



TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Cavarra Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro



**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|---|
| Incarico..... | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2..... | 4 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1..... | 4 |
| Lotto Unico | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2 | 5 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1...5 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2 | 5 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1...6 | 6 |
| Confini..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2 | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1...6 | 6 |
| Consistenza..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2 | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1...7 | 7 |
| Dati Catastali..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2 | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1...8 | 8 |
| Stato conservativo | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2 | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1...8 | 8 |
| Parti Comuni | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2 | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1...9 | 9 |

| | |
|---|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2 | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1...9 | |
| Stato di occupazione..... | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2 | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1 10 | |
| Provenienze Ventennali | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2..... | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1 10 | |
| Formalità pregiudizievoli | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2..... | 10 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1 11 | |
| Regolarità edilizia | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1 13 | |
| Stima / Formazione lotti..... | 13 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 18 |
| Lotto Unico | 18 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2024 del R.G.E..... | 19 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.618,03 | 19 |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Cavarra Giovanni, con studio in Corso Umberto, 80 - 97014 - Ispica (RG), email giovanni.cavarra@tiscali.it, PEC giovanni.cavarra@ingpec.eu, Tel. 0932 950156, Fax 0932 950156, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

appartamento al piano primo con comodità di accessorio sottotetto al piano secondo. L'appartamento è parte di un complesso immobiliare composta da n. 4 palazzine uguali realizzate dalla società cooperativa San Giuseppe su un lotto di suolo concesso in diritto di superficie, con convenzione, per anni 99, dal Comune di Ispica. Ogni palazzina è composta da un piano seminterrato adibito a n. 4 box auto, un piano terra adibito a n. 2 appartamenti, un piano primo adibito a n. 2 appartamenti e un piano secondo adibito a n. 4 accessori sottotetto. L'appartamento in oggetto fa parte del Corpo A3, piano primo, appartamento n. 12. L'area di ubicazione è in periferia e ben servita dalla viabilità pubblica e ampi parcheggi. come tutte le aree di periferia risulta sprovvista di servizi in genere ma comunque prossima ad un supermercato per alimentari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

garage al piano seminterrato. Il garage è parte di un complesso immobiliare composta da n. 4 palazzine uguali realizzate dalla società cooperativa San Giuseppe su un lotto di suolo concesso in diritto di superficie, con convenzione, per anni 99, dal Comune di Ispica. Ogni palazzina è composta da un piano seminterrato adibito a n. 4 box auto, un piano terra adibito a n. 2 appartamenti, un piano primo adibito a n. 2 appartamenti e un piano secondo adibito a n. 4 accessori sottotetto. Il garage in oggetto fa parte del Corpo A3, piano seminterrato. L'area di ubicazione è in periferia e ben servita dalla viabilità pubblica e ampi parcheggi. come tutte le aree di periferia

risulta sprovvista di servizi in genere ma comunque prossima ad un supermercato per alimentari.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

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



- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Diritto del concedente 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO 1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

appartamento al piano primo con accesso da area esterna di pertinenza e quindi vano scala condominiale comune a n. 4 appartamenti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

garage al piano seminterrato con accesso carrabile da area esterna comune (subalterno2) di pertinenza

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 100,00 mq | 131,00 mq | 1 | 131,00 mq | 2,70 m | 1 |
| Soffitta | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,20 | 5,00 mq | 1,50 m | 2 |
| Loggia | 17,80 mq | 17,80 mq | 0,40 | 7,12 mq | 0,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 15,45 mq | 15,45 mq | 0,25 | 3,86 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 146,98 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 146,98 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Box | 61,00 mq | 65,00 mq | 1 | 65,00 mq | 2,40 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 65,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 65,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 8 | 559 | 29 | | A3 | 3 [^] | 7 vani | 139 mq | 596,51 € | 1 | |

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|----------------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 8 | 559 | 24 | | C6 | 2 [^] | | 25 mq | 71,01 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

il garage, per motivi di edilizia convenzionata, doveva avere una profondità di 4,45 m. tuttavia risulta abbattuto il muro divisorio per cui la nuova profondità del vano garage è di 10,80 m.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

il garage si trova in ottimo stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

le parti comuni sono rappresentate dal vano scala, censito con il subalterno 8, l'area di ingresso e pertinenza esterna al fabbricato adibita a verde e camminamenti, censita con il subalterno 3 e l'area al piano seminterrato di accesso e manovra per i box auto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

le parti comuni sono rappresentate dal vano scala, censito con il subalterno 8, l'area di ingresso e pertinenza esterna al fabbricato adibita a verde e camminamenti, censita con il subalterno 3 e l'area al piano seminterrato di accesso e manovra per i box auto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

il fabbricato è di recente costruzione, con struttura in cemento armato composta da fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi di piano in c.a., solai in latero-cemento; le finiture interne sono del tipo civile con pavimentazione in piastrelle di ceramica, intonaci con finitura a gesso, porte interne in legno tamburato; le finiture esterne sono con intonaco plastico; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro-camera e persiane. La copertura è a tetto a due falde realizzata con soletta in latero-cemento. La scala condominiale risulta rifinita in ogni parte e rivestita in marmo. Tutti gli impianti sono sotto traccia. Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia murale a gas e radiatori in alluminio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

il fabbricato è di recente costruzione, con struttura in cemento armato composta da fondazioni a travi rovesce, pilastri e travi di piano in c.a., solai in latero-cemento; le finiture interne sono del tipo civile con pavimentazione in piastrelle di ceramica, intonaci con finitura a gesso, le finiture esterne sono con intonaco plastico; la porta di ingresso è del tipo basculante in lamierino di ferro

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

L'immobile è occupato dall'ex coniuge comproprietario per 1/2 del diritto della proprietà superficaria **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****. Esiste un atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ragusa in data 2506/2021 rep 867/2021 con in quale viene assegnato in godimento della casa familiare al coniuge **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile è occupato dall'ex coniuge comproprietario per 1/2 del diritto della proprietà superficaria **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****. Esiste un atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ragusa in data 2506/2021 rep 867/2021 con in quale viene assegnato in godimento della casa familiare al coniuge **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

alla data successiva del pignoramento, del 23 gennaio 2024, non sono stati stipulati atti pubblici

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

alla data successiva del pignoramento, del 23 gennaio 2024, non sono stati stipulati atti pubblici

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 08/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto notarile di assegnazione**
Trascritto a Modica il 08/01/2008
Reg. gen. 454 - Reg. part. 260
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto giudiziario**
Trascritto a Ragusa il 18/07/2022
Reg. gen. 11614 - Reg. part. 8551
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: provvedimento di assegnazione in godimento al coniuge della casa familiare
- **pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 23/01/2024
Reg. gen. 1258 - Reg. part. 835
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**
Iscritto a Modica il 19/07/2007
Reg. gen. 17177 - Reg. part. 2465
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: annotazione in quota si riferisce all'iscrizione nn. 11104/4944 del 10/05/2005 relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per € 2.478.993,00 a favore della Banca Monte Paschi di Siena spa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 08/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto notarile di assegnazione**
Trascritto a Modica il 08/01/2008
Reg. gen. 454 - Reg. part. 260
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto giudiziario**
Trascritto a Ragusa il 18/07/2022



Reg. gen. 11614 - Reg. part. 8551

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

Contro **** Omissis ****

Note: provvedimento di assegnazione in godimento al coniuge della casa familiare

- **pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 23/01/2024

Reg. gen. 1258 - Reg. part. 835

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

Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **frazionamento in quota**

Iscritto a Modica il 19/07/2007

Reg. gen. 17177 - Reg. part. 2465

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: annotazione in quota si riferisce all'iscrizione nn. 11104/4944 del 10/05/2005 relativa a ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per € 2.478.993,00 a favore della Banca Monte Paschi di Siena spa.



REGOLARITÀ EDILIZIA

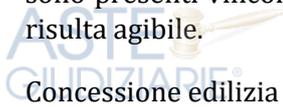


BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B INTERNO1, EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO 1-2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n. 2004/C/3622 del 02/08/2004

Concessione edilizia Variante n. 2005/C/3787 del 23/11/2005



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



esiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ISPICA (RG) - VIA TRATTATI DI ROMA N. 6/B , EDIFICIO A3, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia n. 2004/C/3622 del 02/08/2004
Concessione edilizia Variante n. 2005/C/3787 del 23/11/2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

il garage, per motivi di edilizia convenzionata, doveva avere una profondità di 4,45 m. tuttavia risulta abbattuto il muro divisorio per cui la nuova profondità del vano garage è di 10,80 m. Tuttavia per rendere il garage conforme alle sopra citate concessioni edilizie occorre realizzare semplicemente un nuovo divisorio interno alla giusta profondità

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2
appartamento al piano primo con comodità di accessorio sottotetto al piano secondo. L'appartamento è parte di un complesso immobiliare composta da n. 4 palazzine uguali realizzate dalla società cooperativa San Giuseppe su un lotto di suolo concesso in diritto di superficie, con convenzione, per anni 99, dal Comune di Ispica. Ogni palazzina è composta da un piano seminterrato adibito a n. 4 box auto, un piano terra adibito a n. 2 appartamenti, un piano primo adibito a n. 2 appartamenti e un piano secondo adibito a n. 4 accessori sottotetto. L'appartamento in oggetto fa parte del Corpo A3, piano primo, appartamento n. 12. L'area di ubicazione è in periferia e ben servita dalla viabilità pubblica e ampi parcheggi. come tutte le aree di periferia risulta sprovvista di servizi in genere ma comunque prossima ad un supermercato per alimentari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 559, Sub. 29, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/2)

Valore di stima del bene: € 51.443,00

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 presente stima.

La valutazione del più probabile valore di mercato verrà effettuata con due metodi di valutazione differenti, calcolandone il valore medio ponderale, attribuendo cioè un peso specifico ai due criteri utilizzati.

1)STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO, ovvero seconda una vista complessiva del bene sulla base dell'esperienza e della conoscenza personale del mercato dei beni che si distinguono per la

loro grande omogeneità di caratteristiche immobiliari, esprimendo un giudizio personale che non ricorre a calcoli, elaborazioni e indagini minuziose, ma che può dare risultati anche molto attendibili. Il criterio adottato dalla sottoscritta per la stima dei beni ha avuto quale fondamento basilare la ricerca del più probabile valore di mercato onde determinare quello di più probabile realizzo; con il valore di probabile realizzo è da intendersi il valore prudenziale che si correla con la vetustà dell'immobile, con il suo potenziale interesse nell'odierna realtà del mercato in rapporto all'importanza del bene stesso e del suo potenziale riuso.

2)STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA SEMPLIFICATA, un metodo che deriva dalla risoluzione di una formula in cui compare la sommatoria v dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di compravendita, la sommatoria p dei parametri relativi a beni simili e px parametro tecnico relativo al bene oggetto di stima (superficie); tale metodo consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità, orientamento) e con l'andamento del mercato locale.

FONTI: Catasto di Ragusa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, Agenzie immobiliari della provincia, Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ragusa, indagini di mercato dirette su vendite e locazioni tra privati e presso agenzie immobiliari.

FONTI: Catasto di Ragusa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, Agenzie immobiliari della provincia, Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ragusa, indagini di mercato dirette su vendite e locazioni tra privati e presso agenzie immobiliari.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1 garage al piano seminterrato. Il garage è parte di un complesso immobiliare composta da n. 4 palazzine uguali realizzate dalla società cooperativa San Giuseppe su un lotto di suolo concesso in diritto di superficie, con convenzione, per anni 99, dal Comune di Ispica. Ogni palazzina è composta da un piano seminterrato adibito a n. 4 box auto, un piano terra adibito a n. 2 appartamenti, un piano primo adibito a n. 2 appartamenti e un piano secondo adibito a n. 4 accessori sottotetto. Il garage in oggetto fa parte del Corpo A3, piano seminterrato. L'area di ubicazione è in periferia e ben servita dalla viabilità pubblica e ampi parcheggi. come tutte le aree di periferia risulta sprovvista di servizi in genere ma comunque prossima ad un supermercato per alimentari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 559, Sub. 24, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/2)

Valore di stima del bene: € 11.862,50

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 presente stima.

La valutazione del più probabile valore di mercato verrà effettuata con due metodi di valutazione differenti, calcolandone il valore medio ponderale, attribuendo cioè un peso specifico ai due criteri utilizzati.

1)STIMA SINTETICA A VISTA DELL'INTERO CORPO, ovvero seconda una vista complessiva del bene sulla base dell'esperienza e della conoscenza personale del mercato dei beni che si distinguono per la

loro grande omogeneità di caratteristiche immobiliari, esprimendo un giudizio personale che non ricorre a calcoli, elaborazioni e indagini minuziose, ma che può dare risultati anche molto attendibili. Il criterio adottato dalla sottoscritta per la stima dei beni ha avuto quale fondamento basilare la ricerca del più probabile valore di mercato onde determinare quello di più probabile realizzo; con il valore di probabile realizzo è da intendersi il valore prudenziale che si correla con la vetustà dell'immobile, con il suo potenziale interesse nell'odierna realtà del mercato in rapporto all'importanza del bene stesso e del suo potenziale riuso.

2)STIMA SINTETICA COMPARATIVA PARAMETRICA SEMPLIFICATA, un metodo che deriva dalla risoluzione di una formula in cui compare la sommatoria v dei prezzi di mercato relativi a beni simili oggetto di compravendita, la sommatoria p dei parametri relativi a beni simili e px parametro tecnico relativo al bene oggetto di stima (superficie); tale metodo consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità, orientamento) e con l'andamento del mercato locale.

FONTI: Catasto di Ragusa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, Agenzie immobiliari della provincia, Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ragusa, indagini di mercato dirette su vendite e locazioni tra privati e presso agenzie immobiliari.

FONTI: Catasto di Ragusa, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ragusa, Agenzie immobiliari della provincia, Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della provincia di Ragusa, indagini di mercato dirette su vendite e locazioni tra privati e presso agenzie immobiliari.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1- 2 | 146,98 mq | 700,00 €/mq | € 102.886,00 | 50,00% | € 51.443,00 |
| Bene N° 2 - Garage Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1 | 65,00 mq | 365,00 €/mq | € 23.725,00 | 50,00% | € 11.862,50 |

| | | | |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------|
| ASTE GIUDIZIARIE® | ASTE GIUDIZIARIE® | Valore di stima: | € 63.305,50 |
|-------------------|-------------------|------------------|-------------|

Valore di stima: € 63.305,50

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|--------|------|
| Vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 30,00 | % |
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Costo redazione APE | 200,00 | € |

Valore finale di stima: € 34.618,03

con la voce "Vincoli e oneri giuridici non eliminabili" si valuta il deprezzamento dovuto al titolo di possesso ovvero il diritto di proprietà superficaria in quanto il fabbricato è stato costruito su area del Comune di Ispica concessa per la durata di anni 99.

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.

Ispica, li 17/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Cavarra Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CE_2004-C-3622
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - CE_2005-C-3787
- ✓ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - agibilità
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - elaborati catastali
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - planimetrie CE_2005-C-3787



- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Corografia CE_2005-C-3787
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - piante prospetti e sezioni CE_2005-C-3787
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - piante particolareggiate piano 1-2
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - piante particolareggiate piano S1 e 2
- ✓ N° 10 Foto - rilievo fotografico
- ✓ N° 11 Altri allegati - perizia integrale
- ✓ N° 12 Altri allegati - calcolo liquidazione parcella



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2
 appartamento al piano primo con comodità di accessorio sottotetto al piano secondo. L'appartamento è parte di un complesso immobiliare composta da n. 4 palazzine uguali realizzate dalla società cooperativa San Giuseppe su un lotto di suolo concesso in diritto di superficie, con convenzione, per anni 99, dal Comune di Ispica. Ogni palazzina è composta da un piano seminterrato adibito a n. 4 box auto, un piano terra adibito a n. 2 appartamenti, un piano primo adibito a n. 2 appartamenti e un piano secondo adibito a n. 4 accessori sottotetto. L'appartamento in oggetto fa parte del Corpo A3, piano primo, appartamento n. 12. L'area di ubicazione è in periferia e ben servita dalla viabilità pubblica e ampi parcheggi. come tutte le aree di periferia risulta sprovvista di servizi in genere ma comunque prossima ad un supermercato per alimentari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 559, Sub. 29, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/2)
- Bene N° 2** - Garage ubicato a Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B , edificio A3, interno 1, piano S1 garage al piano seminterrato. Il garage è parte di un complesso immobiliare composta da n. 4 palazzine uguali realizzate dalla società cooperativa San Giuseppe su un lotto di suolo concesso in diritto di superficie, con convenzione, per anni 99, dal Comune di Ispica. Ogni palazzina è composta da un piano seminterrato adibito a n. 4 box auto, un piano terra adibito a n. 2 appartamenti, un piano primo adibito a n. 2 appartamenti e un piano secondo adibito a n. 4 accessori sottotetto. Il garage in oggetto fa parte del Corpo A3, piano seminterrato. L'area di ubicazione è in periferia e ben servita dalla viabilità pubblica e ampi parcheggi. come tutte le aree di periferia risulta sprovvista di servizi in genere ma comunque prossima ad un supermercato per alimentari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 559, Sub. 24, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/2)

Prezzo base d'asta: € 34.618,03



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.618,03

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B interno1, edificio A3, interno 1, piano 1-2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà superficaria | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 559, Sub. 29, Categoria A3 | Superficie | 146,98 mq |
| Stato conservativo: | l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione | | |
| Descrizione: | appartamento al piano primo con comodità di accessorio sottotetto al piano secondo. L'appartamento è parte di un complesso immobiliare composta da n. 4 palazzine uguali realizzate dalla società cooperativa San Giuseppe su un lotto di suolo concesso in diritto di superficie, con convenzione, per anni 99, dal Comune di Ispica. Ogni palazzina è composta da un piano seminterrato adibito a n. 4 box auto, un piano terra adibito a n. 2 appartamenti, un piano primo adibito a n. 2 appartamenti e un piano secondo adibito a n. 4 accessori sottotetto. L'appartamento in oggetto fa parte del Corpo A3, piano primo, appartamento n. 12. L'area di ubicazione è in periferia e ben servita dalla viabilità pubblica e ampi parcheggi. come tutte le aree di periferia risulta sprovvista di servizi in genere ma comunque prossima ad un supermercato per alimentari. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è occupato dall'ex coniuge comproprietario per 1/2 del diritto della proprietà superficaria **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****. Esiste un atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ragusa in data 2506/2021 rep 867/2021 con in quale viene assegnato in godimento della casa familiare al coniuge **** Omissis **** | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|----------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Ispica (RG) - via Trattati di Roma n. 6/B, edificio A3, interno 1, piano S1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà superficaria | Quota | 1/2 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 559, Sub. 24, Categoria C6 | Superficie | 65,00 mq |
| Stato conservativo: | il garage si trova in ottimo stato di conservazione | | |
| Descrizione: | garage al piano seminterrato. Il garage è parte di un complesso immobiliare composta da n. 4 palazzine uguali realizzate dalla società cooperativa San Giuseppe su un lotto di suolo concesso in diritto di superficie, con convenzione, per anni 99, dal Comune di Ispica. Ogni palazzina è composta da un piano seminterrato adibito a n. 4 box auto, un piano terra adibito a n. 2 appartamenti, un piano primo adibito a n. 2 appartamenti e un piano secondo adibito a n. 4 accessori sottotetto. Il garage in oggetto fa parte del Corpo A3, piano seminterrato. L'area di ubicazione è in periferia e ben servita dalla viabilità pubblica e ampi parcheggi. come tutte le aree di periferia risulta sprovvista di servizi in genere ma comunque prossima ad un supermercato per alimentari. | | |



| | |
|---|---|
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | L'immobile è occupato dall'ex coniuge comproprietario per 1/2 del diritto della proprietà superficaria **** Omissis **** e dalla figlia **** Omissis ****. Esiste un atto giudiziario emesso dal Tribunale di Ragusa in data 2506/2021 rep 867/2021 con in quale viene assegnato in godimento della casa familiare al coniuge **** Omissis **** |

ASTE
GIUDIZIARIE®

