

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Antoci Giambattista, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 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	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Lotto 2	10
Descrizione	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	10
Confini	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12

Formalità pregiudizievoli.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 3.....	14
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	15
Dati Catastali.....	15
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Lotto 3	19
Riserve e particolarità da segnalare	20
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Lotto 3	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.....	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 165.300,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 2.550,00	22
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 2.550,00	23



All'udienza del 23/04/2024, il sottoscritto Ing. Antoci Giambattista, con studio in Via Ecce Homo, 162 - 97100 - Ragusa (RG), email 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 29/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 39 piano T (Coord. Geografiche: Lat 36.961805 Long. 14.526637)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 43 piano T (Coord. Geografiche: Lat 36.961805 Long. 14.526637)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 43 piano T (Coord. Geografiche: Lat 36.961805 Long. 14.526637)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 39 piano T

DESCRIZIONE

Locale commerciale ubicato al piano terra dello stabile.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'immobile confina a NORD con una cabina ENEL e con un accesso interno al condominio, ad EST e a SUD con il condominio, mentre ad OVEST vi è la via Diaz.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	243,00 mq	264,00 mq	1	264,00 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				264,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				264,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie considerata è comprensiva del portico di ingresso chiuso con delle saracinesche

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/08/2001 al 12/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1402, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 237 Rendita € 3.390,49 Piano T
Dal 12/04/2002 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1404, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C1 Cl.3, Cons. 237 Superficie catastale 253 mq Rendita € 3.390,49 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	1404	2	1	C1	3	237	253 mq	3390,49 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alle risultanze catastali della planimetria. Sono state effettuate delle tramezzature interne.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Esiste un contratto di locazione, con durata di sei anni dal 01/04/2018 e termine 31/03/2024, rinnovato per un ulteriore periodo.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato di conservazione. Le opere presenti sul prospetto necessitano di manutenzione ed in particolare il rivestimento dei prospetti è in più punti danneggiato e gli infissi e le saracinesche necessitano di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale essendo il piano terra di uno stabile adibito a civile abitazione

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in buone condizioni statiche ed in sufficienti condizioni di manutenzione. La pavimentazione è con piastrelle (in alcuni punti danneggiate). Le porte interne sono del tipo tamburato. L'accesso avviene attraverso delle saracinesche in cattivo stato di manutenzione così come i relativi cassonetti. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno. L'accessibilità ai portatori di handicap viene garantita da una rampa amovibile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/04/2018
- Scadenza contratto: 31/03/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

La disdetta, da parte della locatrice, dovrà comunicarsi a mezzo lettera raccomandata almeno dodici mesi prima della scadenza.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/2002	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Longobardo Giovanni	12/04/2002	103851	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ragusa	28/05/2002		
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Ragusa aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Ragusa il 21/03/2022
Reg. gen. 4657 - Reg. part. 436
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Ragusa il 02/04/2024
Reg. gen. 5677 - Reg. part. 4035
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

Immobile edificato giusta Concessione Edilizia n.319 del 26/04/2001 in variante alla Concessione n. 458 del 16/06/1999

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, confrontato con la planimetria catastale e le tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia si evidenziano delle difformità nella distribuzione interna, ovvero sono state create nuove tramezzature e divisori.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 180,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 107,72

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 43 piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale. L'accesso avviene attraverso un cancello motorizzato.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

Il bene confina a Nord con la corsia di accesso condominiale, a EST con il sub.53 posto auto, a SUD con il vano scala condominiale e ad OVEST con il sub.6 posto auto

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2002 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1404, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 2.221,00 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	1404	5	1	C6	2	10	10 mq	22,21 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

La pavimentazione è in un sufficiente stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato fa parte di un'area comune condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di cemento da esterno. La delimitazione avviene attraverso una segnaletica orizzontale bianca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Longobardo Giovanni	12/04/2002	103851	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RAGUSA	28/05/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Ragusa aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Ragusa il 21/03/2022
Reg. gen. 4657 - Reg. part. 436
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 02/04/2024

Reg. gen. 5677 - Reg. part. 4035

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Immobile edificato giusta Concessione Edilizia n.319 del 26/04/2001 in variante alla Concessione n. 458 del 16/06/1999

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 6,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6,00

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 43 piano T

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale. L'accesso avviene attraverso un cancello motorizzato.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

Il bene confina a Nord e ad OVEST con la corsia di accesso condominiale, a EST con il sub.5 posto auto, a SUD con il vano scala condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/2002 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 1404, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 22,21 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	1404	6	1	C6	2	10	10 mq	22,21 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

La pavimentazione è in un sufficiente stato di conservazione

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato fa parte di un'area comune condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di cemento da esterno. La delimitazione avviene attraverso una segnaletica orizzontale bianca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Longobardo Giovanni	12/04/2002	103851	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RAGUSA	28/05/2002		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Ragusa aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria
Iscritto a Ragusa il 21/03/2022
Reg. gen. 4657 - Reg. part. 436
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Ragusa il 02/04/2024

Reg. gen. 5677 - Reg. part. 4035

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Immobile edificato giusta Concessione Edilizia n.319 del 26/04/2001 in variante alla Concessione n. 458 del 16/06/1999

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 6,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6,00

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 stima.

In particolare essendo tre beni funzionalmente autonomi si è deciso di creare tre lotti. Essendo l'esecutato una Società la vendita del singolo bene è soggetta ad IVA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 39 piano T
Locale commerciale ubicato al piano terra dello stabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1404, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 198.000,00
Per la regolarizzazione del bene occorre presentare una pratica di C.I.L.A. tardiva ed una regolarizzazione della planimetria catastale. Gli oneri per tale regolarizzazione ammontano a circa € 3.000,00 comprensive delle spese tecniche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Vittoria (RG) - via Diaz, piano T	264,00 mq	750,00 €/mq	€ 198.000,00	100,00%	€ 198.000,00
Valore di stima:					€ 198.000,00

Valore di stima: € 198.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia 15%	29700,00	€
Redazione A.P.E.	300,00	€

Valore finale di stima: € 165.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 43 piano T
Trattasi di posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale. L'accesso avviene attraverso un cancello motorizzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1404, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Vittoria (RG) - via Diaz, piano T	10,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia 15%	450,00	€

Valore finale di stima: € 2.550,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 43 piano T
Trattasi di posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale. L'accesso avviene attraverso un cancello motorizzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1404, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Vittoria (RG) - via Diaz, piano T	10,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 3.000,00

Valore di stima: € 3.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia 15%	450,00	€

Valore finale di stima: € 2.550,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 13/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 6 Foto - Fotografie sub 2 (Aggiornamento al 30/11/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 17/05/2024)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 30/11/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Fotografie sub 5 e 6 (Aggiornamento al 30/11/2024)



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 39 piano T
Locale commerciale ubicato al piano terra dello stabile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1404, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 165.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 43 piano T
Trattasi di posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale. L'accesso avviene attraverso un cancello motorizzato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1404, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 2.550,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Vittoria (RG) - via Diaz, 43 piano T
Trattasi di posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale. L'accesso avviene attraverso un cancello motorizzato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1404, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 2.550,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 88/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - via Diaz, 39 piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1404, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	264,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di conservazione. Le opere presenti sul prospetto necessitano di manutenzione ed in particolare il rivestimento dei prospetti è in più punti danneggiato e gli infissi e le saracinesche necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	Locale commerciale ubicato al piano terra dello stabile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.550,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - via Diaz, 43 piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1404, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	La pavimentazione è in un sufficiente stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale. L'accesso avviene attraverso un cancello motorizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.550,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Vittoria (RG) - via Diaz, 43 piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 1404, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	La pavimentazione è in un sufficiente stato di conservazione		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto all'interno dell'area condominiale. L'accesso avviene attraverso un cancello motorizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

