

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ruscica Sebastiano, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2025 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.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto 1	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2025 del R.G.E.	14
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 35.023,50	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 01/09/2025, il sottoscritto Ing. Ruscica Sebastiano, con studio in Via Galvani, 31 - 97100 - Ragusa (RG), email sebastianoruscica@hotmail.com, PEC sebastiano.ruscica2@ingpec.eu, Tel. 3289737514, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA ROMA 56 - 62 (Coord. Geografiche: 36.944250, 14.608777)

DESCRIZIONE

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE UN EDIFICIO COSTRUITO PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967, IN MURATURA PORTANTE, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA. CON ACCESSO INDIPENDENTE DALLA VIA ROMA N. 58, AFFACCIO SU VIA CONTE DI TORINO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/12/2025.

Custode delle chiavi: DARIO PISANA

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA ROMA 56 - 62

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'ESECUTATO RISULTA DIVORZIATO

CONFINI

L'immobile si affaccia sul versante di Sud-Est in Via Roma, versante Nord-Est in Via Conte di Torino, versante Nord-Ovest con la proprietà di **** Omissis **** fl. 75 part. 3073, versante Sud-Est piano terra con la proprietà di **** Omissis **** fl. 75 part. 3074, invece al piano primo con la proprietà di **** Omissis **** fl.75 part. 3075 sub 1-2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	127,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	0,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				127,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1999 al 26/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 964, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5 Piano T-S1 Graffato PART. 965 SUB 3
Dal 26/09/2006 al 17/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 964, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5 Piano T-S1 Graffato PART. 965 SUB 3
Dal 17/01/2008 al 09/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 3075, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie catastale 127 mq Rendita € 167,33 Piano T-S1
----------------------	---

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
	75	3075	3	1	A4	2	4.5	127 mq	167,33 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il CTU confrontando la documentazione reperita all'Agenzia del Territorio e il rilievo effettuato riscontra una lieve difformità a livello planimetrico; l'attuale planimetria catastale non riporta la presenza di un bagno in quanto è stato realizzato recentemente senza regolari autorizzazioni, non riporta una porta di collegamento con il sub 2 (appartamento al primo piano), meglio specificato ed evidenziato nella planimetria di rilievo elaborata dal CTU.

PRECISAZIONI

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

PATTI

NON SUSSISTONO PATTI, LIBERO DA PESI, VINCOLI E SERVITU'

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in completo stato di abbandono da molti anni, per cui il grado di sporcizia a causa di volatili e roditori è presente in tutto il bene.

Le pareti interne sono parzialmente intonacate, con la presenza di un massetto e pavimentazione solo in una parte dell'immobile.

L'accesso al vano situato al piano sottostrada risulta non valicabile, in quanto le scale sono il legno ammalorato e non consentono di avere una adeguata stabilità.

Le porte di accesso sono state chiuse con delle catene e lucchetti.

L'impianto elettrico risulta non conforme alle vigenti normative.

Il solaio del piano terra sovrastante il vano situato al piano sottostrada, mostra segni evidenti di ammaloramento, per cui per motivi di sicurezza si è ritenuto opportuno interdire l'accesso.

All'interno dell'immobile, sono presenti numerose masserizie vecchie di nullo valore, di cui si prevede lo svuotamento presso il centro di raccolta rifiuti.

PARTI COMUNI

non sussistono parti in comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta costruito prima del 1 settembre del 1967.

Dalle indagini svolte dal CTU la presunta realizzazione dell'edificio potrebbe essere intorno agli anni 1935-1939.

La struttura portante è prevalentemente in muratura portante e i solai sono realizzati in laterocemento con travertini in acciaio con evidenti segni di ammaloramento, ai quali è necessario un ripristino urgente.

Le pareti interne risultano parzialmente intonacate.

Il massetto e la pavimentazione è presente solo in parte dell'immobile.

Gli infissi e le porte di accesso sono in legno e risalgono alla costruzione dell'immobile.

Gli impianti non risultano a norma delle vigenti normative in materia di sicurezza e impiantistica.

Risulta mancante l'impianto di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

All'interno vi è la presenza di numerose masserizie vecchie di valore nullo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/10/1999 al 26/09/2006	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DEMOSTENE GIOVANNI	02/10/1999	110379	31848
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	04/10/1999	14597	11443
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIACCHINO RICCARDO	26/10/2006	77116	6592
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Ragusa	05/10/2006	23488	13862
		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.

IL CTU, DOPO UN'ATTENTO STUDIO DELLA DOCUMENTAZIONE RICEVUTA E DALLE INDAGINI ESEGUITE, RILEVA UN ERRORE DI DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE NEI DUE ATTI DI PROVENIENZA CHE SI ALLEGANO ALLA PRESENTE.

NEI DUE SUDETTI ATTI, IL BENE È DESCRITTO COME UN PIANO TERRA, PIANO PRIMO E MANSARDA, INVECE IL BENE TRASFERITO È ESATTAMENTE SOLO IL PIANO TERRA E UN VANO SOTTOSTRADA, CONFORME CON QUANTO RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA DEPOSITATA AL CATASTO FABBRICATI

DEL COMUNE DI COMISO (RG) AL FOGLIO 75 PARTICELLA 964 SUBALTERNO 3 GRAFFATO CON PARTICELLA 965 SUBALTERNO 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di RAGUSA aggiornate al 10/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ragusa il 09/10/2006
Reg. gen. 23751 - Reg. part. 2562
Importo: € 82.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
Iscritto a Ragusa il 24/11/2010
Reg. gen. 21496 - Reg. part. 5053
Importo: € 265.303,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Ragusa il 12/04/2018
Reg. gen. 5646 - Reg. part. 817
Importo: € 44.595,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ragusa il 11/07/2025
Reg. gen. 11688 - Reg. part. 8777
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il CTU, dalle verifiche effettuate, ha riscontrato che l'immobile risulta non essere conforme alla normativa urbanistica vigente nel Comune di Comiso.

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.

Il CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Comiso, riscontrando che non ci sono procedure di sanatoria e nessuna avvio di pratica di condono edilizio, allo stato attuale dei fatti.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile non risulta agibile.

Analizzando l'atto di provenienza, è stato dichiarato che la costruzione dell'immobile è iniziata prima del primo settembre del 1967, quindi non viene nominato nessun titolo abilitativo facendo ricadere la costruzione dell'immobile prima dell'entrata in vigore della cosiddetta Legge Ponte, ossia la legge n.765 del 6 agosto 1967, entrata in vigore proprio il primo settembre di quell'anno che stabiliva la necessità di chiedere apposita licenza al sindaco per qualsiasi tipologia di immobile ricadente nel territorio comunale di pertinenza, quindi facendo fede la planimetria catastale vigente.

La legittimità può essere provata solo dalle planimetrie catastali depositate al catasto fabbricati del Comune di Comiso.

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.

Il CTU confrontando la documentazione reperita all'Agenzia del Territorio e il rilievo effettuato riscontra una lieve difformità a livello planimetrico; l'attuale planimetria catastale non riporta la presenza di un bagno in quanto è stato realizzato recentemente senza regolari autorizzazioni, non riporta una porta di collegamento con il sub 2 (appartamento al primo piano), meglio specificato ed evidenziato nella planimetria di rilievo elaborata dal CTU.



Gli impianti non risultano a norma delle vigenti normative in materia di sicurezza e impiantistica.
Risulta mancante l'impianto di riscaldamento.
Rifacimento integrale di tutti gli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA ROMA 56 - 62
L'IMMOBILE RISULTA ESSERE UN EDIFICIO COSTRUITO PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967, IN MURATURA PORTANTE, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA. CON ACCESSO INDIPENDENTE DALLA VIA ROMA N. 58, AFFACCIO SU VIA CONTE DI TORINO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 3075, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4Valore di stima del bene: € 41.910,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione
dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di
eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda
e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita
un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro
quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Comiso (RG) - VIA ROMA 56 - 62	127,00 mq	330,00 €/mq	€ 41.910,00	100,00%	€ 41.910,00

Valore di stima: € 41.910,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6.286,00	€
Redazion APE	600,00	€

Valore finale di stima: € 35.023,50

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

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

Ragusa, li 20/02/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ruscica Sebastiano





- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Comiso (RG) - VIA ROMA 56 - 62
L'IMMOBILE RISULTA ESSERE UN EDIFICIO COSTRUITO PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967, IN MURATURA PORTANTE, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA. CON ACCESSO INDIPENDENTE DALLA VIA ROMA N. 58, AFFACCIO SU VIA CONTE DI TORINO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 3075, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Il CTU, dalle verifiche effettuate, ha riscontrato che l'immobile risulta non essere conforme alla normativa urbanistica vigente nel Comune di Comiso.

Prezzo base d'asta: € 35.023,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 161/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.023,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Comiso (RG) - VIA ROMA 56 - 62		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 3075, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	127,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in completo stato di abbandono da molti anni, per cui il grado di sporcizia a causa di volatili e roditori è presente in tutto il bene. Le pareti interne sono parzialmente intonacate, con la presenza di un massetto e pavimentazione solo in una parte dell'immobile. L'accesso al vano situato al piano sottostrada risulta non valicabile, in quanto le scale sono il legno ammalorato e non consentono di avere una adeguata stabilità. Le porte di accesso sono state chiuse con delle catene e lucchetti. L'impianto elettrico risulta non conforme alle vigenti normative. Il solaio del piano terra sovrastante il vano situato al piano sottostrada, mostra segni evidenti di ammaloramento, per cui per motivi di sicurezza si è ritenuto opportuno interdire l'accesso. All'interno dell'immobile, sono presenti numerose masserizie vecchie di nullo valore, di cui si prevede lo svuotamento presso il centro di raccolta rifiuti.		
Descrizione:	L'IMMOBILE RISULTA ESSERE UN EDIFICIO COSTRUITO PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967, IN MURATURA PORTANTE, COSTITUITO DA UN APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA. CON ACCESSO INDIPENDENTE DALLA VIA ROMA N. 58, AFFACCIO SU VIA CONTE DI TORINO.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Ragusa il 09/10/2006
Reg. gen. 23751 - Reg. part. 2562
Importo: € 82.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73
Iscritto a Ragusa il 24/11/2010
Reg. gen. 21496 - Reg. part. 5053
Importo: € 265.303,62
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL' ART. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Ragusa il 12/04/2018
Reg. gen. 5646 - Reg. part. 817
Importo: € 44.595,10
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Ragusa il 11/07/2025
Reg. gen. 11688 - Reg. part. 8777
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura