

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Antoci Giambattista, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2025 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	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	5
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	6
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	7
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	8
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	8
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	9
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	10

Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	11
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	11
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	12
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	13
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	13
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	13
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	14
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	16
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	16

Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	18
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	20
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	22
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2025 del R.G.E.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 46.353,60	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 19/05/2025, il sottoscritto Ing. Antoci Giambattista, con studio in Via Ecce Homo, 162 - 97100 - Ragusa (RG), email giambattista@tin.it;giambattista.antoci@gmail.com, PEC giambattista.antoci@ingpec.eu, Tel. 392 2729727, Fax 0932 220443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28 (Coord. Geografiche: Lat 37.089750° Long. 14.762507°)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16 (Coord. Geografiche: Lat 37.089750° Long. 14.762507°)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30 (Coord. Geografiche: Lat 37.089750° Long. 14.762507°)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30 (Coord. Geografiche: Lat 37.089750° Long. 14.762507°)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

Appartamento di civile abitazione su due livelli, ubicato al piano scantinato e terra di uno stabile di antica costruzione. L'ingresso avviene dalla pubblica strada scendendo dal civico 28 tramite una scala esterna. Al piano primo sotto strada vi sono un ingresso, due ripostigli, un bagno ed una camera da letto, tramite una scala interna si accede al superiore piano terra dove vi è una cucina con lavanderia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

Garage utilizzato come deposito, ubicato al piano terra di un edificio di antica costruzione ad una sola elevazione, con copertura a tetto in legno. E' dotato di un doppio accesso sia dalla pubblica strada che dall'aerea esterna privata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Locale deposito costituito da 2 vani. La struttura è poi coperta da una tettoia precaria in ferro

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Locale deposito costituito da 2 vani + bagno

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta pertanto che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Monterosso Almo, l'esecutato risulta coniugato in separazione consensuale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/36)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/36)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Monterosso Almo, l'esecutato risulta coniugato in separazione consensuale.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Monterosso Almo, l'esecutato risulta coniugato in separazione consensuale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Da certificato anagrafico del Comune di Monterosso Almo, l'esecutato risulta coniugato in separazione consensuale.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

L'immobile confina a Nord con altro edificio, a Est con la pubblica strada al piano scantinato ed al piano terra con il sub.6 di proprietà **** Omissis ****, a Sud con area scoperta, ad Ovest con il sub. 5 di proprietà **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

L'immobile confina a Nord con il sub.2, ad Est con terrapieno, a Sud e ad Ovest con la via San Gaetano

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile confina a Nord ed a OVEST con cortile comune al Deposito Bene 4 e con accesso dalla scala comune al Bene 1, ad EST con terrapieno, a SUD con il garage Bene 2

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile confina a NORD con la particella 396, ad EST e SUD con il cortile comune, ad OVEST con il confine della via San Sebastiano

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	0,00 m	S1-T
Balcone scoperto	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	T
Balcone scoperto	1,46 mq	1,46 mq	0,25	0,36 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				93,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	34,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				55,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				55,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	19,00 mq	23,00 mq	1	23,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				23,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	40,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				51,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1997 al 09/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 396, Sub. 4 Categoria A6 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 63,27 Piano 1S
Dal 09/03/2002 al 24/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 396, Sub. A Categoria A6 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 63,27 Piano S1
Dal 24/04/2019 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 396, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 117 mq Rendita € 196,00 Piano S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2002 al 25/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 397 Categoria C6 Cl.1, Cons. 34 Rendita € 79,02 Piano T
Dal 25/01/2009 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 397 Categoria C6 Cl.1, Cons. 34 Superficie catastale 55 mq Rendita € 79,02 Piano T

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2002 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 397, Sub. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 20 Superficie catastale 23 mq Rendita € 43,38 Piano S1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/2002 al 09/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 397, Sub. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 45 Superficie catastale 51 mq Rendita € 113,88 Piano S1

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	396	7		A4	3	5,5	117 mq	196 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

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 MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	397			C6	1	34	55 mq	79,02 €	T	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	397	3		C2	1	20	23 mq	43,38 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	397	3		C2	2	45	51 mq	113,88 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria per la presenza di una zona soppalcata.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

L'appartamento è in discreto stato di conservazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

Il locale garage/deposito è in discreto stato di conservazione

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile è in discrete condizioni di conservazione.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile è in cattivo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

L'immobile ha in comune l'accesso pedonale attraverso la scala agli altri due beni oggetto di esecuzione e censiti al mappale 397 sub 2 e 3

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile ha in comune con gli altri beni oggetto di pignoramento censiti al mappale 397 sub 3 e 396 sub.7, così come la scala di accesso dalla via Vittorio Veneto 30

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile ha in comune con gli altri beni oggetto di pignoramento censiti al mappale 397 sub 2 e 396 sub.7, così come la scala di accesso dalla via Vittorio Veneto 30

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione, è comunque agibile. Gli impianti sono sottotraccia. Vi è un impianto di riscaldamento a termosifoni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

L'immobile si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione. L'impianto elettrico è esterno

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ma in cattive condizioni di manutenzione

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ma in cattive condizioni di manutenzione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** con la sua figlia **** Omissis ****. Risulta arredato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

L'immobile è utilizzato come deposito da tutti i comproprietari ed al momento del sopralluogo risulta occupato in buona parte da armadi ed oggetti vari

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta vuoto

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta in stato di abbandono e privo di arredi

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1997 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottaviano	14/04/1997	84328	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di Pennacchio Giuseppe

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1997 al 09/03/2002	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottaviano	14/04/1997	84328	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 09/03/2002 al 25/01/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ragusa	12/05/1997	617	
		Ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 25/01/2009 al 12/12/2025	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di Pennacchio Giuseppe

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1997 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottaviano	14/04/1997	84328	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ragusa	12/05/1997	617	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di Pennacchio Giuseppe

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1997 al 12/12/2025	**** Omissis ****	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottaviano	14/04/1997	84328	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ragusa	12/05/1997		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di Pennacchio Giuseppe

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 23/04/2025
Reg. gen. 6576 - Reg. part. 4881
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ragusa il 15/03/2007
Reg. gen. 6752 - Reg. part. 1645
Quota: 1/4
Importo: € 81.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.600,00

Spese: € 27.300,00
Percentuale interessi: 5,65 %
Rogante: Notaio Giurdanella Luca
Data: 14/03/2007
N° repertorio: 15055
N° raccolta: 3876

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Ragusa il 18/03/2013
Reg. gen. 6155 - Reg. part. 967
Quota: 1/4
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.700,00
Spese: € 8.300,00
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Ragusa
Data: 18/03/2013
N° repertorio: 501
N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 23/04/2025
Reg. gen. 6576 - Reg. part. 4881
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Ragusa il 15/03/2007
Reg. gen. 6752 - Reg. part. 1645
Quota: 1/1
Importo: € 81.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.600,00
Spese: € 27.300,00
Percentuale interessi: 5,65 %
Rogante: Notaio Giurdanella Luca

Data: 14/03/2007
N° repertorio: 15055
N° raccolta: 3876

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 18/03/2013
Reg. gen. 6155 - Reg. part. 967
Quota: 1/1
Importo: € 30.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.700,00
Spese: € 8.300,00
Interessi: € 5.000,00
Rogante: Tribunale di Ragusa
Data: 18/03/2013
N° repertorio: 501
N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 23/04/2025
Reg. gen. 6576 - Reg. part. 4881
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ragusa aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Ragusa il 15/03/2007
Reg. gen. 6752 - Reg. part. 1645
Quota: 1/4
Importo: € 81.900,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 54.600,00
Spese: € 27.300,00
Percentuale interessi: 5,65 %
Rogante: Notaio Giurdanella Luca
Data: 14/03/2007
N° repertorio: 15055
N° raccolta: 3876
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Ragusa il 18/03/2013

Reg. gen. 6155 - Reg. part. 967

Quota: 1/4

Importo: € 30.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 16.700,00

Spese: € 8.300,00

Interessi: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Ragusa

Data: 18/03/2013

N° repertorio: 501

N° raccolta: 2013

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 23/04/2025

Reg. gen. 6576 - Reg. part. 4881

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosso Almo, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

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.

In seguito ad attenta esamina dello stato dei luoghi, confrontando con la planimetria catastale, non emergono difformità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosso Almo, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è emersa una Pratica 453 Autorizzazione Edilizia n.3 del 02/01/1985 per una modifica dell'apertura su via San Gaetano.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontando con la planimetria catastale e l'Autorizzazione Edilizia si evince la non conformità della planimetria catastale datata 06/09/1940 e non aggiornata

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosso Almo, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

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.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monterosso Almo, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non sono emerse pratiche edilizie richieste e rilasciate nel ventennio.

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.

In seguito ad attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontando con la planimetria catastale, emergono delle difformità consistenti nella realizzazione di una zona soppalco all'interno di un vano.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE 28

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA SAN GAETANO 16

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MONTEROSSO ALMO (RG) - VIA VITTORIO EMANUELE, 30

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

Essendo tutti i beni comunicanti fra loro si è deciso di formare un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28
Appartamento di civile abitazione su due livelli, ubicato al piano scantinato e terra di uno stabile di antica costruzione. L'ingresso avviene dalla pubblica strada scendendo dal civico 28 tramite una scala esterna. Al piano primo sotto strada vi sono un ingresso, due ripostigli, un bagno ed una camera da letto, tramite una scala interna si accede al superiore piano terra dove vi è una cucina con lavanderia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 396, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 37.316,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16
Garage utilizzato come deposito, ubicato al piano terra di un edificio di antica costruzione ad una sola elevazione, con copertura a tetto in legno. E' dotato di un doppio accesso sia dalla pubblica strada che dall'aerea esterna privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 397, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
Valore di stima del bene: € 3.300,00
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30
Locale deposito costituito da 2 vani. La struttura è poi coperta da una tettoia precaria in ferro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 397, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.600,00
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30
Locale deposito costituito da 2 vani + bagno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 397, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28	93,29 mq	400,00 €/mq	€ 37.316,00	100,00%	€ 37.316,00
Bene N° 2 - Garage Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16	55,00 mq	240,00 €/mq	€ 13.200,00	25,00%	€ 3.300,00
Bene N° 3 - Deposito Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	23,00 mq	200,00 €/mq	€ 4.600,00	100,00%	€ 4.600,00
Bene N° 4 - Deposito Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30	51,00 mq	200,00 €/mq	€ 10.200,00	100,00%	€ 10.200,00
Valore di stima:					€ 55.416,00

Valore di stima: € 55.416,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Regolarizzazione planimetria catastale Bene N°2	300,00	€
Redazione libretto di impianto	150,00	€
Redazione APE	300,00	€

Valore finale di stima: € 46.353,60

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 15/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Antoci Giambattista

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 22/11/2025)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 14/12/2025)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 22/06/2025)
- ✓ N° 8 Foto (Aggiornamento al 12/12/2025)

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28
Appartamento di civile abitazione su due livelli, ubicato al piano scantinato e terra di uno stabile di antica costruzione. L'ingresso avviene dalla pubblica strada scendendo dal civico 28 tramite una scala esterna. Al piano primo sotto strada vi sono un ingresso, due ripostigli, un bagno ed una camera da letto, tramite una scala interna si accede al superiore piano terra dove vi è una cucina con lavanderia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 396, Sub. 7, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16
Garage utilizzato come deposito, ubicato al piano terra di un edificio di antica costruzione ad una sola elevazione, con copertura a tetto in legno. E' dotato di un doppio accesso sia dalla pubblica strada che dall'aerea esterna privata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 397, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/4)
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30
Locale deposito costituito da 2 vani. La struttura è poi coperta da una tettoia precaria in ferro
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 397, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30
Locale deposito costituito da 2 vani + bagno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 397, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 46.353,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.353,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 396, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	93,29 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in discreto stato di conservazione		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione su due livelli, ubicato al piano scantinato e terra di uno stabile di antica costruzione. L'ingresso avviene dalla pubblica strada scendendo dal civico 28 tramite una scala esterna. Al piano primo sotto strada vi sono un ingresso, due ripostigli, un bagno ed una camera da letto, tramite una scala interna si accede al superiore piano terra dove vi è una cucina con lavanderia.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore **** Omissis **** con la sua figlia **** Omissis ****. Risulta arredato		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Monterosso Almo (RG) - via San Gaetano 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/4
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 397, Categoria C6	Superficie	55,00 mq
Stato conservativo:	Il locale garage/deposito è in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Garage utilizzato come deposito, ubicato al piano terra di un edificio di antica costruzione ad una sola elevazione, con copertura a tetto in legno. E' dotato di un doppio accesso sia dalla pubblica strada che dall'aerea esterna privata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come deposito da tutti i comproprietari ed al momento del sopralluogo risulta occupato in buona parte da armadi ed oggetti vari		

Bene N° 3 - Deposito

Ubicazione:	Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 397, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	23,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Locale deposito costituito da 2 vani. La struttura è poi coperta da una tettoia precaria in ferro		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Deposito

Ubicazione:	Monterosso Almo (RG) - via Vittorio Emanuele, 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 397, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	51,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in cattivo stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale deposito costituito da 2 vani + bagno		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		