

SCHEMA RIEPILOGATIVO (SCHEDA SINTETICA E SCHEDA IMMOBILE)

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO**REV.1**

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. n. 219/2022 [REDACTED] contro [REDACTED] GIUDICE: DOTT. RAPISARDA GILBERTO ORAZIO CUSTODE: avv. DI PAOLA CRISTINA C.T.U.: Ing. CORSELLO GERARDO	
Diritto	Piena proprietà quota di 1/1
Bene	<p>Intero fabbricato ad area libera composto a piano terra da un vano garage della superficie catastale di metri quadrati 17 e da un appartamento di sette vani e mezzo catastali a piano terra e primo piano, con soprastante terrazza di copertura annessa all'appartamento, con accesso dalla via Roma al civico n.297 e 297-A (garage) nel comune di Vittoria RG.</p> <p>L'immobile è costituito quindi di un garage al piano terra, in collegamento tramite una porta interna al corridoio di accesso all'abitazione, al piano terra si trovano due stanze ed un wc che prendono area a luce da un cavedio; al piano primo si trova una camera, adibita a soggiorno-cucina, prospiciente la via Roma e due camere, un ripostiglio ed un wc che prendono aria e luce dal cavedio interno; al piano secondo il torrino scala dà accesso a due terrazze, una anteriore ed una posteriore in collegamento tramite corridoio aperto: sono presenti due tettoie in legno ed una stanza che non risultano regolari.</p>
Ubicazione	Contesto Urbano situato nella zona centrale-semiperiferica di Vittoria RG Coord. Geog. 36.94863, 14.52783
Titolarità	Il bene è pervenuto all'esecutato in virtù dell'atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Di Matteo Maria in vittoria del 10/02/2015, rep.75006 da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]. Questi ultimi avevano il pieno possesso dei beni di cui sopra in virtù delle successioni a [REDACTED], apertasi in Vittoria il 16 agosto 1993 denuncia n.638 - vol.207, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 12 dicembre 1994 ai nn.ri 14054/11030 e [REDACTED], apertasi in Vittoria il 19 ottobre 2013, denuncia n.148 - vol.9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ragusa il 28 maggio 2014 ai nn.ri 6605/4517.
Provenienza ventennale	Si è proceduto alla verifica della continuità nel ventennio, riscontrandone la regolare continuità, dopo gli atti su citati. (<i>vedasi certificazione notarile allegata al fascicolo</i>).



Dati Catastali	<p>Nel N.C.E.U. del comune di Vittoria, Via Roma n.297 al foglio 210 Mappali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 10723 sub.5 P.T.-1-2 z.c.1 Cat.A/4 Cl.3 vani 7,5 R.C.Euro 327,69; ▪ 10723 sub.4 P.T. z.c.1 Cat.C/6 Cl.3 metri quadri 17 R.C.Euro 44,78. 	
Lotto	<p>LOTTO UNICO: PROPRIETA' per 1/1 dell'intero fabbricato ad area libera composto a piano terra da un vano garage della superficie catastale di metri quadrati 17 e da un appartamento di sette vani e mezzo catastali a piano terra e primo piano, con soprastante terrazza; da regolarizzare tramite opere edili e disbrigo pratiche tecniche.</p>	
Occupazione	<p>L'unità abitativa è occupata dall'esecutato.</p>	
Completezza documentazione ex art. 567, c. 2	<p>La documentazione risulta completa.</p>	
Irregolarità e Abusi	<p>Si sono riscontrate difformità/irregolarità nei beni sottoposti a pignoramento: Gli abusi su elencati andranno regolarizzati con unica pratica urbanistica CILA in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa e successivo aggiornamento catastale. Si ritiene che le spese necessarie possano essere stimate in 3.000€ di competenze tecniche, 1.100€ di oneri, sanzione e presentazione catastale e circa 2.500€ per le demolizioni e smaltimento rifiuti. <u>Prima della vendita</u> occorrerà aggiornare le planimetrie catastali, successivamente presentare una SCIA per ripristino dello stato dei luoghi e corretta rappresentazione negli elaborati con pagamento della sanzione amministrativa ed eseguire lavori di demolizione e ripristino delle coperture.</p>	
Immobile insanabile		
Titolarità Urbanistica	<p>L'immobile in oggetto è stato edificato in conformità alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Vittoria in data 14 febbraio 1964 e ad abundantiam prima del 1 settembre 1967, prove ne sono le planimetrie catastali datate 19/11/1965 dei vecchi identificativi del garage sub.1 (attualmente sub.4) e dell'abitazione subb.2 e 3 (attualmente sub.5).Successivamente sono state apportate delle modifiche che interessavano la diversa distribuzione degli ambienti e la realizzazione di manufatti al piano terrazzo.</p>	
Agibilità/ Abitabilità	<p>Non risulta Agibilità aggiornata e successiva alla predetta SCIA.</p>	
Divisibilità	<p>Il bene non è divisibile.</p>	
Valore di Mercato	<p>€. 104.230,00</p>	
Valore di Vendita Forzata	<p>€. 83.000,00</p>	
Valore del Canone di Mercato	<p>€./mese ----,-</p>	



Vendibilità e motivo	Buona vendibilità per la posizione in cui è ubicato ed alta ppetibilità in quanto trattasi di intero stabile composto da garage, un'unica unità abitativa ed ampio terrazzo di pertienza.	
Vincoli	Non risultano vincoli paesaggistici.	
Edilizia agevolata	Il bene non ricade nelle convenzioni di edilizia Agevolata.	
Oneri	Non risultano oneri pendenti da pagare.	
APE	<p>E' presente un ape con validità 10 anni dal 29/01/2015 ma non è utilizzabile ai fini della vendita poiché si è riscontrata la presenza di impianti di climatizzazione non censiti nell'attuale APE. NON SI È REDATTO IL NUOVO APE; sarà redatto al momento della vendita su richiesta del Giudice o del delegato alla vendita.</p> <p>Stima costo APE 250,00€ oltre cassa ed iva = 317,20€</p> <p>N.B. L'impianto termico non è censito al Catasto impianto termico e tale censimento è propedeutico alla redazione dell'APE.</p> <p>Stima costo libretto impianto termico 200,00€ oltre iva = 244,00€</p> <p><u>TOTALE COSTI APE 561,20€</u></p>	
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli	Iscrizioni	
	ISCRIZIONE del 13/02/2015 - Registro Particolare 226 Registro Generale 1901 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 75007/20471 del 10/02/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
	Trascrizioni	
	TRASCRIZIONE del 04/10/2022 - Registro Particolare 11446 Registro Generale 15419 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2365 del 15/09/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	TRASCRIZIONE del 13/02/2015 - Registro Particolare 1230 Registro Generale 1900 Pubblico ufficiale DI MATTEO MARIA Repertorio 75006/20470 del 10/02/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



SCHEDA IMMOBILE

Lotto Unico

Descrizione	LOTTO UNICO: PROPRIETA' per 1/1 dell'intero fabbricato ad area libera composto a piano terra da un vano garage della superficie catastale di metri quadrati 17 e da un appartamento di sette vani e mezzo catastali a piano terra e primo piano, con soprastante terrazza; da regolarizzare tramite opere edili e disbrigo pratiche tecniche.			
Destinazione	Commerciale			
CARATTERISTICHE	Acronimo	Sup.(m ²)	indice	Sup. Commerc. (m ²)
Superficie principale	S1	132,00	1,00	132,00
Superficie Pertinenze	SUP	17,00	0,60	10,20
Superficie Terrazzo	SUT	84,00	0,05-0,15	6,70
Superficie Aree Comuni	SUAC	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale Locale (SUP)				m ² 138,70
Superficie Terreni/pertinenze				m ² 10,20
Valore di Mercato				€. 104.230,00
Valore di stima di VENDITA FORZATA (al netto dei costi APE)				€. 82.438,80
Valore del Canone di Mercato				



