### CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatomi e rassegno la presente relazione con allegati.

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

### ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria catastale
3. Pianta stato di fatto
4. Visura catastale
5. Estratto di mappa
6. Ricevute della P.E.C. di trasmissione, al creditore e al custode giudiziario e ricevuta della raccomandata al debitore di copia della perizia
7. Verbale di sopralluogo
8. Attestato di prestazione energetica
9. Ispezione ipotecaria
10. Atto di compravendita
11. Estratto per riassunto dai registri degli atti del matrimonio
12. Certificato di residenza
13. Stato di famiglia

Data, 05/11/2022

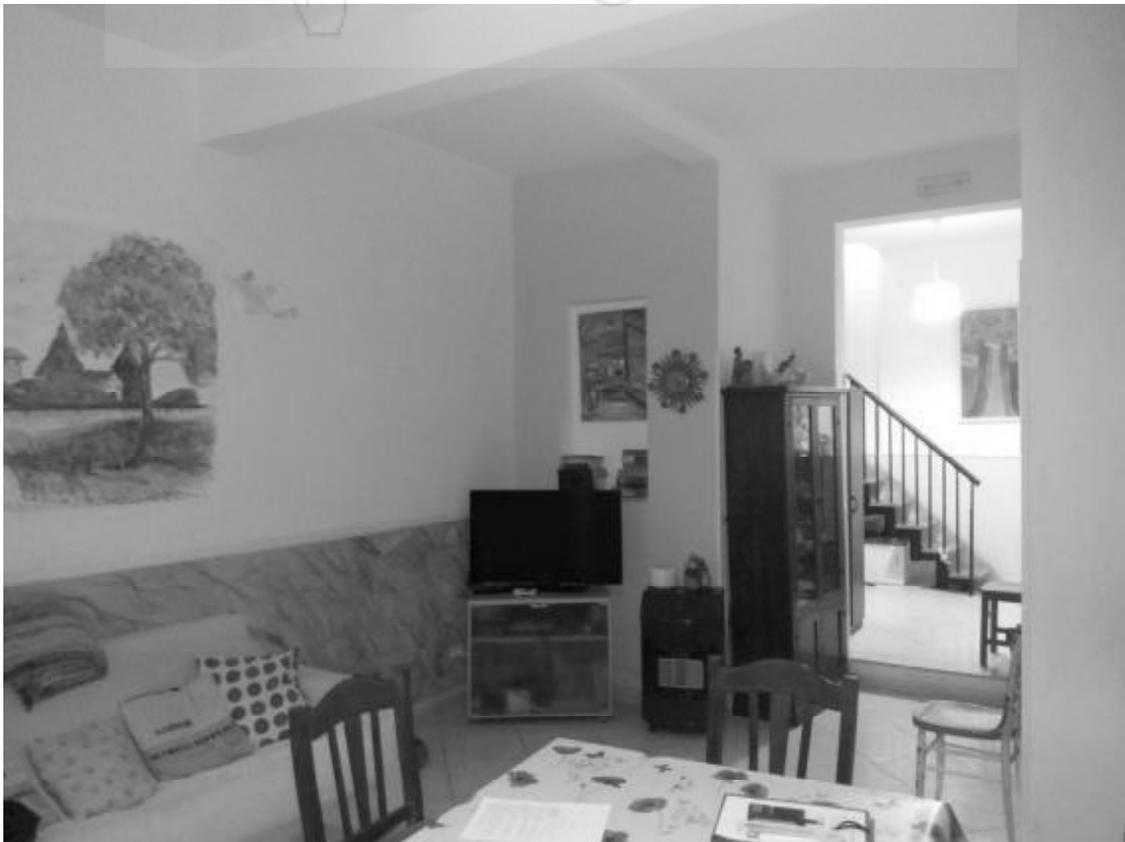
Il C.T.U.  
Ing. Mario Walter Domina

 **ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





 **ASTA**legale.net



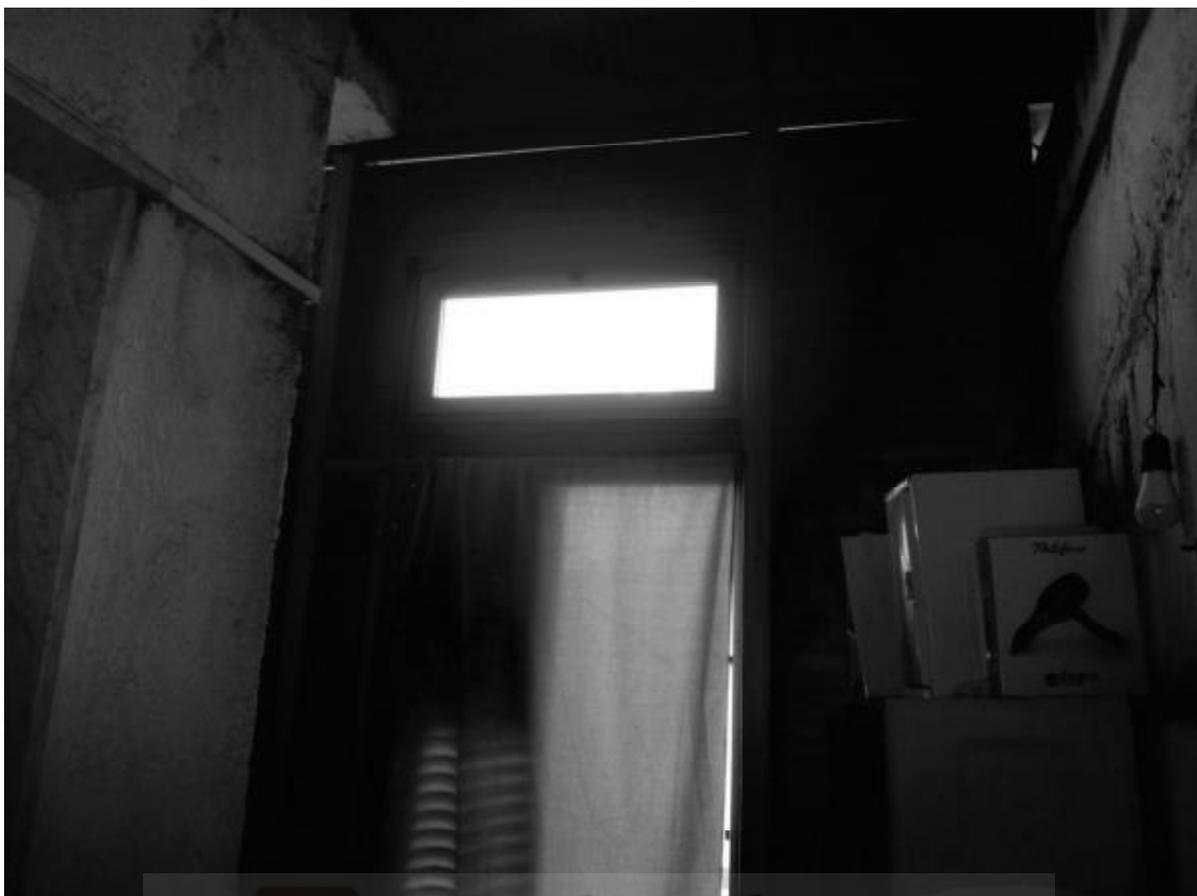




 ASTAlegale.net







ASTAlegale.net







**ALLEGATO 2 – PLANIMETRIA CATASTALE**





**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939 XVI N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N.° 10622347

Comune VITTORIA

Ditta [REDACTED]

Via Cernaia 13

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

*Nov. 31*  
*2*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R. D.L. 15 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE  
di **VITTORIA**

Talloncino di riscontro  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**10622347**



P.T.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:  
ING. DOT. FRANCESCO DI GENOVATO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **INGEGNERI**  
della Provincia di Oragusa

Data 15-1-940 XVII

Firma [Signature]

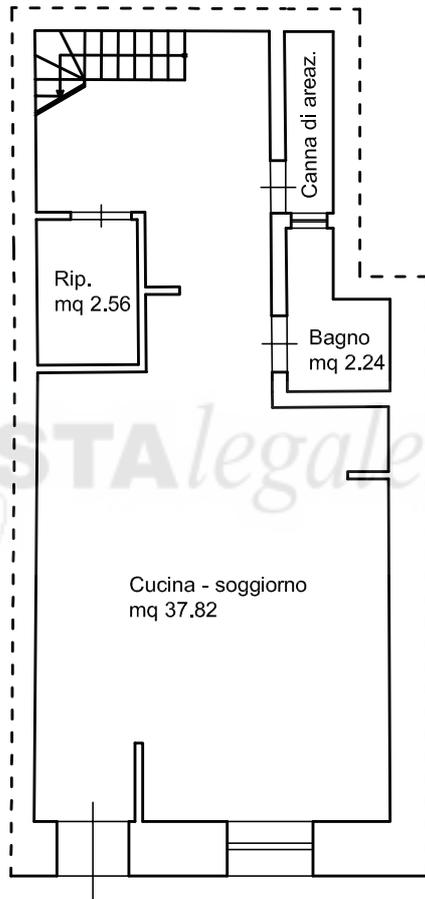
Ultima planimetria in atti

inem 01  
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2022 - Comune di VITTORIA (M088) - < Foglio 209 - Particella 4915 - Subalterno 1 >  
 Firmato Da: **EDCOMINA MARIANO** MATHEUR Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 56210e1a4829e3fcd006cfff083ec691



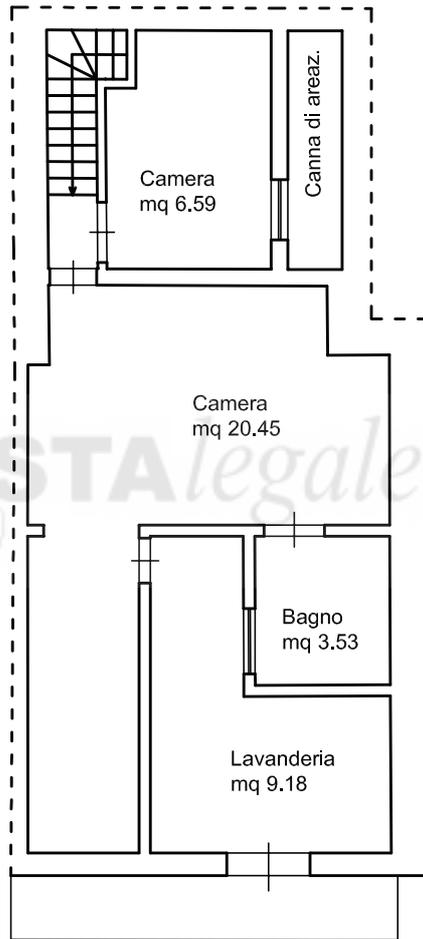
**ALLEGATO 3 – PIANTE STATO DI FATTO**





PIANO TERRA





PRIMO PIANO





**ALLEGATO 4 – VISURA CATASTALE**



Direzione Provinciale di Ragusa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **23/02/2022**



**Immobile di catasto fabbricati**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/02/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **209** Particella **4915** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 55,52**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

**Indirizzo:** VIA CERNAIA n. 3 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **39 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **38 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/06/2006 Pratica n. RG0067570 in atti dal 20/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6446.1/2006)

**> Dati identificativi**

Comune di **VITTORIA (M088) (RG)**

Foglio **209** Particella **4915** Subalterno **1**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **VITTORIA (M088A) (RG)**

Foglio **209** Particella **4915**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/06/2006 Pratica n. RG0067570 in atti dal 20/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6446.1/2006)

**> Indirizzo**

VIA CERNAIA n. 3 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 20/06/2006 Pratica n. RG0067570 in atti dal 20/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 6446.1/2006)

Direzione Provinciale di Ragusa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 55,52**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **A/6<sup>a</sup>**, Classe **1**, Consistenza **2,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
20/06/2006 Pratica n. RG0067570 in atti dal 20/06/2006  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
6446.1/2006)

> **Dati di superficie**

Totale: **39 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **38 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
31/12/1939, prot. n. 9084

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1.** [REDACTED]  
[REDACTED]  
nata a VITTORIA (RG) il 22/05/1974  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/08/2002 Pubblico ufficiale G.  
DEMOSTENE Sede COMISO (RG) Repertorio n.  
120145 - UR Sede VITTORIA (RG) Registrazione n.  
1555 registrato in data 16/09/2002 - VENDITA Voltura  
n. 160274.1/2002 - Pratica n. 171685 in atti dal  
31/10/2002

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

VITTORIA (RG) (M088)  
Foglio **209** Particella **473**

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

VITTORIA (RG) (M088)  
Foglio **209** Particella **471** Subalterno **2**

> **2.** [REDACTED]  
[REDACTED]  
nato a VITTORIA (RG) il 25/02/1974  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

*Legenda*

a) A/6: Abitazioni di tipo rurale

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



**ALLEGATO 5 – ESTRATTO DI MAPPA**





Comune: (RG) VITTORIA/A  
Foglio: 009  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri#protocollato: 8-Nov-2022 7:55:45  
T23710/2022

Particella: 4915



**ALLEGATO 6**

**RICEVUTE DELLA P.E.C. DI TRASMISSIONE AL CREDITORE E AL CUSTODE  
GIUDIZIARIO E RICEVUTA DELLA RACCOMANDATA AL DEBITORE DI COPIA  
DELLA PERIZIA**



---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>  
**A** [waltermario.domina@ingpec.eu](mailto:waltermario.domina@ingpec.eu) <waltermario.domina@ingpec.eu>  
**Data** venerdì 11 novembre 2022 - 15:43

---

### Ricevuta di accettazione

---

Il giorno 11/11/2022 alle ore 15:43:24 (+0100) il messaggio  
"Procedura esecutiva n. 269-2021 Fire S.p.A. contro +1" proveniente da  
"waltermario.domina@ingpec.eu"  
ed indirizzato a:  
antonio.dipaola@avvragusa.legalmail.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec299811.20221111154324.198221.431.1.51@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
smime.p7s



---

**Da** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

**A** waltermario.domina@ingpec.eu <waltermario.domina@ingpec.eu>

**Data** venerdì 11 novembre 2022 - 15:44

---

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 11/11/2022 alle ore 15:44:00 (+0100) il messaggio "Procedura esecutiva n. 269-2021 Fire S.p.A. contro +1" proveniente da "waltermario.domina@ingpec.eu" ed indirizzato a "antonio.dipaola@avvragusa.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** opec299811.20221111154324.198221.431.1.51@pec.aruba.it

---

## Delivery receipt

The message "Procedura esecutiva n. 269-2021 Fire S.p.A. contro [REDACTED]" sent by "waltermario.domina@ingpec.eu", on 11/11/2022 at 15:44:00 (+0100) and addressed to "antonio.dipaola@avvragusa.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** opec299811.20221111154324.198221.431.1.51@pec.aruba.it

---

postacert.eml

dati-cert.xml

smime.p7s

## Procedura esecutiva 269-2021

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>

**A** [waltermario.domina@ingpec.eu](mailto:waltermario.domina@ingpec.eu) <waltermario.domina@ingpec.eu>

**Data** venerdì 11 novembre 2022 - 18:00

---

### Ricevuta di avvenuta consegna

---

Il giorno 11/11/2022 alle ore 18:00:00 (+0100) il messaggio

"Procedura esecutiva 269-2021" proveniente da "waltermario.domina@ingpec.eu"

ed indirizzato a "emanuel.cannizzaro@pec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec299811.20221111175953.203844.360.1.59@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml

postacert.eml

smime.p7s



## Procedura esecutiva 269-2021

---

**Da** posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

**A** waltermario.domina@ingpec.eu <waltermario.domina@ingpec.eu>

**Data** venerdì 11 novembre 2022 - 17:59

---

### Ricevuta di accettazione

---

Il giorno 11/11/2022 alle ore 17:59:53 (+0100) il messaggio  
"Procedura esecutiva 269-2021" proveniente da "waltermario.domina@ingpec.eu"  
ed indirizzato a:  
emanuel.cannizzaro@pec.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec299811.20221111175953.203844.360.1.59@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml

smime.p7s



**Posteitaliane**  
Kit Raccomandato 1 - 2012

**raccomandata 1**

**RV**

05084167070-2



CON FACILITAZIONE PER LE LEGGIBILITÀ DEL DOCUMENTO

Stampa di un Kit Raccomandato 1. Il documento è un foglio di carta con una griglia di linee per scrivere. Il testo è molto sfocato e illeggibile. Si possono distinguere alcune parole come "Raccomandato" e "Posteitaliane".

2 - COPIA PER IL MITTENTE



**ALLEGATO 7 – VERBALE DI SOPRALLUOGO**



**Tribunale Ordinario di Ragusa**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa**

**r.g. 269/2021**

Giudice dell'Esecuzione Dr. Orazio Gilberto Rapisarda,

promossa da FIRE S.p.A.

contro [REDACTED]

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Io sottoscritto dott. Emanuel Cannizzaro, nella qualità di custode giudiziario, come da ordinanza del G.E. emessa in data 21/02/2022 nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, premesso di aver tentato un primo accesso fissato per il giorno 18/03/2022 alle ore 10:00 e del quale è stato notificato avviso ai debitori esecutati a mezzo raccomandata a-r, ma di non aver trovato nessuno presso i luoghi, oggi 24 marzo 2022 alle ore 16:15 in Vittoria, unitamente al nominato esperto stimatore Ing. Domina Mario Walter mi sono recato nuovamente presso l'immobile pignorato sito in Vittoria alla via Cernaia n. 3, previo accordo telefonico con i debitori esecutati, al fine di prendere visione e accedere al compendio pignorato.

All'interno ho rinvenuto la presenza della signora [REDACTED]  
identificata e mezzo conto identico n° AT 3344335  
risciolta dal Comune di Vittoria in data 15/02/2013  
scadente il 22/05/2023.

Ho reso edotto e avvisato i signori sopra indicati circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporte ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato

e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario, rilasciando copia del decreto di nomina.

Ho informato in particolare che:

- l'esecutato è divenuto "mero detentore" dell'immobile pignorato e qualora lo stesso o l'occupante non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potrà continuare ad abitarvi;
- in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà revocare l'autorizzazione ad abitare l'immobile e comunque potrà ordinare l'immediata liberazione del bene nei confronti della parte esecutata o dell'occupante senza titolo;
- è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 15/12/2022 alle ore 9:30, per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita.

Ho fatto presente, altresì, che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, di seguito dettagliata, può contattare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente che gli avvocati dei creditori intervenuti (evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente), i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione (o che potranno essere richiesti al sottoscritto custode), al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare

ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.

Ho consegnato anche l'informativa per il debitore costituente allegato n.2 del Decreto di fissazione di udienza ex. art. 569 c.p.c.

Relativamente allo stato di occupazione dell'immobile, la signora [redacted] dichiara che lo stesso attualmente si trova abitato come abitazione principale della stessa [redacted] insieme ai due figli. [redacted] non abita più nell'immobile in quanto è in corso la causa di separazione.



Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si presenta in condizioni di buono stato al pieno tenore, mentre al primo piano sono necessari interventi di manutenzione.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione ed ho appreso che l'immobile considerato l'anno di costruzione non necessita di urgenti interventi di manutenzione.

Ho informato, inoltre, la signora [REDACTED], che l'immobile pignorato potrà essere visitato da eventuali interessati alla vendita e che, pertanto, il medesimo deve consentire le visite su richiesta del custode, con espresso avvertimento che verranno segnalati al Giudice dell'esecuzione eventuali comportamenti tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita, l'accesso e l'ordinaria gestione ed amministrazione dell'immobile per gli opportuni provvedimenti del caso.

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito le seguenti attività:

rilievi metrici e fotografici, riservandosi di effettuare ulteriori sopralluoghi se necessari

Infine, il debitore dichiara spontaneamente quanto segue:

niente da dichiarare

Il presente verbale viene chiuso alle ore 17:20 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Vittoria, 24/03/2022

  
Daniele Leo Vek  
Emmanuel Amizzone

 ASTAlegale.net



**ALLEGATO 8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20221105-088012-47739 VALIDO FINO AL: 05/11/2032



## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziale  
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro:

### Dati identificativi



Regione : **Sicilia**  
Comune : **Vittoria (RG)**  
Cod.Istat: **088012**  
Indirizzo : **Via Cernaia**  
CAP **97015**  
Piano : T-1 - Interno : ND  
Coord. GIS : **Lat : 36.954444 ; Long : 14.535556**

Zona climatica : **C**  
Anno di costruzione : **1960**  
Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **76,50**  
Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0,00**  
Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **299,17**  
Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0,00**

Comune catastale				VITTORIA (RG)				Sezione		Foglio		209		Particella		4915	
Subalterni	da	1	a	1	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
Altri subalterni																	

### Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale  
 Ventilazione meccanica  
 Illuminazione  
 Climatizzazione estiva  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Trasporto di persone o cose

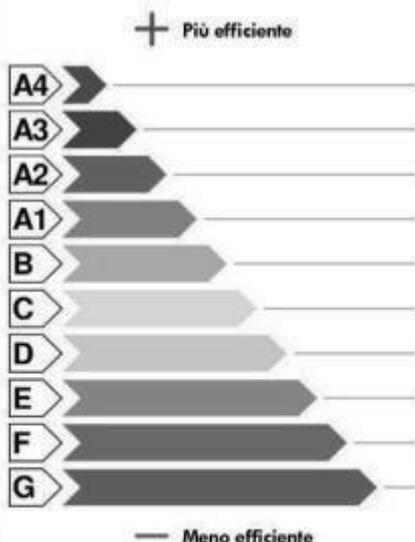
## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

### Prestazione energetica del fabbricato



### Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

**CLASSE ENERGETICA**

**G**

EP<sub>gl,nren</sub>  
**143,49**  
kWh/m<sup>2</sup> anno

### Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

**A1 (28,71)**

Se esistenti:



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20221105-088012-47739 VALIDO FINO AL: 05/11/2032



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi annui di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 143,49
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1.106,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		Indice della prestazione energetica rinnovabile $EP_{gl,ren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 26,91
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica Raggiungibile con l'intervento ( $EP_{gl,nren}$ kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Realizzazione di cappotto termoisolante.	NO	9,00	E (70,29)	E 70,29 (kWh/m <sup>2</sup> anno)



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20221105-088012-47739 VALIDO FINO AL: 05/11/2032



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	299,17	m <sup>3</sup>
S – Superficie disperdente	211,79	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,708	
EP <sub>H,nd</sub>	98,58	kWh/m <sup>2</sup> anno
A <sub>sol,est</sub> /A <sub>sup utile</sub>	0,0063	-
Y <sub>IE</sub>	0,9040	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73 $\eta_H$	0,00	134,51
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,57 $\eta_w$	0,00	8,98
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20221105-088012-47739 VALIDO FINO AL: 05/11/2032



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

La Legge di Stabilità 2022 ha prorogato al 31 dicembre 2024 la detrazione del 50% e 65% per le spese relative ad interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo/Società
<b>Nome e Cognome / Denominazione</b>	Mario Walter Domina	
<b>Indirizzo</b>	Via Vincenzo Albanese n. 74/B, Modica (RG)	
<b>E-mail</b>	walter.domina@alice.it	
<b>Telefono</b>	3396676241	
<b>Titolo</b>	Ingegnere	
<b>Ordine/iscrizione</b>	Ordine degli Ingegneri di Ragusa n. 1197	
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
<b>Informazioni aggiuntive</b>	Di essere iscritto nell'elenco regionale dei certificatori abilitati al n. 1801	

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

È stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE	SI
---	----

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione: 05/11/2022



Firma e timbro del tecnico o firma digitale





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20221105-088012-47739 VALIDO FINO AL: 05/11/2032

APE  
2015

## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
<b>REN 1</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
<b>REN 2</b>	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
<b>REN 3</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
<b>REN 4</b>	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
<b>REN 5</b>	ALTRI IMPIANTI
<b>REN 6</b>	FONTI RINNOVABILI

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

**ALLEGATO 9 – ISPEZIONE IPOTECARIA**



Direzione Provinciale di RAGUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/11/2022 Ora 09:22:49  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T21764 del 05/11/2022

per dati anagrafici

Motivazione CTU

Richiedente CPPGRG per conto di  
DMNMWL75C20Z133T

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	06/12/1989	al	04/11/2022
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1974	al	05/12/1989

**Elenco omonimi**

35. [REDACTED] **ASTAlegale.net**  
Luogo di nascita VITTORIA (RG)  
Data di nascita 25/02/1974 Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalita**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/2002 - Registro Particolare 10641 Registro Generale 13048  
Pubblico ufficiale DEMOSTENE GIOVANNI Repertorio 120145 del 27/08/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/05/2005 - Registro Particolare 5672 Registro Generale 12270  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 189/219 del 15/04/2005  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di RAGUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/11/2022 Ora 09:22:49  
Pag. 2 - Segue

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T21764 del 05/11/2022

per dati anagrafici

Motivazione CTU

Richiedente CPPGRG per conto di

DMNMWL75C20Z133T

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2005 - Registro Particolare 13566 Registro Generale 27202  
Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 58622/12822 del 09/11/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2005 - Registro Particolare 14018 Registro Generale 28144  
Pubblico ufficiale DIRIGENTE URBANISTICA COMUNE DI VITTORIA Repertorio 630 del 02/12/2005  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2006 - Registro Particolare 5196 Registro Generale 17553  
Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 109788/26129 del 11/07/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2006 - Registro Particolare 13993 Registro Generale 23707  
Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 109956/26209 del 12/09/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
7. ISCRIZIONE CONTRO del 16/04/2009 - Registro Particolare 2145 Registro Generale 8172  
Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 112892/27679 del 09/04/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2010 - Registro Particolare 11935 Registro Generale 19115  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 777/2010 del 14/07/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T21764 del 05/11/2022

per dati anagrafici

Motivazione CTU

Richiedente CPPGRG per conto di

DMNMWL75C20Z133T

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2866 del 03/08/2021 (CANCELLAZIONE)
  
9. ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/2015 - Registro Particolare 231 Registro Generale 1923  
Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA SPA Repertorio 6851/2014 del 10/02/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/10/2021 - Registro Particolare 11260 Registro Generale 16744  
Pubblico ufficiale PUGLISI DANIELE Repertorio 3198/2264 del 27/09/2021  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO DONANTE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/10/2021 - Registro Particolare 11261 Registro Generale 16745  
Pubblico ufficiale PUGLISI DANIELE Repertorio 3198/2264 del 27/09/2021  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO DONANTE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/10/2021 - Registro Particolare 11262 Registro Generale 16746  
Pubblico ufficiale PUGLISI DANIELE Repertorio 3198/2264 del 27/09/2021  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
SOGGETTO DONATARIO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/10/2021 - Registro Particolare 11263 Registro Generale 16747  
Pubblico ufficiale PUGLISI DANIELE Repertorio 3198/2264 del 27/09/2021  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'  
Immobili siti in VITTORIA(RG)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
14. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/12/2021 - Registro Particolare 14124 Registro Generale 20600  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2802 del 16/11/2021

Direzione Provinciale di RAGUSA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 05/11/2022 Ora 09:22:49  
Pag. 4 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T21764 del 05/11/2022

per dati anagrafici

Motivazione CTU

Richiedente CPPGRG per conto di

DMNMWL75C20Z133T

---

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in VITTORIA(RG)

Nota disponibile in formato elettronico



**ALLEGATO 10 – ATTO DI COMPRAVENDITA**



000295

N. 120145 di Repertorio N. 35/10 di Raccolta



Trascritto a RAGUSA

il 28-8-02  
ai N.ri 13048-10641

Repubblica Italiana

L'anno duemiladue (2002)

Il giorno ventisette agosto (27 agosto)

In Comiso, nel mio studio sito in via G.Iacono n.33

Innanzi a me dr.GIOVANNI DEMOSTENE, Notaio in Comiso, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Ragusa e Modica, senza assistenza di testimoni ai quali i comparenti infrascritti, che hanno i requisiti di legge per farlo d'accordo tra di loro e con il mio consenso hanno espressamente rinunciato.

SONO PRESENTI:

██████████, casalinga, nata a Vittoria il 13 agosto 1977 (██████████) ivi residente via Ricasoli n.96, nubile

coniugi ██████████, coltivatore diretto, nato a Vittoria il 25 febbraio 1974 (██████████)

e ██████████, casalinga, nata a Vittoria il 22 maggio 1974 ivi (██████████) residenti via Cernaia n.3, in regime di separazione convenzionale.

Dell'identità personale dei comparenti io Notaio sono certo. Le parti dichiarano di non essere parenti in linea retta.

I suddetti in virtù di quest'atto convengono e sti

REGISTRATO A VITTORIA  
IL 16 SET 2002 AL N. 1555  
ESATTE EURO 438,00

pulano quanto segue: \_\_\_\_\_

2  
 vende e trasferisce con ogni garanzia di legge in favore dei coniugi 

 che indivisamente ed in parti uguali tra loro in compra accettano il seguente immobile in Vittoria : \_\_\_\_\_

  
casa di civile abitazione non di lusso avente i requisiti di cui all'art.13 della legge 2 luglio 1949 n.408 sita in via Cernaia n.3 composta da due vani e accessori confinante con la detta via, con eredi di

Riportata nel catasto fabbricati di Vittoria al foglio 209 mappali \_\_\_\_\_

471/2 e 473 vi Cernaia N.3 P.T.cat.A/6 cl.1 v.2,5  
RC.Euro 55,52 \_\_\_\_\_

Il prezzo della presente compravendita è stato convenuto e stabilito d'accordo tra le parti come esse affermano in Euro cinquemilaottocentocinquanta/00 (E.5.850,00), somma che la venditrice dichiara di avere ricevuto dai compratori in favore dei quali rilascia ampia e formale quietanza con rinuncia all'ipoteca legale. Tutti gli effetti giuridici ed economici della presente vendita avranno luogo da oggi.

La venditrice dichiara di essere proprietaria della casa venduta per averla acquistata col mio atto 18

novembre 1998 reg.to al n.1889 e ne garantisce la piena disponibilità e la libertà da afficienze ipotecarie, pesi o vincoli comunque pregiudizievoli

La venditrice da me richiamata sulle sanzioni penali previste dall'art.76 del T.U. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara ai sensi degli artt. 46 e segg. del citato T.U.sotto la propria responsabilità - ai sensi della legge 26 giugno 1990 n.165 che il reddito dell'immobile in oggetto è stato regolarmente inserito nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta il cui termine di presentazione è scaduto alla data odierna,

- ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 che la casa è stata edificata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Spese e tasse di quest'atto a carico dei compratori che intendono beneficiare delle agevolazioni fiscali previste dalla legge 24 marzo 1993 n.75 e seguenti; a tal fine dichiarano di essere residenti a Vittoria, di non essere titolari esclusivi o in comunione tra loro di diritto di piena proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato, di non essere titolari neppure per quote anche

SPECIFICA

Carta L. 10.33

Scrittura L. 4.00

Repertorio L. 0.50

Onorario L. 111.00

C. N. N. L. /

Tassa Archivio L. 24.10

Copia Registro L. 33.33

Copia Procura L. 23.00

Numero E 193/26

*f*

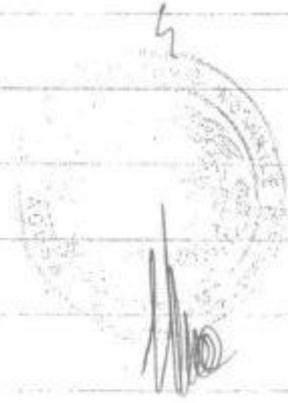
in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale del diritto di piena o nuda proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni che si sono succedute nel tempo sulla cosiddetta prima casa.

Richiesto io notaio ho ri-

cevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia in un foglio del quale occupa tre intere pagine e nove righe fin qui della quarta e da me letto ai comparenti che lo approvano.



*sembert*





ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI RAGUSA  
CON SEDE IN MODICA

La presente copia fotostatica, composta da N° cinque (5) facciate,  
è conforme all'originale esistente presso questo Archivio.

Si rilascia a richiesta di DOMINA MARIO WALTER  
in carta libera ai sensi dell'ART. 18 D.P.R. 30/05/2002 n. 115.

Modica, 7 marzo 2022

IL CAPO DELL'ARCHIVIO

Bolletta N. 416

del \_\_\_\_\_

Euro 3,50

IL CONSERVATORE  
Dott. Stefano La Rosa

ASTAlegale.net

**ALLEGATO 11 – ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DEL  
MATRIMONIO**



COMUNE DI VITTORIA  
PROVINCIA DI RAGUSA  
STATO CIVILE

Certificato N.

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Dal registro degli Atti di Matrimonio di questo Comune,  
dell'anno 2002, parte 2, serie B, numero 18, ufficio 1

RISULTA CHE :

██████████  
nata il 22/05/1974 a VITTORIA (RG)  
e

██████████  
nato il 25/02/1974 a VITTORIA (RG)

hanno contratto matrimonio  
il giorno VENTICINQUE del mese di MAGGIO  
dell'anno DUEMILADUE  
alle ore diciassette e minuti trenta  
nel Comune di ACATE (RG)

ANNOTAZIONI

Gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma del Codice Civile, hanno  
dichiarato nell'atto controscritto di scegliere il regime della  
separazione dei beni.  
03/06/2002

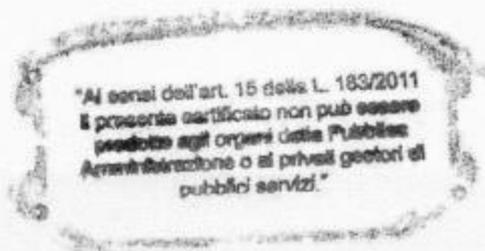
Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art.7,  
comma 5 della Legge 29 dicembre 1990 N. 405.

VITTORIA, 04/11/2022

DIRITTI RISCOSSI  
ESENTE



Ufficiale dello Stato Civile  
*Busacca Giuseppe*



**ALLEGATO 12 – CERTIFICATO DI RESIDENZA**



COMUNE DI VITTORIA  
ANAGRAFE



CERTIFICATO DI RESIDENZA

Certificato Nr. 266500

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE  
In conformita' alle risultanze degli atti  
CERTIFICA CHE

[REDACTED]

NATA IL 22/05/1974 A VITTORIA (RG)  
ATTO N. 437-I-A/1974 1  
AB.VIA CERNAIA N.3 P.T int. sc.

RISULTA ISCRITTO NELL'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

VITTORIA 04/11/2022

"Ai sensi dell'art. 15 della L. 183/2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi."

COMUNE DI VITTORIA  
SETTORE SERVIZI DEMOCRATICI  
ESENTE IMPOSTA DI BOLLO  
ART. 9 TAB. "B" D.P.R. 26-10-1977

DIRITTI RISCOSSI	EURO
SEGR. SEMPLICE	0,2
TOTALE	0,2



UFFICIALE ANAGRAFE  
(Luigi Lupo)

**ALLEGATO 13 – STATO DI FAMIGLIA**



COMUNE DI VITTORIA  
ANAGRAFE



STATO DI FAMIGLIA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE  
CERTIFICA CHE IN QUESTO REGISTRO DI POPOLAZIONE  
RESIDENTE RISULTA ISCRITTA LA SEGUENTE FAMIGLIA:

Certificato Nr. 2665004

AB. VIA CERNAIA N.3 P.T int. sc.

[REDACTED]  
NATA IL 22/05/1974 A VITTORIA (RG)  
ATTO N. 437-I-A/1974 1

[REDACTED]  
NATO IL 24/07/2003 A VITTORIA (RG)  
ATTO N. 372-I-A/2003 1

[REDACTED]  
NATO IL 14/08/2008 A VITTORIA (RG)  
ATTO N. 404-I-A/2008 1

VITTORIA 04/11/2022

"Ai sensi dell'art. 15 della L. 183/2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi."

COMUNE DI VITTORIA  
SETTORE SERVIZI DEMOGRAFICI  
ESENTE IMPOSTA DI BOLLO  
ART. 9 TAB. "B" D.P.R. 26-10-1977



UFFICIALE D'ANAGRAFE  
*[Signature]*

	EURO
DIRITTI RISCOSSI	
SEGR. SEMPLICE	0,26
TOTALE	0,26