



TRIBUNALE DI RAGUSA



SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 293/2024 R.G.



PERIZIA TECNICA PRIVACY

Procedura promossa da:



**** *Omissis* ****

Rappresentata da:

**** *Omissis* ****



contro



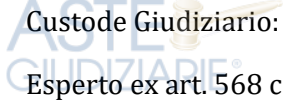
**** *Omissis* ****



Giudice: dott. Antonio Pianoforte

Custode Giudiziario: avv. Carmelo Micieli

Esperto ex art. 568 c.p.c.: ing. Santi Modica





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	6
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	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14





INCARICO



La seguente perizia è stata redatta dal sottoscritto dott. ing. Santi Modica, con studio ad Acate (RG) in Via Mazzini n. 65, e-mail stmodica1@virgilio.it, PEC santi.modica@ingpec.eu, tel. 0932 989960, cell. 388 6066315, il quale è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 03/01/2025 ed ha accettato l'incarico in data 07/01/2025, prestando il giuramento di rito.



PREMESSA



L'unico bene oggetto di pignoramento è il seguente:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG), in Via Magenta n. 420.
Coordinate Geografiche: 36° 57' 13" N; 14° 31' 54" E



DESCRIZIONE



Fabbricato ad uso civile corrispondente con un'unica unità abitativa disposta su due livelli (piano terra e primo piano), sito all'interno del centro urbano del Comune di Vittoria, in una zona munita di tutti i servizi essenziali.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.



Per il bene in questione non è stato effettuato 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 da un unico bene, ovvero:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) in Via Magenta n. 420.



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 a



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)





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



- Piena proprietà intestata a **** Omissis ****

L'esecutata si trova nello stato "libero" in quanto vedova.

Essa risulta piena proprietaria dell'immobile oggetto dell'esecuzione per la quota di 3/6 in virtù dell'atto di vendita rogato dal notaio dott.ssa Giovanna Falco in data 26/11/1998, Rep. 9996, per la quota di 1/6 quale quota legittima per la successione del marito **** Omissis **** aperta il 6/1/2009, registrata a Vittoria in data 31/12/2009 al N. 126, Vol. 9990 e per gli altri 2/6 a seguito della rinuncia all'eredità avvenuta a seguito del procedimento di Volontaria Giurisdizione c/o il Tribunale di Ragusa N. 1001/2018 V.G. estinto in data 4/2/2019.

CONFINI

Il fabbricato confina a Nord - Est con Via Magenta, a Sud - Est con fabbricato di proprietà **** "Omissis " ****, a Sud - Ovest con fabbricato di proprietà ****" Omissis."**** e a Nord - Ovest con fabbricato di proprietà **** "Omissis" ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra	57,10 mq	73,80 mq	1	73,80 mq	2,70 m	terra
Abitazione primo piano	24,60 mq	36,20 mq	1	36,20 mq	2,50 m	primo
Cortile piano terra	7,50 mq	7,50 mq	0,15	1,13 mq	0,00 m	terra
Terrazza primo piano	8,30 mq	8,30 mq	0,15	1,25 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				112,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,38 mq		

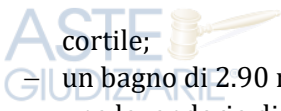
Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il fabbricato in questione che coincide con un'unica unità abitativa è dislocato tra piano terra e primo piano ed è composto dagli ambienti appresso indicati.

Al piano terra:

- un soggiorno di 17.70 mq attestato direttamente su Via Magenta il quale funge anche da ingresso all'abitazione;
- un corridoio di 7.50 mq che funge da disimpegno per la zona notte;
- una camera da letto matrimoniale di 12.60 mq posta in fondo al corridoio;
- una camera di 7,00 mq utilizzata come camera da letto singola, ma totalmente priva di aperture verso l'esterno;
- una camera di 7.50 mq utilizzata come camera da letto singola con una piccola finestra che si affaccia verso il





- cortile;
- un bagno di 2.90 mq attraverso il quale si accede al cortile;
- una lavanderia di 1.90 mq a cui si accede tramite il cortile;
- un cortile di 7.50 mq.

Al primo piano:

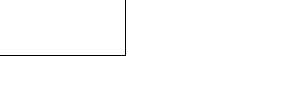
- una cucina pranzo di 24.60 mq munita di aperture sia verso il terrazzo che verso l'area libera che sovrasta la zona notte;
- una terrazza di 8.30 mq attestata su Via Magenta.

L'accesso al primo piano avviene tramite una scala a giorno che si sviluppa nell'angolo nord - est del soggiorno.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/03/1953 al 17/12/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati F. 206, Part. 846, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4, cl. 1 Cons. 4 vani Rendita € 0,26 Piano Terra
Dal 17/12/1994 al 26/11/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati F. 206, Part. 846, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4, cl. 1 Cons. 4 vani Rendita € 126,43 Piano Terra
Dal 26/11/1998 al 08/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati F. 206, Part. 846, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4, cl. 1 Cons. 4 vani Rendita € 126,43 Piano Terra
Dal 08/11/2006 al 06/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati F. 206, Part. 10444, Sub. 1 Categoria A4, cl. 1 Cons. 4 vani Rendita € 126,43 Piano Terra
Dal 06/01/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati F. 206, Part. 10444, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4, cl. 1 Cons. 4 vani Rendita € 126,43 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 27/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati F. 206, Part. 10444, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4, cl 1 Cons. 4 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 126,43 Piano Terra



Si precisa che nei dati catastali manca la voltura dell'accettazione dell'eredità a favore dell'esecutata definitasi a seguito del procedimento di Volontaria Giurisdizione c/o il Tribunale di Ragusa N. 1001/2018 V.G., conclusosi in data 04/02/2019.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	206	10444	1	1	A4	1	4 vani	70 mq	126,43 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale planimetria catastale che è datata 01/02/1955 non rappresenta il reale stato dei luoghi. Per l'aggiornamento della planimetria catastale con una pratica Docfa è da tenere in conto una spesa di € 700,00 (comprensiva di diritti catastali) ed inoltre poiché la mappa riporta uno stato che è diverso rispetto a quello attuale, è da tenere in conto un ulteriore costo di € 1.500,00 per la redazione di una pratica Pregeo per l'aggiornamento cartografico.

PRECISAZIONI

Nulla da indicare.

PATTI

Nulla da indicare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile che al momento del sopralluogo era abitato da una famiglia che lo deteneva con un contratto di affitto, è appena sufficiente per poter essere adibito ad abitazione.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un'abitazione singola che occupa l'intero fabbricato, non ci sono parti in comune con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da indicare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione costituisce un'unità abitativa singola che occupa un intero fabbricato. La sua struttura portante è in muratura con il solaio interposto tra il piano terra e il primo piano in latero -

cemento e con la copertura a falde inclinate con struttura in legno.

Esso è regolarmente allacciato alle reti di distribuzione elettrica, idrica e fognaria e dei rispettivi impianti interni che risultano essere funzionanti, non è stata prodotta alcuna certificazione. L'abitazione è sprovvista di impianto termico.

Le pavimentazioni sono in ceramica, le porte interne in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato a taglio freddo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/03/2020;
- Scadenza contratto: 28/02/2025.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 150,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1953 al 28/04/1995	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giombattista Garrasi	29/03/1953	455	129
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Siracusa	13/04/1953	6289	5682
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Vittoria	07/04/1953	1468	220
Dal 28/04/1995 al 26/11/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/05/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	01/10/1997	10609	8639
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Vittoria	30/05/1995	409	209

PERIZIA TECNICA PRIVACY

Dal 26/11/1998 al 06/01/2009	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanna Falco	26/11/1998	9996	3758
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	27/11/1998	14530	11530
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Ragusa	06/12/1998	1864		
Dal 06/01/2009 al 04/02/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/12/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	15/02/2010	2827	1842
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio del Registro di Vittoria	31/12/2009	129	9990	
Dal 04/02/2019 al 06/12/2025	**** Omissis ****	Atto giudiziario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Ragusa	04/02/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Ragusa	09/04/2019	5141	3634
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Ragusa il 29/07/2006
Reg. gen. 18736 - Reg. part. 5444
Quota: 1/1
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 56.000,00
Rogante: notaio Giovanni Longobardo
Data: 26/07/2006
N° repertorio: 109858
N° raccolta: 26165
Note: Questo mutuo è stato acceso con **** Omissis ****, con sede a Milano.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 22/11/2024
Reg. gen. 18944 - Reg. part. 14251
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio si è appurato quanto segue:

- per la cancellazione del verbale di pignoramento la spesa è di € 294,00;
- per la cancellazione delle ipoteche legali e giudiziali, gli oneri non sono quantificabili a priori in quanto essi sono composti da una parte di costi fissi dati dall'imposta di bollo pari ad € 59,00 e dalla tassa ipotecaria che è composta da una parte fissa pari ad € 35,00 e da una parte variabile corrispondente con l'imposta ipotecaria che è pari allo 0,5% del valore minimo tra il prezzo di aggiudicazione e il valore dell'iscrizione dell'ipoteca, con un importo minimo di € 200,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Vittoria, ricade all'interno della zona omogenea "B3".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificazione dell'immobile oggetto della procedura, nella conformazione attuale riscontrata durante il sopralluogo del 4/3/2025, sulla scorta delle ricerche condotte dallo scrivente e dagli atti riscontrati nel corso di esse, è da fare risalire a tre momenti diversi.

La prima edificazione che è antecedente al 1942, così come si può evincere dall'atto di donazione del notaio Giombattista Garrasi del 29/3/1953, Rep. n. 455, corrisponde con la porzione di fabbricato che al piano terra è composto dall'attuale soggiorno, dalle due camerette retrostanti e dalla relativa porzione di corridoio, la quale si estendeva in elevazione fino all'attuale copertura del primo piano, chiaramente senza l'attuale solaio intermedio su cui insiste la cucina - pranzo.

La seconda edificazione è stata realizzata tra il 29/3/1953 e l'1/2/1955 (data dell'unica planimetria catastale presente in atti) ed è relativa al corpo di fabbrica adiacente al cortile che è occupato dalla camera da letto matrimoniale e dal bagno con l'adiacente porzione di corridoio.

La terza e ultima fase è successiva al 26/11/1998 (data in cui l'esecutata assieme al marito acquistarono l'immobile) ed è relativa all'edificazione della lavanderia, alla diversa distribuzione delle camere del piano terra e alla realizzazione di un solaio in latero-cemento nella porzione più vecchio del fabbricato su cui vennero realizzati la cucina pranzo e il terrazzino al primo piano.

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.

Al fine di regolarizzare le difformità riscontrate, sarà necessario presentare la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria corredata dal progetto e da tutta la documentazione a corredo. Si dovrà altresì verificare la rispondenza della struttura realizzata in regime sismico senza la necessaria autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile. In termini economici, fatti salvi eventuali lavori di adeguamento sismico che potrebbero essere necessari a seguito della verifica strutturale e che non è possibile determinare adesso in quanto non facenti parte del mandato del G.E., i costi da sostenere sarebbero i seguenti:

- per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e sanzioni, circa € 6.000,00;
- per competenze tecniche per la redazione e la presentazione della pratica edilizia, circa € 2.000,00;
- per calcolo di verifica strutturale, circa € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono oneri e vincoli condominiali in quanto si tratta di un'unica unità immobiliare in un fabbricato autonomo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Per ovvi motivi si è in presenza di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG), in Via Magenta n. 420.
 Fabbricato ad uso civile corrispondente con un'unica unità abitativa disposta su due livelli (piano terra e primo piano), sito all'interno del centro urbano del Comune di Vittoria, in una zona munita di tutti i servizi essenziali.
 Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 206, Part. 10444, Sub. 1, z.c. 1, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà.
 Valore di stima del bene: € 78.666,00
 Il valore unitario che è stato assunto come base per la stima pari ad € 700,00/mq, è scaturito da un'indagine di mercato condotta dallo scrivente, considerando altresì il fatto che l'immobile costituisce un fabbricato autonomo che potrebbe anche essere demolito e ricostruito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Vittoria (RG) - Via Magenta n. 420	112,38 mq	700,00 €/mq	€ 78.666,00	100,00%	€ 78.666,00
				Valore di stima:	€ 78.666,00

Valore di stima: € 78.666,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	2.200,00	€
Rischio assunto per assenza di garanzia dei vizi	15,00	%
Arrotondamento in conto pari	666,00	€

Valore finale di stima: € 54.000,00

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.

Acate, li 07/12/2025.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Santi Modica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Vittoria (RG) in Via Magenta n. 420.
Fabbricato ad uso civile corrispondente con un'unica unità abitativa disposta su due livelli (piano terra e primo piano), sito all'interno del centro urbano del Comune di Vittoria, in una zona munita di tutti i servizi essenziali.
Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 206, Part. 10444, Sub. 1, z.c. 1, Categoria A4.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà.
Destinazione urbanistica: Il fabbricato dal punto di vista urbanistico, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Vittoria, ricade all'interno della zona omogenea "B3".

Prezzo base d'asta: € 54.000,00





**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Vittoria (RG), Via Magenta n. 420		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - F. 206, Part. 10444, Sub. 1, Z.c. 1, Categoria A4	Superficie	112,38 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, che al momento del sopralluogo era abitato da una famiglia che lo deteneva con un contratto di affitto, è appena sufficiente per poter essere adibito ad abitazione.		
Descrizione:	Fabbricato ad uso civile corrispondente con un'unica unità abitativa disposta su due livelli (piano terra e primo piano), sito all'interno del centro urbano del Comune di Vittoria, in una zona munita di tutti i servizi essenziali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Ragusa il 29/07/2006
Reg. gen. 18736 - Reg. part. 5444
Quota: 1/1
Importo: € 112.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 56.000,00
Rogante: notaio Giovanni Longobardo
Data: 26/07/2006
N° repertorio: 109858
N° raccolta: 26165
Note: Questo mutuo è stato acceso con **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 22/11/2024
Reg. gen. 18944 - Reg. part. 14251
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura