

Tribunale di Ragusa

Sezione esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Oggetto: Causa n. 122/2025 R.G. Es.

Allegati:

1.0 Relazione Tecnica

1.1 – Verbale di sopralluogo

1.2 – Rilievo fotografico

1.3 – Planimetrie immobili (allegato A)

1.4 – Certificazione notarile (allegato B)

1.5 – Estratto di matrimonio (allegato C)

1.6 – Certificato di residenza e stato di famiglia (allegato D)

1.7 – Ispezioni ipotecarie (allegato E)

1.8 – Estratto conto condominiale (allegato F)

2.0 Specifiche delle indennità

Il consulente tecnico d'ufficio
Dott. Ing. Salvatore Privitera

17/Dicembre/2025

SCHEDA SINTETICA IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE
(APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO POSTO AUTO)

ESECUZIONE N. 122/2025 R.G. Giudice Dott. Carlo Di Cataldo Custode Giudiziario Avv. Isabella Salerno Esperto del procedimento: Ing. Salvatore Privitera	
Diritto	Il bene pignorato con atto di pignoramento del 22/05/2025 trascritto il 16/06/2025 contro [redacted] oggetto della presente, è il seguente: 1 Appartamento duplex sito al piano 3° e al piano sottotetto del corpo di fabbrica contraddistinto con lettera "A", sito in Vittoria, Via della Resistenza n° 115 Interno 12A nel N.C.E.U. F° 220 P.Illa 906 Sub. 21, piano terzo e quarto, in piena proprietà per [redacted] 2 Poso auto sito a piano terra del corpo "B", sito in Vittoria, Via della Resistenza n° 117 Interno 4G nel N.C.E.U. F° 220 P.Illa 906 Sub. 47, piano terra, in piena proprietà per [redacted]
Bene	L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione, di tipo duplex, ubicato al piano terzo e quarto di un condominio sito in Vittoria (RG) nella Via della Resistenza n° 115. In catasto, al F° 220 particella 906 sub. 21 categoria A/3 classe 2 Consistenza 6.5 vani rendita € 299.78. intestato per la piena proprietà per ½ ciascuno a [redacted] nato a [redacted] Esso fa parte del corpo di fabbrica contraddistinto con lettera "A". Da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con Via della Resistenza, proprietà [redacted] e proprietà [redacted]. Vi si accede dal civico n° 115 di Via della Resistenza ed a mezzo del vano scala che consente l'accesso ai piani. Fa parte del compendio anche un posto auto sito in Vittoria nella Via della Resistenza n° 117, piano terra, distinto in catasto fabbricati al F° 220 particella 906 sub. 47 Cat. C/6 classe 2 Consistenza 10m ² rendita € 22,21, intestato per la piena proprietà per ½ ciascuno a [redacted] A box auto, al servizio dell'appartamento, si accede a mezzo di un ingresso comune dal civico n° 117 di via della Resistenza e successivamente a mezzo di una saracinesca. Esso confina con corsia di manovra e proprietà [redacted]
Ubicazione	Comune di Vittoria, nella Resistenza n° 115-117 Coordinate Geografiche: 36.943931, 14.524549
Titolarità	Il bene è intestato per la quota di ½ ciascuno a [redacted] giusto atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Longobardo Giovanni del 10 gennaio 2006 repertorio n. 108841/25771 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 19 gennaio 2006 al numero di registro generale 1408 e numero di registro particolare 937 da potere di [redacted] con sede [redacted]
Provenienza ventennale	Regolare nella continuità delle trascrizioni. Il bene è pervenuto per la quota di ½ ciascuno [redacted] [redacted] - atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Longobardo Giovanni del 10 gennaio 2006 repertorio n. 108841/25771 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di

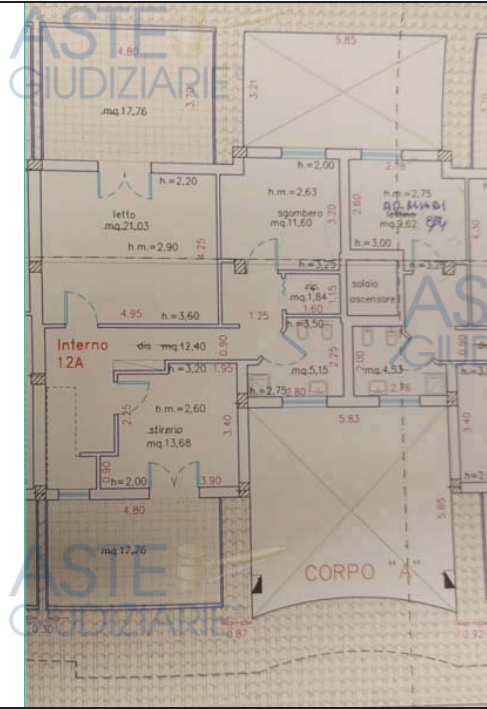
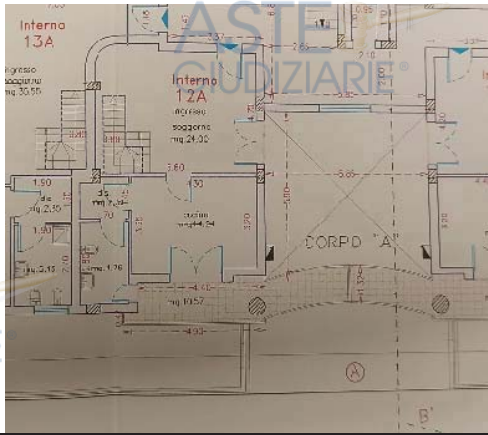
	<p>Publicità Immobiliare di Ragusa in data 19 gennaio 2006 al numero di registro generale 1408 e numero di registro particolare 937 da potere di [REDACTED]</p> <p>- Alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED]. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 220 Particella 803, soppresso che genera l'ente urbano alla Particella 906 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Nicosia Maria Giuseppa del 12 luglio 2001 repertorio n. 34845 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 19 luglio 2001 al numero di registro generale 12284 e numero di registro particolare 10138 da [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vittoria (RG).</p>
Dati catastali	<p>Foglio 220, p.lla 906, sub. 21, cat. A/3, classe 2, 6,5 vani, piano 3-4, Via della Resistenza n° 115</p> <p>Foglio 220, p.lla 906, sub. 47, cat. C/6, classe 2, 10mq, piano T, Via della Resistenza n° 117</p>
Lotto	Unico
Occupazione	occupato dagli esecutati
Compl. doc. ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e abusi	<p>L'intero stabile risulta essere stato edificato con le seguenti Concessioni Edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • n° 628 del 08/11/2001; • n° 573 del 17/12/2003 (variante). <p>L'immobile risulta urbanisticamente conforme al titolo abilitativo. Per l'immobile, relativamente al corpo "A" è stato rilasciato Certificato di abitabilità del 19/06/2006.</p> <p>Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi (vedi allegato A), al netto di una lieve discordanza della scala interna.</p>
Immobile insanabile	
Titolarietà urbanistica	C.E. n° 628 del 08/11/2001; C.E. n° 573 del 17/12/2003 (variante).
Agibilità/ Abitabilità	Si.
Divisibilità	il pignoramento colpisce il bene per intero
Valore di mercato	€ 111.000,00
Valore di vendita forzata	€ 93.800,00
Valore canone di mercato (se richiesto)	-
Vendibilità e motivo	Si tratta di un appartamento per civile abitazione con annesso posto auto, abitabile ma in condizioni buone. L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova nella prima periferia di Vittoria in una zona abbastanza popolata della città di Vittoria, ricca di servizi, in prossimità di un plesso dell'Istituto Comprensivo "Filippo Traina".
Vincoli	-
Edil. agevolata	non ricade in edilizia agevolata
Oneri	-

Ape	Non si è redatto l'APE	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	Non vi sono iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento, alla data dell'ultima ispezione ipotecaria del 12/12/2025	
	Trascrizioni	
	TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2025 - Registro Particolare 7285 Registro Generale 9772 Pubblico Ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 775 del 22/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VITTORIA(RG)	

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO				
CARETTERISTICHE	Acronimo	Sup. (mq)	indice	Sup. Commerc. (mq)
Sup. principale	S1	111,00	1,00	111,00
sup. balconi/verande/rimessa	SUB	56,09	0,50	28,04
SUP. COMMERCIALE		mq 139,04		

valore di mercato	€ 111.000,00
valore di stima di VENDITA FORZATA	€ 93.800,00
Valore del Canone di mercato	-





OGGETTO: Tribunale di Ragusa – Sezione esecuzioni immobiliari – Causa n. 122/2025

R.G. Es. [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa

Con provvedimento del 04/07/2025, la S.V.I. nominava quale C.T.U. il sottoscritto dott. Ing. Salvatore Privitera, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ragusa con numero d'ordine 817, con studio in Vittoria, piazza G. Bruno n. 5, per la causa in epigrafe.

In data 04/07/2025, si accettava l'incarico e si prestava giuramento.

In data 30/07/2025, previo avviso alle parti inviato a mezzo lettera raccomandata e pec, mi recavo presso l'immobile di via della Resistenza 115/117 in Vittoria, per iniziare le operazioni peritali alla presenza dell'Avv. Isabella Salerno (Custode giudiziario), della Sig.ra [REDACTED] (esecutata) e del Sig. [REDACTED] (esecutato) che consentivano l'accesso ai luoghi.

In seguito, venivano effettuati accertamenti presso, il Comune di Vittoria e l'Agenzia delle Entrate di Ragusa, Ufficio del Territorio.

Sulla base di quanto riscontrato nel corso delle operazioni di sopralluogo, evidenziato dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, nonché sulla scorta dei fascicoli di parte e della documentazione reperita, in esecuzione del mandato conferito, si redige e rassegna al Sig. Giudice la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i relativi allegati e documentazione.

2. Identificazione dei beni

Il bene pignorato con atto di pignoramento del 22/05/2025 trascritto il 16/06/2025 contro [redacted] oggetto della presente, è il seguente:

1. Appartamento duplex sito al piano 3° e al piano sottotetto del corpo di fabbrica contraddistinto con lettera "A", sito in Vittoria, Via della Resistenza n° 115 Interno 12A nel N.C.E.U. F° 220 P.IIa 906 Sub. 21, piano terzo e quarto, in piena proprietà per ½ ciascuno a [redacted];
2. Poso auto sito a piano terra del corpo "B", sito in Vittoria, Via della Resistenza n° 117 Interno 4G nel N.C.E.U. F° 220 P.IIa 906 Sub. 47, piano terra, in piena proprietà per ½ ciascuno a [redacted]

Cespite	Foglio	Sez. Urb.	Particella	Sub	Cat.	Consist.
1	220		906	21	A3	6,5 vani
	220		906	47	C6	10m ²

3. Risposte ai quesiti del mandato

Sommara descrizione del bene

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione, di tipo duplex, ubicato al piano terzo e quarto di un condominio sito in Vittoria (RG) nella Via della Resistenza n° 115. In catasto, al F° 220 particella 906 sub. 21 categoria A/3 classe 2 Consistenza 6,5 vani rendita € 299,78, intestato per la piena proprietà per ½ ciascuno a [redacted]

A [redacted] Esso fa parte del corpo di fabbrica contraddistinto con lettera "A".

Da quanto emerge dai titoli di proprietà e dai certificati catastali, confina con Via della Resistenza, proprietà [redacted] e proprietà [redacted]. Vi si accede dal civico n° 115 di Via della Resistenza ed a mezzo del vano scala che consente l'accesso ai piani.

Fa parte del compendio anche un posto auto sito in Vittoria nella Via della Resistenza n° 117, piano terra, distinto in catasto fabbricati al F° 220 particella 906 sub.

Dott. Ing. Salvatore Privitera – Vittoria

47 Cat. C/6 classe 2 Consistenza 10m² rendita € 22,21, intestato per la piena proprietà per ½ ciascuno [redacted]

nato [redacted]

Al box auto, al servizio dell'appartamento, si accede a mezzo di un ingresso comune dal civico n° 117 di via della Resistenza e successivamente a mezzo di una saracinesca. Esso confina con corsia di manovra e proprietà [redacted].

In merito alle barriere architettoniche, occorre precisare che all'appartamento si accede oltre che dal vano scala, anche con l'ascensore condominiale. Tuttavia si evidenzia il fatto che le camere da letto si trovano al piano superiore a cui si accede a mezzo di una scala autoportante interna. Pertanto al fine del superamento delle barriere architettoniche occorrerebbe il montaggio di un servo scala (con relativa modifica della scala) o, in alternativa, occorrerebbe ricavare una camera da letto nel soggiorno. Per tale circostanza si stima un costo pari ad € 7.000,00.

L'immobile ricade in Z.T.O. "B3" del vigente P.R.G. del Comune di Vittoria "zona residenziale". Per una più analitica descrizione dei parametri edificatori della suddetta zona si rimanda a quanto previsto dall'art. 21 delle "Norme tecniche di attuazione" del P.R.G..

Stato di possesso del bene

Il bene è intestato per la quota di ½ ciascuno [redacted]

il [redacted]

[redacted] giusto atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Longobardo Giovanni del 10 gennaio 2006 repertorio n. 108841/25771 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 19 gennaio 2006 al numero di registro generale 1408 e numero di registro particolare 937 da

potere di [redacted] con sede [redacted] C.F. [redacted]

I proprietari ha contratto matrimonio in data 24/09/1980 (vedi estratto di matrimonio allegato C) dal quale si evince che i coniugi sono stati in comunione legale dei beni fino al 29/05/2018 e che con Sentenza del Tribunale di Ragusa n° 102/2019 è stata pronunciata la separazione personale fra i coniugi. Il S [redacted] è residente

[redacted]
nella Via della Resistenza n° 115 insieme al figlio [redacted] (vedi certificato di residenza e stato di famiglia allegato D).

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo, l'immobile è occupato dalla sig.ra [redacted]

Il bene ricade nel Condominio [redacted]. La quota mensile condominiale è pari ad € **30,00**. Dall'estratto conto dell'amministratore di condominio (vedi allegato F) risulta che i proprietari sono in regola con il pagamento delle quote condominiali sino a Dicembre 2025.

Proprietà e provenienza del bene

Il bene è pervenuto per la quota di ½ ciascuno a [redacted]

- atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Longobardo Giovanni del 10 gennaio 2006 repertorio n. 108841/25771 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 19 gennaio 2006 al numero di registro generale 1408 e numero di registro particolare 937 da potere di [redacted] C.F. [redacted]

- Alla [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 220 Particella 803, soppresso genera l'ente urbano alla Particella 906 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Nicosia Maria Giuseppa del 12 luglio 2001 repertorio n. 34845 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Ragusa in data 19 luglio 2001 al numero di registro generale 12284 e numero di registro particolare 10138 da [redacted] 71 C.F. [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vittoria (RG).

Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Si sono effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie (vedi allegato E) e si conferma quanto riportato nella relazione notarile del Notaio Vincenzo CALDERINI del 16/06/2025 (riportata come allegato B) in cui sono elencate tutte le formalità da cancellare in caso di trasferimento. Si precisa che in data 24/11/2025 è stata inserita l'IPOTECA IN RINNOVAZIONE, da parte dell'istituto di credito.

Dati catastali e planimetrie

Il bene di che trattasi risulta censito nel Comune di Vittoria nel seguente modo:

CESP.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consist.	Rendita	Indirizzo
1	220	906	21	A3	6,5 vani	€ 299,78	VIA DELLA RESISTENZA n. 115 Scala A Interno 12A Piano 3-4
	220	906	47	C6	10m ²	€ 22,21	VIA DELLA RESISTENZA n. 117 Scala B Interno 4G Piano T

Dott. Ing. Salvatore Privitera – Vittoria

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi (vedi allegato A), al netto di una lieve discordanza della scala interna. Tale difformità si ritiene trascurabile trattandosi di una scala prefabbricata autoportante.

Informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'intero stabile risulta essere stato edificato con le seguenti Concessioni Edilizie:

- n° 628 del 08/11/2001;
- n° 573 del 17/12/2003 (variante).

L'immobile risulta urbanisticamente conforme al titolo abilitativo.

Per l'immobile, relativamente al corpo "A" è stato rilasciato Certificato di abitabilità del 19/06/2006.

Analitica descrizione del bene ed elementi utili per la vendita

Come già anticipato in precedenza, trattasi di un appartamento per civile abitazione, di tipo duplex, ubicato al piano terzo e quarto di un condominio sito in Vittoria (RG) nella Via della Resistenza n° 115. Fa parte del compendio anche un posto auto sito in Vittoria nella Via della Resistenza n° 117, piano terra. Vi si accede dal civico n° 115 di Via della Resistenza ed a mezzo del vano scala che consente l'accesso ai piani.

L'intera palazzina ha finiture di tipo signorile ed è provvisto di ascensore. Il bene si affaccia sulla via della Resistenza e su cavedi interni.

L'immobile, ad uso abitativo, è composto a piano terzo da un ingresso-soggiorno, una cucina ed un doppio servizio, mentre a piano quarto da una camera da letto, una stileria, un locale sgombero, un ripostiglio ed un bagno (vedi planimetria allegata). La struttura portante è in cemento armato, le finiture generali dell'immobile sono di tipo signorile. I pavimenti sono in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e avvolgibili in PVC o veneziane in alluminio.

Dott. Ing. Salvatore Privitera – Vittoria

L'immobile è completo di tutti gli impianti sottotraccia. E' presente un impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato con caldaia a GPL. L'immobile, si presenta in buone condizioni generali (vedi documentazione fotografica).

L'ubicazione è abbastanza interessante, poiché infatti il bene si trova nella prima periferia di Vittoria in una zona abbastanza popolata della città di Vittoria, ricca di servizi, in prossimità di un plesso dell'Istituto Comprensivo "Filippo Traina".

Valutazione stimativa

Per la valutazione dell'immobile, ci si è riferiti alle recenti offerte di vendita di immobili ad uso abitativo riscontrate sulla piazza di Vittoria per immobili in zona semiperiferica, rilevando che nella zona ove è ubicato l'immobile, il prezzo richiesto, per immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che versano nelle medesime condizioni, è di circa € 800,00 al metro quadrato di superficie utile. Si è anche tenuto conto che tale valutazione è in linea con quanto stimato dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: RAGUSA

Comune: VITTORIA

Fascia/zona: Periferica/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	710	990
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	830
Autorimesse	NORMALE	270	390
Box	NORMALE	280	410

Dott. Ing. Salvatore Privitera – Vittoria

Quindi si ha:

$m^2 111,00 \times \text{€ } 800,00/m^2 = \text{€ } 88.800,00$ (per l'appartamento)

$m^2 46,09 \times \text{€ } 400,00/m^2 = \text{€ } 18.436,00$ (per i ballatoi/verande)

$m^2 10,00 \times \text{€ } 400,00/m^2 = \text{€ } 4.000,00$ (per il posto auto)

Totale € 111.236,00

Che si approssima ad **€ 111.000,00 (diconsi euro centoundicimila/00)**.

A questi importi, come espressamente richiesto dal G.E., si applica un abbattimento forfettario pari al 15%, dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal sottoscritto CTU, quindi si ha:

Cespite n°1	Valore stimato	Valore stimato con abbattimento del 15%
1. Appartamento duplex sito al piano 3° e al piano sottotetto del corpo di fabbrica contraddistinto con lettera "A", sito in Vittoria, Via della Resistenza n° 115 Interno 12A nel N.C.E.U. F° 220 P.IIIa 906 Sub. 21, piano terzo e quarto, in piena	€ 111.000,00	€ 94.350,00
2. Poso auto sito a piano terra del corpo "B", sito in Vittoria, Via della Resistenza n° 117 Interno 4G nel N.C.E.U. F° 220 P.IIIa 906 Sub. 47, piano terra, in piena proprietà per ½		
Totale	€ 111.000,00	€ 94.350,00

Divisibilità del bene

Il bene risulta in piena proprietà agli esecutati, pertanto, si può procedere ad un'unica vendita. Vendere il posto auto separatamente, penalizzerebbe troppo la vendita dell'appartamento.

Dott. Ing. Salvatore Privitera – Vittoria

La cessione del bene pignorato di cui trattasi non è soggetta al pagamento dell'IVA in quanto trattasi di un bene appartenente ad un privato, il quale non è un soggetto passivo di imposta IVA.

Correttezza dei beni e delle quote riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

Redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

In ossequio alla Circolare Tribunale di Ragusa del 18/11/2021 in tema di redazione APE, il sottoscritto CTU non ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), così come previsto dall'art. 6 D. Lgs. 192/2005. Tuttavia è stato stimato un costo per la redazione del libretto di impianto pari ad € 250,00 ed un costo per le competenze tecniche per la redazione dell'APE pari ad € 262,00 (€ 250,00 oltre oneri).

4. Conclusioni

Sulla base di quanto precedentemente esposto, si può riassumere nel modo seguente:

Cespiti	Valore complessivo cespiti	Valore al netto delle spese (regolarizzazioni, APE, ecc.)
1. Appartamento duplex sito al piano 3° e al piano sottotetto del corpo di fabbrica contraddistinto con lettera "A", sito in Vittoria, Via della Resistenza n° 115 Interno 12A nel N.C.E.U. F° 220 P.Illa 906 Sub. 21, piano terzo e quarto, in piena proprietà per 1/4 di parte di [redacted]	€ 111.000,00	€ 94.350,00 - € 250,00 - € 262,00 = € 93.838,00
2. Poso auto sito a piano terra del corpo "B", sito in Vittoria, Via della Resistenza n° 117 Interno 4G nel N.C.E.U. F° 220 P.Illa 906 Sub. 47, piano terra in piena proprietà per 1/4 di parte di [redacted]		
Totale	€ 111.000,00	€ 93.838,00

Dott. Ing. Salvatore Privitera – Vittoria

Tale valore viene approssimato in € **93.800,00** (diconsi euro **novantatremilaottocento/00**).

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti che mi sono stati posti, in fede rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Vittoria, 17/12/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Salvatore Privitera

Dott. Ing. Salvatore Privitera – Vittoria