

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

**SCHEMA SINTETICA**

**Lotto 1**

<p>██████████ sede ██████████, via ██████████ n. ██████████  c.f. p.iva: ██████████  <b>contro: i sig.ri: ██████████, c.f.: ██████████</b>  ██████████, c.f.: ██████████</p> <p align="center"><b>Giudice Dott. Carlo Di Cataldo</b>  <b>Custode Giudiziario Dott. avv. Gabriella Iacono</b>  <b>Esperto del procedimento: ing. Pietro Pacetto</b></p>	
Diritto	Diritto di piena proprietà in capo agli esecutati, in misura di ½ ciascuno
Bene	Appartamento per civile abitazione a p.t - p.1 isolato n 5, scala B
Ubicazione	<b>Comune di Ragusa, Via E. Maiorana n. 22</b> (Coord. Geografiche: (36.91522, 14.71412))
Titolarità	Contratto di compravendita, stipulato dal Notaio dott. ██████████ in data 25-01-2010, rep. N 27973/9843, trascritto in data 26-01-2010 al n 917 R.P, a seguito di mutuo fondiario, ai sensi degli art. 38 e ss. D. Lgs n 385/1993, n 006539700, stipulato dal Notaio dott. ██████████ iscritta all'Ordine Collegio Notarile di Ragusa e Modica, repertorio n 27974 - raccolta n 9844
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la irregolare continuità, infatti non risultano trascritte le accettazioni di eredità di ██████████. Nessun atto successivo al ventennio, con riferimento alla data del 19-06-2023 risulta costituito (rif. ispezioni ipotecarie del 11-04-2024)
Dati Catastali	Con riferimento ai dati catastali, nell'atto di pignoramento il bene risulta individuato al foglio n 97, part. n 215 e sub. 12, dalla visure e ispezione ipotecaria alla data del 11-04-2024, il bene risulta invece individuato al foglio n 97, part. 15, sub. 12, a seguito di variazione del 23-10-2015 n 59562.1 per bonifica identificativo. Nei fatti c'è divergenza tra i dati dell'atto di pignoramento e quelli attuali, ma sussiste la regolarità catastale
Lotto	<b>Lotto n 1, appartamento per civile abitazione a p.t - p.1 isolato n 5, scala B, sito a Ragusa in via E. Maiorana n 22</b>



Occupazione	<b>L'immobile è occupato dagli esecutati, attuali proprietari, assieme ai loro figli, in virtù di atto di compravendita redatto dal Notaio ██████████ di Ragusa in data 25-01-2010, rep. N 27973/9843, trascritto a Ragusa il 26-01-2010 al n rep. 917</b>	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	<b>La documentazione risulta corretta ma incompleta: manca il libretto manutenzione impianti</b>	
Irregolarità e Abusi	<b>L'immobile presenta una lieve difformità a livello urbanistico e catastale: riguarda un tramezzo interno delimitante la zona ingresso dalla zona soggiorno, che nello stato di fatto attuale non esiste, mentre negli elaborati planimetrici di progetti autorizzati era presente.</b>	
Immobile insanabile	/	
	/	
Titolarità Urbanistica	<b>Licenza Edilizia n 234 del 22-08-1968, rilasciata all'Istituto Autonomo Case Popolari di Ragusa, inizio lavori in data 21-08-1969, in data 24-02-1969 è stata concessa variante edilizia. In data 08-04-1972 la Prefettura di Ragusa rilascia regolare licenza d'uso, in data 28-04-1972 viene chiesto e ottenuto il permesso di abitabilità.</b>	
Agibilità/Abitabilità	<b>Presenza di abitabilità, rilasciata in data 28-04-1972</b>	
Spese di bonifica/smaltimento cose mobili	/	
Divisibilità	/	
Valore di Mercato	<b>€.100.800,00</b>	
Valore di Vendita Forzata	<b>€. 86.000,00</b>	
Valore di Vendita Forzata al netto delle spese di smaltimento delle cose mobili presenti (solo se non ricompreso nell'abbattimento del 15%)	/	
Valore del Canone di Mercato	<b>€/mese 400,00</b>	
Vendibilità e motivo	<b>La unità immobiliare oggetto di studio fa parte di un edificio palazzina, classificato come tipologia C costituita da n 20 appartamenti, si articola su cinque livelli fuori terra più uno interrato. È ubicato in zona periferica della città di Ragusa, servito dal trasporto pubblico, sono presenti nell'area: uffici, scuole, supermercati etc. L'immobile considerato l'andamento del mercato immobiliare,</b>	



	<p>caratterizzato dalla attuale domanda e offerta, presenta una buona possibilità di essere venduto in tempi relativamente brevi.</p>
Vincoli	<p>Con riferimento all'ubicazione dell'immobile e alla destinazione urbanistica descritta prima, l'immobile non è soggetto a vincoli.</p>
Edilizia agevolata	<p><b>Il bene oggetto di esecuzione, ha le caratteristiche di immobile non di lusso e ricade nelle convenzioni dell'edilizia popolare agevolata. L'Istituto Autonomo Case Popolari Ragusa avendo stipulato con il Comune, opportuna convenzione al momento del rilascio della Licenza Edilizia n 234 del 22-08-1968, ha ottenuto il godimento del diritto di superficie per 99 anni, con l'impegno di acquisto in quota parte del terreno dal Comune. Non essendo ad oggi trascorso tale periodo, gli attuali esecutati hanno il diritto di godimento di superficie summenzionato per un ulteriore periodo di 43 anni. Il valore di riscatto dei vincoli, verrà calcolato secondo il seguente schema:</b></p> <p><b>(Calcolo corrispettivo secondo recente normativa:</b>  <math>CRV = Cc.48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC</math>  <b>CRV= corrispettivo rimozione vincoli,</b>  <b>Cc.48 = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448/98,</b>  <b>QM=quota millesimale dell'unità immobiliare,</b>  <b>ADC=numero degli anni di durata della convenzione,</b>  <b>ATC= numero degli anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data della stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.</b></p> <p><b>In caso di convenzione avente per oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la formula: <math>CRVs = CRV * 0,5</math>,</b>  <b>CRVs=corrispettivo rimozione vincoli cessione diritto di superficie. Il vincolo è rimosso per effetto della stipula della convenzione tra le parti. Per eliminare i vincoli si stipulerà una nuova convenzione modificativa che sconterà l'imposta di registro in misura fissa (€ 200,00), l'imposta ipotecaria e catastale, insieme all'onorario del notaio; la nuova convenzione sarà stipulata con un notaio. In atto non si rilevano altre condizioni che limitano la disponibilità. Risultano altri cespiti in capo al debitore esecutato [REDACTED] per maggiori dettagli si rimanda alle visure ipotecarie aggiornate.</b></p>



Oneri	<b>Non si rilevano ulteriori oneri</b>		
APE/CDU( già detratti dal valore di stima)	<b>I costi di redazione dell'APE e di acquisizione del CDU ammontano a euro 750,00 (settecentocinquanta/00)</b>		
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<b>Iscrizioni</b>		
	<b>Ipoteca Volontaria</b>	<b>Ipoteca Giudiziale</b>	
	<p>Iscritta a Ragusa in data 26-01-2010, R.G. n 1399, R.P 262, derivante da concessione a garanzia di Mutuo su immobile sito nel Comune di Ragusa, foglio n 97, part. 215, sub 12, importo: € 240.000,00 A favore di [REDACTED] [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>Iscritta a Ragusa in data 04-11-2021, R.G. n 18090, R.P 1608, gravante la quota di ½ su immobile sito nel Comune di Ragusa, foglio n 97, part. 215, sub 12, importo: € 4.000,00 A favore di [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]</p>	
	<b>Trascrizioni</b>		
	<p><b>Pignoramento Immobiliare</b></p> <p>Trascritta a Ragusa in data 19-06-2023, R.G. n 9835, R.P 7282, gravante su immobile sito nel Comune di Ragusa, foglio n 97, part. 215, sub 12, A favore di [REDACTED] [REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]</p>		



## SCHEMA IMMOBILE

## Lotto 1

Descrizione	Immobile per civile abitazione, costituito da appartamento a p.1 e cantina a p.t, denominato isolato 5, sito a Ragusa in via E. Maiorana n 22, scala B, interno 2d, in catasto sez. urbana A, F° 97, p.lla 15, sub.12, categ. A/4, classe 4, vani 6,5 di superficie complessiva 120mq, rendita Euro 436,41			
Destinazione	Abitazione			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup. (m <sup>2</sup> )	indice	Sup. Commerc. (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	120	1,0	120
Superficie balconi	SUB	19	0,3	6,00
Superficie terrazzo	SUT	****	****	****
Superficie pertinenze	SUP	****	****	****
Superficie commerciale (SUP)		m <sup>2</sup> 126		
Valore di Mercato	€.100.800,00			
Valore di stima di VENDITA FORZATA	€.86.000,00			
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)	€/mese 400,00			

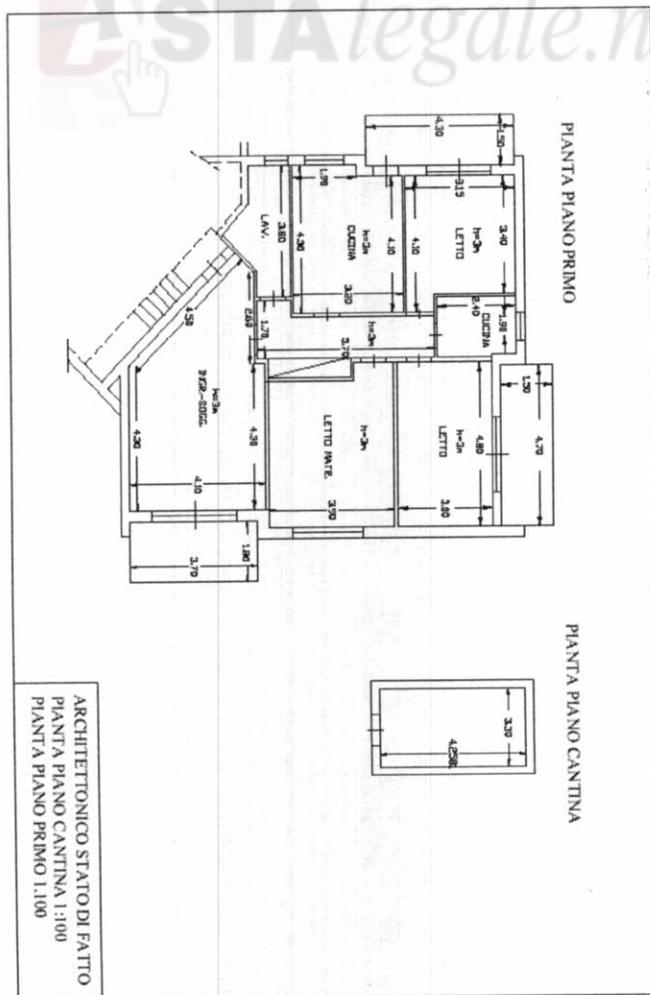
foto prospetto principale(esterno)



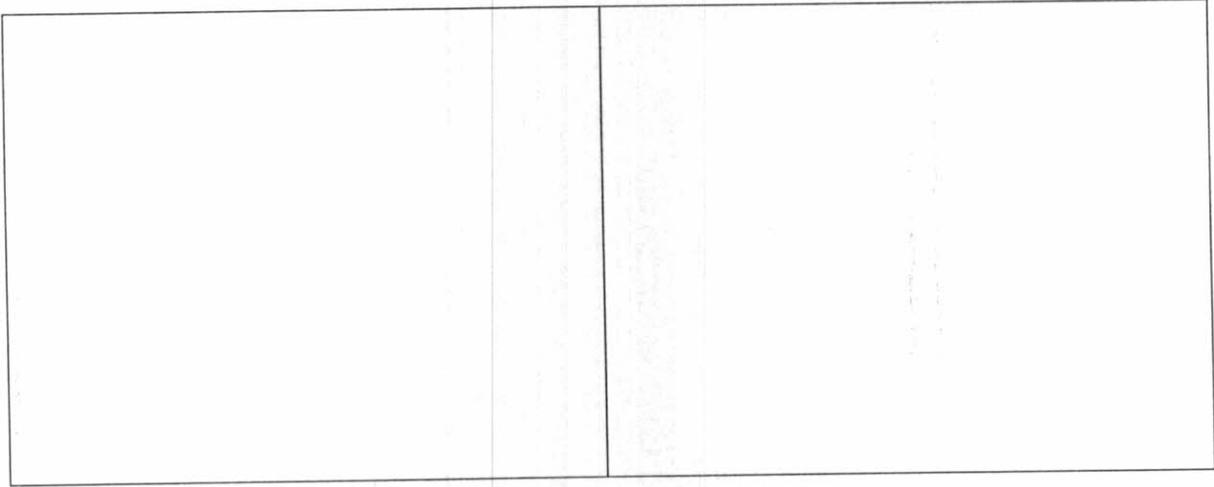
### Foto degli Interni



### Planimetria dell'immobile







 **ASTA**legale.net



