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

SCHEDA SINTETICA
Lotto 03

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	L'immobile oggetto della presente relazione è un appartamento al piano primo di un immobile condominiale posto sulla via Archimede, con ingresso al n.68; l'immobile fruisce di uno spazio aperto adibito in parte a terrazza ed in parte a verde.
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Archimede n. 68 (Coord. Geografiche: (36.918650N – 14.724115E)
Titolarità	Piena proprietà per successione al padre nato a il deceduto il certificato di successione trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 23/08/1972 al n.17060 di formalità
Provenienza ventennale	Originariamente di nato a l per essere ad esso pervenuto per successione al padre nato a il deceduto il certificato di successione trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 23/08/1972 al n.17060 di formalità e successivo atto di divisione a rogito Notaio Francesco Zichichi Notaio in Santa Croce Camerina in data 03/08/1973
Dati Catastali	foglio n. 66, particella 484, subalterno 1, di categoria A/2. La planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi depositata in quanto lo stato dei luoghi è stato variato.
Lotto (Ordinanza 05/07/2025 – G.E. Carlo Di Cataldo)	Il lotto in questione è il n.3 che consiste in un appartamento, sito in via Archimede al piano primo, e va considerato come un unicum, allo stato odierno, per la sua natura intrinseca di spazio abitativo di discreta dimensione non utilizzabile in maniera separata.

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

Occupazione	L'immobile è stato nella disponibilità degli esecutati signori e in quanto nel corso della procedura sono entrambi deceduti e, pertanto, l'immobile può considerarsi libero.
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa e corretta
Irregolarità e Abusi	- Regolarizzazione catastale per la quale è necessario procedere intanto all'aggiornamento del mappale catastale della p.lla 484 del foglio A/66 di Ragusa e successivamente redigere ed inserire in Catasto la nuova planimetria catastale aggiornata accompagnata dall'Elaborato Planimetrico, il tutto per un ammontare di circa **€ 1.500,00**. - per le modifiche interne (relative all'avvenuta fusione di due ambienti) basterà presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa apposita C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria per aver eseguito opere riconducibili all'art. 3, comma 2, lettera a) della L.R. n.16/2016, senza preventiva comunicazione, il tutto per un costo presumibile di € **2.000,00** - per la regolarizzazione del locale lavanderia posto all'interno del cavedio, si dovrà procedere alla messa in pristino dei luoghi secondo gli allegati grafici progettuali, essendo la superficie minima interna dello stesso imposta da apposito regolamento che la pone pari a mq. 9,00, corrispondente circa alla sua attuale superficie. Le superiori operazioni di messa in pristino dei luoghi (con demolizione, trasporto in discarica autorizzata ed oneri di accesso alla discarica stessa del materiale di risulta) ammontano a circa € **1.000,00**.

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

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

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	**€. 175.230,00**
Valore di Vendita Forzata	**€. 145.100,00**
Valore del Canone di Mercato	**€./mese**
Vendibilità e motivo	Trattasi di un immobile ad uso residenziale di discrete dimensioni posto in un'area del centro cittadino molto vivace per la presenza di innumerevoli esercizi commerciali e servizi.
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	- Regolarizzazione catastale € 1.500,00 - C.I.L.A. € 2.000,00 - lavori vano lavanderia 1.000,00 €.
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE e di acquisizione del CDU ammontano a euro 300,00
	Iscrizioni

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

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	n.1229 del 04/08/2021 favore: nata a il (richiedente: Avv. contro: to a il 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**	
	n.2650 del 04/06/2008 favore: (domicilio ipotecario eletto) contro: nato a nato a il nata a , nato a DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA: sede Ragusa; per 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;	**Ipoteca volontaria**	
	n.2019 del 30/09/2013 favore: contro: nato a il per Euro 48.957,12 di cui euro 24.478,56 per capitale, ai sensi dell'art.77 DPR 602/73, Pubblico Ufficiale: del 25/09/2013, rep.6007/2013;	**Ipoteca legale**	

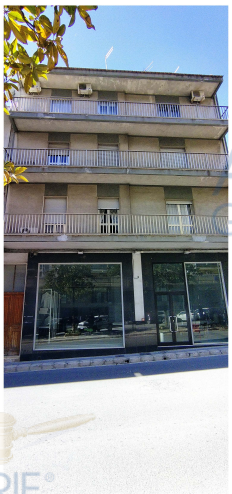
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	n.783 del 29/04/2015 favore: (domicilio ipotecario eletto Ragusa, contro: nato a il nato a il nato a il , per 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		
	n.13659 del 27/12/2019 favore: (richiedent via Ragusa) contro: nato a il , nato a nato a , nata a il , Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ragusa del 10/12/2019, rep.4169;	**Pignoramento Immobiliare**	
	n.344 del 14/01/2021 favore: (richiedente: Ragusa) contro: nato a il nato a , nato a , nata a il , Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ragusa del 29/12/2020, rep.2592;	**Pignoramento Immobiliare**	

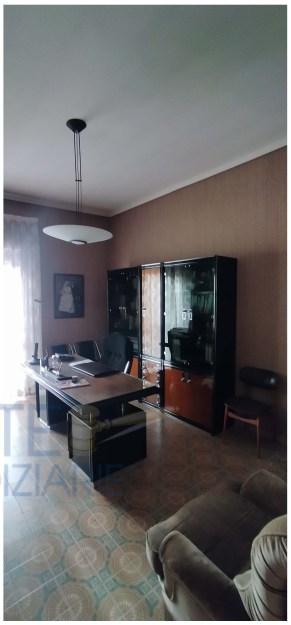
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	n.15044 del 20/12/2022 favore: contro: nato a Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ragusa del 05/12/2022, rep.3081;	**Pignoramento Immobiliare**	
	n.2376 del 27/02/2024 favore: contro: nato a , nato a nato a nata a il Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ragusa del 06/02/2024, rep.281;	**Pignoramento Immobiliare**	

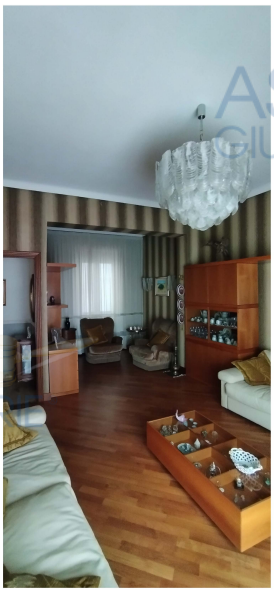
SCHEDA IMMOBILE
Lotto 03

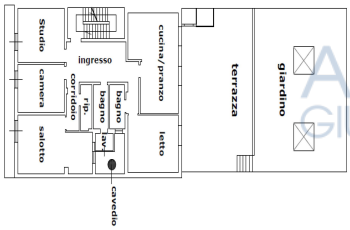
Destinazione					
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m^2)	indice	Sup. Commerc. (m^2)	
Superficie lorda catastale	S1	179	1,00	179	
Valore di Mercato				**€. 175.230,00**	
Valore di stima di VENDITA FORZATA				**€. 145.100,00**	

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

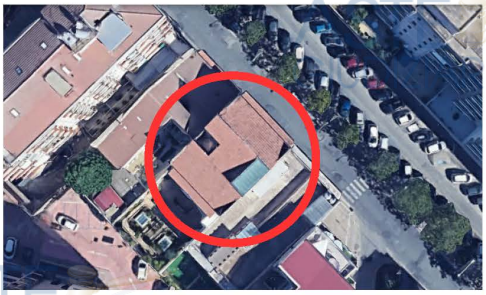


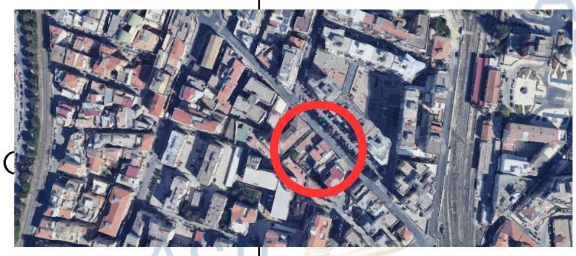






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





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