

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA
SEZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione immobiliare n° 210/2024

**Piena proprietà di un appartamento e di un
box auto facenti parte di un condominio
ubicato nel Comune di Vittoria in via
Eugenio Colorni n. 15**

Esperto

Arch.Pianif. Mario Agatino Reale



Sommario



PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI	3
DATI CATASTALI E CONFINI	7
DESTINAZIONE URBANISTICA.....	8
CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.....	8
STATO DI OCCUPAZIONE	8
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	9
TITOLO DI PROPRIETÀ'	9
ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	9
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE	10
Operazioni preliminari: Metodologia di calcolo della superficie commerciale	10
Stima sintetica per il calcolo del valore	11
COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE D'ASTA.....	12
CONCLUSIONI.....	12
SCHEDA DI SINTESI	13
SCHEDA IMMOBILE	15



PREMESSA ED AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Arch. Pianif. Mario Agatino Reale, veniva nominato perito estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n°210/2024 R.G., promossa da

La procedura esecutiva è stata promossa nei confronti della Signora....., nella qualità di erede di

Gli immobili oggetto di pignoramento e di perizia fanno parte di un condominio sito a Vittoria in Via Eugenio Colorni n.15, ovvero:

- Piena proprietà dell'appartamento sito al P1 interno 2, censito al NCEU foglio 86, particella 290, sub 16;
- Piena proprietà del Box auto sito al Piano S1, censito al NCEU foglio 86, particella 290, sub 9.

Presa visione del sopraesteso mandato e prestato giuramento di rito in data 13/11/2024, al fine di effettuare i necessari rilievi tecnici, ho provveduto a contattare il Custode Giudiziario della procedura, Dott.ssa Pina Bommaci al fine di fissare la data dell'accesso ai luoghi.

Il Custode Giudiziario provvedeva ad inviare raccomandata alla debitrice esecutata, fissando la data dell'accesso ai luoghi per il giorno 28/11/2024, informando altresì il legale del creditore procedente a mezzo pec.

Recatomi sul posto insieme al Custode Giudiziario, dopo congrua attesa, si è constatata l'assenza della debitrice o di altri eventuali soggetti occupanti l'immobile oggetto di esecuzione.

A seguito del primo appuntamento, il quale ha avuto esito negativo è stato fissato un secondo tentativo di accesso per il 09/01/2025, che si è concluso con esito positivo.

Durante il sopralluogo alla presenza della debitrice esecutata è stato eseguito il rilievo fotografico e geometrico degli immobili.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, ho inoltre provveduto:

- a richiedere, telematicamente, presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa, le planimetrie catastali;
- a verificare il titolo di proprietà dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore la data del pignoramento;
- a verificare, mediante ispezioni ipotecarie, l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto e la nota di trascrizione del pignoramento;
- ad accertare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vittoria, la regolarità urbanistica/edilizia degli immobili oggetto di stima.

La documentazione presente in atti e quella acquisita, ha consentito di eseguire gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico.

Avendo svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitomi, ho eseguito, infine, la stima dei beni pignorati.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al primo piano del condominio sito nel Comune di Vittoria in Via Eugenio Colorni n.15.

Le coordinate geografiche nel sistema WGS 84 sono le seguenti: 36°57'35.4"N 14°31'36.6"E.

Lo stabile, costituito da tre piani fuori terra, presenta struttura portante in cemento armato ed è stato edificato nei primi anni 80'. Le parti comuni esterne si presentano in buone condizioni.

Arch. Pianif. Mario Agatino Reale – Esecuzione Immobiliare 210/2024

L'ingresso al vano scala condominiale avviene dal lato Sud del palazzo, tramite portoncino in vetro.

L'interno del vano scala è pavimentato con lastre di granito del tipo "sale pepe", presenta pareti tinteggiate di colore bianco e ringhiera e passamano in alluminio.

Il piano interrato ove è presente il box auto oggetto di perizia non è direttamente comunicante con il corpo scala, infatti per raggiungerlo bisogna uscire dall'edificio, percorrere la Via Eugenio Colomi fino all'incrocio della Via Strada per Acate dove al civico n.10 si ha l'ingresso attraverso una rampa carrabile e una rampa di scale.



Fig. 1: Ortofoto dell'edificio

Fonte: Google Maps

L'appartamento oggetto di perizia presenta una superficie utile di 94,29 mq ed una superficie commerciale di 113 mq.

Tramite porta di caposcala blindata in legno si accede all'appartamento oggetto di perizia, ed in particolare ad un disimpegno di 5,5 mq, in parte controsoffittato;

Da questo è possibile accedere:

- alla cucina della superficie utile di 19 mq, con aeroilluminazione garantita da una finestra con affaccio su strada e da una porta finestra con affaccio su un terrazzo/balcone (lato sud);
- ad un soggiorno 15,90 mq con aeroilluminazione garantita da una finestra con affaccio sulla scivola e da una porta finestra con affaccio su altro terrazzo/balcone (lato nord);
- ad un corridoio che disimpegna tutti i vani della zona notte.

Il corridoio presenta una superficie netta di 6,50 mq e da questo si accede ai seguenti vani:

- Lavanderia, avente una superficie netta di 4,40 mq, dotata di doccia comprensiva di box, wc e lavatoio. Pavimentazione e rivestimenti delle pareti (h2.50) sono costituiti da piastrelle in bicottura chiaro. L'aeroilluminazione è garantita da una finestra;
- Bagno avente una superficie netta di 5,80 mq, dotato di vasca, wc, bidet e lavabo. Pavimentazione e rivestimenti delle pareti (h2.50) sono costituiti da piastrelle in bicottura chiaro. L'aeroilluminazione è garantita da una finestra;
- Camera da letto matrimoniale avente una superficie netta di 19 mq presenta pareti rivestite interamente da carta da parati con forte segno di usura. L'aeroilluminazione è garantita da una porta finestra a doppia anta con affaccio su un balconcino del tipo "alla romana", lato scivola;
- Un piccolo ripostiglio ricavato nella parte finale del corridoio, risultato inaccessibile per la presenza di vari oggetti;
- Una camera da letto singola della superficie netta di 9,14 mq rivestita interamente con carta da parati con segno di usura;

- Una seconda camera da letto singola della superficie netta di 9 mq, che presenta pareti tinteggiate.

Le aperture dei vani soggiorno, lavanderia, e bagno si affacciano su una pertinenza esterna lato nord, ovvero un terrazzo/balcone della superficie utile di 6,75 mq.

Le aperture delle due camere da letto singole e della cucina si affacciano anch'esse su una pertinenza esterna, lato sud, ovvero un terrazzo/balcone della superficie utile di 6,60 mq.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia Ceramic compact del gruppo Imar dichiarata in fase di sopralluogo come non funzionante con elementi radianti in ghisa, il tutto in disuso. Non è presente alcun impianto di climatizzazione.

L'acqua calda sanitaria viene garantita da un Boiler elettrico ubicato nella lavanderia.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con oscurante costituito da avvolgibile in pvc, le porte interne sono in legno di tipo tamburato ad eccezione di quella del soggiorno che è in legno di ciliegio chiaro e vetro.

L'appartamento nel complesso internamente non si presenta in buone condizioni di manutenzione, presenta delle finiture non di alta qualità, certamente definite da capitolato e presenta alcune crepe non strutturali su due pareti dettate probabilmente da possibili eventi di assestamento.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia realizzato secondo gli standard dell'epoca.

L'appartamento è dotato di impianto antintrusione (non collaudato dallo scrivente PE).

La pavimentazione dei vani è in monocottura effetto marmo bianco, ad eccezione del bagno, che presenta pavimentazione di colore bianca.

L'appartamento non dispone dell'impianto di illuminazione di emergenza.

Il condominio secondo quanto dichiarato dalla debitrice esecutata non dispone di un amministratore.

Il box di pertinenza dell'unità immobiliare presenta una superficie netta di 19 mq ed una superficie commerciale di 21 mq.

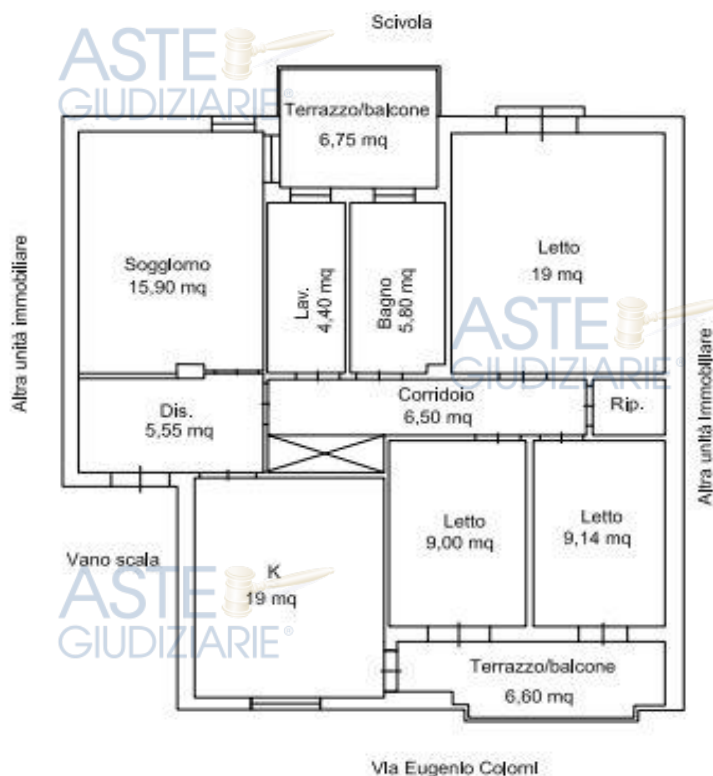
L'apertura del box consente i normali movimenti per l'ingresso di un'eventuale vettura di medie dimensioni, grazie anche allo spazio di manovra presente al di fuori dello stesso.

La pavimentazione del box è in quarzo e la chiusura del box è garantita da una porta garage del tipo basculante.

All'interno del box auto sono state riscontrate tracce di umidità.

PRIMO PIANO

h 2.70



PIANO INTERRATO

h 2.50

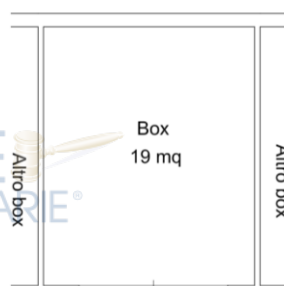


Fig. 2: Restituzione rilievo stato di fatto

DATI CATASTALI E CONFINI

L'appartamento oggetto di perizia risulta censito al CEU Foglio 86 p.lla 290 sub 16 in categoria catastale A/3 classe 2 con consistenza di 6,5 vani e rendita catastale di 299,78 € e presenta i seguenti confini:

- Ad Ovest con appartamento identificato con il sub 15, intestato a
- Ad Est con appartamento identificato con il sub 19, intestato a
- A Nord con la rampa di accesso ai garage
- A Sud con la Via Eugenio Colomi

Il box di pertinenza dell'appartamento risulta censito al CEU Foglio 86 p.lla 290 sub 9, in categoria catastale C/6 di classe 2 con consistenza di 19 mq e rendita catastale di 42,19 € e presenta i seguenti confini:

- Ad Ovest con box identificato con il sub 24, intestato a
- Ad Est con box identificato con il sub 19, intestato a e
- A Nord con la rampa di accesso ai garage
- A Sud con corsia di manovra comune identificata con il sub 5.

Gli spazi comuni condominiali, che si dovranno intendere trasferiti assieme agli immobili oggetto di pignoramento, sono il vano scala identificato con il sub 13, la rampa di accesso al box identificata con il sub 23 e la corsia di manovra identificata con il sub 5. Detti subalterni costituiscono tutti beni comuni non censibili e come tali non presentano né rendita catastale né intestazione catastale.

Si precisa che detti beni comuni non censibili non sono stati indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, così come il lastrico solare, con la differenza che quest'ultimo risulta invece censito con il sub 22 ed intestato al defunto marito della debitrice per la propria quota di "comproprietà" non meglio specificata nelle visure catastali.

Lo scrivente ha segnalato il mancato pignoramento del lastrico solare ma alla data di redazione della presente perizia non è stata effettuata l'estensione del pignoramento.

L'intestazione dei beni non risulta volturata a favore della debitrice esecutata, essendo ancora in capo al defunto marito.



Fig. 3: Estratto di mappa catastale con individuazione del condominio

Fonte: Catasto Fabbricati Agenzia delle Entrate

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, secondo la classificazione del PRG del Comune di Vittoria, ricade in zona B4, ove non sono consentiti interventi in contrasto con l'art. xx delle NTA del Piano.

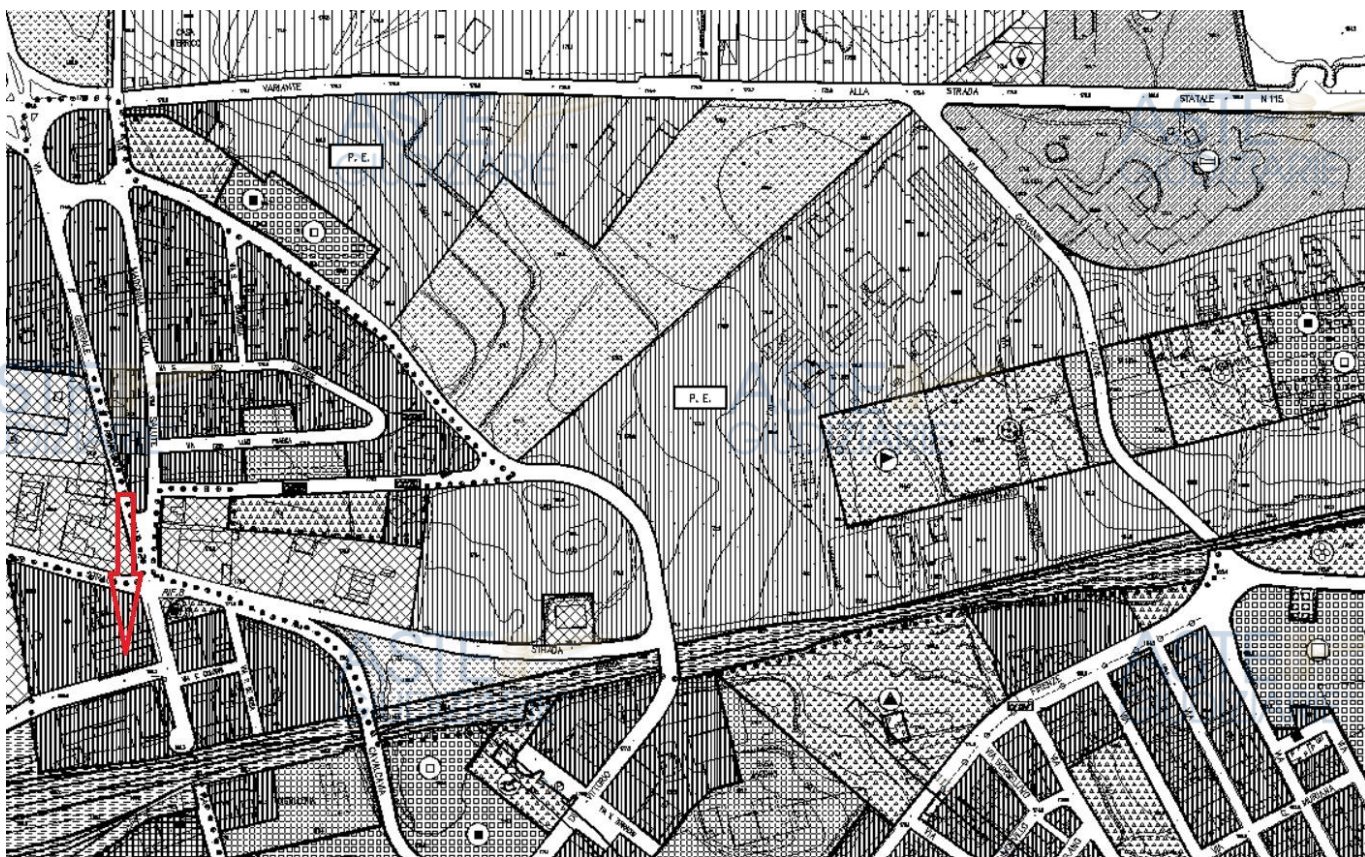


Fig. 4: Estratto del P.R.G. con individuazione del condominio

Fonte: Comune di Vittoria

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

L'intero stabile di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento (appartamento e box) è stato edificato giusta Concessione Edilizia n. 45 rilasciata dal Comune di Vittoria in data 25 gennaio 1989, e successiva variante n. 201 del 8 maggio 1991

L'intero edificio compresi gli immobili oggetto di pignoramento è stato dichiarato abitabile giusta autorizzazione rilasciata dal Comune di Vittoria in data 5 giugno 1991.

Lo stato di fatto dell'appartamento rilevato in occasione del sopralluogo è risultato non conforme ai disegni di cui ai titoli abilitativi per una lieve diversa distribuzione degli spazi interni, opera che può essere sanata con la presentazione di una CILA in sanatoria sostenendo un costo di circa 3.500,00 € importo comprensivo di onorario tecnico, sanzioni amministrative e variazione catastale.

Tale importo verrà detratto dal valore del lotto e posto a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per la vendita dell'appartamento oggetto di perizia sarà necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non risulta nell'archivio elettronico del Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia.

Come da disposizione dei Giudici dell'esecuzioni del 18/11/2021, la redazione dell'APE verrà differita a seguito della vendita dell'immobile, prima del decreto di trasferimento.

Il costo stimato per redigere l'ape è di circa 500 € in quanto, oltre alla mera redazione, occorre individuare ed assistere un'Impresa installatrice affinché rediga il libretto di impianto ed assegni il codice catasto energetico.

Tale adempimento appare necessario nonostante la caldaia sia stata dichiarata non funzionante, in quanto l'impianto deve essere in ogni caso censito, atteso che basta sostituire o riparare la caldaia affinché lo stesso possa tornare in funzione essendo l'immobile dotato di radiatori in ghisa.

L'importo di 500 € viene detratto dal valore del lotto e posto a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà aggiungere tale costo al saldo prezzo da versare al delegato alla vendita.

TITOLO DI PROPRIETA'

L'immobile pervenne al defunto marito della debitricein virtù dell'atto del 31/05/1991 rep. 7759 a rogito del Notaio, trascritto il 12/06/1991 al Reg. Part. 6939 Reg. Gen. 8430 dalla società.....

Alla data di avvio della procedura esecutiva, tuttavia, la Signora non aveva provveduto ha presentare la denuncia di successione, pertanto l'immobile ad oggi risulta ancora intestato al Signor

Con sentenza n.349/2025 nella causa iscritta al R.G. 1288/2024 del 08/03/2025, pubbl. Il 10/03/2025 il Tribunale di Ragusa ha dichiarato la signoraerede pura e semplice di ed è stato possibile per il creditore procedente trascrivere l'accettazione tacita di eredità in data 08/05/2025 Registro Particolare 5431 Registro Generale 7341.

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Con ispezioni ipotecarie del 03/05/2025 è stato verificato che non risultano nuove iscrizioni o trascrizioni gravanti sui beni oltre quelle già indicate nella relazione notarile del 19/07/2024 redatta dal Notaio

Dall'elenco delle formalità richiesto risulta che sugli immobili oggetto di perizia gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. verbale di pignoramento immobili rep.1673/2024 del 26/06/2024 trascritto il 16/07/2024 al registro particolare 8772 registro generale 12033, a favore di....., contro la debitrice esecutata.....
2. domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione rep. 179/2016 del 08/01/2016 trascritta in data 19/01/2016 al registro particolare 377 registro generale 592, a favore di, contro e.....
3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 21/2013 del 30/01/2013 iscritta il 01/03/2013 al registro particolare 427 registro generale 3063, a favore di, contro
4. Costituzione di fondo patrimoniale, rep. 72613/18893 del 17/10/2012, trascritto il 19/10/2012 registro particolare 11178 registro generale 15785.

Arch.Pianif. Mario Agatino Reale – Esecuzione Immobiliare 210/2024

5. Ipoteca volontaria in rinnovazione trascritta il 25/02/2010 registro particolare 994 registro generale 3875 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rep. 4247 del 07/03/1990 a favore di, contro Formalità di riferimento iscrizione n. 354 del 07/03/1990.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

Per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto PE, ha eseguito una stima sintetica, in base al valore di mercato ottenuto attraverso indagini di mercato.

Si tratta di un metodo di stima basato sul confronto di valori unitari che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

Operazioni preliminari: Metodologia di calcolo della superficie commerciale

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento alla norma UNI EN 15733-2011, che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.

La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Il computo delle superfici viene effettuato con i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se in comunione con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi. Sono da considerarsi:

- pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc...
- pertinenze esclusive a servizio: i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc...).

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno, mentre per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzzeria dello stesso.

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più le indicazioni circa la ponderazione delle superfici, originariamente contenute nella vecchia norma UNI 10750-2005, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si fa riferimento al DPR 139/98:

- 30% della superficie di terrazze o balconi comunicanti (fino a 25 mq);
- 10% della quota di terrazze o balconi comunicanti eccedente i 25 mq;
- 15% della superficie di terrazze o balconi non comunicanti (fino a 25 mq);
- 5% della quota di terrazze o balconi non comunicanti eccedente i 25 mq;
- 10% delle aree scoperte fino a 25 mq;
- 2% della quota delle aree scoperte eccedente i 25 mq;

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze di servizio (cantine, soffitte ecc.), non costituenti unità immobiliari autonome, secondo quanto disposto dal DPR 139/98, la superficie omogeneizzata si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sempre ai sensi del DPR 139/98 si specifica che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 113,00, così determinata:

- Superficie utile dei vani principali, comprensiva della quota del 100% delle superfici occupate dai muri interni e dai perimetrali esclusivi, oltre alla quota del 50% delle superfici delle pareti perimetrali in comunione con altre unità immobiliari → mq 109,00;
- Primi 25 mq di superfici balconate ponderata al 30% → $13,35 \text{ mq} \times 0,30 = 3,90 \text{ mq}$, che si arrotonda a 4 mq.

La superficie commerciale del garage è, invece, pari a mq 21,00, determinata considerando la superficie netta, il 100% della parete lato corsia di manovra ed il 50% della quota relativa alle pareti in comunione.

Stima sintetica per il calcolo del valore

La base di dati utilizzata dal sottoscritto per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2024, secondo semestre, Comune di Vittoria, desunta dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- consultazione della Banca dati borsini immobiliari;
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari autorizzati della compravendita.

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto secondo la metodologia descritta, per l'appartamento di cui trattasi, considerato lo stato d'uso e manutenzione delle parti private e di quelle comuni, nonché le finiture, è possibile definire un valore unitario al mq di superficie commerciale di 600,00 €/mq. Per il box pertinenziale, invece, va applicato un valore unitario di 340,00 €.

Il più probabile valore venale è stato quindi definito in un importo arrotondato di **€ 75.000,00**, moltiplicando i valori unitari delle unità immobiliari per la loro superficie commerciale, per come segue:

$$V_{app} = V_u \times C \times S_{comm} = 600,00 \text{ €/mq} \times 113,00 \text{ mq} = \text{€ } 67.800,00$$

$$V_{box} = V_u \times C \times S_{comm} = 340,00 \text{ €/mq} \times 21,00 \text{ mq} = \text{€ } 7.140,00$$

Al valore determinato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale stimate in 3.500,00 € nonché le spese necessarie per la redazione dell'APE e del libretto d'impianto stimate in 500,00 €, addivenendo ad un importo di euro di 71.000,00 €.

Infine si è provveduto ad abbattere l'importo determinato del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti e pertanto il valore a base d'asta sarà pari ad un importo in cifra tonda pari a 60.000,00 €

COSTITUZIONE LOTTO E VALORE A BASE D'ASTA

Non vi sono motivi per costituire lotti separati né ragionare su una possibile divisione dell'immobile.

Di conseguenza la piena proprietà delle due unità immobiliari va venduta come lotto unico dal **valore a base d'asta di 60.000,00 €**, già al netto della percentuale del 15% per assenza di garanzie per vizi occulti e dei costi necessari per le regolarizzazioni e per la redazione dell'APE.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- Rilievo Fotografico;

Con osservanza

Ragusa, lì 22/05/2025

F.to il CTU

Arch. Pianif. Mario Agatino Reale

SCHEMA DI SINTESI

SCHEMA DI SINTESI LOTTO UNICO

Esec. 210/2024 contro:	
Giudice Dott. Carlo Di Cataldo	
Custode Giudiziario Dott.ssa Pina Bommaci	
Esperto del procedimento: Arch.Pianif. Reale Mario Agatino	
Diritto e quota	Piena proprietà
Bene	Appartamento e box auto
Ubicazione	Comune di Vittoria Via Eugenio Colomi n. 15 (Coord. Geografiche: 36°57'35.4"N 14°31'36.6"E)
Titolarità	L'immobile pervenne al defunto marito della debitrice esecutata in virtù dell'atto del 31/05/1991 rep. 7759 a rogito del Notaio, trascritto il 12/06/1991 al Reg. Part. 6939 Reg. Gen. 8430 dalla società Alla data di avvio della procedura esecutiva, tuttavia, la Signora non aveva provveduto a presentare la denuncia di successione, pertanto l'immobile ad oggi risulta ancora intestato al Signor Con sentenza n.349/2025 nella causa iscritta al R.G. 1288/2024 del 08/03/2025, pubbl. il 10/03/2025 il Tribunale di Ragusa ha dichiarato la signora erede pura e semplice di ed è stato possibile..... per il creditore precedente trascrivere l'accettazione tacita di eredità in data 08/05/2025 Registro Particolare 5431 Registro Generale 7341
Provenienza ventennale	Atto del 31/05/1991 rep. 7759 a rogito del Notaio, trascritto il 12/06/1991 al Reg. Part. 6939 Reg. Gen. 8430 dalla società
Dati Catastali	CEU Foglio 86 p.la 290 sub 16, CEU Foglio 86 p.la 290 sub 9. L'intestazione non risulta volturata in favore della debitrice esecutata, essendo ancora in capo al defunto marito
Lotto	Lotto unico costituito dalla piena proprietà di un appartamento al primo piano e del box auto di pertinenza posto al piano interrato
Occupazione	L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata che vi risiede come da certificato di residenza che lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Vittoria
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	La documentazione risulta completa
Titolarità Urbanistica	Concessione Edilizia n. 45 del 25 gennaio 1989, e successiva variante n. 201 del 8 maggio 1991
Agibilità/Abitabilità	Autorizzazione rilasciata in data 5 giugno 1991.
Irregolarità e Abusi	Diversa distribuzione degli spazi interni, sanabile attraverso presentazione di una CILA
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	No
Divisibilità	Non si è in presenza di immobili pignorati soltanto in quota e ad ogni modo non vi è l'esigenza di valutare la divisione

Valore di Mercato	75.000,00€
Valore al netto degli oneri stimati per le regolarizzazioni	71.000,00 (a seguito della detrazione di 3.500,00 € per regolarizzazioni e 500 € per redazione certificazione energetica e libretto di impianto caldaia).
Valore di Vendita Forzata	60.000,00 €
Vendibilità e motivo	L'immobile risulta vendibile e non presenta visivamente limiti strutturali che ne pregiudicherebbero la vendita. Non risultano pignorati né i beni comuni non censibili (ovvero le parti comuni senza intestati che per legge costituiscono pertinenze del condominio) né il lastrico solare censito (bene censito autonomamente e intestato in quota al marito della debitrice esecutata).
Vincoli	NO
Vincoli non imposti	-
Edilizia agevolata	No
Oneri	-
APE	Da redigere al momento della vendita (costo stimato 500,00 € detratto dal valore del lotto e posto a carico dell'aggiudicatario in fase di saldo prezzo)
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> • Verbale di pignoramento immobili rep.1673/2024 del 26/06/2024 trascritto il 16/07/2024 al registro particolare 8772 registro generale 12033, a favore, contro la debitrice esecutata • Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione rep. 179/2016 del 08/01/2016 trascritta in data 19/01/2016 al registro particolare 377 registro generale 592, a favore di, contro e • Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 21/2013 del 30/01/2013 iscritta il 01/03/2013 al registro particolare 427 registro generale 3063, a favore diA, contro • Costituzione di fondo patrimoniale, rep. 72613/18893 del 17/10/2012, trascritto il 19/10/2012 registro particolare 11178 registro generale 15785 • Ipoteca volontaria in rinnovazione trascritta il 25/02/2010 registro particolare 994 registro generale 3875 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rep. 4247 del 07/03/1990 a favore di, contro..... con sede in Vittoria (Rg) e Formalità di riferimento iscrizione n. 354 del 07/03/1990

**SCHEDA IMMOBILE**

DETTAGLIO SUPERFICI IMMOBILE	
Superficie commerciale appartamento	113,00 mq
Somma superficie utile vani	94,29 mq
DETTAGLIO SUPERFICI VANI	
Soggiorno	15,90 mq
Disimpegno	5,55 mq
Lavanderia	4,40 mq
Bagno	5,80 mq
Camera da letto padronale	19 mq
Camera da letto	9,14 mq
Camera da letto	9 mq
Corridoio	6,50 mq
Cucina	19 mq
DETTAGLIO SUPERFICI PERTINENZE	
Terrazzo/balcone Nord	6,75 mq
Terrazzo/balcone Sud	6,60 mq



FOTO RAPPRESENTATIVE

Prospetto via Eugenio Colomi



Cucina



Camera da letto matrimoniale



Bagno



Balcone lato Nord



Garage

