

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Divita Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10

All'udienza del 03/06/2025, il sottoscritto Arch. Divita Daniela, con studio in Via San Domenico Savio, 6 - 97100 - Ragusa (RG), email danieladivita@hotmail.com, PEC daniela.divita@archiworldpec.it, Tel. 339 4914877, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - VIA ANTONINO ROMANO, 27

L'immobile è ubicato nel centro di Scoglitti, frazione balneare del comune di Vittoria, adiacente a una delle arterie principali di ingresso al borgo. Esso si trova a circa 1000 metri dal centro, dalla spiaggia e dal lungomare della cittadina. In quanto vicino al centro, la zona offre tutti i servizi di cui un cittadino può aver bisogno, ma anche un sovraffollamento nei mesi estivi.

L'immobile è inserito in un fabbricato che si eleva su tre piani fuori terra, occupandone solo due, il primo e il secondo piano, mentre il piano terra è di proprietà di terzi, con i quali si ha la comproprietà dell'ingresso. Detto fabbricato è inserito all'interno di un'isolato, per cui presenta solo un lato libero (prospetto su Via Antonino Romano), rivolto a sud-est, mentre gli altri lati sono addossati alle costruzioni confinanti.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - VIA ANTONINO ROMANO, 27

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

La titolarità dell'immobile si evince dall'atto di compravendita (Allegato n. 1).

Inoltre da ricerche effettuate presso l'Ufficio anagrafe del comune di Vittoria, risulta che i due esecutati sono coniugati in regime di comunione dei beni (Allegato n. 2)

CONFINI

L'immobile confina a sud-est con Via Antonino Romano, mentre negli altri versanti confina con proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	12,78 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	3,00 m	TERRA
Abitazione	69,58 mq	77,50 mq	1	77,50 mq	2,77 m	PRIMO
Balcone scoperto	5,16 mq	5,16 mq	0,25	1,29 mq	0,00 m	PRIMO
Abitazione	54,18 mq	63,07 mq	1	63,07 mq	3,33 m	SECONDO
Veranda	16,76 mq	16,76 mq	0,25	4,19 mq	0,00 m	SECONDO
Balcone scoperto	1,33 mq	1,33 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				153,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non risulta comodamente divisibile perchè al piano terra è l'ingresso da cui si diparte la scala di collegamento al primo piano. Dal soggiorno del primo piano una scala interna in ferro conduce al secondo piano.

Limitatamente all'ingresso al piano terra, la sottoscritta ha voluto considerare un coefficiente pari a 0.50, in quanto si tratta di una comproprietà con l'unità immobiliare a piano terra di proprietà di terzi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 166, Part. 840, Sub. 3 Categoria F5 Superficie catastale 0 mq Piano 1
Dal 28/11/2007 al 13/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 166, Part. 840, Sub. 8 Categoria F5 Superficie catastale 71 mq Piano 1
Dal 13/01/2009 al 17/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 166, Part. 840, Sub. 10 Categoria F3, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano 1-2
Dal 17/03/2009 al 17/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 166, Part. 840, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Superficie catastale 132 mq Rendita € 330,12 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

Da Visura Storica (Allegato n. 3), rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Territorio , si evince che la particella 840 sub.12 è stata generata dalla soppressione delle particella 840 sub.10 e sub. 4 in data 17/03/2009 per effetto della fusione delle due particelle.

La particella 10 è stata generata dalla soppressione della particella 840 sub.8 in data 13/01/2009 per effetto dell'edificazione su lastrico solare. La particella 840 sub. 8 è stata generata dalla soppressione della particella 840 sub.3 in data 28/11/2007 per effetto della divisione.

La particella 840 sub. 4 è stata generata dalla soppressione della particella 840 sub.1 in data 28/11/2007 per effetto della divisione

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato

166	840	12	2	A3	3	8 vani	132 mq	330,12 €	T-1-2	
-----	-----	----	---	----	---	--------	--------	----------	-------	--

Corrispondenza catastale

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

In sede di sopralluogo, effettuando un minuzioso rilievo grafico e fotografico, la sottoscritta non ha rilevato discordanze tra la planimetria catastale (Allegato n. 4) e lo stato di fatto (Allegato n. 5).

PRECISAZIONI

Dal certificato congiunto di residenza e di famiglia degli esecutati, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Vittoria, risulta che gli stessi sono residenti a Vittoria in Via Antonino Romano, 27 (Allegato n. 6). Dall'Estratto di matrimonio degli esecutati, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del comune di Vittoria, risulta che gli stessi sono coniugati in regime di comunione dei beni (Allegato n. 2).

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, come si evince dalle foto degli interni e dell'esterno (Allegato n. 7).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta l'ingresso al piano terra in comune con l'unità immobiliare al piano terra di proprietà di terzi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù che gravano sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione presenta una struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, con fondazioni del tipo a travi rovesce, elevazioni con pilastri e travi in cemento armato, solai piani del tipo in latero-cemento e scala interna di collegamento al primo piano. La tompagnatura esterna e la tramezzatura interna sono in forati di laterizio.

La copertura è realizzata a falda unica inclinata.

Le finiture esterne dell'immobile sono discrete, con intonaco esterno senza il successivo strato di finitura, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane; le ringhiere dei balconi sono realizzate in alluminio.

Le finiture interne sono ordinarie, in particolare: le pareti sono rifinite con intonaco del tipo pronto rasato a gesso, ad eccezione di quelle dei servizi rivestite con piastrelle in ceramica; i pavimenti sono realizzati con ceramica e le porte interne sono del tipo tamburato.

La distribuzione interna dell'abitazione è semplice e razionale con tutti gli ambienti illuminati ed areati.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, quello idrico approvvigionamento tramite allacciamento alla rete idrica comunale mentre lo smaltimento dei liquami tramite allacciamento alla rete fognaria comunale.

L'impianto termico non è presente.

L'immobile è in buono stato di conservazione e di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

Debitore **** Omissis ****, nato ad Acate il 22/01/1972 e residente a Vittoria in Via Antonino Romano, 27

Debitore **** Omissis ****, nata a Vittoria il 01/12/0972 e residente a Vittoria in Via Antonino Romano, 27

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di fatto, lo stesso risultava occupato dagli esecutati, che ivi risiedono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1980 al 19/12/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2007 al 17/12/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		DI MATTEO MARIA	19/12/2007	64169	14851
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non esistono atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza è depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Ragusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare (Allegato n. 1)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RAGUSA aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a RAGUSA il 09/03/2009
Reg. gen. 5216 - Reg. part. 1336
Quota: 100
Importo: € 80.000,00
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a RAGUSA il 22/05/2013
Reg. gen. 7169 - Reg. part. 1161
Importo: € 3.450,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a RAGUSA il 15/04/2025

Reg. gen. 7838 - Reg. part. 5832

Quota: 100

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 8) rilasciato dal U.T.C. del comune di Vittoria in data 22/12/2025, risulta che la particella in oggetto ricade in parte all'interno della zona BS2 "zona territoriale omogenea residenziale comprendente il nucleo urbano della frazione di Scoglitti" del Piano Regolatore Generale del comune di Vittoria ed in parte in "sedi viarie".

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 ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria risulta che gli esecutati hanno acquistato nel 2007 un lastrico solare, come si evince dall'atto di provenienza, su cui poi hanno realizzato l'immobile stesso, giusta Concessione Edilizia n. 404 del 03.07.2008, riguardante il progetto di modifica e soprelevazione del fabbricato (Allegato 10).

Nella cartella edilizia non è stato trovato né il fine lavori relativo alla suddetta Concessione, né l'Abitabilità, per cui l'immobile ne è sprovvisto.

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.

Visionando il progetto approvato e confrontandolo con lo stato di fatto è stata rilevata una discordanza relativa alla distribuzione interna degli ambienti. Tale discordanze possono essere regolarizzate con una procedura amministrativa, il cui costo è di circa € 1.000,00.

Per quanto riguarda gli impianti, non esistendo la dichiarazione di conformità, sarà necessario verificare la conformità alla normativa e, se necessario, l'adeguamento degli stessi e la successiva redazione dei relativi certificati di conformità, il cui costo ammonta a circa € 5.000,00.

E' necessario inoltre richiedere l'Abitabilità, il cui costo ammonta a circa € 2.000,00.

Interrogando il portale della Regione Sicilia "CEFA Catasto energetico Fabbricati" l'immobile in oggetto è risultato essere privo di Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta si è adoperata per la redazione dell'A.P.E. La classe energetica dell'immobile è la Classe G, come risulta dal Certificato A.P.E. che si allega alla presente perizia e ne costituisce parte integrante (allegato 9).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Immobile pignorato, che corrisponde al primo e al secondo piano del fabbricato, ha la comproprietà dell'ingresso al piano terra con l'unità immobiliare al piano terra. Non è mai stato considerato un condominio, in quanto i diversi proprietari sono uniti da legami familiari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) - VIA ANTONINO ROMANO, 27

L'immobile è ubicato nel centro di Scoglitti, frazione balneare del comune di Vittoria, adiacente a una delle arterie principali di ingresso al borgo. Esso si trova a circa 1000 metri dal centro, dalla spiaggia e dal lungomare della cittadina. In quanto vicino al centro, la zona offre tutti i servizi di cui un cittadino può aver bisogno, ma anche un sovraffollamento nei mesi estivi. L'immobile è inserito in un fabbricato che si eleva su tre piani fuori terra, occupandone solo due, il primo e il secondo piano, mentre il piano terra è di proprietà di terzi, con i quali si ha la comproprietà dell'ingresso. Detto fabbricato è inserito all'interno di un'isolato, per cui presenta solo un lato libero (prospetto su Via Antonino Romano), rivolto a sud-est, mentre gli altri lati sono addossati alle costruzioni confinanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 166, Part. 840, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 153.380,00

Poiché si tratta di un immobile per civile abitazione, sito in una bella località balneare di Scoglitti, considerate le caratteristiche costruttive, il buono stato di conservazione, ed infine considerata la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, il suo grado di appetibilità sul mercato è buono. Stante ciò, sulla base di informazioni assunte (attraverso indagini immobiliari e attraverso la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), accertatene le pertinenze e le finiture, constatato lo stato di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato praticati attualmente per immobili simili in zona, si ritiene di poter dare all'immobile un valore pari a € 1000,00 al mq. Sul valore ricavato andrà poi considerato un'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla sottoscritta. Dal valore ricavato bisogna sottrarre le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia, che ammontano a euro 8.000,00, per cui il valore finale dell'immobile risulta essere di EURO 122.373,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vittoria (RG) - VIA ANTONINO ROMANO, 27	153,38 mq	1.000,00 €/mq	€ 153.380,00	100,00%	€ 153.380,00
Valore di stima:					€ 153.380,00

Valore di stima: € 153.380,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali oneri gravanti e non considerati	15,00	%
Regolarizzazione edilizia	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 122.373,00

Poiché si tratta di un immobile per civile abitazione, sito in una bella località balneare di Scoglitti, considerate le caratteristiche costruttive, il buono stato di conservazione, ed infine considerata la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, il suo grado di appetibilità sul mercato è buono. Stante ciò, sulla base di informazioni assunte (attraverso indagini immobiliari e attraverso la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), accertatene le pertinenze e le finiture, constatato lo stato di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato praticati attualmente per immobili simili in zona, si ritiene di poter dare all'immobile un valore pari a € 1000,00 al mq. Sul valore ricavato andrà poi considerato un'abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla sottoscritta. Dal valore ricavato bisogna sottrarre le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia, che

ammontano a euro 8.000,00, per cui il valore finale dell'immobile risulta essere di EURO 122.373,00

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 31/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Divita Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di matrimonio (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo stato di fatto (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza e stato di famiglia (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - dossier fotografico (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia versione privacy (Aggiornamento al 23/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazioni alle parti (Aggiornamento al 23/12/2025)

