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

SCHEDA SINTETICA
Lotto 04

Esec. 267/2022 contro:
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 secondo di un immobile condominiale posto sulla via Archimede, con ingresso al n.68.
Ubicazione	Comune di Ragusa, Via Archimede n. 68 (Coord. Geografiche: (36.918650N – 14.724115E)
Titolarità	Piena proprietà per successione al padre nato a il de certificato di successione trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 23/08/1972 al n.17060 di formalitàe successivo atto di rogito Notaio Francesco Zichichi, Notaio in Santa Croce Camerina, in data 03/08/1973.
Provenienza ventennale	Originariamente di nato a il per esser uto per successione al padre nato a deceduto il 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 4, 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.4 che consiste in un appartamento, sito in via Archimede al piano secondo, 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 attualmente nella disponibilità del proprietario; è stato utilizzato saltuariamente dal sig. figlio del proprietario sig.

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, in quanto in mappa è ancora riportata la iniziale sagoma del fabbricato preesistente al rilascio del N.O. per Esecuzione Lavori Edili n° 400 del 09/08/1967 e successiva la Variante del 30/05/1969, 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**

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	**€. 157.495,00**
Valore di Vendita Forzata	**€. 132.000,00**
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

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

	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
APE/CDU	I presumibili costi di redazione dell'APE e di acquisizione del CDU ammontano a euro 300,00

	Iscrizioni		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	n.1229 del 04/08/2021 favore: (richiedente: Avv. contro: nato 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: contro: nato a nato a il nata a nato a il DEBITORE NON	**Ipoteca volontaria**	

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

	DATORE DI IPOTECA: 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;		
	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**	
	n.783 del 29/04/2015 favore: contro: nato a nato a il nato a 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: Ragusa) contro: nato a il nato a , nato a nata a il	**Pignoramento Immobiliare**	

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

	, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ragusa del 10/12/2019, rep.4169;		
	n.344 del 14/01/2021 favore: 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**	
	n.15044 del 20/12/2022 favore: contro: nato a Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Ragusa del 05/12/2022, rep.3081;	**Pignoramento Immobiliare**	
	n.2376 del 27/02/2024 favore: to a nato a nato a nata a il , Pubblico Ufficiale: Tribunale di Ragusa del 06/02/2024, rep.281;	**Pignoramento Immobiliare**	

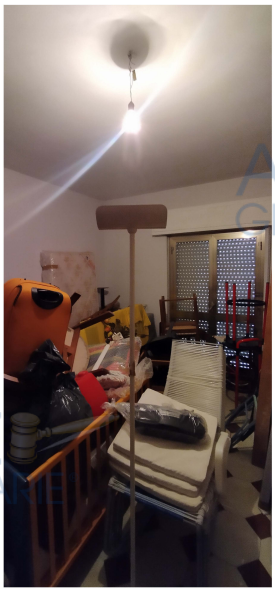
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEDA IMMOBILE
Lotto 04

Destinazione					
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m^2)	indice	Sup. Commerc. (m^2)	
Superficie lorda catastale	S1	179	1,00	179	
Valore di Mercato				**€. 157.495,00**	
Valore di stima di VENDITA FORZATA				**€. 1,32.000,00**	

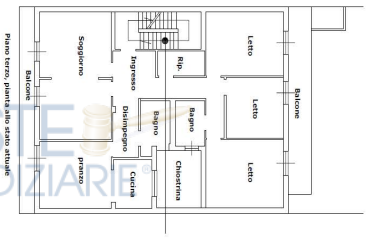


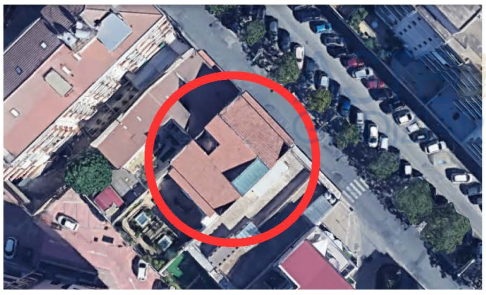




I

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