ALLEGATO N.4
ESEMPIO DI SCHEMA RIEPILOGATIVO
(SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA
Lotto 02

Esec. 267/2022 contro: [redacted] **Giudice Dott. Francesco Rio** **Custode Giudiziario Dott./Avv. Rossella Cavalieri** **Esperto del procedimento: Arch. Pietro Paolo Mincio**	
Diritto	Proprietari
Bene	Si tratta di un locale commerciale, adibito alla vendita di arredi di design, che si sviluppa su due piani interni per la presenza di un'ampia area soppalcata atta a contenere una serie di ambientazioni utili alla presentazione dei pezzi di arredo in maniera adeguata
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Archimede n. 70/72 (Coord. Geografiche: (36.918650N – 14.724115E)
Titolarità	Atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Dott. Rosario Morello Notaio in Ragusa, del 01/09/1989, rep 1110778, trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 25/09/1989 al n.12310 di formalità; favore: [redacted] nato a [redacted] per ½ di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per ½ di nuda proprietà;
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, (rif. Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale – Dott. Nicolò Tiecco, Notaio – Perugia 20/03/2024) riscontrandone la regolare continuità: Atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito Dott. Rosario Morello Notaio in Ragusa, del 01/09/1989, rep 1110778, trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 25/09/1989 al n.12310 di formalità; favore: [redacted] nato a [redacted] per ½ di nuda proprietà, [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per ½ di nuda proprietà; contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per ½ di usufrutto con accrescimento al coniuge [redacted]; [redacted] nata a [redacted] per ½ di usufrutto con accrescimento al coniuge [redacted];

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Per quanto attiene alla particella 82 sub 4: In proprietà di [redacted] bene personale, per essergli pervenuto per successione al padre [redacted], nato a [redacted] deceduto il [redacted]. certificato di successione trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il [redacted] di formalità e successivo atto di divisione a rogito Notaio Francesco Zichichi Notaio in Santa Croce Camerina in data 03/08/1973; Per quanto attiene alla particella 82 sub 8: In proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per essere ad essi pervenuta per atto di compravendita a rogito Rosario Morello, Notaio in Ragusa del 31/07/1979, trascritto presso l'Agenzia del territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ragusa il 22/08/1979 al n.9596 di formalità;
Dati Catastali	foglio n. 66, particella 484, subalterno 2 e 3, di categoria C1. La planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi depositata in quanto lo stato dei luoghi è stato variato.
Lotto	Il lotto in questione è il n.2 che consiste nel locale commerciale composto da due subalterni della stessa particella catastale, sito in via Archimede al piano terra, e va considerato come un unicum, allo stato odierno, per la sua natura intrinseca di spazio commerciale di grandi dimensioni non utilizzabile in maniera separata.
Occupazione	L'immobile è attualmente nella disponibilità dei proprietari, sebbene non sia in uso in quanto pignorato e la ditta [redacted], che aveva sede nei locali in oggetto, è stata messa in liquidazione.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dalla concessione in sanatoria n.1240/86 rilasciata il 30/11/2009. I locali oggetto della presente stima sono, comunque, differenti dalla configurazione planimetrica approvata. Si tratta di differenze che non inficiano la concessione. Alla luce di queste considerazioni, l'acquirente deve tenere in conto la necessità di inoltrare una pratica per accertamento di conformità al fine di regolarizzare la configurazione attuale dell'immobile e, successivamente procedere alla rettifica catastale delle planimetrie che ad oggi risultano, come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	specificato dianzi: "non conformi allo stato dei luoghi"

Immobile insanabile	-
Titolarità Urbanistica	il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato giusto Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 377 del 9.12.1975. L'immobile non risulta munito, secondo quanto appurato in sede di verifica degli atti presso la sede comunale, delle certificazioni di rito, inerenti gli impianti. L'attuale configurazione dell'immobile, oggetto di stima, è legittimata dalla concessione in sanatoria n,1240/86 rilasciata il 30/11/2009.
Agibilità/Abitabilità	L'immobile, complessivamente è dotato di certificato di agibilità del Comune di Ragusa pratica n°10 del 20/02/1978.
Divisibilità	-

Valore di Mercato	**€. 497.550,00**
Valore di Vendita Forzata	**€. 418.670,00**
Valore del Canone di Mercato	**€./mese**

Vendibilità e motivo	Trattasi di un immobile ad uso commerciale di grandi dimensioni, adattabile a più usi e posto in un'area del centro cittadino molto vivace per la presenza di innumerevoli esercizi commerciali e servizi che ne fanno un'area appetibile dal punto di vista della rendita.
Vincoli	Non ci sono formalità o vincoli riconducibili a quanto descritto al punto "d" del mandato e non risultano al sottoscritto formalità, vincoli o oneri di cui al punto "e". L'immobile non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
Edilizia agevolata	-
Oneri	Presentazione di un accertamento di conformità presso il Comune e l'aggiornamento della planimetria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	catastale: costo complessivo, ipotizzato, di circa 5.000,00 €.		
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE e di acquisizione del CDU ammontano a euro 300,00		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	**Iscrizioni**		
	n.1229 del 04/08/2021 favore: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (richiedente: Avv. [redacted] viale Tenente Lena n.14) contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]; per Euro 89.000,00 di cui euro 44.500,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ragusa del 12/06/2020, rep.1128;	**Ipoteca giudiziale**	Descrizione del tipo di Iscrizione,
	n.2650 del 04/06/2008 favore: [redacted] (domicilio ipotecario eletto Ragusa, Viale Europa n.65) contro: [redacted] il [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: [redacted] per	**Ipoteca volontaria**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Euro 600.000,00 di cui euro 400.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Giovanni Livia Notaio in Ragusa del 30/05/2008, rep.37591/8359;		
	n.2019 del 30/09/2013 favore: [redacted]. contro: [redacted] il [redacted]; per Euro 48.957,12 di cui euro 24.478,56 per capitale, ai sensi dell'art.77 DPR 602/73, Pubblico Ufficiale: [redacted]	**Ipoteca legale**	
	n.783 del 29/04/2015 favore: [redacted] nato a [redacted] Euro 31.000,00 di cui euro 31.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ragusa del 26/03/2015, rep.553;	**Ipoteca giudiziale**	
	Trascrizioni		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	n.13659 del 27/12/2019 favore: [redacted] Ragusa) contro: [redacted] il [redacted] Ufficiale: Tribunale di Ragusa del 10/12/2019, rep.4169;	**Pignoramento Immobiliare**	
	n.344 del 14/01/2021 favore: [redacted] Ragusa) contro: [redacted] , Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa del 29/12/2020, rep.2592;	**Pignoramento Immobiliare**	
	n.15044 del 20/12/2022 favore: [redacted] Pubblico Ufficiale: [redacted] Tribunale di Ragusa del 05/12/2022, rep.3081;	**Pignoramento Immobiliare**	
	n.2376 del 27/02/2024 favore: [redacted]	**Pignoramento Immobiliare**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	07/09/1936, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ragusa del 06/02/2024, rep.281;		

SCHEDA IMMOBILE
Lotto 02

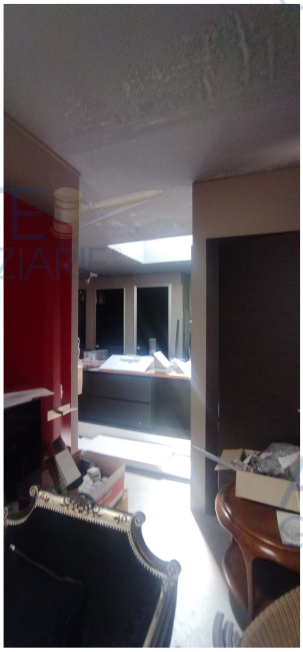
Destinazione			commerciale	
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m^2)	indice	Sup. Commerc. (m^2)
Superficie lorda catastale	S1	560	1,00	560
Valore di Mercato				**€. 497.550,00**



Valore di stima di VENDITA FORZATA	**€. 418.670,00**	

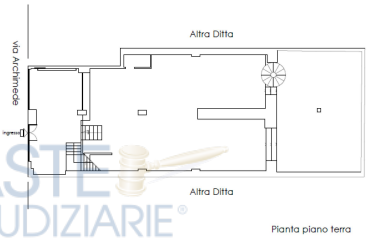
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



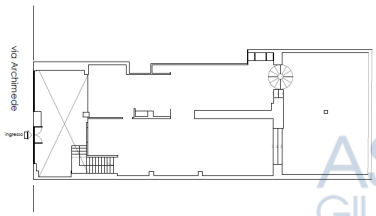




I



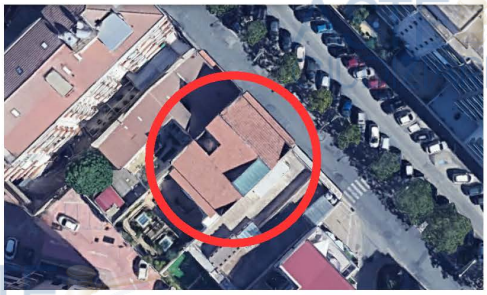
Pianta piano terra



Pianta soppalco

Inserire miniatura
planimetria
Dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009