

ASTE GIUDIZIARIE
geom. **Giulio Macauda**
Via SS. 115 - Piazzale Bruno - 97015 - Modica (RG)
cell. 3662766855 - e-mail: giulio.macauda@tiscali.it

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI RAGUSA
Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Causa Civile n. 148/2021 Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE

promossa da: **PRISMA SPV S.R.L.**

ASTE GIUDIZIARIE

contro

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Modica, 12 Agosto 2024

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

All'ill.mo Sig. G.I. Dott. Di Cataldo Carlo

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Causa Civile n. 148/2023 R.G. Es. Imm.

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da: PRISMA SPV S.R.L.
contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio ad evasione dell'incarico ricevuto dal G. Es. dott. Di Cataldo Carlo nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, giusto incarico del 10/08/20232 notificato tramite PEC e successiva accettazione dello stesso (vedi verbale di giuramento del 21/08/20232), ed esattamente, la stima e altro di:

immobile ad uso civile abitazione sito in Vittoria, via 24 Aprile n.1/F;

il tutto come descritto sull'atto di pignoramento immobiliare registrato in data 27/07/2023 17 Dicembre 2021 contro i debitori esecutati [REDACTED]

[REDACTED]; precisamente stando ai dati catastali attualmente disponibili e individuabili nell'atto di pignoramento prima descritto, l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta individuabile catastalmente rispettivamente nel seguente modo:

- p.la 215 del foglio 217 del NCEU del Comune di Vittoria PT-1-2
inoltre cl.1, ctg. A/4, classe 2, cons. 3,5 vani e R.C. 130,15 euro
con ingresso al civico n. 1/F di via 24 Aprile in Vittoria;

si precisa che l'atto di pignoramento e la conseguente proc. es. N° 148/2023 rivolti contro i debitori esecutati, coinvolgono la piena proprietà dell'unità immobiliare elencata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'identificazione catastale utilizzata negli atti di pignoramento è tuttora riscontrabile nelle interrogazioni catastali effettuabili presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Ragusa.

Fabbricato ad uso civile abitazione (Via 24 Aprile, 1/F - Vittoria)

L' **Abitazione** (foglio 217 p.la 215 del NCEU del Comune di Vittoria) non è un immobile di recente costruzione, risulta internamente completamente rifinito al piano terra e primo mentre al piano secondo è parzialmente rifinito, si sviluppa su tre livelli, esso è costituito da uno spazio domestico di circa 121,00 mq lordi (115,00 mq escluse le parti scoperte) con copertura inclinata per un'altezza interna di 3,45 ml ai piani terra e primo e di circa 2.55 ml al colmo e di circa 2.15 ml all'imposta al piano secondo, situata in pieno contesto urbano non gode della presenza di un' ampia e comoda area pertinenziale scoperta, tuttavia al piano secondo vi è la presenza di una piccola terrazza di circa 6,00 mq.

La planimetria dell'intero immobile è sostanzialmente rettangolare con le seguenti dimensioni di massima: circa 5.80 ml sul lato corto per circa 6.95 ml sul lato lungo, la porzione di lotto su cui insiste il fabbricato coincidente con la p.la 215 del f. 67 del NCEU del Comune di Vittoria ha geometria rettangolare coincidente con le dimensioni di massima dell'intero fabbricato.

Sul prospetto principale il fabbricato che si affaccia su via 24 Aprile non risulta rifinito e si trova in medie condizioni di manutenzione e qualità esecutiva, esso ha una struttura in muratura di fattura non recente, risulta solamente intonacato e non ha l'ultimo strato di rifinitura, anche se manca lo strato di rifinitura delle pareti tali soluzioni conferiscono all'immobile un gradevole effetto estetico di insieme, gli infissi sono costituiti principalmente all'esterno da avvolgibili di colore chiaro e portone principale in legno.

Il fabbricato è confinante (per quanto si evince dalle ricerche catastali effettuate), su due lati con proprietà delle ditte rispettivamente [REDACTED] (confine nord/est), [REDACTED] (nord/ovest), mentre con la stessa via 24 Aprile a sud.

Al momento del sopralluogo effettuato in data 05/10/2023 dalla sottoscritta, l'immobile come già accennato, risultava occupato dalla ditta esecutata vista la presenza di arredi e suppellettili di varia natura, mobilio e scaffalature (vedi foto Fabbricato da n.2 a 14).

Internamente il fabbricato è organizzato con la seguente distribuzione dei vani, si accede all'appartamento da un portone al civico 1/F di via 24 Aprile che conduce ad un vano scala e ad un vano a piano terra sfruttato come ingresso-soggiorno con attigua cucina con comodità di bagno e ripostiglio ricavato nel pozzo luce con copertura precaria in plexiglas, l'accesso al primo piano avviene dalla suddetta scala con ingresso al piano terra, al primo piano è situata la zona notte dell'abitazione mentre la zona ripostiglio-sgombero con terrazza si trova al secondo livello.

Al primo piano la zona notte risulta organizzata con due camere, un ripostiglio con affaccio su pozzo luce di circa mq 5.13 utilizzato a camera da letto singola e di una camera da letto matrimoniale di mq 15.00 circa con attiguo piccolo bagno di mq 1.16, vani ai quali si accede da un corridoio disimpegno comune, dallo stesso vano scala laterale rispetto alla pianta dell'edificio, si giunge poi al secondo piano ove sono presenti due vani ripostiglio con attigua terrazza.

L'abitazione, ben rifinita anche se con finiture di fattura non recente e qualitativamente scarse, gode di un discreto effetto architettonico d'insieme, i pavimenti sono per la maggior parte costituiti da ceramica o gres fine porcellanato, le pareti interne sono intonacate con tonachina fine e pittura, gli infissi interni sono in alluminio e risultano di qualità o prestazioni ordinarie così come gli impianti e gli infissi esterni (vedi foto da n. 1 a n.10). Il piano secondo risulta rifinito con materiali mediocri e di scarsa qualità, il tetto di copertura è realizzato con struttura in scatolare di ferro e sovrastate pannello coibentato (vedi foto da n. 11 a n.14).

La distribuzione interna dei vani dal punto di vista della funzionalità e della potenziale flessibilità ed adattabilità ad eventuali modifiche appare non molto vantaggiosa.

Planimetria catastale del fabbricato ad uso civile abitazione

MODULATO F. 102 (ENC. 407)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

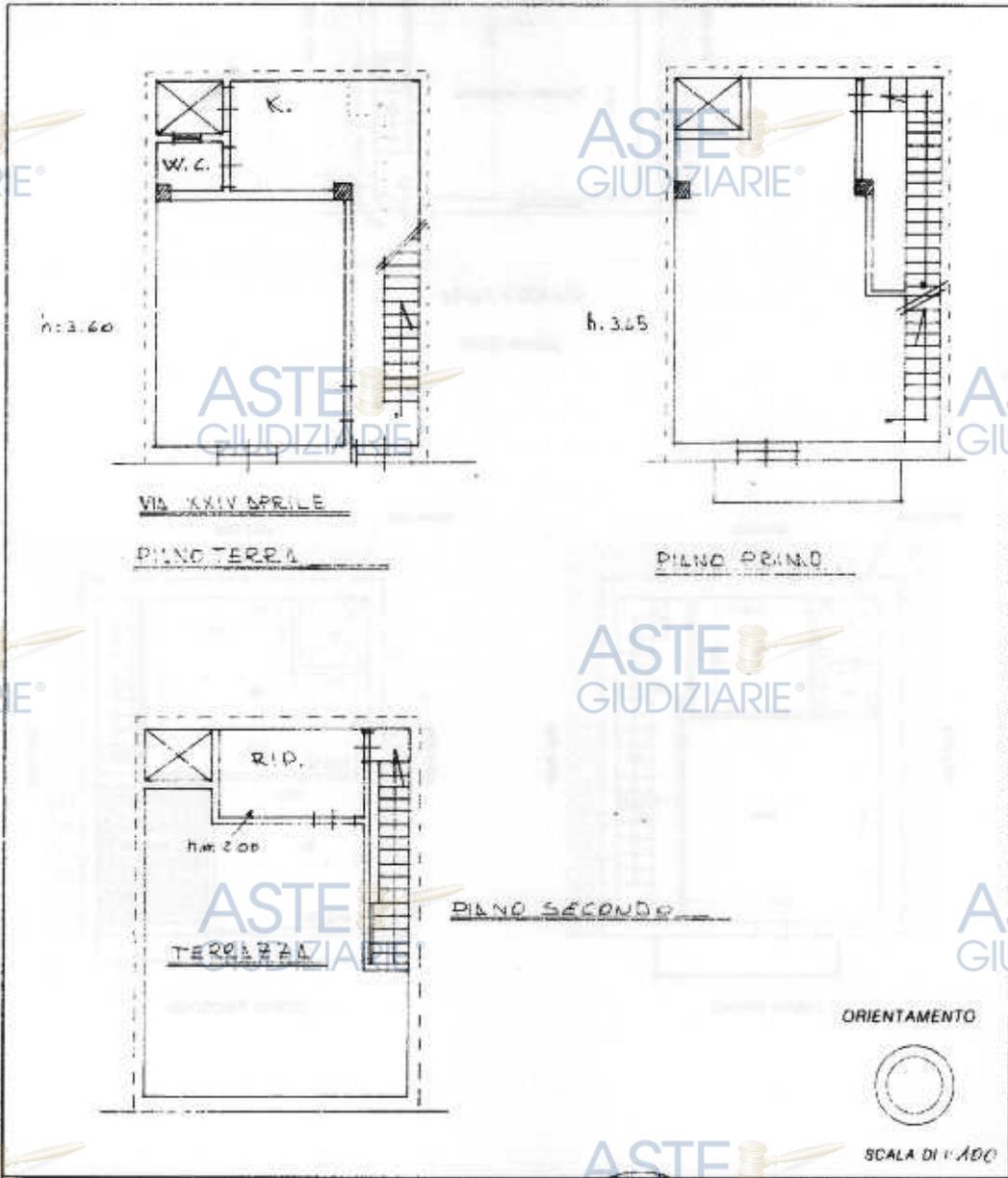
MCC. 01 (CEU)

LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di NITTORIDA

via XXIV APRILE

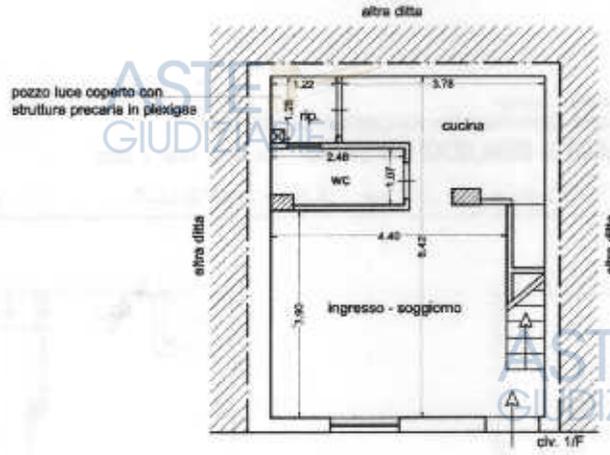
civ. 4/F



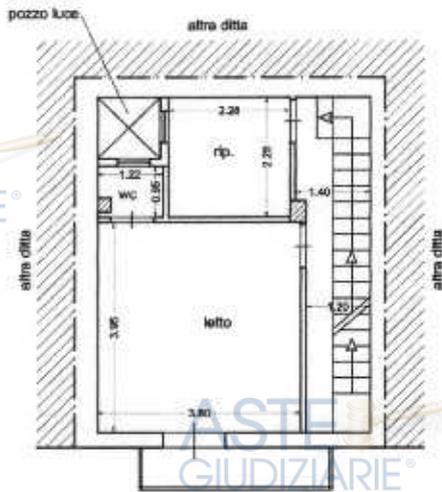
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata dal <u>GEOM. DI ROSA</u>	RESERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>LUIGI</u> <small>(ricola cognome e nome)</small>	
Identificativi catastali F. <u>217</u>	iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u>	
n. <u>215</u> sub	della provincia di <u>RAGUSA</u> n. <u>1100</u> data <u>12/05/23</u> Firma <u>[Signature]</u>	

Firmato Da: GIUSI MACCAUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 617414665db90b21

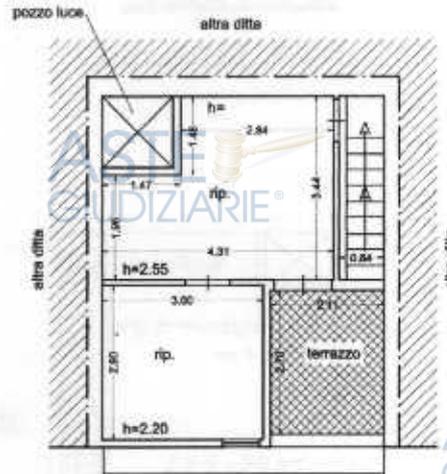
Planimetria stato di fatto del fabbricato ad uso civile abitazione



via XXIV Aprile
piano terra



piano primo



piano secondo

Documentazione storica del fabbricato ad uso civile abitazione in via 24 Aprile, 1/F

Acquisizione

L'Abitazione è pervenuta originariamente alla ditta [REDACTED] da ditta [REDACTED] e [REDACTED] giusto atto di compravendita rep. 30992 del 022/07/1999 e trascritto il 28/07/1999 al n.8945 presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa, il fabbricato identificato catastalmente dalla p.la 215 del foglio 217 del NCEU Comune di Vittoria.

Nel suddetto atto la ditta venditrice specificava quanto segue, ossia che:

- l'immobile trasferito è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Atti di provenienza

- Atto di vendita del 22/07/1999 a favore [REDACTED] per l'acquisto del fabbricato di Via 24 Aprile;
- Atto di vendita del 18/09/1995 a favore di [REDACTED] per l'acquisto del fabbricato di Via 24 Aprile;
- Atto di vendita del 29/05/1974 a favore di [REDACTED] per l'acquisto del fabbricato di Via 24 Aprile;
- Atto di vendita del 05/11/1963 a favore di [REDACTED] per l'acquisto del fabbricato di Via 24 Aprile;

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio-urbanistico ed esistenza di vincoli

L'immobile risulta situato in via 24 Aprile, 1/F zona urbana del Comune di Vittoria, il fabbricato non è stato realizzato direttamente dalla ditta esecutata ma la stessa ha acquistato l'immobile già edificato così come si evince dal titolo di proprietà.

La visura del fascicolo relativo al Fabbricato oggetto di perizia effettuata dalla sottoscritta CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, non ha permesso di rilevare la storia urbanistica dello stesso, in quanto non è stato trovato alcun fascicolo dello stesso negli archivi del Comune (vedasi dichiarazione allegata).

La ricerca della storia urbanistica del fabbricato è scaturita dall'analisi di diversi step logici e temporali, partendo dalla considerazione che due atti di vendita quello dell'anno 1995 e

quello dell'anno 1974 descrivono le caratteristiche dell'immobile trasferito con diversa consistenza evidenziando una contraddizione di fondo, ossia che l'immobile descritto nell'atto del 1974 risulta unico vano, certificando la presenza di una sola elevazione (status verificato anche in un precedente atto del 1963), mentre la descrizione dello stesso nell'atto del 1995 risulta a tre elevazioni, terra, primo e secondo e tutto dichiarato dalla ditta venditrice come edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Alla luce di tale contraddizione logica, la sottoscritta ha provveduto attraverso la collaborazione dei funzionari dell'Ufficio Tecnico ad una ricerca per nominativo e per localizzazione di eventuali licenze, autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite all'immobile, tuttavia tale ricerca non ha portato ad alcun esito, si è pertanto effettuata un approfondimento basandosi su nominativi di precedenti proprietari ma anche tale rilevazione non ha condotto a risultati.

Pertanto, la sottoscritta ha effettuato delle rilevazioni presso l'Archivio Notarile di Modica e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa per verificare eventuali citazioni di titoli edilizi relativi all'immobile, e da tale analisi è emerso che:

- nel 1974, con un atto di compravendita, il sig. [REDACTED], acquistava un immobile sito al foglio 88, particella 299, piano terra, categoria C/6, di mq 34.

nel 1995, lo stesso [REDACTED] cedeva per atto di assistenza alla figlia [REDACTED] il medesimo fabbricato (ma questa volta di diversa consistenza), come evidenziato dalla variazione catastale per ampliamento n. 2939 del 1995 presso l'UTE. Da tale variazione risulta evidente che il fabbricato su tre livelli ha una consistenza volumetrica simile allo stato attuale, per precisione la sottoscritta evidenzia che rispetto alle planimetrie depositate presso al Catasto Edilizio risalenti allo stesso periodo, risulta mancante un volume sul piano terrazza attualmente presente.

È evidente pertanto che, gli ampliamenti del fabbricato oltre il piano terra sono stati effettuati nell'intervallo temporale tra il 1974 e il 1995, e gli stessi dovrebbero risultare agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria a nome di [REDACTED] e/o di qualche familiare di cognome [REDACTED].

Tuttavia, nonostante le diverse modalità di ricerca effettuate presso l'Ufficio Urbanistica non è stata trovata alcuna autorizzazione specifica e quindi allo stato attuale si può dedurre che l'immobile risulta **non regolare ai fini urbanistici**.

Partendo da tale presupposto la sottoscritta CTU ha proceduto a verificare l'esistenza di canali normativi per la regolarizzazione urbanistica ricorrendo anche al confronto con il dirigente e i funzionari tecnici.

L'ipotesi di un iter di sanatoria risulta non sostenibile per una serie di considerazioni, a partire dal fatto che il fabbricato è situato in zona B3 con indice di cubatura 6 mc/mq:

- da regolamento edilizio nel centro urbano la cubatura citata vista l'altezza interna lorda al piano terra di circa m 3,60 non consentirebbe la regolarizzazione volumetrica del primo e secondo piano;
- è inoltre necessaria la presenza di un'area parcheggio minima pari almeno ad 1/20 della cubatura disponibile che francamente vista la distribuzione delle superfici presenti appare di difficile realizzazione considerando anche la distribuzione strutturale interna.

Un'altra ipotesi che la sottoscritta ha verificato è la possibilità di una sanatoria tardiva, ma dalla constatazione delle ragioni del credito (visto che il mutuo è stato acceso dalla ditta eseguita in data 29/06/2005 con ipoteca volontaria n.6389) si evince che tale possibilità non risulta praticabile.

Riepilogando fin quanto descritto e ricostruito è evidente che ad oggi, con le normative vigenti, l'immobile non risulta regolare né regolarizzabile urbanisticamente, inoltre va regolarizzato anche dal punto di vista catastale in quanto l'ingombro complessivo del fabbricato risulta minore in profondità rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale e si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni. Al piano secondo, infine, il vano ripostiglio ha una maggiore superficie rispetto a quanto rappresentato allo stato attuale (vedi disegno).

Pertanto, la sottoscritta mettendosi nella posizione più sfavorevole proseguirà la stima operando una valutazione secondo valore venale, valutando l'immobile come se fosse regolare e applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%, si evidenzia che qualsiasi tentativo di regolarizzazione urbanistica (comunque si ribadisce non praticabile allo stato

ASTE
GIUDIZIARIE

attuale), prevederebbe opere di demolizione, adeguamenti architettonici e soprattutto strutturali (es. scale e corridoi non a norma di legge per larghezza utile), oneri e/o sanzioni che renderebbero comunque non migliorativa la sostenibilità di tali interventi rispetto all'iter prospettato.

ASTE
GIUDIZIARIE

Data presentazione: 08/07/1995 - Data: 24/08/2023 - n. 136047 - Richiedente: MC10G8483P51F258N

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

MODULARIO 7 (ex art. 48)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di u.l.u. in Comune di Vittoria via XXIV APRILE civ. 1/F

MOD. 89 (CE)
LIRE 800

pozzo luce

altre ditte

usc. coperto con plexiglas

WC

cucina

Ingresso - soggiorno

letto

WC

rp.

WC

rp.

terrazzo

WC

rp.

terrazzo

VIA XXIV APRILE

VIA XXIV APRILE

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

PLANIMETRIA CON SOVRAPPOSIZIONE TRA CATASTALE E STATO DI FATTO

ORIENTAMENTO

SCALA DI

Dichiarazione di N.C. piano secondo. Completata dal GRUPPO DI ROSA (Nome, cognome e nome)

Denuncia di variazione LUGI

Ultimo proprietario GRUPPO DI ROSA

Data presentazione 24/08/2023

Totale superficie catastale di acquisizione: 140,18 mq. 140,18 mq. 140,18 mq.

n. 215 sub. 1 data 24/08/2023 Firma [signature]

RESERVATO ALL'UFFICIO

9331

plan. 01
Catasto Febriletti - Situazione al 24/08/2023 - Comune di VITTORIA (MO88) - c. Foglio 217 - Particella 215 - Subintorno VIA VENTQUATTRO APRILE n. 1/F Piano T - 1-2

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

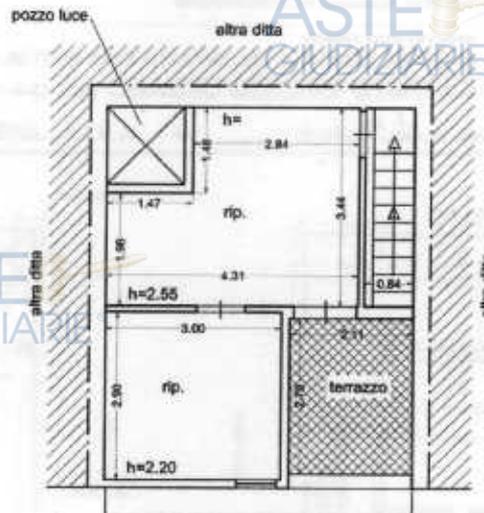
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

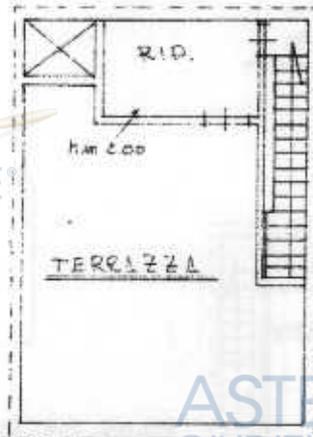
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano secondo stato di fatto



Piano secondo da planimetria catastale

Stima degli immobili

Ai fini della stima si effettuerà una valutazione secondo valore venale, valutando l'immobile come se fosse regolare e applicando poi una decurtazione forfettaria del 50%, nel seguente modo:

- **Abitazione** sita in Vittoria, via 24 Aprile, 1/F riportata al Catasto urbano del suddetto Comune al Foglio 217:
p.la n° 215, PT-1-2, ctg. A/4, classe 2, cons. 3,5 vani e R.C. 130,15 euro;

Considerato tutto quanto sopra esposto ed evidenziato, ed anche:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- che la zona in cui è situato l'immobile è in una posizione favorevole rispetto alla zona abitata della città di Vittoria, soprattutto in riferimento all'inserimento nel tessuto urbano più prettamente residenziale della stessa;
- che tale zona risulta avere una vocazione residenziale in quanto appositamente destinata urbanisticamente a tale scopo vista la presenza di numerose abitazioni (molte delle quali assimilabili alla tipologia in oggetto);
- che l'immobile sebbene non risulti possedere una vasta superficie pertinenziale esterna la sua posizione risulta appetibile sul mercato immobiliare;
- che sebbene negli ultimi tempi a causa della crisi del settore immobiliare e i vincoli amministrativi per l'assegnazione di tali immobili degli enti preposti (amministrazione comunale in primis) non siano frequenti le contrattazioni di immobili simili nella zona, tuttavia tipologie abitative come queste sono caratterizzate da valori di mercato favorevoli (infatti l'impegno economico sostenuto è in ogni caso volto all'acquisto di una comoda abitazione di media dimensione, finiture edilizie di discreta qualità e ottime caratteristiche funzionali e distributive);
- che le facciate esterne sono necessitate di essere ristrutturare e completate con uno strato finale con materiali di recente fattura;
- che il fabbricato necessita una ristrutturazione interna;

e viste le fonti di riferimento e informazioni immobiliari (reperite attraverso operatori immobiliari del luogo integrati da "borsini" pubblicati sulla stampa locale), l'aspetto economico attraverso il quale la sottoscritta si accinge ad esprimere tale la valutazione è il più probabile valore di mercato, ricercato tramite il procedimento di stima per confronto diretto. Il procedimento è suggerito dal verificarsi dei seguenti presupposti:

- 1) esistono nella stessa zona, altri fabbricati simili per condizioni intrinseche e estrinseche;
- 2) di questi beni simili si conoscono i recenti e normali valori di compravendita;
- 3) esiste un parametro normale in comune tra il fabbricato in esame e altri simili presi a confronto e cioè la superficie espressa in metri quadrati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che per immobili ubicati nella zona, aventi analoghe caratteristiche, il valore unitario medio corrente per le abitazioni (V_{uc}) è di € 600,00 per metro quadrato di superficie commerciale, esclusivamente per le superfici regolarmente autorizzate.

La superficie commerciale (S_c) si calcola sommando alla superficie principale lorda, le altre superfici moltiplicati per opportuni coefficienti di cui all'allegato C del DPR 138/1998:

Ovvero:

$$V_{f1} = V_{uc} \times S_c$$

con, $S_c = S_L + S_1 X_1 + \dots + S_n X_n$ (superficie commerciale)

In cui: S_L = superficie principale, S_i = superficie i-esima,

X_i = coefficiente applicato all'i-esima superficie.

Essendo in questo caso:

$$S_c = S_L + S_1 X_1 + S_2 X_2$$

dove:

$$S_L = \text{sup. lorda del Fabbricato} = \text{mq. } 115,00;$$

$$S_1 = \text{sup. lorda pertinenza esterna} = \text{trascurata}; \quad X_1 = 0,60$$

in forma tabellare

Destinazione	Sup. Lorda [m2]	%	Sup. comm. [m2]
Superficie Fabbricato (pT e 1)	115	100%	115
Sup. pertinenza esterna	trascurata	10%	--
SOMMA S_c =			115

Pertanto avremo un valore del fabbricato valutato come se fosse regolare:

$$V_{f1} = V_{uc} \times S_c = V_{uc} \times (S_L + S_1 X_1 + S_2 X_2 + S_3 X_3) = 600,00 \text{ €/mq} \times 115,00 \text{ mq} = \text{€ } 69.000,00$$

(diconsi sessantanovemilaeuro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Decurtazione forfettaria del 50% € 34.500,00 (diconsi *trentaquattromilacinquesentoeuro/00*)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riepilogando si ha:

- **Fabbricato** (abitazione) € 34.500,00 (valore venale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 1 - Prospetto principale

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 2 - soggiorno a piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 4 - vista su zona cucina a piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 5 - bagno a piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 6 - particolare vano scala di collegamento tra piano terra e primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 7 - vano ripostiglio a piano primo adibito a camera da letto singola

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GIUSI MACALUDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA G1 Serial#: 6f74f1665d590b21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 8 - corridoio a piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 9 - camera da letto matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 10 - bagno a servizio della camera da letto matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

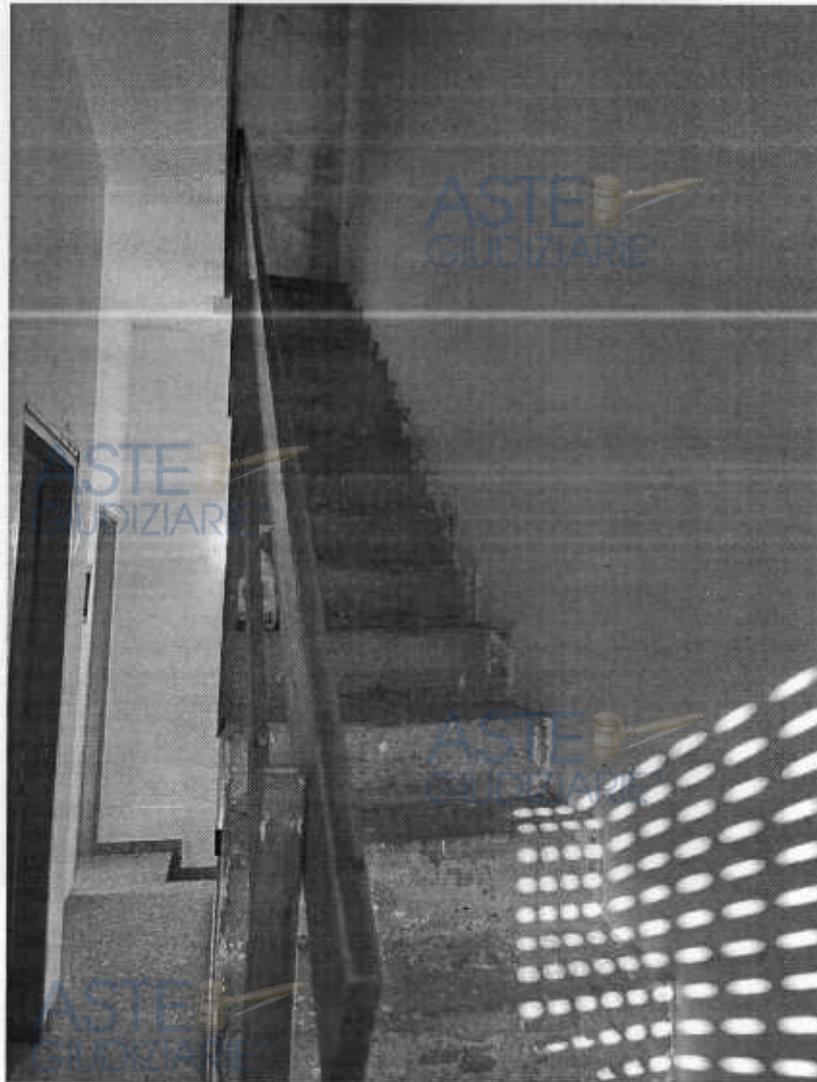
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 11 - vano scala che collega il piano primo con il piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
Foto n. 12 - vano ripostiglio a piano secondo
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 13 - vano ripostiglio a piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 14 – terrazza piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa risulta che l'immobile oggetto del pignoramento risulta gravato dalle seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

- 1. TRASCRIZIONE del 27/09/1995 - Registro Particolare 8631 Registro Generale 10871 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 21610 del 18/09/1995
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- 2. TRASCRIZIONE del 28/07/1999 - Registro Particolare 8945 Registro Generale 11544 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 30992 del 22/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3. ISCRIZIONE del 05/04/2000 - Registro Particolare 630 Registro Generale 5504 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 32657 del 04/04/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 4. TRASCRIZIONE del 03/11/2000 - Registro Particolare 11534 Registro Generale 14613 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 321/213 del 13/05/1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
[REDACTED]
- 5. ISCRIZIONE del 29/06/2005 - Registro Particolare 6389 Registro Generale 15365 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 107962/25437 del 22/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 6. ISCRIZIONE del 26/01/2006 - Registro Particolare 680 Registro Generale 2165 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI S3.R.I.T. SPA SERV. RISC.TRIBUTI Repertorio 10543/2005 del 13/01/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73 Documenti successivi correlati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Annotazione n. 2818 del 11/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 7. ISCRIZIONE del 09/07/2020 - Registro Particolare 962 Registro Generale 7633
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VITTORIA Repertorio 52/2020 del
19/05/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 8. TRASCRIZIONE del 27/07/2023 - Registro Particolare 9359 Registro Generale
12581 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1664 del
10/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

IMMOBILI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allega alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, la seguente documentazione:

- 1) Estratto di mappa dei luoghi N.C.T. del Comune di Vittoria:
 - Fabbricato foglio 217 p.lla 215;
- 2) Documentazione catastale relativa al Fabbricato:
 - Visura storica della p.lla n. 215 al foglio 217;
 - Planimetria dell'immobile al N.C.E.U. foglio 217 p.lla n. 215;
 - Estratto mappa di impianto della p.lla n. 215 al foglio 217;
- 3) Copia atto di vendita del 22/07/1999 a favore di [REDACTED] e Turmino Anna
[REDACTED] per l'acquisto del fabbricato di Via 24 Aprile;
- 4) Copia atto di vendita del 18/09/1995 a favore di [REDACTED] per l'acquisto del
fabbricato di Via 24 Aprile;
- 5) Copia atto di vendita del 29/05/1974 a favore di [REDACTED] per l'acquisto del
fabbricato di Via 24 Aprile;
- 6) Copia atto di vendita del 05/11/1963 a favore di [REDACTED] per l'acquisto
del fabbricato di Via 24 Aprile;
- 7) Dichiarazione dell'Ufficio tecnico del Comune di Vittoria di mancato rinvenimento di
pratiche in archivio relative al fabbricato oggetto di Proc. Es;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 8) N. 14 foto rilievi fotografici dell'immobile (in perizia);
- 9) Documentazione della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa relativa agli immobili in oggetto:

a. Ispezione ordinaria per immobile F. 217 - P.IIa 215 del NCEU del Comune di Vittoria - Elenco sintetico delle formalità;

b. ISCRIZIONE del 05/04/2000 - Registro Particolare 630 Registro Generale 5504 Pubblico ufficiale GUGLIELMINO GIOVANNI Repertorio 32657 del 04/04/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

c. TRASCRIZIONE del 03/11/2000 - Registro Particolare 11534 Registro Generale 14613 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 321/213 del 13/05/1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

d. ISCRIZIONE del 29/06/2005 - Registro Particolare 6389 Registro Generale 15365 Pubblico ufficiale LONGOBARDO GIOVANNI Repertorio 107962/25437 del 22/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

e. ISCRIZIONE del 26/01/2006 - Registro Particolare 680 Registro Generale 2165 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI S3.RI.T. SPA SERV. RISC.TRIBUTI Repertorio 10543/2005 del 13/01/2006 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2818 del 11/09/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

f. ISCRIZIONE del 09/07/2020 - Registro Particolare 962 Registro Generale 7633 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI VITTORIA Repertorio 52/2020 del 19/05/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

g. TRASCRIZIONE del 27/07/2023 - Registro Particolare 9359 Registro Generale 12581 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1664 del 10/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

In Modica, il 12/08/2024

Il C.T.U.
(Geom. Giusi Maccauda)
MACCAUDA GUISI
albo dei geometri