

# TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ruscica Sebastiano, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.020,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 26/01/2024, il sottoscritto Ing. Ruscica Sebastiano, con studio in Via Galvani, 31 - 97100 - Ragusa (RG), email [sebastianoruscica@hotmail.com](mailto:sebastianoruscica@hotmail.com), PEC [sebastiano.ruscica2@ingpec.eu](mailto:sebastiano.ruscica2@ingpec.eu), Tel. 3289737514, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - VIA CURTATONE N. 130 (Coord. Geografiche: 36.948188; 14.530066)

## DESCRIZIONE

---

Immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: diritto di proprietà 1000/1000. Appartamento al 1° piano ammezzato, di un edificio di tre piani. Superficie utile di circa 90 mq. Composto da due camere, una matrimoniale e una singola. Con affaccio a Nord-est in via Curtatone e a Sud-ovest in via Mazzini. Ubicato nella zona centrale della città, vicino alle principali attività commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - VIA CURTATONE N. 130

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

a Nord-est confinante con la via Curtatone  
a Sud-ovest confinante con la via Mazzini  
a Nord-ovest confinante con la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
a Sud-est confinante con la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,70 m	1° ammezzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/03/1965 al 31/03/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 212, Part. 941, Sub. 2 Categoria A4
Dal 31/03/1993 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 212, Part. 941, Sub. 2 Categoria A4
Dal 04/10/2006 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 212, Part. 7723, Sub. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 196,62 Piano 1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	212	7723	5		A4	3	4.5	116 mq	196,62 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui dell'art. 567, secondo comma, cpc.

## PATTI

non ci sono patti.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi utilizzato, e si riscontra la presenza di mobili ed effetti personali in tutte le stanze. La struttura del bene pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ma necessita di una manutenzione sulle pareti interne, a contatto con l'esterno, nelle quali si rileva lievi segni di umidità.

Non è presente impianto di fornitura di riscaldamento e/o di raffrescamento.

Come si evidenziano nell'allegato "Fotografie immobile", nell'appartamento sono stati installati i termosifoni radianti in ghisa, ma sono stati utilizzati con la vecchia caldaia condominiale.

Si rilevano, attualmente gli attacchi e la predisposizione per una caldaia a gas autonoma, ma alla data del sopralluogo non c'era installata nessuna caldaia a servizio dell'appartamento.

## PARTI COMUNI

Fa parte della vendita la quota proporzionale della proprietà condominiale dell'edificio in cui i beni sono contenuti, quale: suoli, muri, strutture portanti, portone d'ingresso, androne e scala di accesso, impianto di autoclave e caldaia, rete di distribuzione, reti idriche, elettriche e fognarie e tutto quanto comune per legge, per

consuetudine e per lo stato dei luoghi ed ivi compreso il diritto di usufruire della terrazza posta al quarto piano e il diritto che si trasferirà su ogni futuro eventuale costruendo ultimo piano, così come precisato nell'atto divisionale del Notaio Fronte di Vittoria(RG) del 17/09/1968 repertorio n. 33403 e raccolta n. 5801, che si allega alla presente perizia.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

nessuna servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il bene pignorato, fa parte di un edificio costruito nel 1970, con struttura portante in c.a. con plinti, travi e pilastri di portata, con tamponamenti esterni in laterizi a doppia parete con intercapedine, intonacati a due facce e rivestimento.

Solai e copertura piana, in laterocemento.

Le finiture risalgono ad una recente ristrutturazione interna, sono costituite da pavimenti realizzati con piastrelle in ceramica, soffittatura in gesso, cornici porte con decorazioni intarsiate.

Gli infissi esterni hanno la vetrocamera, per le stanze prospicienti alla via Curtatoni e Mazzini sono in legno con persiane in legno e gli altri infissi sono in PVC con persiane in PVC.

L'impianto idrico non presenta delle perdite.

L'impianto elettrico risulta funzionante.

L'appartamento ha un'altezza interna utile di 2.75 mt.

Inoltre vanta una posizione strategica, in quanto ubicato in una zona centrale di Vittoria, ben servita dalle numerose attività commerciali delle vicinanze.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

è occupato dai signori                      sotto elencati:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 31/03/1993	**** Omissis ****	atto di compravendita

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI MATTEO MARIA	31/03/1993	13882	3142
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega l'atto divisionale del 17.09.1968, repertorio n. 33403, raccolta n. 5801 (Notaio Fronte Giovanni di Vittoria).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RAGUSA aggiornate al 08/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Ragusa il 28/02/2012  
Reg. gen. 6839 - Reg. part. 920  
Importo: € 35.211,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: TRIBUNALE DI RAGUSA - SEZ. VITTORIA  
Data: 28/02/2021  
N° repertorio: 15

### *Trascrizioni*

- **compravendita**

Trascritto a Ragusa il 07/04/1993

Reg. gen. 4559 - Reg. part. 3696

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a RAGUSA il 12/01/2024

Reg. gen. 637 - Reg. part. 446

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una regolarità urbanistica.

L'immobile ha certificato di abitabilità, rilasciato alla conclusione dei lavori di costruzione, ed esattamente il 16/10/1972 (allegato alla presente perizia).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'ufficio tecnico nel Comune di Vittoria, non sono emerse pratiche edilizie richieste e ancora da approvare.

Il bene risulta autorizzato alla costruzione a seguito delle seguenti:

Licenza per costruire N° 823 del 28/08/1968 e Nulla Osta edilizio N° 207 del 05/10/1972.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



non si riscontrano delle incongruenze tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Gli impianti sono funzionanti, ma privi di dichiarazione di conformità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - VIA CURTATONE N. 130  
Immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: diritto di proprietà 1000/1000. Appartamento al 1° piano ammezzato, di un edificio di tre piani. Superficie utile di circa 90 mq. Composto da due camere, una matrimoniale e una singola. Con affaccio a Nord-est in via Curtatone e a Sud-ovest in via Mazzini. Ubicato nella zona centrale della città, vicino alle principali attività commerciali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 7723, Sub. 5, Categoria A4Valore di stima del bene: € 81.200,00  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:  
ubicazione  
dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di  
eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda  
e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita  
un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro  
quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,  
hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili

oggetto  
della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vittoria (RG) - VIA CURTATONE N. 130	116,00 mq	700,00 €/mq	€ 81.200,00	100,00%	€ 81.200,00
				Valore di stima:	€ 81.200,00

Valore di stima: € 81.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	12180,00	€

**Valore finale di stima: € 69.020,00**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragusa, li 22/08/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Google maps
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - nulla osta edilizio
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria immobile redatta dal CTU
- ✓ N° 1 Foto - fotografie immobile
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - A.P.E.
- ✓ Altri allegati - TITOLI DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - VIA CURTATONE N. 130  
Immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: diritto di proprietà 1000/1000. Appartamento al 1° piano ammezzato, di un edificio di tre piani. Superficie utile di circa 90 mq. Composto da due camere, una matrimoniale e una singola. Con affaccio a Nord-est in via Curtatone e a Sud-ovest in via Mazzini. Ubicato nella zona centrale della città, vicino alle principali attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 7723, Sub. 5, Categoria A4  
Destinazione urbanistica: In seguito ad attenta analisi cartacea e attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata una regolarità urbanistica. L'immobile ha certificato di abitabilità, rilasciato alla conclusione dei lavori di costruzione, ed esattamente il 16/10/1972 (allegato alla presente perizia).

**Prezzo base d'asta: € 69.020,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.020,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vittoria (RG) - VIA CURTATONE N. 130		
<b>Diritto reale:</b>	diritto di proprietà	<b>Quota</b>	1000/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 7723, Sub. 5, Categoria A4	<b>Superficie</b>	116,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi utilizzato, e si riscontra la presenza di mobili ed effetti personali in tutte le stanze. La struttura del bene pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ma necessita di una manutenzione sulle pareti interne, a contatto con l'esterno, nelle quali si rileva lievi segni di umidità. Non è presente impianto di fornitura di riscaldamento e/o di raffrescamento. Come si evidenziano nell'allegato "Fotografie immobile", nell'appartamento sono stati installati i termosifoni radianti in ghisa, ma sono stati utilizzati con la vecchia caldaia condominiale. Si rilevano, attualmente gli attacchi e la predisposizione per una caldaia a gas autonoma, ma alla data del sopralluogo non c'era installata nessuna caldaia a servizio dell'appartamento.		
<b>Descrizione:</b>	Immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: diritto di proprietà 1000/1000. Appartamento al 1° piano ammezzato, di un edificio di tre piani. Superficie utile di circa 90 mq. Composto da due camere, una matrimoniale e una singola. Con affaccio a Nord-est in via Curtatone e a Sud-ovest in via Mazzini. Ubicato nella zona centrale della città, vicino alle principali attività commerciali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna  
Iscritto a Ragusa il 28/02/2012  
Reg. gen. 6839 - Reg. part. 920  
Importo: € 35.211,68  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: TRIBUNALE DI RAGUSA - SEZ. VITTORIA  
Data: 28/02/2021  
N° repertorio: 15
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a RAGUSA il 12/01/2024  
Reg. gen. 637 - Reg. part. 446  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

