

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Frisina Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Adua, 90	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada Cava Filippa.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	17
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2025 del R.G.E.	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 61.200,00	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.877,40	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Adua, 90.....	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada Cava Filippa.....	22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 16/05/2025, il sottoscritto Ing. Frisina Vito, con studio in Centro Direzionale Asi Box, 12 - 97100 - Ragusa (RG), email vito.frisina@simail.it, PEC vito.frisina@ingpec.eu, Tel. 0932 667031, Fax 0932 667031, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Adua, 90 (Coord. Geografiche: 36.943, 14.528)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada Cava Filippa (Coord. Geografiche: 36.897216, 14.459226)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ADUA, 90

L'immobile sottoposto a pignoramento consiste in un'unità abitativa popolare estesa su due livelli, appartenente ad un edificio a schiera sviluppato su due piani fuori terra, destinato a civile abitazione. La proprietà del bene risulta essere in capo all'esecutato **** Omissis ****. L'immobile nel dettaglio è composto da un piano terra dove trova posto un vano destinato a cucina-soggiorno, un servizio igienico ed un vano disimpegno, lo stesso è collegato tramite una scala interna al piano primo composto da due vani destinati a camere da letto oltre servizi. Il fabbricato sorge in zona semi-centrale del comune di Vittoria all'interno del perimetro urbano. Urbanisticamente trattasi di zona senza ulteriore possibilità di espansione.

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.

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il sottoscritto, dopo aver studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale, procedeva con l'accesso agli immobili, a seguito di comunicazione agli esecutati curata dalla custode nominata avv. Denise Disca. Il 09 giugno 2025, alla presenza del custode veniva effettuato il primo accesso presso l'immobile sito a Vittoria in via Adua n. 90. Le operazioni peritali proseguivano con un secondo accesso effettuato in data 9 settembre 2025 durante il quale si procedeva a visionare inoltre il terreno sito in cava Filippa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA CAVA FILIPPA

Trattasi di uno stacco di terreno, identificato da due particelle catastali, la cui destinazione risulta agricola. Il terreno si presenta in stato di abbandono, incolto ed infestato da vegetazione spontanea. Il bene risulta di difficile accesso. La zona in cui ricade l'immobile risulta zona agricola ai fini urbanistici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al fine di adempiere al mandato ricevuto il sottoscritto, dopo aver studiato la documentazione contenuta nel fascicolo processuale, procedeva con l'accesso agli immobili, a seguito di comunicazione agli esecutati curata dalla custode nominata avv. Denise Disca. Le operazioni peritali si svolgevano in due momenti successivi, in data 9 settembre 2025, veniva effettuato un secondo accesso, durante il quale si procedeva a visionare il terreno sito in cava Filippa. Il sig. **** Omissis **** proprietario del bene oggetto di pignoramento non si è reso disponibile ad accompagnare il PE ed il custode durante l'accesso, che è stato comunque eseguito essendo il terreno privo di recinzione. L'accesso è risultato tuttavia non agevole, a causa della fitta vegetazione, ed il bene è stato visionato in maniera sommaria.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Adua, 90

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato confina su due lati con altra proprietà e su due lati con spazio libero a fruizione pubblica.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,10 m	1
Abitazione	40,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	3,10 m	1
Totale superficie convenzionale:				90,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1984 al 08/03/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 128, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 0,50 Piano T-1
Dal 08/03/1985 al 20/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 128, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 267,01 Piano T-1
Dal 20/07/2010 al 28/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 221, Part. 128, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 240,31 Piano T-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
	221	128	2	1	A4	3	5,5	102 mq	240,31 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale è difforme rispetto lo stato dei luoghi. In particolare al piano terra i due vani soggiorno e cucina sono stati accorpati e il varco di accesso dalla scala ampliato, mentre il piano primo è allo stato conforme alla planimetria catastale del 10/04/1959. Pertanto risulta necessario procedere alla presentazione della dichiarazione di variazione tramite modello DOCFA al fine di aggiornarne i relativi dati catastali.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. Giuseppe Morello.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta condizioni di manutenzione sufficienti. In particolare i pavimenti, i rivestimenti e gli infissi interni ed esterni risultano essere stati oggetto di manutenzione e parziale sostituzione in epoca successiva a quella di costruzione. Il fabbricato nel suo complesso, considerata l'epoca di costruzione risalente al 1958, risulta in buone condizioni.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto in vendita con ogni altra parte che per legge è di uso e di proprietà comune tra i condomini di uno stesso edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'esame documentale e dall'osservazione diretta non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento, è inserito un un edificio a due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante mista muratura e cemento armato, solai in latero-cemento, pareti perimetrali in conci di arenaria squadrate per il piano terra e per i piani in elevazione. L'unità immobiliare confina su due lati con spazio libero e su due lati con altra proprietà. L'altezza interna dei piani è di circa 2,70 ml. La copertura del fabbricato è a tetto bifalda, e soprastante strato di tegole. La finitura esterna del prospetto principale è ad intonaco tradizionale. Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico. Il fabbricato è dotato di impianti elettrici ed idrico-sanitari completi e funzionanti. L'unità immobiliare è priva di impianto di riscaldamento centralizzato, tuttavia sono presenti tre unità di climatizzazione a pompa di calore rispettivamente nella zona giorno e nelle camere da letto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** che lo abita insieme ai figli minori a lui affidati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1984 al 08/03/1985	**** Omissis ****	Vendita di alloggio ex Gescal			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Girolamo Renato Pulino	30/07/1984	57541	11079
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	14/08/1984	10933	9552
		Registrazione			
Dal 08/03/1985 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro Modica	14/08/1984	2745	I
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Valentini	08/03/1985		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Registro di Ragusa	20/03/1985	4069	3542
		Registrazione			
Dal 20/07/2010 al 20/10/2025	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Longobardo	20/07/2010	114310	28307
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	22/07/2010	14407	8779
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Vittoria	21/07/2010	2030	

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.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato alla presente perizia

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ragusa il 22/07/2010
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 3552
Quota: 1/1

Importo: € 135.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 90.000,00

Percentuale interessi: 3,072 %

Rogante: Longobardo Giovanni

Data: 20/07/2010

N° repertorio: 114311

N° raccolta: 28308

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 26/03/2025

Reg. gen. 4743 - Reg. part. 487

Quota: 1/1

Importo: € 11.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 8.477,49

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 02/05/2025

Reg. gen. 7043 - Reg. part. 5225

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, approvato giusto Decreto Assessoriale N°1151 DEL 16/10/2003, dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, gli immobili ricadono in zona B3, residenziale del centro urbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Vittoria, si rileva che l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e che nessun progetto è stato ritrovato presso l'archivio edilizio Municipale.

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.

In epoca successiva alla data di costruzione sono state effettuate modifiche interne, tali da determinare una difformità rispetto le planimetrie catastali di primo impianto. La regolarizzazione può essere effettuata mediante presentazione di CILA/SCIA in accertamento di conformità secondo l'art. 37 del D.P.R. 380 del 06/06/2001.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada Cava Filippa

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il terreno confina su tutti i lati con terreni di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12380,00 mq	12380,00 mq	1	12380,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	675,00 mq	675,00 mq	1	675,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13055,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13055,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/1985 al 18/01/2007	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 176, Part. 109 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 25980 Reddito dominicale € 114,05 Reddito agrario € 46,96
Dal 29/10/1985 al 18/05/2015	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 176, Part. 168 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 675 Reddito dominicale € 2,27 Reddito agrario € 0,87
Dal 18/01/2007 al 18/05/2015	*** Omissis ***	Catasto Terreni Fg. 176, Part. 109 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12380 Reddito dominicale € 54,35 Reddito agrario € 22,38

Dal 18/05/2015 al 14/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 176, Part. 109 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12380 Reddito dominicale € 54,35 Reddito agrario € 22,38
Dal 18/05/2015 al 25/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 176, Part. 168 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 675 Reddito dominicale € 2,27 Reddito agrario € 0,87
Dal 14/12/2017 al 25/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 176, Part. 109, Porz. AA Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 12366 Reddito dominicale € 54,29 Reddito agrario € 22,35
Dal 14/12/2017 al 25/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 176, Part. 109, Porz. AB Qualità Pascolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 14 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01

Si conferma che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
176	109		AA		Pascolo arborato	1	12366 mq	54,29 €	22,35 €	
176	109		AB		Pascolo	1	14 mq	0,01 €	0,01 €	
176	168				Seminativo	2	675 mq	2,27 €	0,87 €	

Corrispondenza catastale

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

Trattandosi di stima di terreni si conferma che la coltura indicata corrisponde a quella esistente. La particella 168 è invece una striscia di terra adibita a strada privata gravata da servitù di passaggio.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Al momento del sopralluogo il fondo si presenta allo stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

Il fondo agricolo, solo parzialmente recintato, si presenta in completo stato di abbandono. L'accesso, inoltre, è reso difficoltoso dalla presenza di vegetazione spontanea e dalle caratteristiche morfologiche del sito.

PARTI COMUNI

L'immobile è posto in vendita con ogni altra parte che per legge è di uso e di proprietà comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La striscia di terreno identificata con la particella 168, di mq 675 è adibita a stradella privata gravata da diritto di passaggio a favore del proprietario della limitrofa particella 106 dello stesso foglio. All'interno della stessa particella è presente un pozzo trivellato completo di impianto, la cui funzionalità ad oggi non è possibile verificare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno agricolo destinato all'interno del Piano Regolatore Generale vigente a zona E.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in possesso del debitore esecutato, il quale tuttavia dichiara di non occuparsene. Dall'osservazione del bene lo stesso appare in condizione di totale abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/2015 al 04/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Di Matteo	18/05/2015	75355	20697
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Ragusa	01/06/2015	7087	4671
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio di Vittoria	01/06/2015	1198	1T

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 25/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 26/03/2025
Reg. gen. 4743 - Reg. part. 487
Quota: 1/1
Importo: € 11.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.477,49

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Ragusa il 02/05/2025

Reg. gen. 7043 - Reg. part. 5225

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, approvato giusto Decreto Assessoriale N°1151 DEL 16/10/2003, dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, gli immobili ricadono in zona E, zona prevalentemente destinata agli usi agricoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreno agricolo.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Adua, 90

L'immobile sottoposto a pignoramento consiste in un'unità abitativa popolare estesa su due livelli, appartenente ad un edificio a schiera sviluppato su due piani fuori terra, destinato a civile abitazione. La proprietà del bene risulta essere in capo all'esecutato **** Omissis ****. L'immobile nel dettaglio è composto da un piano terra dove trova posto un vano destinato a cucina-soggiorno, un servizio igienico ed un vano disimpegno, lo stesso è collegato tramite una scala interna al piano primo composto da due vani destinati a camere da letto oltre servizi. Il fabbricato sorge in zona semi-centrale del comune di Vittoria all'interno del perimetro urbano. Urbanisticamente trattasi di zona senza ulteriore possibilità di espansione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 128, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 72.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vittoria (RG) - Via Adua, 90	90,00 mq	800,00 €/mq	€ 72.000,00	100,00%	€ 72.000,00
Valore di stima:					€ 72.000,00

Valore di stima: € 72.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 61.200,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada Cava Filippa

Trattasi di uno stacco di terreno, identificato da due particelle catastali, la cui destinazione risulta agricola. Il terreno si presenta in stato di abbandono, incolto ed infestato da vegetazione spontanea. Il

bene risulta di difficile accesso. La zona in cui ricade l'immobile risulta zona agricola ai fini urbanistici. Identificato al catasto Terreni - Fg. 176, Part. 109, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 176, Part. 109, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 176, Part. 168, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.444,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Vittoria (RG) - contrada Cava Filippa	13055,00 mq	0,80 €/mq	€ 10.444,00	100,00%	€ 10.444,00
Valore di stima:					€ 10.444,00

Valore di stima: € 10.444,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 8.877,40

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 09/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Frisina Vito

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vittoria (RG) - Via Adua, 90

L'immobile sottoposto a pignoramento consiste in un'unità abitativa popolare estesa su due livelli, appartenente ad un edificio a schiera sviluppato su due piani fuori terra, destinato a civile abitazione. La proprietà del bene risulta essere in capo all'esecutato **** Omissis ****. L'immobile nel dettaglio è composto da un piano terra dove trova posto un vano destinato a cucina-soggiorno, un servizio igienico ed un vano disimpegno, lo stesso è collegato tramite una scala interna al piano primo composto da due vani destinati a camere da letto oltre servizi. Il fabbricato sorge in zona semi-centrale del comune di Vittoria all'interno del perimetro urbano. Urbanisticamente trattasi di zona senza ulteriore possibilità di espansione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 128, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, approvato giusto Decreto Assessoriale N°1151 DEL 16/10/2003, dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, gli immobili ricadono in zona B3, residenziale del centro urbano.

Prezzo base d'asta: € 61.200,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Vittoria (RG) - contrada Cava Filippa

Trattasi di uno stacco di terreno, identificato da due particelle catastali, la cui destinazione risulta agricola. Il terreno si presenta in stato di abbandono, incolto ed infestato da vegetazione spontanea. Il bene risulta di difficile accesso. La zona in cui ricade l'immobile risulta zona agricola ai fini urbanistici.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 176, Part. 109, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 176, Part. 109, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 176, Part. 168, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Regolatore Generale vigente, approvato giusto Decreto Assessoriale N°1151 DEL 16/10/2003, dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, gli immobili ricadono in zona E, zona prevalentemente destinata agli usi agricoli.

Prezzo base d'asta: € 8.877,40

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - Via Adua, 90		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 221, Part. 128, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	90,00 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta condizioni di manutenzione sufficienti. In particolare i pavimenti, i rivestimenti e gli infissi interni ed esterni risultano essere stati oggetto di manutenzione e parziale sostituzione in epoca successiva a quella di costruzione. Il fabbricato nel suo complesso, considerata l'epoca di costruzione risalente al 1958, risulta in buone condizioni.		
Descrizione:	L'immobile sottoposto a pignoramento consiste in un'unità abitativa popolare estesa su due livelli, appartenente ad un edificio a schiera sviluppato su due piani fuori terra, destinato a civile abitazione. La proprietà del bene risulta essere in capo all'esecutato **** Omissis ****. L'immobile nel dettaglio è composto da un piano terra dove trova posto un vano destinato a cucina-soggiorno, un servizio igienico ed un vano disimpegno, lo stesso è collegato tramite una scala interna al piano primo composto da due vani destinati a camere da letto oltre servizi. Il fabbricato sorge in zona semi-centrale del comune di Vittoria all'interno del perimetro urbano. Urbanisticamente trattasi di zona senza ulteriore possibilità di espansione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato sig. **** Omissis **** che lo abita insieme ai figli minori a lui affidati.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.877,40

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - contrada Cava Filippa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 176, Part. 109, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 176, Part. 109, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 176, Part. 168, Qualità Seminativo	Superficie	13055,00 mq
Stato conservativo:	Il fondo agricolo, solo parzialmente recintato, si presenta in completo stato di abbandono. L'accesso, inoltre, è reso difficoltoso dalla presenza di vegetazione spontanea e dalle caratteristiche morfologiche del sito.		
Descrizione:	Trattasi di uno stacco di terreno, identificato da due particelle catastali, la cui destinazione risulta agricola. Il terreno si presenta in stato di abbandono, incolto ed infestato da vegetazione spontanea. Il bene risulta		

	di difficile accesso. La zona in cui ricade l'immobile risulta zona agricola ai fini urbanistici.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in possesso del debitore esecutato, il quale tuttavia dichiara di non occuparsene. Dall'osservazione del bene lo stesso appare in condizione di totale abbandono.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VITTORIA (RG) - VIA ADUA, 90

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Ragusa il 22/07/2010
Reg. gen. 14408 - Reg. part. 3552
Quota: 1/1
Importo: € 135.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Percentuale interessi: 3,072 %
Rogante: Longobardo Giovanni
Data: 20/07/2010
N° repertorio: 114311
N° raccolta: 28308

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 02/05/2025
Reg. gen. 7043 - Reg. part. 5225
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VITTORIA (RG) - CONTRADA CAVA FILIPPA

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Ragusa il 02/05/2025
Reg. gen. 7043 - Reg. part. 5225
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****