TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. D'Asta Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2017 del R.G.E.

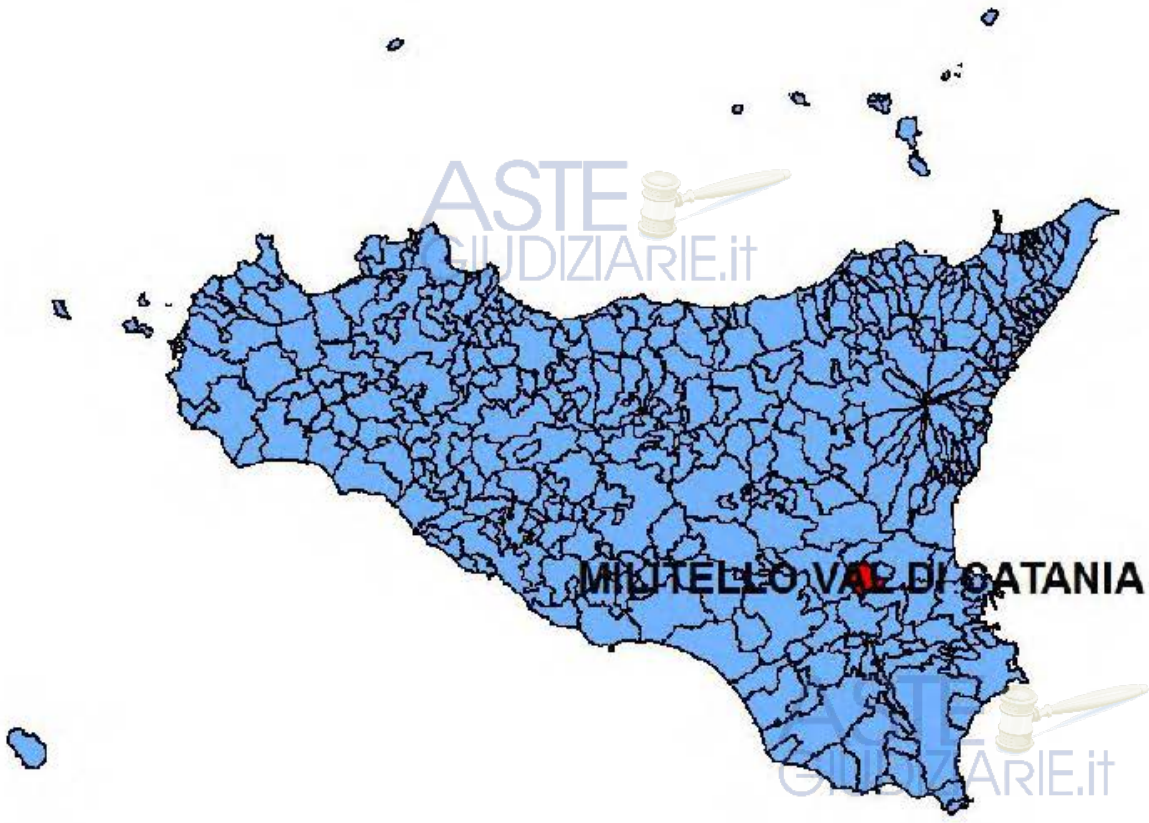
promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

**** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Lotto Unico 3
Descrizione 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 6
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 7
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 8
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 9
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 11
Stima / Formazione lotti 11
Riserve e particolarità da segnalare 12
Riepilogo bando d'asta 14
Lotto Unico 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2017 del R.G.E. 15
Lotto Unico 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

INCARICO

In data 13/07/2017, il sottoscritto Dott. Agr. D'Asta Aurelio, con studio in Via Vittorio Emanuele, 24/b - 95041 - Caltagirone (CT), email aurelioasta@gmail.com, PEC a.d_asta@epap.conafpec.it, Tel. 0933 24 481, Fax 0933 24 481, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Militello in Val di Catania (CT) - Via Alessandro Manzoni, 11 - 13, piano T - 1° - 2° (Coord. Geografiche: x= 37,296726 y= 14,842639).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Militello in Val di Catania (CT) - Via Alessandro Manzoni, 11 - 13, piano T - 1° - 2°.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

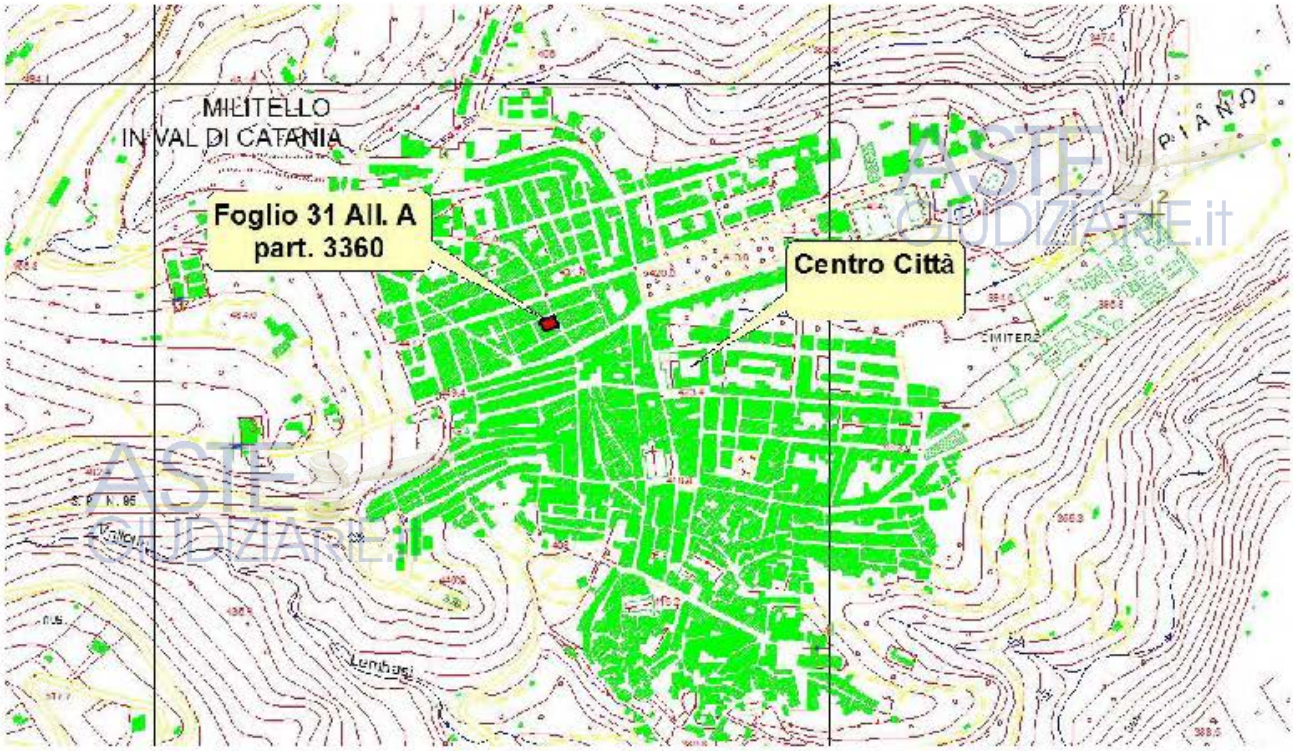
Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

DESCRIZIONE

Trattasi di un edificio di civile abitazione, sito in Comune di Militello in Val di Catania, nel centro storico ed è posto ad una distanza dal cuore cittadino a circa ml. 300,00. Esso è composto da tre piani fuori terra (Vedi foto 1 - 2 - 3), di cui il piano terra, ha due vani adibiti per la lavorazione di prodotti dolciari (Vedi foto 4 - 5 - 6 - 7),con due piccoli vani accessori dell'attività. Dall'ingresso posto al civico 13, mediante una scala in marmo si raggiunge il primo piano (Vedi foto 8). Il primo piano è composto da un vano che funge da disimpegno, esso serve da smistamento per raggiungere le altre stanze (Vedi foto 11), cioè un vano letto (Vedi foto 9) e una stanzetta per bambini (Vedi foto 10) oltre al bagno (Vedi foto 12). Sempre dal vano disimpegno mediante una scala a chiocciola in legno si raggiunge il secondo piano(Vedi foto 13 - 14 - 15 - 16). adibito a cucina (Vedi foto 17 - 19 - 20) con servizi igienici e annesso terrazzo a livello (Vedi foto 18 - 20 - 21). L'edificio risulta essere in ottimo stato di abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5



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 separazione legale dei beni.
Il Sig. **** Omissis **** è terzo datore di ipoteca, mentre la Sig.ra **** Omissis **** è la debitrice.
Il Sig. **** Omissis **** è coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** in regime di separazione legale dei beni, con due figli piccoli nati ambedue il 25/01/2014. Durante il sopralluogo il Sig.r **** Omissis **** ha consegnato al C.T.U. uno stato di famiglia in bollo che attesta la composizione famigliare, che si allega alla presente relazione di perizia.

CONFINI

La proprietà confina a Sud con proprietà aventi causa Orlando, ad Est con proprietà La Micela, ad ovest con proprietà Pirrello, mentre a nord confina con la via Alessandro Manzoni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	54,26 mq	69,76 mq	1,00	69,76 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	57,47 mq	69,78 mq	1,00	69,78 mq	2,75 m	Primo
Balcone scoperto	1,71 mq	1,71 mq	0,25	0,43 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	47,79 mq	58,13 mq	1,00	58,13 mq	2,75 m	Secondo
Terrazza	13,00 mq	13,31 mq	0,25	3,33 mq	0,00 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	201,43 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	201,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
L'intero immobile è indivisibile in quanto è posto su tre piani fuori terra con un'unica scala che da accesso all'interno dell'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **12/12/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 103 Categoria A6 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 0,12
Dal **12/12/2007** al **12/12/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 103 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 482,89 Piano T- 1° - 2°
Dal **12/12/2008** al **22/12/2016**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 103 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 191 mq. Rendita € 482,89 Piano T- 1° - 2°
Dal **22/12/2016** al **17/07/2017**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 31, Part. 3360 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 191 mq. Rendita € 482,89

Si fa rilevare che l'immobile oggetto del pignoramento a seguito della variazione per bonifica dell'identificativo catastale numero 136926.1/2016 ha assunto l'attuale identificazione catastale foglio 31 part 3360 sub. 1 in quanto d'ufficio è stata soppressa l'originaria identificazione al foglio 31 part. 103

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

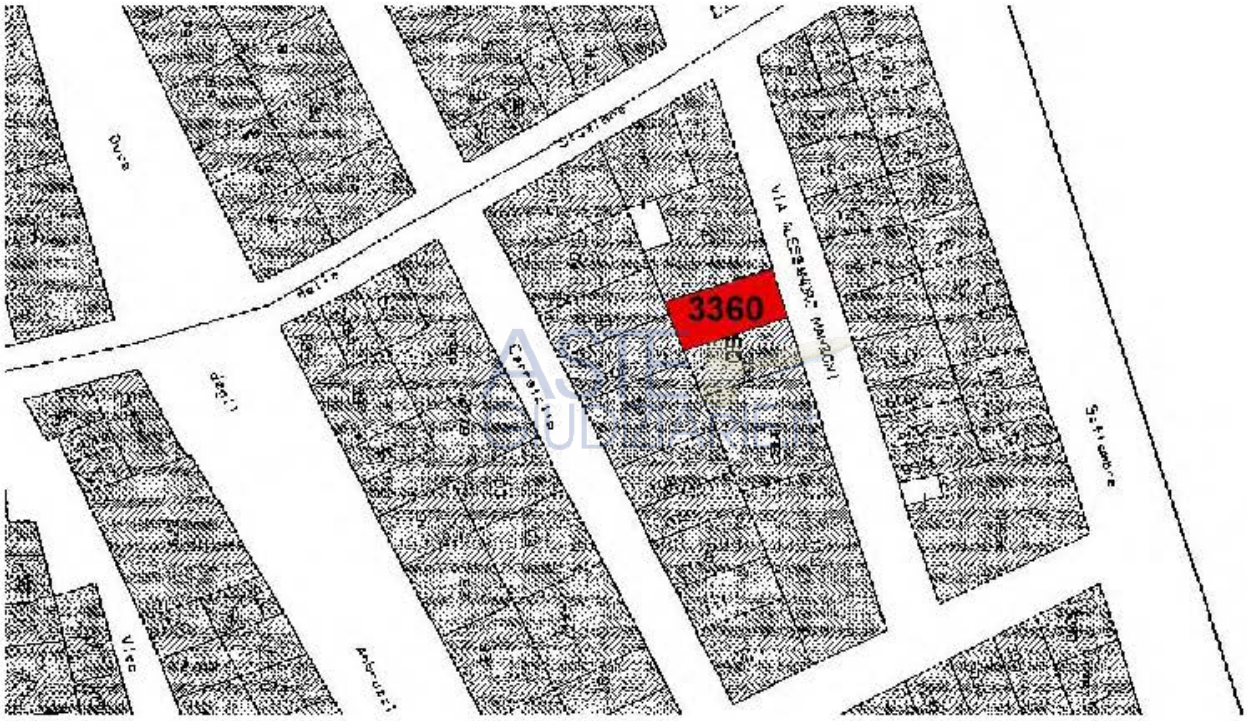
sub. 1.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	3360	1		A2	5	5,5 vani	191 mq.	482,89	T - 1° - 2°	

Corrispondenza catastale

L'immobile appartiene al Sig. **** Omissis **** proprietario 1/1.



PRECISAZIONI

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

Alla presente relazione si allega lo stato di famiglia rilasciato dal Comune di Militello in V.C. ove si evince sia la residenza dell'esecutato **** Omissis **** che della propria famiglia e la composizione della stessa.

PATTI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

L'immobile è in ottimo stato di abitazione e permette all'attuale proprietario di esercitare la lavorazione di prodotti dolciari nel piano terra; non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile come già detto risulta essere abitato e curato sia nella pulizia che nel decoro. Sia gli infissi che le porte interne ed esterne, così come pure la dipintura sono curate.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne aventi 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

L'edificio è composto da tre piani fuori terra ristrutturato nel 2003, esso è stato realizzato con struttura in cemento armato misto a blocchi di tufo. Il tetto di copertura è inclinata da sud verso nord, avente il punto più basso in coincidenza dell'accesso al terrazzo. Il primo e il secondo piano è stato realizzato con tavelloni e lame in ferro mentre il tetto è con travi di legno e con lamelle in tavole, impermeabilizzati e coperte con coppi alla siciliana. L'intero immobile è esposto a Nord e confina con la strada denominata Via Alessandro Manzoni. Il lato ovest confina con altra proprietò solo per il piano terra e la parte scoperta è stata rivestita con onduline bituminose impermeabilizzanti (Vedi foto 1 - 2 - 3). Il lato Est e sud invece confinano fino al terzo piano con altre ditte. L'altezza utile del primo e secondo piano è di circa ml. 2,75 mentre l'ultimo piano ha un'altezza di oltre ml. 5,00 nella parte confinante con il lato sud, e si riduce a circa ml. 2,00 con l'apertura che da accesso al terrazzo e che si affaccia su Via Alessandro Manzoni. Dall'ingresso principale la scala è in marmo mentre la scala che conduce al secondo piano è in legno a chiocciola di ottima qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera, il portone d'ingresso è anch'esso in alluminio anodizzato mentre la porta garage e in ferro. L'edificio è dotato di impianto di climatizzazione a gas metano.
Il pavimento del piano terra è in mattoni ceramico, cosi come il piano primo e il secondo piano di discreta qualità. L'impianto elettrico è sottotraccia e rispetta la normativa vigente. Le porte sono in legno tamburato di discreta qualità. La pittura dei tre piani risulta essere ben curata, così come il tetto in legno. Il piano terra essendo utilizzato come lavorazione dolciaria è anch'esso curato nei minimi particolari. L'edificio non ha parti comuni e ne giardino in dotazione, cantine od altro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis *** nata a e figli piccoli ambedue nati a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/2017	**** Omissis ****	Pignoramento immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uffici dei Registri Immobiliari di Catania	25/05/2017	18615	14067
		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 variata.

In data 25/05/2017 al numero 14067 del R.P. e al numero 18615 del R.G. è stato trascritto con **** Omissis **** nato a Catania il 26/01/1981, ed a favore di ADIGE SPV S.R.L. con sede a Roma, pignoramento immobiliare avente ad oggetto il bene immobile in oggetto. L'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****, per essere allo stesso pervenuto per atto di compravendita in Notar Sergio Pafumi del 5/8/2003, rep. 110692, trascritto a Catania il 21/8/2003 al nn. 24985/34098 da potere del signor **** Omissis ****, nato a Militello in Val di Catania il 26/10/1923 al quale l'immobile de quo era a sula volta pervenuto per atto di divisione a stralcio di quota in Notar Maria Grazia Tomasello del 22/10/1982, trascritto a Catania il 22/11/1982 ai nn. 33489/41272.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 26/05/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo fondiario
  Iscritto a Catania il 30/01/2008
  Reg. gen. 826 - Reg. part. 5542

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

Quota: 100.000
Importo: € 100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50,00
Note: Montante ipotecario di €. 100.000 a garanzia di un mutuo di €. 50.000 della stessa banca concesso a **** Omissis ****, nata a Catania il 15/09/1986, con atto ricevuto dal Notaio Angioletta Musumeci in data 29/01/2008 registrato a Caltagirone il 29/01/2008 a n. 333.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tribunale di Caltagirone il 11/04/2017
Reg. gen. 1833 - Reg. part. 12875
Quota: 50.000
Importo: € 50,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.298,11

Oneri di cancellazione

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione del pignoramento citato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'immobile oggetto di accertamento al Sig. **** Omissis **** pervenne per atto di compravendita in Notar Segio Pafumi del 5/8/2003, rep. 110692, trascritto a Catania il 21/08/2003 ai nn. 24985/34098 da potere del Sig. **** Omissis ****. Avvenuto l'acquisto dell'immobile il Sig. **** Omissis **** ha fatto richiesta di demolizione parziale e ristrutturazione dello stesso. Infatti si evince dal certificato dell'Area Servizi Tecnici - Servizio Urbanistico e gestione del territorio del Comune di Militello in Val di Catania al Prot. 2529 e Prot. n° 367 AST del 27//11/2003 che con pratica edilizia n° 5733/084 relativa demolizione parziale ricostruzione ristrutturazione dell'immobile sito in Militello in V.C. in Via Manzoni, 13 pratica Edilizia n° 5733 a **** Omissis **** è stata emessa autorizzazione a seguito di parere espresso dall'Ufficiale Sanitario con partica n° 24 del 27/01/2006.
Si fa rilevare che il terzo piano nella parte riguardante il lavatoio posto sul terrazzo, non corrisponde alla planimetria catastale e ne al progetto, esso è stato allungato di circa un metro verso l'interno della cucina. Tale abuso, pur non avendo aumentato la volumetria dell'immobile andrebbe sanato sia al Comune sia al Catasto con una spesa che si aggira a circa €. 2.000,00, altrimenti sarebbe necessario l'abbattimento delle due pareti ripristinando la situazione planimetrica riportata sia al catasto che al Comune di Militello in V.C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

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.

Il certificato APE è stato redatto dal sottoscritto Esperto in data 30 Agosto 2017.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Non vi sono vincoli ed oneri condominiali in quanto l'intero immobile non è inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Militello in Val di Catania (CT) - Via Alessandro Manzoni, 11 - 13, piano T - 1° - 2°
  Trattasi di un edificio di civile abitazione, sito in Comune di Militello in Val di Catania, nel centro storico ed è posto ad una distanza dal cuore cittadino a circa ml. 300,00. Esso è composto da tre piani fuori terra (Vedi foto 1 - 2 - 3), di cui il piano terra, ha due vani adibiti per la lavorazione di prodotti dolciari (Vedi foto 4 - 5 - 6 - 7),con due piccoli vani accessori dell'attività. Dall'ingresso posto al civico 13, mediante una scala in marmo si raggiunge il primo piano (Vedi foto 8). Il primo piano è composto da un vano che funge da disimpegno, esso serve da smistamento per raggiungere le altre stanze (Vedi foto 11), cioè un vano letto (Vedi foto 9) e una stanzetta per bambini (Vedi foto 10) oltre al bagno (Vedi foto 12). Sempre dal vano disimpegno mediante una scala a chiocciola in legno si raggiunge il secondo piano(Vedi foto 13 - 14 - 15 - 16). adibito a cucina (Vedi foto 17 - 19 - 20) con servizi igienici e annesso terrazzo a livello (Vedi foto 18 - 20 - 21). L'edificio risulta essere in ottimo stato di abitazione.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3360, Sub. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 106.757,90
  Valore di stima del bene: € 106.757,90.
  Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, intensità edilizia, posizione rispetto al centro urbano, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Militello in V.C, prezzi ricavati della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del territorio che tengono conto dei valori immobiliari alla luce degli indicatori OMI e da informazioni rilevate presso agenzie immobiliari di compravendita, lo scrivente ha valutato l'immobile in oggetto secondo il procedimento di stima sintetico comparativo che tiene conto dei prezzi di mercato praticati nella zona apportando le dovute correzioni basate anche sulla propria esperienza tecnica estimativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

Per questo motivo €. 530,00 al mq. sembra essere il valore appropriato dell'immobile in questione.
Il valore commerciale dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Militello in V.C.(CT), Fascia/zona CENTRALE/ CENTRO STORICO - MICROZONA CATASTALE N° 1 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICA - STATO CONSERVATIVO NORMALE - VALORE DI MERCATO MINIMO €. 450,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO €. 670,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili di vecchia fattura ristrutturati. Ancora al fine di poter essere certi che il valore stimato possa rientrare fra quello praticato in zona, il sottoscritto ha anche contattato le Agenzie Immobiliari che operano in zona dove ha potuto rilevare che il valore di mercato praticato per immobili simili va da un minimo di €. 428,00, un valore medio di €. 532,00e un valore massimo di €. 636,00.
Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 106.757,90, questo valore scaturisce anche dall'applicazione dal valore dell'immobile a nuovo apportando le dovute correzioni mediante l'applicazione di coefficienti correttivi, vale a dire coefficiente di differenziazione di piano, di vetustà e coefficiente energetico.
Che quanto stimato da C.T.U. rientra fra i valori di mercato praticati nell'area in oggetto viene suffragato anche dall'applicazione della stima per capitalizzazione dei redditi futuri. Infatti sapendo che gli affitti praticati in zona si attestano a circa €. 3.200,00 annui (€. 267,00 mensili circa), il rapporto €. 3200/0,03 che rappresenta il saggio di capitalizzazione da un valore dell'immobile di €. 106.667,00 valore vicino a VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' €. 106.757,90.
Si fa rilevare che nel caso si decidesse di sanare la parte abusiva, che non inficia il trasferimento della proprietà vanno detratti €. 2.000,00.
Pertanto il valore stimato risulta essere di €. 104.757,90.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Militello in Val di Catania (CT) - Via Alessandro Manzoni, 11 - 13, piano T - 1° - 2°	201,43 mq	530,00 €/mq	€ 106.757,90	100,00	€ 106.757,90
				Valore di stima:	€ 106.757,90

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa rilevare che il terzo piano nella parte riguardante il lavatoio posto sul terrazzo, non corrisponde alla planimetria catastale e ne al progetto, esso è stato allungato di circa un metro verso l'interno della cucina. Tale abuso, pur non avendo aumentato la volumetria dell'immobile andrebbe sanato sia al Comune sia al Catasto con una spesa che si aggira a circa €. 2.000,00, altrimenti sarebbe necessario l'abbattimento delle due pareti ripristinando la situazione planimetrica riportata sia al catasto che al Comune di Militello in V.C.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

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.

Caltagirone, li 30/08/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Agr. D'Asta Aurelio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratto di mappa (Aggiornamento al 17/07/2017);
- ✓ N° 1 Planimetria catastale (Aggiornamento al 17/07/2017);
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale storico (Aggiornamento al 17/07/2017)
- ✓ N° 1 Foto - 21 (Aggiornamento al 28/07/2017);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stato di famiglia consegnato al C.T.U dalle parti. (Aggiornamento al 28/07/2017);
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale d'accesso del 28 luglio 2017 (Aggiornamento al 28/07/2017);
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (attestazione di prestazione energetica) (Aggiornamento al 30/08/2017);
- ✓ N° 1 Lettera invito sopralluogo e ricevute pec.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Militello in Val di Catania (CT) - Via Alessandro Manzoni, 11 - 13, piano T - 1° - 2°
  Trattasi di un edificio di civile abitazione, sito in Comune di Militello in Val di Catania, nel centro storico ed è posto ad una distanza dal cuore cittadino a circa ml. 300,00. Esso è composto da tre piani fuori terra (Vedi foto 1 - 2 - 3), di cui il piano terra, ha due vani adibiti per la lavorazione di prodotti dolciari (Vedi foto 4 - 5 - 6 - 7),con due piccoli vani accessori dell'attività. Dall'ingresso posto al civico 13, mediante una scala in marmo si raggiunge il primo piano (Vedi foto 8). Il primo piano è composto da un vano che funge da disimpegno, esso serve da smistamento per raggiungere le altre stanze (Vedi foto 11), cioè un vano letto (Vedi foto 9) e una stanzetta per bambini (Vedi foto 10) oltre al bagno (Vedi foto 12). Sempre dal vano disimpegno mediante una scala a chiocciola in legno si raggiunge il secondo piano(Vedi foto 13 - 14 - 15 - 16). adibito a cucina (Vedi foto 17 - 19 - 20) con servizi igienici e annesso terrazzo a livello (Vedi foto 18 - 20 - 21). L'edificio risulta essere in ottimo stato di abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3360, Sub. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2017 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Militello in Val di Catania (CT) - Via Alessandro Manzoni, 11 - 13, piano T - 1° - 2°		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 3360, Sub. 1, Categoria A2	**Superficie**	201,43 mq
Stato conservativo:	L'immobile come già detto risulta essere abitato e curato sia nella pulizia che nel decoro. Sia gli infissi che le porte interne ed esterne, così come pure la dipintura sono curate.		
Descrizione:	Trattasi di un edificio di civile abitazione, sito in Comune di Militello in Val di Catania, nel centro storico ed è posto ad una distanza dal cuore cittadino a circa ml. 300,00. Esso è composto da tre piani fuori terra (Vedi foto 1 - 2 - 3), di cui il piano terra, ha due vani adibiti per la lavorazione di prodotti dolciari (Vedi foto 4 - 5 - 6 - 7),con due piccoli vani accessori dell'attività. Dall'ingresso posto al civico 13, mediante una scala in marmo si raggiunge il primo piano (Vedi foto 8). Il primo piano è composto da un vano che funge da disimpegno, esso serve da smistamento per raggiungere le altre stanze (Vedi foto 11), cioè un vano letto (Vedi foto 9) e una stanzetta per bambini (Vedi foto 10) oltre al bagno (Vedi foto 12). Sempre dal vano disimpegno mediante una scala a chiocciola in legno si raggiunge il secondo piano(Vedi foto 13 - 14 - 15 - 16). adibito a cucina (Vedi foto 17 - 19 - 20) con servizi igienici e annesso terrazzo a livello (Vedi foto 18 - 20 - 21). L'edificio risulta essere in ottimo stato di abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal Sig. **** Omissis **** e figli piccoli umbe due nati		

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 740c9a3d5d6de0f5