TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. La Terra Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 284/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

SOMMARIO

Incarico 6
Premessa 6
Lotto 1 7
Descrizione 8
Completezza documentazione ex art. 567 9
Titolarità 9
Confini 9
Consistenza 10
Cronistoria Dati Catastali 11
Dati Catastali 11
Precisazioni 12
Patti 12
Stato conservativo 12
Parti Comuni 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Germania n. 34, 97100, edificio B1, scala /, interno 1, piano Terra 13
Provenienze Ventennali 13
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 14
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 15
Lotto 2 17
Descrizione 18
Completezza documentazione ex art. 567 18
Titolarità 18
Confini 19
Consistenza 19
Cronistoria Dati Catastali 20
Dati Catastali 20
Precisazioni 21
Patti 21
Stato conservativo 21
Parti Comuni 22

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Servitù, censo, livello, usi civici 22
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Stato di occupazione 22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via dei Mirti n. 35, 97100, edificio /, scala /, interno /, piano Terra 22
Provenienze Ventennali 23
Formalità pregiudizievoli 23
Normativa urbanistica 24
Regolarità edilizia 24
Vincoli od oneri condominiali 25
Lotto 3 26
Descrizione 27
Completezza documentazione ex art. 567 27
Titolarità 27
Confini 28
Consistenza 28
Cronistoria Dati Catastali 29
Dati Catastali 29
Precisazioni 29
Patti 30
Stato conservativo 30
Parti Comuni 30
Servitù, censo, livello, usi civici 30
Caratteristiche costruttive prevalenti 30
Stato di occupazione 31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via Zancle n. 10, 97100, piano Terra 31
Provenienze Ventennali 31
Formalità pregiudizievoli 32
Normativa urbanistica 32
Regolarità edilizia 32
Vincoli od oneri condominiali 33
Lotto 4 34
Descrizione 35
Completezza documentazione ex art. 567 35
Titolarità 35
Confini 36
Consistenza 36

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Cronistoria Dati Catastali 37
Dati Catastali 37
Precisazioni 38
Patti 38
Stato conservativo 38
Parti Comuni 38
Servitù, censo, livello, usi civici 39
Caratteristiche costruttive prevalenti 39
Stato di occupazione 39
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - Via del Ginepro 22, 97017, piano terra 39
Provenienze Ventennali 39
Formalità pregiudizievoli 41
Normativa urbanistica 41
Regolarità edilizia 42
Vincoli od oneri condominiali 43
Stima / Formazione lotti 44
Lotto 1 44
Lotto 2 46
Lotto 3 47
Lotto 4 48
Riepilogo bando d'asta 51
Lotto 1 51
Lotto 2 51
Lotto 3 52
Lotto 4 52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 284/2025 del R.G.E. 54
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 129.409,95 54
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.929,30 54
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 9.354,67 55
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 113.753,30 56
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 57
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Germania n. 34, 97100, edificio B1, scala /, interno 1, piano Terra 57
Bene N° 2 - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via dei Mirti n. 35, 97100, edificio /, scala /, interno /, piano Terra 57
Bene N° 3 - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via Zancle n. 10, 97100, piano Terra 57
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - Via del Ginepro 22, 97017, piano terra 57

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

INCARICO

All'udienza del 29/01/2026, il sottoscritto Geom. La Terra Alberto, con studio in Via Carlo Cattaneo, 4 - 97100 - Ragusa (RG), email albertolaterra@virgilio.it, PEC alberto.laterra@geopec.it, Tel. 334 9072099, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2026 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 Ragusa (RG) - Via Germania n. 34, 97100, edificio B1, scala /, interno 1, piano Terra (Coord. Geografiche: 36.919375, 14.699571)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via dei Mirti n. 35, 97100, edificio /, scala /, interno /, piano Terra (Coord. Geografiche: 36.924529, 14.710358)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via Zancle n. 10, 97100, piano Terra (Coord. Geografiche: 36.910727, 14.716406)
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - Via del Ginepro 22, 97017, piano terra (Coord. Geografiche: 36.786474, 14.526465)

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

LOTTO 1

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Germania n. 34, 97100, edificio B1, scala /, interno 1, piano Terra

DESCRIZIONE

Il LOTTO n. 1 in esame, sito a Ragusa (RG), Via Germania n. 34, Interno 1, al Piano Terra Rialzato del corpo di fabbrica denominato "B1", di proprietà di **** Omissis **** per 1/1, destinato a civile abitazione, un garage con al piano primo sottostrada e un locale sgombero al terzo piano, all'interno di un condominio, con ingresso dalla Via Germania n. 34, con consistenza di 6,5 vani catastali per l'appartamento e di 36 mq. per il garage.
Fa parte di un complesso condominiale, costituito da cinque corpi di fabbrica. In tutto comprendo Sessanta alloggi.
Il fabbricato oggetto della stessa è identificato con "B1" ed è costituito da piano terra, piano primo, secondo e terzo sottotetto, ed ogni piano comprende due appartamenti per civile abitazione e una copertura a tetto. tutti i garage sono situato nel piano sottostrada
L'immobile in oggetto è compreso nell'Edificio "B1" al piano Terra Rialzato, con accesso all'appartamento a sinistra salendo dalla scala condominiale o tramite ascensore, composto da 6,5 vani, cucina ed accessori, confinante nell'insieme con verde a confine con la via Germania, con spazi condominiali da due lati, con vano scala e con alloggio di proprietà di altra ditta;
Il vano garage a piano sottostrada e precisamente il terzo a destra per chi proviene dalla scivola di accesso al piano sottostrada, della consistenza catastale complessiva di mq. 36, confinante in due lati con altra ditta, con lo spazio di manovra e con il terrapieno.
Il locale sgombero è situato al piano terzo dell'edificio e precisamente il primo a sinistra del corridoio comune nell'ala sinistra del corpo "B1" di esteso circa 12 mq.
Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio.
La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole., ed è provvisto di un ascensore.
L'immobile è così composto:
- Piano Primo Sottostrada destinato a garage e precisamente il terzo a destra per chi proviene dalla scivola di accesso al piano sottostrada che si innesta alla corsia di manovra interna al complesso che si diparte dal cancello segnato con il civico 34 di Via Germania.
- Piano Terra Rialzato, accessibile dalla Via Germania n. 34, tramite scala condominiale o ascensore condominiale. Tale piano è costituito da Ingresso - Salotto, Cucina, n. 3 camere da letto, Ripostiglio, lavanderia, bagno e disimpegno.
- Piano Terzo con destinazione Locale di Sgombero, precisamente il primo a sinistra del corridoio comune nell'ala sinistra e si estende per circa 12 mq.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b61523074 3de636bcf53ed38b2

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

Dall'esame della documentazione acquisita è emerso che l'obbligazione concernente l'acquisizione in proprietà del suolo originariamente appartenente al Comune risulta già adempiuta, come comprovato dal relativo atto notarile del 24/06/2010 Rep. n.28506. Raccolta n.10162.

In relazione agli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica gravante sull'immobile oggetto di procedura esecutiva, si rileva la permanenza del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione, la cui rimozione è subordinata alla procedura di affrancazione prevista dalla normativa vigente. Sulla base delle informazioni acquisite, il corrispettivo dovuto per l'affrancazione del suddetto vincolo ammonta a € 1.141,00, si allegata la certificazione da parte del comune.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Lotto n. 1 sito in Via Germania n. 34 Interno 1 Piano Sottostrada, terra rialzato e terzo, consistente in un appartamento per civile abitazione al piano terra rialzato, garage a piano sottostrada e locale di sgombero al piano terzo sottotetto, è pervenuto ai debitori a seguito di Atto di acquisto:
- Atto di compravendita in data 30 Dicembre 1995, eseguito dal Dott. Giovanna Falco, Notaio in Ragusa (RG), al N. 7706 del Repertorio, N. 2836 di Raccolta e registrato a Ragusa (RG) al n. 215 Serie 1V;
A seguito di tale Atto le quote di proprietà risultano così ripartite:
- diritti di proprietà al Sig. **** Omissis **** in ragione di 1/1,
Il Lotto n. 1 in esame risulta essere allo stato attuale libero da qualsiasi contratto di locazione e che lo stesso risulta occupato dai Debitori con il loro nucleo familiare.

CONFINI

Come desumibile dalle Mappe Catastali e dall'atto di vendita notarile del Dott. Giovanna Falco del 30 Dicembre 1995, registrato a Ragusa al n. 215, N. 7706 del Repertorio, N. 2836 di Raccolta, il Lotto n. 1 in esame nel suo complesso confina a Sud, Ovest e Nord con cortile condominiale, ad Est con il vano scala condominiale.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,05 mq	111,60 mq	1	111,60 mq	2,70 m	Terra Rialzato
Balcone scoperto	24,36 mq	24,36 mq	0,25	6,09 mq	0,00 m	Terra Rialzato
Box	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,30 m	Primo Sottostrada
Locale di deposito	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	Piano Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**145,69 mq**		
			Incidenza condominiale:	**10,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**160,26 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile sito a Ragusa (RG) in Via Germania n. 34 al piano Terra Rialzato con destinazione residenziale, al piano Terzo sottotetto con destinazione locale di Sgombero e al piano sottostrada con destinazione garage, nel corpo di fabbrica denominato "B1" è composto dai seguenti vani:
•PIANO SOTTOSTRADA:
- Garage..... circa 16,00 mq.

•PIANO TERRA RIALZATO:
- Appartamento:

-Zona Cucina ..... circa 13.32 mq.;
-Ingresso - Soggiorno ..... circa 27.16 mq.:
-Letto 1 .... circa 8.75 mq.;
-Letto 2 .... circa 13.27 mq.;
-Letto 3 .... circa 16.26 mq.;
-Ripostiglio .... circa 2.29 mq.;
-Disimpegno ..... circa 5.37 mq.;
-Lavanderia ..... circa 3.75 mq.;
-Locale di Sgombero (P3).....circa 12,00 mq;
-Bagno ..... circa 4.87 mq.;
-Balcone scoperto 1 ..... circa 2.89 mq.;
-Balcone scoperto 2 ..... circa 2.89 mq.;
-Balcone scoperto 3 ..... circa 9.45 mq.
-Balcone scoperto 4 ..... circa 6.77 mq.
-Balcone scoperto 5 ..... circa 2.36 mq.

Totale superficie utile (Appartamento) ..... 95,05 mq.
Totale superficie di pertinenza (Balconi) ..... 24,36 mq.
Totale superficie Garage ..... 16,00 mq.
Totale superficie Locale di Sgombero..... 12,00 mq.
Totale superficie coperta lorda ..... 111,60 mq.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/01/1995** al **30/01/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 81, Part. 785, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 Rendita € 10.412,00 Piano S1
Dal **05/01/1995** al **30/01/1995**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 81, Part. 785, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Rendita € 50.355,00 Piano TERRA RIALZATO- P3
Dal **30/01/1995** al **29/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 81, Part. 785, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 36 Superficie catastale 36 mq Rendita € 10.412,00 Piano S1
Dal **30/01/1995** al **29/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 81, Part. 785, Sub. 22, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6.5 Superficie catastale 124 mq Rendita € 50.355,00 Piano TERRA RIALZATO- P3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	81	785	22	1	A3	3	6.5	124 mq	503,55 €	T-3	
A	81	785	4	1	C6	3	36	36 mq	104,12 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Dalle operazioni peritali, nonché dagli accertamenti catastali eseguiti, il C.T.U. NON ha rilevato per il Lotto n.1 oggetto dell'esecuzione delle difformità nell'appartamento al piano terra rialzato.
Per quanto concerne il piano sottostrada con destinazione Garage non sono stati riscontrate difformità tra gli atti catastali e quanto rilevato nell'immobile.
Non sono state riscontrate difformità anche al piano terzo con destinazione locale di sgombero.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.
Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa (RG) il certificato storico di residenza degli esecutati, dal quale risulta:
- **** Omissis ****, residente nel Comune di Ragusa nell'abitazione in Via Germania n. 34 int. PB1;
E' stato richiesto presso il Comune di Ragusa l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dal quale risulta:
- **** Omissis **** il giorno 12/07/1997 è stato contratto il matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** e non essendoci nessuna Annotazione nel Certificato si considera vigente la comunione legale dei beni;
E' stato richiesto presso il Comune di Ragusa il certificato di stato di famiglia degli stessi dal quale risulta così composta:
- La Famiglia di **** Omissis **** nato a Ragusa il 12/05/1968, residente a Ragusa in Via Germania n. 34 Int. PB1, si compone insieme a **** Omissis **** nata a Ragusa il 31/10/1969, **** Omissis ****, nato a Ragusa il 02/09/2001 e **** Omissis **** nata a Ragusa il 18/08/2006;

PATTI

Il Lotto in esame risulta essere allo stato attuale libero da qualsiasi contratto di locazione e che lo stesso risulta occupato dai Debitori con il loro nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame risulta in condizioni di manutenzione buone, assenza di lesioni e di macchie di umidità.

PARTI COMUNI

Il Lotto n. 1 pignorato risulta inserito in un contesto condominiale pertanto possiede parti comuni con altre unità immobiliari e precisamente l'androne di accesso e vano scala dall'inizio fino alla copertura, ascensore, vano ascensore e relativi macchinari, tetto di copertura e infine il cortile esterno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL LOTTO n.1 in esame è costituito da un immobile per civile abitazione a piano terra rialzato, un Garage al piano sottostrada e un locale sgombero al piano terzo sottotetto, all'interno di un contesto condominiale sito a Ragusa (RG), Via Germania n. 34.
La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole., ed è presente un ascensore condominiale.
Esposizione ed illuminazione degli ambienti si hanno tramite la porte-finestre e finestre collocate in tutti i vani dell'appartamento; l'altezza media interna è di 2,70 m. con struttura perimetrale verticale in muratura.
Il Lotto si presenta in buono stato di conservazione, è rifinito in tutte le sue parti: pavimentazioni, rivestimenti, intonaci interni, infissi; l'intonaco esterno si presenta in buono stato; è presente l'impianto elettrico a norma, idrico e fognario in quanto è presente un certificato di Agibilità/Abitabilità, è presente un impianto termico (termosifoni), una caldaia che fornisce energia sia per il riscaldamento e sia per l'acqua calda sanitaria.
Si fa presente che è stata eseguita nel 2021 una manutenzione straordinaria nel tutto il corpo di fabbrica usufruendo dell'agevolazione fiscale introdotta in Italia con D.L. 34/2020 (Superbonus 110%).
Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche all'interno dell'immobile in esame, è facilmente superabile in quanto lo stesso si trova a piano terra rialzato con la presenza di un ascensore, atto a favorire l'assistenza, l'integrazione sociale per i diritti delle persone disabili in materia di accessibilità, superamento e di eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici privati e che la verifica in ordine a tale conformità non comporta valutazioni tecnico – discrezionali specifica ma il semplice adeguamento standard (W.C).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA GERMANIA N. 34, 97100, EDIFICIO B1, SCALA /, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 23/03/2026 alle ore 9.00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 05/01/1995 al 30/01/1995</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">VENDITA DI ALLOGGI COSTRUITI SU AREA CONCESSALE</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Dott.ssa Giovanna Falco</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b61523074 3de636bcf53ed38b2

		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/01/1995** al **29/07/2026**	**** Omissis ****	**VENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott.ssa Giovanna Falco	30/12/1995	7706	2836
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		RRAGUSA		215	

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 RAGUSA aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RAGUSA il 10/12/2025
  Reg. gen. 21335 - Reg. part. 16130
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Il Lotto n. 1 in esame consistente in un immobile con destinazione d'uso civile abitazione a piano terra rialzato, con destinazione garage al piano sottostrada e con destinazione locale di sgombero al piano terzo sottotetto, ricadente ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa (RG).
Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L.R. 10/08/1985 n. 37 e L. 23/12/1994 n. 724 e succ. modifiche v'è da rilevare che da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia (III Variante) n. 17/92 del 20/09/1994 a nome di **** Omissis ****, nella qualità di legale rappresentante della Ditta **** Omissis ****, peraltro si è rilevato la presenza di una Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità con il numero 144/95 del 27/12/1995.

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 risulta agibile.

Da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia (III Variante) n. 17/92 del 20/09/1994.
Successivamente è stata presentata una CILA n. 9940 del 2021 per manutenzione straordinaria per usufruire delle agevolazioni fiscali D.L. 34/2020 (Superbonus 110%).
In data 03/03/2026, alle ore 9:00 circa, il sottoscritto, previo rituale avviso alle parti, ha effettuato il secondo accesso sui luoghi e ha dato inizio alle operazioni peritali.
Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L. 47/85, 353/200 e 165/90 NON è da rilevare difformità tra lo stato attuale e i progetti depositati.
Per quanto concerne il piano sottostrada con destinazione Garage non sono stati riscontrate difformità tra i progetti deposi e quanto rilevato nell'immobile.
Relativo al piano terzo, locale di sgombero, anche qui NON vi sono irregolarità urbanistiche.
Riguardo il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE) e i costi presumibili per la redazione dello stesso, compreso il libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 ammontano a € 500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.742,08

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dai sopralluoghi e dai documenti esaminati forniti dall'amministratore condominiale **** Omissis ****, Viale dei Platani n. 33 a Ragusa, risulta l'esistenza di spese Condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente che restano a carico dell'acquirente. Le spese insolute dell'anno ammontano a € 2.742,08. L'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie è di € 300.00

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

LOTTO 2

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via dei Mirti n. 35, 97100, edificio /, scala /, interno /, piano Terra

DESCRIZIONE

Il LOTTO n. 2 in esame, sito a Ragusa (RG), in Via dei Mirti n. 35, di proprietà di **** Omissis ****, nato a Ragusa il 12/05/1968, C.F. LNTFNC68E12H163M, per 1/9, **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961, C.F.: LNTGNN61H60H163A, per 1/9, **** Omissis ****, nata a Ragusa il 12/05/1975, per 1/9 e **** Omissis ****, nata a Modica (RG), il 07/10/1933, C.F.: TRRVCN33R47F258V, per 6/9, destinato a Garage al piano terra, Censito al catasto Urbano nel Comune di Ragusa al Foglio 65 Part. 1056, Sub. 2 con Categoria catastale C/6, Classe 4, Consistenza 30.00 mq.
Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio.
La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole, NON è provvisto di un ascensore.

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 non 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 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 6/9)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Come desumibile dalle Mappe Catastali, il Lotto n. 2 in esame nel suo complesso confina a Sud-Est con la Part. 460, Via pubblica denominata Via Scoglitti, a Sud-Ovest con la Via Pubblica "Via dell'Ebano", a Nord-Ovest, confina con la strada Pubblica "Via dei Mirti" e dal lato Nord-Est confina con il Sub 1 avendo la proprietà dello stesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,54 mq	37,66 mq	1	37,66 mq	3,75 m	Terra
Soppalco non praticabile	10,46 mq	10,46 mq	1	10,46 mq	1,60 m	Soppalco
			Totale superficie convenzionale:	**48,12 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**48,12 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile sito a Ragusa (RG) in Via dei Mirti n.35 al piano terra con destinazione Garage con una copertura a tetto a falde spioventi ed è composto dai seguenti vani:
•PIANO TERRA:
- Garage..... circa 31.00 mq.
- W.c.servizio..... circa 1.54 mq.
- Soppalco..... circa 10.46 mq.

Totale superficie utile (Garage + Soppalco) ..... 43.00 mq.
Totale superficie coperta lorda ..... 37.66 mq.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **08/04/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 65, Part. 1056, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 Rendita € 102,26 Piano TERRA
Dal **08/04/2014** al **31/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 65, Part. 1056, Sub. 2, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 102,26 Piano TERRA

I proprietari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	65	1056	2	1	C6	4	30	30 mq	102,26 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

Dalle operazioni peritali, nonché dagli accertamenti catastali eseguiti, il C.T.U. ha rilevato per il Lotto n. 2 oggetto dell'esecuzione delle difformità nel Garage tra gli atti catastali e quanto rilevato nell'immobile. La difformità consiste in una lieve diversa distribuzione interna e precisamente la presenza di un servizio igienico (WC) sul lato sinistro appena si entra e la presenza di un soppalco in legno di dimensioni 5.23m x 2.00m di profondità in fondo al garage, entrambe le difformità non dichiarate nella planimetria catastale.
Tale difformità è regolarizzabile tramite presentazione del DOCFA (Documento Catasto Fabbricato) presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto della Provincia di Ragusa.
I costi di questa operazione per la regolarizzazione catastale sono di circa € 500,00.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.
Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa il certificato storico di residenza degli esecutati, dal quale risulta:
- **** Omissis ****, residente nel Comune di Ragusa nell'abitazione in Via Germania n. 34 int. PB1;
- **** Omissis ****, residente nel Comune di Ragusa nell'abitazione in Via Zancle n.10;
- **** Omissis ****, residente nel Comune di Ragusa nell'abitazione in Via dell'Ebano n. 46;
- **** Omissis ****, residente nel Comune di Ragusa nell'abitazione in Via dell'Ebano n. 46.

E' stato richiesto presso il Comune di Ragusa l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dal quale risulta:
- La Sig.ra **** Omissis **** il giorno 14/04/1958 è stato contratto il matrimonio con il Sig. **** Omissis **** e non essendoci nessuna Annotazione nel Certificato si considera vigente la comunione legale dei beni;
- Il Sig. **** Omissis **** il giorno 12/07/1997 è stato contratto il matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** e non essendoci nessuna Annotazione nel Certificato si considera vigente la comunione legale dei beni;
- La Sig.ra **** Omissis **** risulta attualmente allo stato Nubile.
- Il Sig. **** Omissis **** il giorno 28/09/1983 in Ragusa è stato contratto il matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** e non essendoci nessuna Annotazione nel Certificato si considera vigente la comunione legale dei beni;

E' stato richiesto presso il Comune di Ragusa il certificato di stato di famiglia degli stessi dal quale risulta così composta:
- La Famiglia di **** Omissis ****, nato a Ragusa il 24/12/1956, residente a Ragusa in Via Zancle n. 10, si compone insieme a **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961.
- La Famiglia di **** Omissis **** nato a Ragusa il 12/05/1968, residente a Ragusa in Via Germania n. 34 Int. PB1, si compone insieme a **** Omissis **** nata a Ragusa il 31/10/1969, **** Omissis ****, nato a Ragusa il 02/09/2001 e **** Omissis **** nata a Ragusa il 18/08/2006;
- La Famiglia di **** Omissis ****, nata a Modica il 07/10/1933, si compone insieme a **** Omissis ****, nata a Ragusa il 12/05/1975.

PATTI

Il Lotto n. 2 in esame risulta essere allo stato attuale libero da qualsiasi contratto di locazione e che lo stesso risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dalla Sig.ra **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame risulta in condizioni di stato rifinito, con presenza di intonaco interno, pavimentazione e sanitari all'interno del servizio igienico (WC). In alcuni punti si ha la presenza di macchie di umidità, intonaco distaccato riconducibili alla classica umidità di risalita in quanto l'immobile, essendo situato al piano terra è a

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

contatto col terreno.

PARTI COMUNI

Il Lotto n. 2 pignorato risulta inserito in un contesto condominiale formato solamente da due unità immobiliari e non risulta costituito un condominio con nomina di amministratore, inoltre possiede parti comuni con altre unità immobiliari e precisamente l'androne di accesso e vano scala dall'inizio fino alla copertura e infine il tetto di copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL LOTTO n. 2 in esame è costituito da un immobile con destinazione Garage, immobile indipendente sito a Ragusa (RG), Via dei Mirti n. 35 al piano terra
La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole, ed è sprovvisto di un ascensore.
Esposizione ed illuminazione degli ambienti si hanno tramite un'ampia apertura collocata su Via dei Mirti di dimensioni 3.00 metri; l'altezza media interna è di 3.75 m..
Il Lotto n. 2 si presenta in discreto stato di conservazione, è rifinito in tutte le sue parti: pavimentazioni, rivestimenti, intonaci interni; l'intonaco esterno e blocchi sanitari; è presente l'impianto elettrico NON a norma, è presente un impianto idrico e fognario in quanto è servito da un servizio igienico, E' presente un certificato di Agibilità/Abitabilità, non è presente un impianto termico (termosifoni), Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche all'interno dell'immobile in esame, è facilmente superabile in quanto lo stesso si trova a piano Terra con la presenza di un scivola, atto a favorire l'assistenza, l'integrazione sociale per i diritti delle persone disabili in materia di accessibilità, superamento e di eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici privati e pubblici e che la verifica in ordine a tale conformità non comporta valutazioni tecnico – discrezionali specifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA DEI MIRTI N. 35, 97100, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 23/03/2026 alle ore 10.30, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da Terranova Vincenza e Lentini Irene.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/06/1987** al **08/04/2014**	**** Omissis ****	**PROPRIETARIO DEL SUOLO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **08/04/2014** al **31/07/2026**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		AGENZIA DELLE ENTRATE	08/04/2014		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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 RAGSUA aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RAGUSA il 10/12/2025
  Reg. gen. 21335 - Reg. part. 16130
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto n. 2 in esame consistente in un immobile con destinazione d'uso Gagare a piano terra e con copertura a falde inclinate non accessibile, ricadente ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa (RG).
Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L.R. 10/08/1985 n. 37 e L. 23/12/1994 n. 724 e succ. modifiche v'è da rilevare che da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia n. 107/67 rilasciata in data 24/04/1967 a nome dei coniugi **** Omissis ****Lentini Emanuele**** Omissis ****Terranova Vincenza##, nella qualità di proprietaria, peraltro si è rilevato che è stata rilasciata un'Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità n. 176/68 del 17/06/1968 per questo immobile.

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 risulta agibile.

Da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia n. 107/67 rilascia in data 24/04/1967. Ed è presente un certificato di Agibilità/Abitabilità n. 176/68 del 17/06/1968.
In data 23/03/2025 alle ore 10.30 circa, il sottoscritto, previo rituale avviso alle parti, ha effettuato l'accesso sui luoghi e ha dato inizio alle operazioni peritali.
Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L. 47/85, 353/200 e 165/90 è da rilevare delle difformità tra lo stato attuale e i progetti depositati, tale difformità consiste in una modifica interna con l'assenza del frazionamento con il garage adiacente, presenza di un servizio igienico (WC) non dichiarato e la presenza di un Soppalco in legno di dimensioni 5.23m x 2.00, anch'esso non dichiarato.
Tale difformità è regolarizzabile tramite presentazione di una SCIA in accertamento di conformità presso l'ufficio tecnico del comune di Ragusa.
I costi di questa operazione per la regolarizzazione urbanistica sono di circa € 1032,00 per la sanzione amministrativa e € 125,00 per i diritti di segreteria e spese istruttoria, da sommare inoltre la parcella del tecnico incaricato di circa € 1000,00. oltre alla pratica del genio civile in quanto si sono realizzate opere portanti come il soppalco, la parcella del tecnico incaricato è di circa € 1000,00, per un totale di circa € 3157,00.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b6152307743de636bcf53ed38b2

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato composto da sole due unità immobiliari e non risulta costituito un condominio con nomina di amministratore. Pertanto, non è presente un amministratore di condominio né risultano spese condominiali amministrate da terzi.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b6152307 43de636bcf53ed38b2

LOTTO 3

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via Zancle n. 10, 97100, piano Terra

DESCRIZIONE

Il LOTTO n. 3 in esame, sito a Ragusa (RG), in Via Zancle n. 10, di proprietà di **** Omissis ****, nato a Ragusa il 24/12/1956, C.F. DGRGPP56T24H163F, per 1/2 e **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961, C.F.: LNTGNN61H60H163A, per 1/2, destinato a Garage al piano terra, Censito al catasto Urbano nel Comune di Ragusa al Foglio 97 Part. 308, Sub. 3 con Categoria catastale C/6, Classe 4, Consistenza 17.00 mq.
Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio.
La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a tetto spiovente, NON è provvisto di un ascensore.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Dall'esame della documentazione acquisita è emerso che l'obbligazione concernente l'acquisizione in proprietà del suolo originariamente appartenente al Comune risulta NON adempiuta, pertanto per corrispettivo dovuto per l'acquisizione in proprietà del suolo ammonta a € 2375,07

Con riferimento agli eventuali vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica stipulata nell'anno 1994, si rileva che, ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale Siciliana 2 ottobre 2020, n. 21, i vincoli convenzionali riguardanti la determinazione del prezzo massimo di cessione, del canone di locazione nonché gli eventuali diritti di prelazione decadono trascorsi venticinque anni dalla data di stipula della convenzione medesima. Nel caso in esame, essendo ampiamente decorso il suddetto termine venticinquennale dalla stipula della convenzione, avvenuta nell'anno 1994, il vincolo relativo alla determinazione del prezzo massimo di cessione deve ritenersi decaduto per effetto di legge, senza necessità di procedere alla relativa affrancazione. Conseguentemente, ai fini della presente valutazione, non viene considerato alcun onere economico per l'affrancazione del predetto vincolo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il Lotto n. 3 sito in Via Zancle n. 10, consistente in un garage al piano terra, è pervenuto ai debitori a seguito di Atto di acquisto:
- Atto di compravendita in data 02/06/1988, eseguito dal Dott. Giovanni Demostene, Notaio in Comiso (RG), al N. 62527 del Repertorio, N. 18454 di Raccolta e trascritto a Ragusa (RG) il 03/06/1988 al n. 8064.6816;
A seguito di tale Atto le quote di proprietà risultano così ripartite:
- diritti di proprietà al Sig. **** Omissis **** nato a Ragusa il 24/12/1956, C.F.: DGRGPP56T24H163F in ragione di 1/2;
- diritti di proprietà alla Sig.ra **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961, C.F.: LNTGNN61H60H163A in ragione di ½.
Il Lotto in esame risulta essere allo stato attuale libero da qualsiasi contratto di locazione e che lo stesso risulta occupato dai Signori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONFINI

Come desumibile dalle Mappe Catastali, il Lotto n. 3 in esame nel suo complesso confina a Sud-Est con il cortile condominiale della Particella in oggetto, a Sud-Ovest con un Garage di altra ditta, a Nord-Ovest, confina con la particella 285 e dal lato Nord-Est confina con un garage di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,19 mq	1	18,19 mq	2,80 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**18,19 mq**		
			Incidenza condominiale:	**10,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**20,01 mq**		

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b6152307 43de636bcf53ed38b2

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile sito a Ragusa (RG) in Via Zancle n. 10 al piano terra con destinazione Garage con una copertura a tetto a falda spiovente è composto dai seguenti vani:
• PIANO TERRA:
- Garage..... circa 17.00 mq.
Totale superficie utile (Garage) ..... 17.00 mq.
Totale superficie coperta lorda ..... 18.19 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **02/06/1988** al **31/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. A, Fg. 97, Part. 308, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17,00 Superficie catastale 17,00 mq Rendita € 57,95 Piano TERRA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	97	308	3	1	C6	4	17,00	17,00 mq	57,95 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

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

Dalle operazioni peritali, nonché dagli accertamenti catastali eseguiti, il C.T.U. NON ha rilevato per il Lotto n. 3 oggetto dell'esecuzione delle difformità nel Garage tra gli atti catastali e quanto rilevato nell'immobile.

PRECISAZIONI

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.
Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa il certificato storico di residenza degli esecutati, dal quale risulta:
- **** Omissis ****, residente nel Comune di Ragusa nell'abitazione in Via Zancle n.10;
- **** Omissis ****, residente nel Comune di Ragusa nell'abitazione in Via Zancle n.10,

E' stato richiesto presso il Comune di Ragusa l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dal quale risulta:
- Il Sig. **** Omissis **** il giorno 28/09/1983 in Ragusa è stato contratto il matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** e non essendoci nessuna Annotazione nel Certificato si considera vigente la comunione legale dei beni;

E' stato richiesto presso il Comune di Ragusa il certificato di stato di famiglia degli stessi dal quale risulta così composta:
- La Famiglia di **** Omissis ****, nato a Ragusa il 24/12/1956, residente a Ragusa in Via Zancle n. 10, si compone insieme a **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961.

PATTI

Il Lotto n. 3 in esame risulta essere allo stato attuale libero da qualsiasi contratto di locazione e che lo stesso risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** e dal Sig. **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame risulta in condizioni di stato rifinito, con presenza di intonaco interno, pavimentazione interna. Non presenta macchie di umidità e intonaco distaccato.

PARTI COMUNI

Il Lotto n. 3 pignorato risulta inserito in un contesto condominiale pertanto possiede parti comuni con altre unità immobiliari e precisamente il cortile esterno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL LOTTO n. 3 in esame è costituito da un immobile con destinazione Garage, immobile indipendente sito a Ragusa (RG), Via Zancle n. 10 al piano terra
La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falda inclinata, ed è sprovvisto di un ascensore.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Esposizione ed illuminazione degli ambienti si hanno tramite un'ampia apertura collocata sul cortile condominiale di dimensioni 2.90 metri; l'altezza media interna è di 2.85 m..
Il Lotto n. 3 si presenta in buono stato di conservazione, è rifinito in tutte le sue parti: pavimentazioni, rivestimenti, intonaci interni e l'intonaco esterno; è presente l'impianto elettrico NON a norma, NON è presente un impianto idrico e fognario, E' presente un certificato di Agibilità/Abitabilità, non è presente un impianto termico (termosifoni), Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche all'interno dell'immobile in esame, è facilmente superabile in quanto lo stesso si trova a piano Terra, atto a favorire l'assistenza, l'integrazione sociale per i diritti delle persone disabili in materia di accessibilità, superamento e di eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici privati e pubblici e che la verifica in ordine a tale conformità non comporta valutazioni tecnico – discrezionali specifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA ZANCLE N. 10, 97100, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 23/03/2025 alle ore 10.30, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato da **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 02/06/1988 al 31/07/2026</td><td rowspan="9">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO DI VENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>GIOVANNI DEMOSTENE</td><td>02/06/1988</td><td>62527</td><td>18454</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>RAGUSA</td><td>03/06/1988</td><td>8064</td><td>6816</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b6152307743de636bcf53ed38b2

- 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 RAGUSA aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RAGUSA il 10/12/2025
  Reg. gen. 21335 - Reg. part. 16130
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto n. 3 in esame consistente in un immobile con destinazione d'uso Gagare a piano terra e con copertura a falda inclinata non accessibile, ricadente ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa (RG).
Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L.R. 10/08/1985 n. 37 e L. 23/12/1994 n. 724 e succ. modifiche v'è da rilevare che da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia I Variante n. 77/1983 rilasciata in data 25/09/1986 a nome di **** Omissis ****, nella qualità di proprietario, peraltro si è rilevato che è stata rilasciata un'Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità n. 68/86 del 11/12/1986 per questo immobile.

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 risulta agibile.

Da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia I Variante n. 77/1983 rilascia in data 25/09/1986. Ed è presente un certificato di Agibilità/Abitabilità n. 68/86 del 11/12/1986.
In data 23/03/2025 alle ore 10.30 circa, il sottoscritto, previo rituale avviso alle parti, ha effettuato l'accesso sui luoghi e ha dato inizio alle operazioni peritali.
Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L. 47/85, 353/200 e 165/90 Non vi è da rilevare delle difformità tra lo stato attuale e i progetti depositati.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b61523074 3de636bcf53ed38b2

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

L'unità immobiliare risulto inserito in un contesto condominiale.
Dai sopralluoghi e dai documenti esaminati forniti dall'amministratore condominiale Dott.ssa **** Omissis ****, amministratore condominiale a Ragusa, NON risulta l'esistenza di spese Condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente. L'ammontare medio delle spese condominiali annuali è di circa €500-€600.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b61523074 3de636bcf53ed38b2

LOTTO 4

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - Via del Ginepro 22, 97017, piano terra

DESCRIZIONE

Il LOTTO N. 4 in esame, sito a Santa Croce Camerina (RG),Frazione Casuzze in Via del Ginepro n. 22, di proprietà di **** Omissis **** per 1/1, destinato a civile abitazione al piano terra, con ingresso dalla Via del Ginepro n. 22, con consistenza di 3 vani catastali.
Si presenta come una villetta singola indipendente e non fa parte di un complesso condominiale.
Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio.
La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole. Non ed è provvisto di un ascensore.
L'immobile è così composto:
- Piano Terra, accessibile dalla Via del Ginepro n. 22, tramite vialetto privato. Tale piano è costituito da Ingresso - soggiorno, Cucina, n. 1 camere da letto e disimpegno.

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 non 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Il Lotto n. 4 sito in Via del Ginepro n. 22, consistente in un appartamento indipendente per civile abitazione al piano terra, pervenuto ai debitori a seguito di Atto di acquisto:
- Atto di Divisione in data 30/01/2013, eseguito dal Dott. Giovanna Falco, Notaio in Ragusa (RG), al N. 31062 del Repertorio, N. 11707 di Raccolta e registrato a Ragusa (RG) il 01/03/2013 al n. 575;
A seguito di tale Atto le quote di proprietà risultano così ripartite:
- diritti di proprietà alla Sig.ra **** Omissis **** in ragione di 1/1;
Il Lotto n. 4 in esame risulta essere allo stato attuale libero da qualsiasi contratto di locazione e che lo stesso risulta occupato dai Debitori con il loro nucleo familiare.

CONFINI

Come desumibile dalle Mappe Catastali e dall'atto di Divisione Ereditaria notarile del Dott. Giovanna Falco del 30 Gennaio 2013, registrato a Ragusa il 01/03/2013 al n. 575, N. 31062 del Repertorio, N. 11707 di Raccolta, il Lotto n. 4 in esame nel suo complesso confina a Sud e ad Est con altre proprietà, a Nord con la Via del Ginepro e a Ovest con la Via del Carrubo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,72 mq	58,29 mq	1	58,29 mq	2,90 m	Terra
Veranda	20,23 mq	20,23 mq	0,95	19,22 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**77,51 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**77,51 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile sito a Santa Croce Camerina (RG), Frazione Casuzze in Via del Ginepro n. 22 al piano Terra con destinazione residenziale è composto dai seguenti vani:
•PIANO TERRA:
- Appartamento:
-Zona Cucina ..... circa 13.94 mq.;
-Ingresso - Soggiorno ..... circa 11.80 mq.:
-Letto 1 .... circa 8.04 mq.;
-Ripostiglio 1 .... circa 12.74 mq.;
-Disimpegno ..... circa 1.27 mq.;
-Bagno ..... circa 2.93 mq.;
-Veranda scoperta ..... circa 20.23 mq.;
Totale superficie utile (Appartamento) ..... 50.72 mq.
Totale superficie di pertinenza (Veranda) ..... 20.23 mq.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b61523074 3de636bcf53ed38b2

Totale superficie coperta lorda …….…….. 58.29 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **18/01/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 519, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 294,38 Piano TERRA
Dal **18/01/2005** al **05/06/2012**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 519, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 294,38 Piano TERRA
Dal **05/06/2012** al **30/01/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 519, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 Rendita € 294,38 Piano TERRA
Dal **30/01/2013** al **31/07/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 41, Part. 519, Zc. 1 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 61 mq Rendita € 294,38 Piano TERRA

I proprietari corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	519		1	A7	3	3	61 mq	294,38 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b61523074 3de636bcf53ed38b2

Dalle operazioni peritali, nonché dagli accertamenti catastali eseguiti, il C.T.U. ha rilevato per il Lotto oggetto dell'esecuzione una difformità nell'appartamento tra gli atti catastali e quanto rilevato nell'immobile. La difformità consiste in una diversa distribuzione interna nella zona Soggiorno e cioè una presenza di un tramezzo in forati che divide l'ingresso soggiorno con la stanza ripostiglio, peraltro si è rilevato la presenza di una camera da letto nel vano destinato a cucina in quanto nell'immobile è presente anche un piano primo, anch'esso di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** dove è presente la zona giorno (Cucina), quindi si presume che di fatto l'immobile è costituito dal piano terra composta dalla zona notte con camere da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio e al piano primo (non soggetta ad esecuzione immobiliare) composta dalla zona giorno con cucina.
Tale difformità è regolarizzabile tramite presentazione del DOCFA (Documento Catasto Fabbricato) presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Catasto della Provincia di Ragusa.
I costi di questa operazione per la regolarizzazione catastale sono di circa € 500,00.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.
Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ragusa (RG) il certificato storico di residenza degli esecutati, dal quale risulta:
- **** Omissis ****, residente nel Comune di Ragusa nell'abitazione in Via Germania n. 34 int. PB1;

E' stato richiesto presso il Comune di Ragusa l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dal quale risulta:
- Il Sig. **** Omissis **** il giorno 12/07/1997 è stato contratto il matrimonio con la Sig.ra **** Omissis **** e non essendoci nessuna Annotazione nel Certificato si considera vigente la comunione legale dei beni;

E' stato richiesto presso il Comune di Ragusa il certificato di stato di famiglia degli stessi dal quale risulta così composta:
- La Famiglia di **** Omissis **** nato a Ragusa il 12/05/1968, residente a Ragusa in Via Germania n. 34 Int. PB1, si compone insieme a **** Omissis **** nata a Ragusa il 31/10/1969, **** Omissis ****, nato a Ragusa il 02/09/2001 e **** Omissis **** nata a Ragusa il 18/08/2006;

PATTI

Il Lotto n. 4 in esame risulta essere allo stato attuale libero da qualsiasi contratto di locazione e che lo stesso risulta occupato dai Debitori con il loro nucleo familiare nel periodo estivo, essendo principalmente una casa di villeggiatura.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame risulta in condizioni di manutenzione buone, assenza di lesioni e di macchie di umidità.

PARTI COMUNI

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Il Lotto n. 4 pignorato risulta essere un immobile indipendente pertanto non possiede parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL LOTTO n. 4 in esame è costituito da un immobile di villeggiatura per civile abitazione a piano terra, sito a Santa Croce Camerina (RG), Frazione Casuzze in Via del Ginepro n. 22.
La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole., NON ed è presente un ascensore.
Esposizione ed illuminazione degli ambienti si hanno tramite la porte-finestre e finestre collocate in tutti i vani dell'appartamento; l'altezza media interna è di 2,90 m. con struttura perimetrale verticale in muratura.
Il Lotto n.4 si presenta in buono stato di conservazione, è rifinito in tutte le sue parti: pavimentazioni, rivestimenti, intonaci interni, infissi; l'intonaco esterno si presenta in buono stato; è presente l'impianto elettrico a norma, idrico e fognario. NON è presente un impianto termico (termosifoni), NON è presente una caldaia che fornisce energia per il riscaldamento ma è presente uno scaldabagno elettrico che serve acqua calda sanitaria.
Per quanto riguarda la presenza di barriere architettoniche all'interno dell'immobile in esame, è facilmente superabile in quanto lo stesso si trova a piano terra, atto a favorire l'assistenza, l'integrazione sociale per i diritti delle persone disabili in materia di accessibilità, superamento e di eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici privati e che la verifica in ordine a tale conformità non comporta valutazioni tecnico – discrezionali specifica ma il semplice adeguamento standard (W.C).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA DEL GINEPRO 22, 97017, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 24/03/2026 alle ore 15.00, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato, lo stesso risultava occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **30/06/1987** al	**** Omissis ****	**ATTO DI VENDITA**

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

18/01/2005		**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/01/2005** al **05/06/2012**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		AGENZIA DELLE ENTRATE	18/01/2005		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **05/06/2012** al **30/01/2013**	**** Omissis ****	**SUCCESSIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		AGENZIA DELLE ENTRATE	05/06/2012		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **30/01/2013** al **31/07/2026**	**** Omissis ****	**DIVISIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		GIOVANNA FALCO	30/01/2013	31062	11707
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		AGENZIA DELLE ENTRATE	01/03/2013	3086	2252

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		RAGUSA	01/03/2013	575	

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 RAGUSA aggiornate al 10/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RAGUSA il 10/12/2025
  Reg. gen. 21335 - Reg. part. 16130
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Lotto n. 4 in esame consistente in un immobile con destinazione d'uso civile abitazione a piano terra, ricadente ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Croce Camerina (RG).
Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L.R. 10/08/1985 n. 37 e L. 23/12/1994 n. 724 e succ. modifiche v'è da rilevare che da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Santa Croce Camerina risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia n. 351/75 del 08/05/1975 a nome di **** Omissis ****, peraltro NON si è rilevato la presenza di una Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità.
Per ottenere il rilascio dell'Agibilità, I costi di questa operazione per la regolarizzazione catastale sono di circa € 1000,00.
Durante la visione della Documentazione sopra citata (C.E. n. 351/75) dichiarata anche nell'atto di Divisione, si è appurato che si tratta di un altro immobile, insieme al funzionario si è risalito ad un progetto che di fatto si tratta dell'immobile in oggetto Concessione Edilizia con verbale di esamina in data 15/12/1975 a nome di **** Omissis ****, tale progetto parla di una nuova costruzione dell'isolato tra le Vie Eucalipto, Via del Carrubo e Via del Ginepro ma in archivio non vi è traccia di tale pratica edilizia, si allega dichiarazione da parte dell'ufficio sul faccio di non aver trovare tale pratica.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Croce Camerina, risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia n. C.E. n. 351/75, non appartenente all'immobile in oggetto e una Concessione Edilizia con verbale di esamina in data 15/12/1975 a nome di **** Omissis **** che si presume sia il progetto dell'immobile interessato ma purtroppo l'ufficio tecnico non riesce a trovare il fascicolo in archivio (si allega la dichiarazione da parte dell'ufficio tecnico).
In data 24 Marzo 2026, alle ore 15:00 circa, il sottoscritto, previo rituale avviso alle parti, ha effettuato il secondo accesso sui luoghi e ha dato inizio alle operazioni peritali.
Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L. 47/85, 353/200 e 165/90 si considera come Legittimità dell'esistente la planimetria catastale di primo impianto, rispettivamente a tale planimetria è da rilevare una difformità con lo stato attuale, tale difformità consiste in una lieve diversa distribuzione interna nella zona Ingresso e precisamente una realizzazione di un tramezzo in forati creando una stanza a ripostiglio, peraltro si è rilevato la presenza di una camera da letto nel vano destinato a cucina in quanto nell'immobile è presente anche un piano primo, accessibile da una scala a chiocciola esterna non presente nella documentazione catastale, anch'esso di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** dove è presente la zona giorno (Cucina), quindi si presume che di fatto l'immobile è costituito dal piano terra composta dalla zona notte con camere da letto, bagno, disimpegno e ripostiglio e al piano primo (non soggetta ad esecuzione immobiliare) composta dalla zona giorno con cucina.
Tale difformità è regolarizzabile tramite ripristino della cucina nel vano letto per rendere l'immobile un unità residenziale indipendente e la regolarizzazione di tale scala in ferro a chiocciola esterna, con la presentazione di una SCIA in accertamento di conformità presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Croce Camerina.
I costi di questa operazione per la regolarizzazione urbanistica sono di circa € 1032,00 per la sanzione amministrativa e € 55,00 per i diritti di segreteria e spese istruttoria, da sommare inoltre la parcella del tecnico incaricato di circa € 3.000,00.
Per ottenere il rilascio dell'Agibilità, I costi di questa operazione per la regolarizzazione catastale sono di circa € 1000,00.
Riguardo il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetico (APE) e i costi presumibili per la redazione dello stesso, compreso il libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al d.lgs. 192/2005 ammontano a € 500,00.

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.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b6152307 43de636bcf53ed38b2

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli od oneri in quanto l'immobile in oggetto risulta indipendente e non è dentro un contesto condominiale.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Germania n. 34, 97100, edificio B1, scala /, interno 1, piano Terra
  Il LOTTO n. 1 in esame, sito a Ragusa (RG), Via Germania n. 34, Interno 1, al Piano Terra Rialzato del corpo di fabbrica denominato “B1”, di proprietà di **** Omissis **** per 1/1, destinato a civile abitazione, un garage con al piano primo sottostrada e un locale sgombero al terzo piano, all'interno di un condominio, con ingresso dalla Via Germania n. 34, con consistenza di 6,5 vani catastali per l'appartamento e di 36 mq. per il garage. Fa parte di un complesso condominiale, costituito da cinque corpi di fabbrica. In tutto comprendo Sessanta alloggi. Il fabbricato oggetto della stessa è identificato con “B1” ed è costituito da piano terra, piano primo, secondo e terzo sottotetto, ed ogni piano comprende due appartamenti per civile abitazione e una copertura a tetto. tutti i garage sono situato nel piano sottostrada L'immobile in oggetto è compreso nell'Edificio "B1" al piano Terra Rialzato, con accesso all'appartamento a sinistra salendo dalla scala condominiale o tramite ascensore, composto da 6,5 vani, cucina ed accessori, confinante nell’insieme con verde a confine con la via Germania, con spazi condominiali da due lati, con vano scala e con alloggio di proprietà di altra ditta; Il vano garage a piano sottostrada e precisamente il terzo a destra per chi proviene dalla scivola di accesso al piano sottostrada, della consistenza catastale complessiva di mq. 36, confinante in due lati con altra ditta, con lo spazio di manovra e con il terrapieno. Il locale sgombero è situato al piano terzo dell’edificio e precisamente il primo a sinistra del corridoio comune nell’ala sinistra del corpo “B1” di esteso circa 12 mq. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell’edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole., ed è provvisto di un ascensore. L'immobile è così composto: - Piano Primo Sottostrada destinato a garage e precisamente il terzo a destra per chi proviene dalla scivola di accesso al piano sottostrada che si innesta alla corsia di manovra interna al complesso che si diparte dal cancello segnato con il civico 34 di Via Germania. - Piano Terra Rialzato, accessibile dalla Via Germania n. 34, tramite scala condominiale o ascensore condominiale. Tale piano è costituito da Ingresso - Salotto, Cucina, n. 3 camere da letto, Ripostiglio, lavanderia, bagno e disimpegno. - Piano Terzo con destinazione Locale di Sgombero, precisamente il primo a sinistra del corridoio comune nell’ala sinistra e si estende per circa 12 mq.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 785, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 81, Part. 785, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Valore di stima del bene: € 152.247,00
Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di "COMPARAZIONE".
I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.
Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati, efficienza dei servizi pubblici,ecc.) ed intrinseche (esposizione, vetustà, finiture interne, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, distribuzione interna, dimensione dei locali, conformità urbanistica-edilizia, stato di utilizzo e godimento, ecc.), in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.
Inoltre da un controllo effettuato all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell''Agenzia delle Entrate, per la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari per "Abitazioni di tipo economico", con dati aggiornati al 2° semestre 2025, facendo riferimento la fascia/zona Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO STORICO, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono stati riscontrati nei seguenti:
- Valore unitario minimo: 550,00 €/mq;
- Valore unitario massimo: 740,00 €/mq;
Tale dato, unito agli esiti della indagine da me effettuata, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare oggetto di stima portano a definire il valore di 950,00 €/mq commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ragusa (RG) - Via Germania n. 34, 97100, edificio B1, scala /, interno 1, piano Terra	160,26 mq	950,00 €/mq	€ 152.247,00	100,00%	€ 152.247,00
				Valore di stima:	€ 152.247,00

Valore di stima: € 152.247,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento Valore Venale	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 129.409,95**

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via dei Mirti n. 35, 97100, edificio /, scala /, interno /, piano Terra

  Il LOTTO n. 2 in esame, sito a Ragusa (RG), in Via dei Mirti n. 35, di proprietà di **** Omissis ****, nato a Ragusa il 12/05/1968, C.F. LNTFNC68E12H163M, per 1/9, **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961, C.F.: LNTGNN61H60H163A, per 1/9, **** Omissis ****, nata a Ragusa il 12/05/1975, per 1/9 e **** Omissis ****, nata a Modica (RG), il 07/10/1933, C.F.: TRRVCN33R47F258V, per 6/9, destinato a Garage al piano terra, Censito al catasto Urbano nel Comune di Ragusa al Foglio 65 Part. 1056, Sub. 2 con Categoria catastale C/6, Classe 4, Consistenza 30.00 mq. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole, NON è provvisto di un ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1056, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 31.278,00
  Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di "COMPARAZIONE".
  I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.
  Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati, efficienza dei servizi pubblici,ecc.) ed intrinseche (esposizione, vetustà, finiture interne, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, distribuzione interna, dimensione dei locali, conformità urbanistica-edilizia, stato di utilizzo e godimento, ecc.), in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.
  Inoltre da un controllo effettuato all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell''Agenzia delle Entrate, per la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari per "Garage", con dati aggiornati al 2° semestre 2025, facendo riferimento la fascia/zona Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità, che sono stati riscontrati nei seguenti :
  - Valore unitario minimo: 310,00 €/mq;
  - Valore unitario massimo: 460,00 €/mq;
  Tale dato, unito agli esiti della indagine da me effettuata, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare oggetto di stima portano a definire il valore di 650,00 €/mq commerciale. In quanto l'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti, è presente un bagno all'interno e un soppalco che dopo la regolarizzazione permette di avere più superficie utile.

  Peraltro, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione e dei correnti valori di mercato riscontrabili per immobili similari nella medesima zona, si ritiene congruo attribuire al garage oggetto di pignoramento un valore locativo mensile pari a € 50,00, corrispondente a un canone annuo complessivo di € 600,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 2 - Garage Ragusa (RG) - Via dei Mirti n. 35, 97100, edificio /, scala /, interno /, piano Terra	48,12 mq	650,00 €/mq	€ 31.278,00	100,00%	€ 31.278,00
				Valore di stima:	€ 31.278,00

Valore di stima: € 31.278,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento Valore Venale	15,00	%
Oneri di regolarizzazione Catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.157,00	€

Valore finale di stima: **€ 22.929,30**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via Zancle n. 10, 97100, piano Terra
  Il LOTTO n. 3 in esame, sito a Ragusa (RG), in Via Zancle n. 10, di proprietà di **** Omissis ****, nato a Ragusa il 24/12/1956, C.F. DGRGPP56T24H163F, per 1/2 e **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961, C.F.: LNTGNN61H60H163A, per 1/2, destinato a Garage al piano terra, Censito al catasto Urbano nel Comune di Ragusa al Foglio 97 Part. 308, Sub. 3 con Categoria catastale C/6, Classe 4, Consistenza 17.00 mq. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a tetto spiovente, NON è provvisto di un ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 308, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 11.005,50
  Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di "COMPARAZIONE".
  I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.
  Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati, efficienza dei servizi pubblici,ecc.) ed intrinseche (esposizione, vetustà, finiture interne, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, distribuzione interna, dimensione dei locali, conformità urbanistica-edilizia, stato di utilizzo e godimento, ecc.), in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Inoltre da un controllo effettuato all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell''Agenzia delle Entrate, per la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari per "Garage", con dati aggiornati al 2° semestre 2025, facendo riferimento la fascia/zona Semicentrale/AREE A OVEST E A SUD DEL CENTRO, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità, che sono stati riscontrati nei seguenti :
- Valore unitario minimo: 310,00 €/mq;
- Valore unitario massimo: 460,00 €/mq;
Tale dato, unito agli esiti della indagine da me effettuata, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare oggetto di stima portano a definire il valore di 550,00 €/mq commerciale. In quanto l'immobile risulta rifinito in tutte le sue parti, comodità di ingresso e spazio di manovra.

Peraltro, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione e dei correnti valori di mercato riscontrabili per immobili similari nella medesima zona, si ritiene congruo attribuire al garage oggetto di pignoramento un valore locativo mensile pari a € 50,00, corrispondente a un canone annuo complessivo di € 600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Ragusa (RG) - Via Zancle n. 10, 97100, piano Terra	20,01 mq	550,00 €/mq	€ 11.005,50	100,00%	€ 11.005,50
				Valore di stima:	€ 11.005,50

Valore di stima: € 11.005,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento Valore Venale	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 9.354,67**

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - Via del Ginepro 22, 97017, piano terra
Il LOTTO N. 4 in esame, sito a Santa Croce Camerina (RG),Frazione Casuzze in Via del Ginepro n. 22, di proprietà di **** Omissis **** per 1/1, destinato a civile abitazione al piano terra, con ingresso dalla Via del Ginepro n. 22, con consistenza di 3 vani catastali. Si presenta come una villetta singola indipendente e non fa parte di un complesso condominiale. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole. Non ed è provvisto di un ascensore. L'immobile è così composto: - Piano Terra,

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

accessibile dalla Via del Ginepro n. 22, tramite vialetto privato. Tale piano è costituito da Ingresso - soggiorno, Cucina, n. 1 camere da letto e disimpegno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 519, Zc. 1, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 139.518,00
Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, ritengo giusto applicare il metodo di "COMPARAZIONE".
I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.
Nel caso specifico, le caratteristiche estrinseche (posizione, accessibilità, vicinanza e collegamenti con centri abitati, efficienza dei servizi pubblici,ecc.) ed intrinseche (esposizione, vetustà, finiture interne, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione e conservazione, numero dei piani, distribuzione interna, dimensione dei locali, conformità urbanistica-edilizia, stato di utilizzo e godimento, ecc.), in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.
Inoltre da un controllo effettuato all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell''Agenzia delle Entrate, per la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari per "Ville e Villini", con dati aggiornati al 2° semestre 2025, facendo riferimento la fascia/zona Suburbana/PUNTA BRACCETTO-TORRE DI MEZZO-PUNTA SECCA-CAUCANA-FINAITI-CASUZZE, fornisce i valori unitari minimi e massimi per unità libere da locazione, che sono stati riscontrati nei seguenti :
- Valore unitario minimo: 1200,00 €/mq;
- Valore unitario massimo: 1800,00 €/mq;
Tale dato, unito agli esiti della indagine da me effettuata, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'unità immobiliare oggetto di stima portano a definire il valore di 1.800,00 €/mq commerciale.

Peraltro, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, della consistenza, dello stato di conservazione, dell'ubicazione e dei correnti valori di mercato riscontrabili per immobili similari nella medesima zona, si ritiene congruo attribuire all'immobile oggetto di pignoramento un valore locativo mensile pari a € 500,00, corrispondente a un canone annuo complessivo di € 6.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Santa Croce Camerina (RG) - Via del Ginepro 22, 97017, piano terra	77,51 mq	1.800,00 €/mq	€ 139.518,00	100,00%	€ 139.518,00
				Valore di stima:	€ 139.518,00

Valore di stima: € 139.518,00

Deprezzamenti

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento Valore Venale	15,00	%
Oneri di regolarizzazione Catastale	500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.087,00	€
Redazione APE	250,00	€

Valore finale di stima: **€ 113.753,30**

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 18/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. La Terra Alberto

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ragusa (RG) - Via Germania n. 34, 97100, edificio B1, scala /, interno 1, piano Terra
  Il LOTTO n. 1 in esame, sito a Ragusa (RG), Via Germania n. 34, Interno 1, al Piano Terra Rialzato del corpo di fabbrica denominato "B1", di proprietà di **** Omissis **** per 1/1, destinato a civile abitazione, un garage con al piano primo sottostrada e un locale sgombero al terzo piano, all'interno di un condominio, con ingresso dalla Via Germania n. 34, con consistenza di 6,5 vani catastali per l'appartamento e di 36 mq. per il garage. Fa parte di un complesso condominiale, costituito da cinque corpi di fabbrica. In tutto comprendo Sessanta alloggi. Il fabbricato oggetto della stessa è identificato con "B1" ed è costituito da piano terra, piano primo, secondo e terzo sottotetto, ed ogni piano comprende due appartamenti per civile abitazione e una copertura a tetto. tutti i garage sono situato nel piano sottostrada L'immobile in oggetto è compreso nell'Edificio "B1" al piano Terra Rialzato, con accesso all'appartamento a sinistra salendo dalla scala condominiale o tramite ascensore, composto da 6,5 vani, cucina ed accessori, confinante nell'insieme con verde a confine con la via Germania, con spazi condominiali da due lati, con vano scala e con alloggio di proprietà di altra ditta; Il vano garage a piano sottostrada e precisamente il terzo a destra per chi proviene dalla scivola di accesso al piano sottostrada, della consistenza catastale complessiva di mq. 36, confinante in due lati con altra ditta, con lo spazio di manovra e con il terrapieno. Il locale sgombero è situato al piano terzo dell'edificio e precisamente il primo a sinistra del corridoio comune nell'ala sinistra del corpo "B1" di esteso circa 12 mq. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole., ed è provvisto di un ascensore. L'immobile è così composto: - Piano Primo Sottostrada destinato a garage e precisamente il terzo a destra per chi proviene dalla scivola di accesso al piano sottostrada che si innesta alla corsia di manovra interna al complesso che si diparte dal cancello segnato con il civico 34 di Via Germania. - Piano Terra Rialzato, accessibile dalla Via Germania n. 34, tramite scala condominiale o ascensore condominiale. Tale piano è costituito da Ingresso - Salotto, Cucina, n. 3 camere da letto, Ripostiglio, lavanderia, bagno e disimpegno. - Piano Terzo con destinazione Locale di Sgombero, precisamente il primo a sinistra del corridoio comune nell'ala sinistra e si estende per circa 12 mq.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 785, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 81, Part. 785, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il Lotto n. 1 in esame consistente in un immobile con destinazione d'uso civile abitazione a piano terra rialzato, con destinazione garage al piano sottostrada e con destinazione locale di sgombero al piano terzo sottotetto, ricadente ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa (RG). Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L.R. 10/08/1985 n. 37 e L. 23/12/1994 n. 724 e succ. modifiche v'è da rilevare che da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia (III Variante) n. 17/92 del 20/09/1994 a nome di **** Omissis ****, nella qualità di legale rappresentante della Ditta **** Omissis ****, peraltro si è rilevato la presenza di una Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità con il numero 144/95 del 27/12/1995.

Prezzo base d'asta: **€ 129.409,95**

LOTTO 2

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via dei Mirti n. 35, 97100, edificio /, scala /, interno /, piano Terra
  Il LOTTO n. 2 in esame, sito a Ragusa (RG), in Via dei Mirti n. 35, di proprietà di **** Omissis ****, nato a Ragusa il 12/05/1968, C.F. LNTFNC68E12H163M, per 1/9, **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961, C.F.: LNTGNN61H60H163A, per 1/9, **** Omissis ****, nata a Ragusa il 12/05/1975, per 1/9 e **** Omissis ****, nata a Modica (RG), il 07/10/1933, C.F.: TRRVCN33R47F258V, per 6/9, destinato a Garage al piano terra, Censito al catasto Urbano nel Comune di Ragusa al Foglio 65 Part. 1056, Sub. 2 con Categoria catastale C/6, Classe 4, Consistenza 30.00 mq. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole, NON è provvisto di un ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1056, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il Lotto n. 2 in esame consistente in un immobile con destinazione d'uso Gagare a piano terra e con copertura a falde inclinate non accessibile, ricadente ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa (RG). Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L.R. 10/08/1985 n. 37 e L. 23/12/1994 n. 724 e succ. modifiche v'è da rilevare che da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia n. 107/67 rilasciata in data 24/04/1967 a nome dei coniugi **** Omissis ****Lentini Emanuele**** Omissis ****Terranova Vincenza##, nella qualità di proprietaria, peraltro si è rilevato che è stata rilasciata un'Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità n. 176/68 del 17/06/1968 per questo immobile.

Prezzo base d'asta: **€ 22.929,30**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Ragusa (RG) - Via Zancle n. 10, 97100, piano Terra
  Il LOTTO n. 3 in esame, sito a Ragusa (RG), in Via Zancle n. 10, di proprietà di **** Omissis ****, nato a Ragusa il 24/12/1956, C.F. DGRGPP56T24H163F, per 1/2 e **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961, C.F.: LNTGNN61H60H163A, per 1/2, destinato a Garage al piano terra, Censito al catasto Urbano nel Comune di Ragusa al Foglio 97 Part. 308, Sub. 3 con Categoria catastale C/6, Classe 4, Consistenza 17.00 mq. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a tetto spiovente, NON è provvisto di un ascensore.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 308, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il Lotto n. 3 in esame consistente in un immobile con destinazione d'uso Gagare a piano terra e con copertura a falda inclinata non accessibile, ricadente ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ragusa (RG). Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L.R. 10/08/1985 n. 37 e L. 23/12/1994 n. 724 e succ. modifiche v'è da rilevare che da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Ragusa risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia I Variante n. 77/1983 rilasciata in data 25/09/1986 a nome di **** Omissis ****, nella qualità di proprietario, peraltro si è rilevato che è stata rilasciata un'Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità n. 68/86 del 11/12/1986 per questo immobile.

Prezzo base d'asta: **€ 9.354,67**

LOTTO 4

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Santa Croce Camerina (RG) - Via del Ginepro 22, 97017, piano terra
  Il LOTTO N. 4 in esame, sito a Santa Croce Camerina (RG),Frazione Casuzze in Via del Ginepro n. 22, di proprietà di **** Omissis **** per 1/1, destinato a civile abitazione al piano terra, con ingresso dalla Via del Ginepro n. 22, con consistenza di 3 vani catastali. Si presenta come una villetta singola indipendente e non fa parte di un complesso condominiale. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole. Non ed è provvisto di un ascensore. L'immobile è così composto: - Piano Terra, accessibile dalla Via del Ginepro n. 22, tramite vialetto privato. Tale piano è costituito da Ingresso - soggiorno, Cucina, n. 1 camere da letto e disimpegno.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 519, Zc. 1, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il Lotto n. 4 in esame consistente in un immobile con destinazione d'uso civile abitazione a piano terra, ricadente ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Croce Camerina (RG). Per quanto concerne la Regolarità edilizia ai sensi della L.R. 10/08/1985 n. 37 e L. 23/12/1994 n. 724 e succ. modifiche v'è da rilevare che da un controllo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comunale di Santa Croce Camerina risulta depositato il Progetto Concessione Edilizia n. 351/75 del 08/05/1975 a nome di **** Omissis ****, peraltro NON si è rilevato la presenza di una Autorizzazione di Agibilità e Abitabilità. Per ottenere il rilascio dell'Agibilità, I costi di questa operazione per la regolarizzazione catastale sono di circa € 1000,00. Durante la visione della Documentazione sopra citata (C.E. n. 351/75) dichiarata anche nell'atto di Divisione, si è appurato che si tratta di un altro immobile, insieme al funzionario si è risalito ad un progetto che di fatto si tratta dell'immobile in oggetto Concessione Edilizia con verbale di esamina in data 15/12/1975 a nome di **** Omissis ****, tale progetto parla di una nuova costruzione dell'isolato tra le Vie Eucalipto, Via del Carrubo e Via del Ginepro ma in archivio non vi è traccia di tale pratica edilizia, si allega dichiarazione da parte dell'ufficio sul faccio di non aver trovare tale pratica.

Prezzo base d'asta: **€ 113.753,30**

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 284/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 129.409,95

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ragusa (RG) - Via Germania n. 34, 97100, edificio B1, scala /, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 785, Sub. 22, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 81, Part. 785, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	160,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame risulta in condizioni di manutenzione buone, assenza di lesioni e di macchie di umidità.		
Descrizione:	Il LOTTO n. 1 in esame, sito a Ragusa (RG), Via Germania n. 34, Interno 1, al Piano Terra Rialzato del corpo di fabbrica denominato "B1", di proprietà di **** Omissis **** per 1/1, destinato a civile abitazione, un garage con al piano primo sottostrada e un locale sgombero al terzo piano, all'interno di un condominio, con ingresso dalla Via Germania n. 34, con consistenza di 6,5 vani catastali per l'appartamento e di 36 mq. per il garage. Fa parte di un complesso condominiale, costituito da cinque corpi di fabbrica. In tutto comprendo Sessanta alloggi. Il fabbricato oggetto della stessa è identificato con "B1" ed è costituito da piano terra, piano primo, secondo e terzo sottotetto, ed ogni piano comprende due appartamenti per civile abitazione e una copertura a tetto. tutti i garage sono situato nel piano sottostrada L'immobile in oggetto è compreso nell'Edificio "B1" al piano Terra Rialzato, con accesso all'appartamento a sinistra salendo dalla scala condominiale o tramite ascensore, composto da 6,5 vani, cucina ed accessori, confinante nell'insieme con verde a confine con la via Germania, con spazi condominiali da due lati, con vano scala e con alloggio di proprietà di altra ditta; Il vano garage a piano sottostrada e precisamente il terzo a destra per chi proviene dalla scivola di accesso al piano sottostrada, della consistenza catastale complessiva di mq. 36, confinante in due lati con altra ditta, con lo spazio di manovra e con il terrapieno. Il locale sgombero è situato al piano terzo dell'edificio e precisamente il primo a sinistra del corridoio comune nell'ala sinistra del corpo "B1" di esteso circa 12 mq. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole., ed è provvisto di un ascensore. L'immobile è così composto: - Piano Primo Sottostrada destinato a garage e precisamente il terzo a destra per chi proviene dalla scivola di accesso al piano sottostrada che si innesta alla corsia di manovra interna al complesso che si diparte dal cancello segnato con il civico 34 di Via Germania. - Piano Terra Rialzato, accessibile dalla Via Germania n. 34, tramite scala condominiale o ascensore condominiale. Tale piano è costituito da Ingresso - Salotto, Cucina, n. 3 camere da letto, Ripostiglio, lavanderia, bagno e disimpegno. - Piano Terzo con destinazione Locale di Sgombero, precisamente il primo a sinistra del corridoio comune nell'ala sinistra e si estende per circa 12 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.929,30

Bene N° 2 - Garage	
Ubicazione:	Ragusa (RG) - Via dei Mirti n. 35, 97100, edificio /, scala /, interno /, piano Terra

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b61523074 3de636bcf53ed38b2

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 1056, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	48,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame risulta in condizioni di stato rifinito, con presenza di intonaco interno, pavimentazione e sanitari all'interno del servizio igienico (WC). In alcuni punti si ha la presenza di macchie di umidità, intonaco distaccato riconducibili alla classica umidità di risalita in quanto l'immobile, essendo situato al piano terra è a contatto col terreno.		
Descrizione:	Il LOTTO n. 2 in esame, sito a Ragusa (RG), in Via dei Mirti n. 35, di proprietà di **** Omissis ****, nato a Ragusa il 12/05/1968, C.F. LNTFNC68E12H163M, per 1/9, **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961, C.F.: LNTGNN61H60H163A, per 1/9, **** Omissis ****, nata a Ragusa il 12/05/1975, per 1/9 e **** Omissis ****, nata a Modica (RG), il 07/10/1933, C.F.: TRRVCN33R47F258V, per 6/9, destinato a Garage al piano terra, Censito al catasto Urbano nel Comune di Ragusa al Foglio 65 Part. 1056, Sub. 2 con Categoria catastale C/6, Classe 4, Consistenza 30.00 mq. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole, NON è provvisto di un ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.354,67

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Ragusa (RG) - Via Zancle n. 10, 97100, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 308, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6	**Superficie**	20,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame risulta in condizioni di stato rifinito, con presenza di intonaco interno, pavimentazione interna. Non presenta macchie di umidità e intonaco distaccato.		
Descrizione:	Il LOTTO n. 3 in esame, sito a Ragusa (RG), in Via Zancle n. 10, di proprietà di **** Omissis ****, nato a Ragusa il 24/12/1956, C.F. DGRGPP56T24H163F, per 1/2 e **** Omissis ****, nata a Ragusa il 20/06/1961, C.F.: LNTGNN61H60H163A, per 1/2, destinato a Garage al piano terra, Censito al catasto Urbano nel Comune di Ragusa al Foglio 97 Part. 308, Sub. 3 con Categoria catastale C/6, Classe 4, Consistenza 17.00 mq. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura, solai in latero-cemento e copertura a tetto spiovente, NON è provvisto di un ascensore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.753,30

Bene N° 4 - Villetta			
Ubicazione:	Santa Croce Camerina (RG) - Via del Ginepro 22, 97017, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 519, Zc. 1, Categoria A7	**Superficie**	77,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile in esame risulta in condizioni di manutenzione buone, assenza di lesioni e di macchie di umidità.		
Descrizione:	Il LOTTO N. 4 in esame, sito a Santa Croce Camerina (RG),Frazione Casuzze in Via del Ginepro n. 22, di proprietà di **** Omissis **** per 1/1, destinato a civile abitazione al piano terra, con ingresso dalla Via del Ginepro n. 22, con consistenza di 3 vani catastali. Si presenta come una villetta singola indipendente e non fa parte di un complesso condominiale. Esso è situato in una zona di facile collegamento con tutti i vari mezzi pubblici di trasporto, con il centro cittadino e con i presidi sociali e sanitari nel territorio. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in muratura, solai in latero-cemento e copertura a falde con manto in tegole. Non ed è provvisto di un ascensore. L'immobile è così composto: - Piano Terra, accessibile dalla Via del Ginepro n. 22, tramite vialetto privato. Tale piano è costituito da Ingresso - soggiorno, Cucina, n. 1 camere da letto e disimpegno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA GERMANIA N. 34, 97100, EDIFICIO B1, SCALA /, INTERNO 1, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RAGUSA il 10/12/2025
  Reg. gen. 21335 - Reg. part. 16130
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA DEI MIRTI N. 35, 97100, EDIFICIO /, SCALA /, INTERNO /, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RAGUSA il 10/12/2025
  Reg. gen. 21335 - Reg. part. 16130
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A RAGUSA (RG) - VIA ZANCLE N. 10, 97100, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RAGUSA il 10/12/2025
  Reg. gen. 21335 - Reg. part. 16130
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A SANTA CROCE CAMERINA (RG) - VIA DEL GINEPRO 22, 97017, PIANO TERRA

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a RAGUSA il 10/12/2025
  Reg. gen. 21335 - Reg. part. 16130
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: ALBERTO LA TERRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4b0a68b615230743de636bcf53ed38b2