TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Agr. D'Asta Aurelio, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

******* 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#: 4eaf82fe6f6c5f37

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Lotto 1 6
Descrizione 6
Completezza documentazione ex art. 567 7
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 9
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 10
Precisazioni 11
Patti 11
Stato conservativo 11
Parti Comuni 12
Servitù, censo, livello, usi civici 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Stato di occupazione 13
Provenienze Ventennali 13
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Lotto 2 16
Descrizione 16
Completezza documentazione ex art. 567 17
Titolarità 18
Confini 19
Consistenza 19
Cronistoria Dati Catastali 19
Dati Catastali 20
Precisazioni 20
Patti 20
Stato conservativo 20
Parti Comuni 21
Servitù, censo, livello, usi civici 21
Caratteristiche costruttive prevalenti 21

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

Stato di occupazione 21
Provenienze Ventennali 21
Formalità pregiudizievoli 22
Normativa urbanistica 23
Regolarità edilizia 23
Vincoli od oneri condominiali 25
Lotto 3 25
Descrizione 26
Completezza documentazione ex art. 567 26
Titolarità 28
Confini 28
Consistenza 28
Cronistoria Dati Catastali 28
Dati Catastali 29
Precisazioni 30
Patti 30
Stato conservativo 30
Parti Comuni 31
Servitù, censo, livello, usi civici 31
Caratteristiche costruttive prevalenti 31
Stato di occupazione 31
Provenienze Ventennali 31
Formalità pregiudizievoli 33
Normativa urbanistica 33
Regolarità edilizia 33
Vincoli od oneri condominiali 34
Stima / Formazione lotti 35
Lotto 1 35
Lotto 2 37
Lotto 3 39
Riserve e particolarità da segnalare 41
Riepilogo bando d'asta 43
Lotto 1 43
Lotto 2 43
Lotto 3 44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2020 del R.G.E. 46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 158.561,00 46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 212.800,00 46

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

ASTE GIUDIZIARIE®

Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 40.020,00 47

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

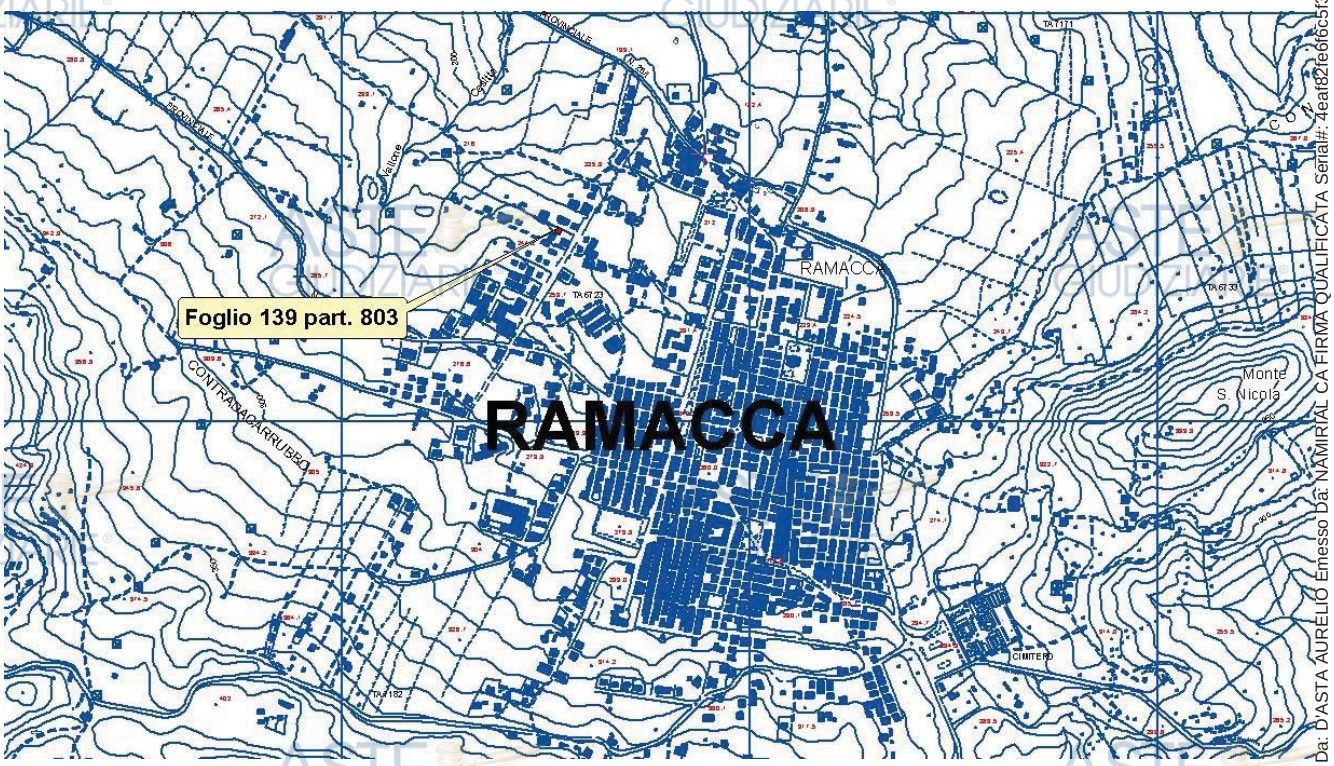
INCARICO

All'udienza del 22/01/2022, 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 26/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

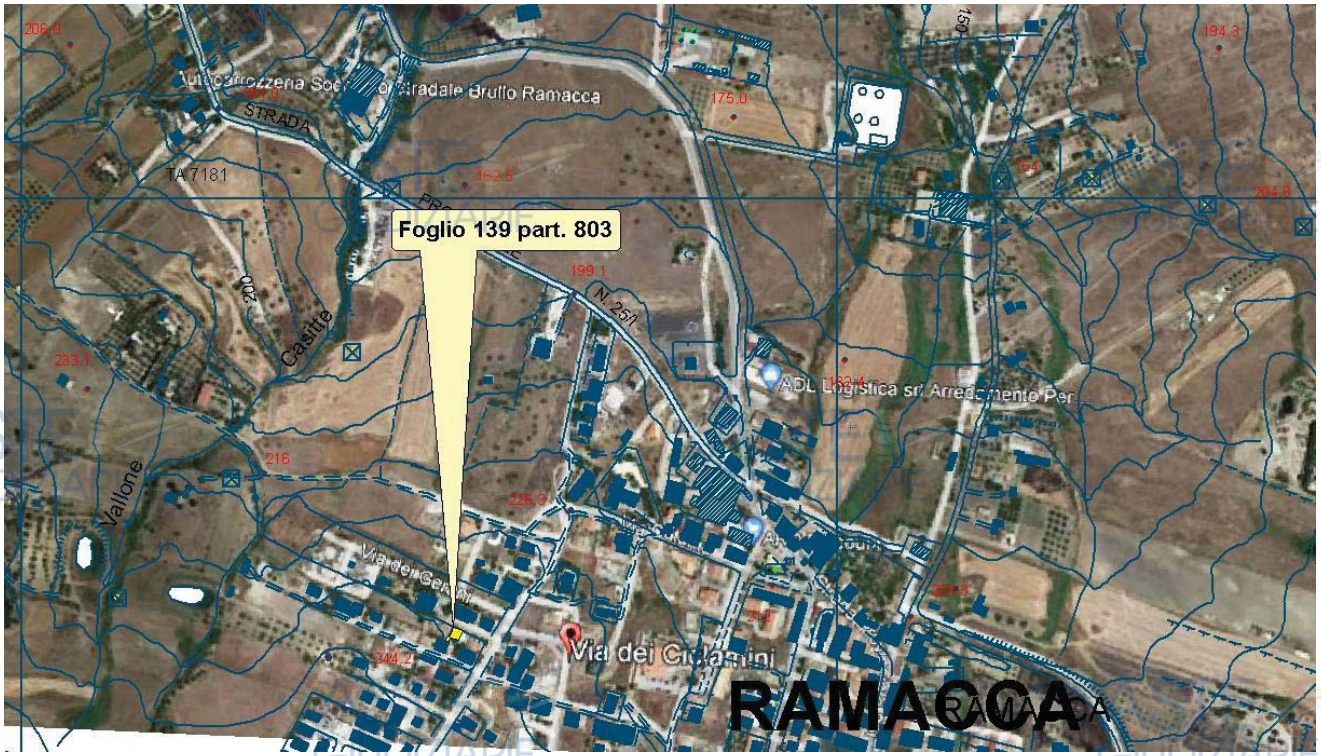
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano T (Coord. Geografiche: S=472471 E=4138278)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano 1 - 2 (Coord. Geografiche: S=472471 E=4138278)
- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Giardini-Naxos (ME) - Via Torino, 2, interno 17, piano 2 (Coord. Geografiche: S=522148 E=4185954).



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#: 4eaf82fe6f6c5137



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano T

DESCRIZIONE

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è ubicato in territorio di Ramacca, precisamente in Via dei Ciclamini, 3 zona periferica distante dal centro storico di Ramacca circa 800 ml.. In questa area sorgono diversi edifici a scopo abitativo e diverse strade non asfaltate. In toponomastica non risultano presenti diverse vie. La Via dei Ciclamini si raggiunge percorrendo la strada provinciale 103. Tutto il fabbricato che è una villetta è costituito di tre piani fuori terra, piano terra, primo piano e secondo piano.

L'intera struttura è stata realizzata in muratura in blocchi di tufo mista a cemento armato con tetto spiovente da una parte, mentre dall'altra è terrazzato (Vedi foto 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26).

Il prospetto principale è rifinito in tre lati mentre il lato Ovest confinante con altra proprietà, priva di costruzione, risulta visibile con i blocchi in tufo. L'edificio è di recente costruzione con diverse parti costruite

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

abusivamente. il piano terra è una costruzione realizzata presumibilmente negli anni 2000, successivamente ampliato abusivamente, esso è adibito per una parte ad attività artigianale, mentre l'altro è adibito ad abitazione. Nella zona abitativa si accede mediante un cancello e un vialetto, adornato da piante. L'appartamento all'interno è ben rifinito, molto curato ed elegante. La zona abitativa e quella artigianale hanno due differenti ed autonomi ingressi. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta mancante dei seguenti atti:

si premette che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva. Detto certificato notarile descrive analiticamente ciò che è avvenuto nel ventennio per le particella 803, sub 1 del foglio 139, fabbricato urbano, territorio di Ramacca (CT).

La provenienza dell'immobile pignorato all'esecutata proviene per acquisto fattone con atto del 29/06/2006, Notaio Alessandro Marino di Ramacca, rep. 6311, trascritto il 01/07/2006 ai nn. 44748/26476 da potere di **** Omissis ****, nata a [redacted] Alla venditrice **** Omissis ****, quale bene personale, l'immobile originario p.lla 803 era pervenuto per acquisto fattone con atto del 04/06/2002, Notaio Giuseppa Geraci di Catania, rep. 23809 trascritto il 12/06/2002 ai nn. 22690/17304 da potere di **** Omissis **** nato a [redacted]

Si rileva che il Notaio ha Giulia Messina Vitrano ha depositato l'estratto catastale attuale e la planimetria e la mappa.

Il Notaio Giulia Messina Vitrano, di Corleone, nel certificato notarile sostitutivo facente parte del fascicolo del pignoramento ha inserito i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, essi sono corrispondenti.

Il creditore procedente, inoltre non ha depositato il certificato di stato di famiglia degli esecutati e ne l'atto di matrimonio che il sottoscritto C.T.U ha richiesto ai competenti uffici Comunali di Ramacca (CT) e che allega alla presente relazione. Dal Certificato di Stato famiglia è emerso che l'esecutata **** Omissis **** e il figlio **** Omissis **** convivono ed abitano in Via Dei Ciclamini, 3 Ramacca. La famiglia è composta da due unità, l'esecutata e il figlio. Ls Sig.ra **** Omissis **** esecutata e il Sig. **** Omissis **** contrassero matrimonio in data [redacted] a Ramacca(CT)- e registrato a Ramacca al n. 17 P. 2 S. A Uf. 1 anno 1988.

Per quanto sopra il sottoscritto C.T.U. ha tutti gli elementi per poter procedere al completo accertamento.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

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.

All'esecutata **** Omissis ****, coniugata in regime di separazione dei beni, gli immobili p.lla 803/1 e p.lla 803/2 costruita in sopraelevazione, erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 29/06/2006, Notaio Alessandro Marino di Ramacca, rep. 6311, trascritto il 01/07/2006 ai nn. 44748/26476 da potere di **** Omissis ****, nata a [redacted]

Alla venditrice Zampogna Francesca, quale bene personale, l'immobile originario p.lla 803 era pervenuto per acquisto fattone con atto del 04/06/2002, Notaio Giuseppa Geraci di Catania, rep 23809 trascritto il 12/06/2002 ai nn. 22690/17304 da potere di **** Omissis ****, nato a Ramacca [redacted]

A **** Omissis ****, coniugato in regime di comunione legale dei beni, il terreno su cui insistono gli immobili era pervenuto per acquisto fattone con atto del 08/03/1990, Notaio Giuseppe Artesi di Ramacca, rep. 1595 trascritto il 09/04/1990 ai nn. 14266/11256 da potere di **** Omissis ****, nato a Ramacca [redacted]

Si Segnala:

Concessione edilizia con atto del 28/03/2007 emesso dal Sindaco del Comune di Ramacca, rep. 13, trascritto il 02/05/2007 ai nn. 32012/18377 relativa alla p.lla 803/sub 1.

Concessione edilizia con atto del 24/10/2007 emesso dal Sindaco del Comune di Ramacca, rep. 50, trascritto il 05/12/2007 ai nn. 80245/47097 relativa alla part.lla 803 sub 1.

CONFINI

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

Il vano terra confina a Nord con la Via dei Ciclamini, ad ovest con area attualmente abbandonata, mentre per gli altri due lati con altri proprietari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale e appartamentino	145,00 mq	169,00 mq	1,00	169,00 mq	3,30 m	T
Appartamento abusivo	35,00 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,00 m	T
Giardino	183,00 mq	183,00 mq	0,18	32,94 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**243,94 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**243,94 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura. Il piano terra presenta diverse problematiche, in primo luogo ciò che risulta al catasto urbano internamente è stato modificato, oltre alle modifiche è stato fatto un ampliamento abusivo, a cui si aggiunge il vano scala esterno anch'esso modificato rispetto a quello riscontrato nelle planimetrie catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/06/2001** al **27/04/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 139, Part. 803, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 149 Rendita € 392,46 Piano T
Dal **04/06/2002** al **04/06/2002**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 139, Part. 803, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 149 mq. Rendita € 392,46
Dal **04/06/2002** al **29/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 139, Part. 803, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 149 mq. Rendita € 392,46 Piano T
Dal **29/06/2006** al **12/05/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 139, Part. 803, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 149 mq. Rendita € 392,46

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

		Piano T
Dal **12/05/2008** al **11/12/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. ,,,, Fg. 139, Part. 803, Sub. 1 Categoria C3 Cl.1, Cons. 149 mq. Superficie catastale ,,, mq Rendita € 392,46

i Titolari catastali 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**
	139	803	1		C3	1	149 mq.		392,46 €	t	

Corrispondenza catastale

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4eaf82fe6f6c5f37

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

Immobile intestato a **** Omissis **** nata a [redacted] proprietaria 1/1

in regime di separazione dei beni.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 561, secondo comma, c.p.c essi risultano esatti.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in parte utilizzato dal marito della Sig.ra **** Omissis **** che lo utilizza per la lavorazione artigianale di cornici e quadri, mentre l'altra parte è un mini appartamento in ottime condizioni

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

abitative e ben curato.

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni in essere in quanto trattasi di una villetta con costruzione autonoma.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piano terra della villetta oggetto di accertamento e valutazione ha esposizione a Nord. La struttura portante dell'intero fabbricato è realizzata in c.a, fondazioni, pilastri e travi rivestite con blocchi in tufo e in parte in forati(Vedi foto 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26). .

La copertura in parte è terrazzata e in parte è realizzata con tetto spiovente, coperta con tegole in cotto. Le pareti sono intonacate, gli infissi sono realizzati in alluminio, così come pure le porte principali, mentre nell'ingresso dell'area destinata alla lavorazione artigianale vi è un saracinesca con apertura verticale (Vedi foto 24).

Il tutto si presenta in ottimo stato di manutenzione. Il piano terra, oggetto di questa descrizione, è diviso in due parti, una è destinata alla lavorazione artigianale (Vedi foto 27 - 28), l'altra ad abitazione (Vedi foto 29 - 30 - 31 - 32). La zona artigianale è pavimentata in parte con cotto in ceramica e in parte è in calcestruzzo, le pareti interne sono intonacate con materiale adatto per la lavorazione del legno e verniciatura ecc. La zona abitata è nata dalla fusione di una parte sanata e l'altra abusiva, essa è in ottime condizioni abitative, molto rifinita e dotata di tutti i confort (climatizzazione, pavimento in parquet, pareti con particolare dipintura, impianto elettrico sottotraccia), (Vedi foto 33 - 24 - 35 - 36).

Esternamente addossata a un lato del piano terra una scala in marmo conduce al primo piano con annesso secondo piano adibito a mansarda (Vedi foto 15 - 18 - 19 - 20 - 22 . 23). Su due lati il piano terra è circondato da un'area giardino, non vi sono posti d'auto. Ritornando alla scala in marmo c'è da dire che essa non è conforme a quanto riportato in planimetria catastale.

L'intera villetta è autonoma ed è abitata dall'esecutata e famiglia e non è un condominio.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e il marito oltre al figlio **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **08/03/1990** al **11/09/2020**	**** Omissis ****	**Atto di Acquisto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Alessandro Marino	29/06/2006	6311	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio dei registri immobiliari di Catania	01/07/2006	44748	26476
		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.

All'esecutata **** Omissis ****, coniugata in regime di separazione dei beni, gli immobili p.lla 803/1 e p.lla 803/2 costruita in sopraelevazione, erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 29/06/2006, Notaio Alessandro Marino di Ramacca, rep. 6311, trascritto il 01/07/2006 ai nn. 44748/26476 da potere di ##Zampogna Francesca°°, nata a [redacted]

Alla venditrice Zampogna Francesca, quale bene personale, l'immobile originario p.lla 803 era pervenuto per acquisto fattone con atto del 04/06/2002, Notaio Giuseppa Geraci di Catania, rep 23809 trascritto il 12/06/2002 ai nn. 22690/17304 da potere di **** Omissis ****, nato a [redacted]

A **** Omissis ****, coniugato in regime di comunione legale dei beni, il terreno su cui insistono gli immobili era

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

pervenuto per acquisto fattone con atto del 08/03/1990, Notaio Giuseppe Artesi di Ramacca, rep. 1595 trascritto il 09/04/1990 ai nn. 14266/11256 da potere di **** Omissis ****, nato a [redacted]

Si Segnala:

Concessione edilizia con atto del 28/03/2007 emesso dal Sindaco del Comune di Ramacca, rep. 13, trascritto il 02/05/2007 ai nn. 32012/18377 relativa alla p.lla 803/sub 1.

Concessione edilizia con atto del 24/10/2007 emesso dal Sindaco del Comune di Ramacca, rep. 50, trascritto il 05/12/2007 ai nn. 80245/47097 relativa alla part.lla 803 sub 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 11/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volonataria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Catania il 23/10/2008
  Reg. gen. 60526 - Reg. part. 13185
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Milano il 08/10/2009
  Reg. gen. 54257 - Reg. part. 13222
  Quota: 1/1
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.727,62

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Catania il 28/10/2009
  Reg. gen. 57580 - Reg. part. 36846
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** 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#: 4eaf82fe6f6c5f37

- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Caltagirone il 10/09/2020
  Reg. gen. 35035 - Reg. part. 22310
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta essere inserito in zona "C"- zona d'espanzione dello strumento urbanistico del Comune di Ramacca.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. Per il piano terra nell'atto di vendita tra la Sig.ra **** Omissis **** venditrice e la Sig.ra **** Omissis **** acquirente, si legge che l'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ma per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Ramacca in data 6 agosto 1999 concessione edilizia in sanatoria n. 33, pratica edilizia n° 64/99 ed autorizzazione di cambio di destinazione d'uso rilasciato dal Comune di Ramacca in data 22 agosto 2001 n° 171 e che successivamente l'immobile compravenduto non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessione edilizie. Quanto scritto riguardava il locale laboratorio a piano terra, con area libera sovrastante.

Successivamente all'acquisto dell'immobile l'esecutata presentò istanza in data 03/08/2006 prot. 14115 con la quale chiedeva il rilascio della concessione edilizia per la sopraelevazione per uso civile per abitazione composta da un piano primo e piano secondo su un edificio esistente in Via Ciclaimi, 3. Esaminati gli atti il C.T.U. ho potuto rilevare che la concessione edilizia riguardava oltre il primo piano abitabile anche il secondo piano composto da due terrazze e un sottotetto. La concessione edilizia fu rilasciata dal Comune di Ramacca in data 28/03/2007 al n. 13 trascritto il 02/05/2007 ai nn. 32012/18377 relativa alla part. 803/1. Inoltre è stata vi è stata una concessione edilizia con atto del 24/10/2007 emesso dal Sindaco del Comune di Ramacca, rep. 50, trascritto il 05/12/2007 ai nn. 80245/47097 relativa alla p.lla 803/1. La concessine prevedeva che i lavori venissero iniziati entro il tempo massimo di 12 mesi e conclusi entro 36 mesi, pagando i dovuti onere di costruzione pari ad e. 2.042,67, il contributo per opere di urbanizzazione pari ad €. 3.896,68 ed infine la garanzia fidejussoria dell'importo di €. 4.750,18. Quanto prescritto dal Comune di Ramacca non è avvenuto,

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

anzi la Sig.ra **** Omissis **** non ha pagato nessun onere, non ha ottemperato quanto ordinato dal Comune facendo scadere la concessione edilizia. Il progetto, esaminato al Comune di Ramacca, è stato realizzato in parte, infatti il piano terra è stato ampliato abusivamente, stessa cosa risulta essere il primo piano, il secondo piano che prevedeva la costruzione di due terrazzine e un sottotetto, oggi risulta essere una mansarda abitabile. Per quanto su esposto si può affermare che il tutto è abusivo. Attualmente essendo cambiata la normativa urbanistica l'immobile è insanabile quindi è completamente abusivo. Si precisa che non sono stati depositati i calcoli statici al Genio Civile in quanto sono state realizzate strutture in cemento armato.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. La villetta è autonoma e non è inserita in un contesto condominiale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano 1 - 2

DESCRIZIONE

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è ubicato in territorio di Ramacca, precisamente in Via dei Ciclamini, 3 zona periferica distante dal centro storico di Ramacca circa 800 ml.. In questa area sorgono diversi edifici a scopo abitativo e diverse strade non asfaltate. In toponomastica non risultano presenti diverse vie. La

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

Via dei Ciclamini si raggiunge percorrendo la strada provinciale 103. Tutto il fabbricato che è una villetta è costituito di tre piani fuori terra, piano terra, primo piano e secondo piano(Vedi foto 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26). .

L'intera struttura è stata realizzata in muratura in blocchi di tufo mista a cemento armato con tetto spiovente da una parte, mentre dall'altra è terrazzato.

Il prospetto principale è rifinito in tre lati mentre il lato Ovest confinante con altra proprietà, priva di costruzione, risulta visibile con i blocchi in tufo. L'edificio è di recente costruzione con diverse parti costruite abusivamente (Vedi foto 26).

il primo piano con annesso secondo piano (mansarda) è una costruzione abusiva realizzata successivamente al piano terra.

Il primo piano e il secondo piano (mansarda), sono collegati internamente mediante una scala e sono rifiniti in modo eccellente. A questi piani si accede tramite la scala esterna, già descritta.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta mancante dei seguenti atti:

si premette che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva. Detto certificato notarile descrive analiticamente ciò che è avvenuto nel ventennio per le particella 803, sub 1 del foglio 139, fabbricato urbano, territorio di Ramacca (CT).

La provenienza dell'immobile pignorato all'esecutata arriva per acquisto fattone con atto del 29/06/2006, Notaio Alessandro Marino di Ramacca, rep. 6311, trascritto il 01/07/2006 ai nn. 44748/26476 da potere di **** Omissis ****, nata a [redacted] Alla venditrice **** Omissis ****, quale bene personale, l'immobile originario p.lla 803 era pervenuto per acquisto fattone con atto del 04/06/2002, Notaio Giuseppa Geraci di Catania, rep. 23809 trascritto il 12/06/2002 ai nn. 22690/17304 da potere di **** Omissis **** nato a [redacted]

Si rileva che il Notaio ha Giulia Messina Vitrano ha depositato l'estratto catastale attuale e la planimetria e la mappa.

Il Notaio Giulia Messina Vitrano, di Corleone, nel certificato notarile sostitutivo facente parte del fascicolo del pignoramento ha inserito i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, essi sono corrispondenti.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

Il creditore procedente, inoltre non ha depositato il certificato di stato di famiglia degli esecutati e ne l'atto di matrimonio che il sottoscritto C.T.U ha richiesto ai competenti uffici Comunali di Ramacca (CT) e che allega alla presente relazione. Dal Certificato di Stato famiglia è emerso che l'esecutata **** Omissis **** e il figlio **** Omissis **** convivono ed abitano in Via Dei Ciclamini, 3 Ramacca. La famiglia è composta da due unità, l'esecutata e il figlio. Ls Sig.ra **** Omissis **** esecutata e il Sig. **** Omissis **** contrassero matrimonio in data 07/05/1988 a Ramacca(CT)- e registrato a Ramacca al n. 17 P. 2 S. A Uf. 1 anno 1988.

Per quanto sopra il sottoscritto C.T.U. ha tutti gli elementi per poter procedere al completo accertamento.

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.

All'esecutata **** Omissis ****, coniugata in regime di separazione dei beni, gli immobili p.lla 803/1 e p.lla 803/2 costruita in sopraelevazione, erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 29/06/2006, Notaio Alessandro Marino di Ramacca, rep. 6311, trascritto il 01/07/2006 ai nn. 44748/26476 da potere di [redacted], nata a [redacted]

Alla venditrice [redacted] quale bene personale, l'immobile originario p.lla 803 era pervenuto per acquisto fattone con atto del 04/06/2002, Notaio Giuseppa Geraci di Catania, rep 23809 trascritto il 12/06/2002 ai nn. 22690/17304 da potere di **** Omissis ****, nato a [redacted]

A **** Omissis ****, coniugato in regime di comunione legale dei beni, il terreno su cui insistono gli immobili era pervenuto per acquisto fattone con atto del 08/03/1990, Notaio Giuseppe Artesi di Ramacca, rep. 1595 trascritto il 09/04/1990 ai nn. 14266/11256 da potere di **** Omissis ****, nato a [redacted]

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

Si Segnala:

Concessione edilizia con atto del 28/03/2007 emesso dal Sindaco del Comune di Ramacca, rep. 13, trascritto il 02/05/2007 ai nn. 32012/18377 relativa alla p.lla 803/sub 1.

Concessione edilizia con atto del 24/10/2007 emesso dal Sindaco del Comune di Ramacca, rep. 50, trascritto il 05/12/2007 ai nn. 80245/47097 relativa alla part.lla 803 sub 1.

CONFINI

Il vano terra confina a Nord con la Via dei Ciclamini, ad ovest con area attualmente abbandonata, mentre per gli altri due lati con altri proprietari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione abusiva	167,00 mq	196,00 mq	1,00	196,00 mq	2,80 m	I°
Mansarda abusiva	60,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,40 m	II°
			Totale superficie convenzionale:	**266,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**266,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura. Il primo piano pur avendo avuto la proprietaria la concessione edilizia n. 13 del 28/03/2007 rilasciata dal Comune di Ramacca, non ha provveduto nei tempi previsti ad istruire la pratica pagando gli oneri richiesti dall'Ufficio. Oggi l'appartamento è completamente abusivo in quanto non vi è alcuna sanatoria in corso. Successivamente la Sig.ra **** Omissis **** ha trasformato abusivamente il secondo piano destinato a sottotetto e terrazzo trasformandolo in mansarda accessibile dall'interno del primo piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **26/05/2008** al **22/08/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 139, Part. 803, Sub. 2 Categoria F3 Superficie catastale 196 mq

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

		Piano T - 1
Dal **22/08/2008** al **22/08/2009**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 139, Part. 803, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 196 mq Piano T - 1 -2
Dal **22/08/2009** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 139, Part. 803, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4 Superficie catastale 196 mq Rendita € 397,67 Piano T - 1 - 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	139	803	2		A3	4		196 mq	397,67 €	1 - 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile è Intestato a **** Omissis **** nata a [redacted] in regime di separazione dei beni, proprietaria 1/1, [redacted]

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 561, secondo comma, c.p.c essi risultano esatti.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile comprendente sia il primo piano che il secondo piano adibito a mansarda è in ottime condizioni abitative e ben curato.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

PARTI COMUNI

Non esistono parti comuni in essere in quanto trattasi di una villetta con costruzione autonoma.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il primo e il secondo (mansarda) piano della villetta, oggetto di accertamento e valutazione, hanno esposizione a Nord. Vengono trattati i due piani assieme in quanto dal primo piano si può raggiungere la mansarda mediante una scala in marmo interna (Vedi foto 42).

Al primo piano si accede, come già detto, da una scala esterna in marmo che conduce al suo ingresso rappresentato da un ampio salone (zona living). Da questa zona si entra alle altre camere adibite a cucina bagni, ripostigli ecc., e alla mansarda tramite la scala in marmo interna (Vedi foto 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48).

I pavimenti sono realizzati in cotto di ceramica di ottima fattura, e in qualche zona è presente anche il parquet. come il piano terra anche questi due piani sono ben rifiniti, bene curati, molto eleganti e dotati di tutti i confort.

Anche questi due piani sono vissuti dall'esecutata e famiglia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e il marito oltre al figlio **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 08/03/1990 al 11/09/2020</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di acquisto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Alessandro Marino</td><td>29/06/2006</td><td>6311</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>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
</table>

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

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.

All'esecutata **** Omissis ****, coniugata in regime di separazione dei beni, gli immobili p.lla 803/1 e p.lla 803/2 costruita in sopraelevazione, erano pervenuti per acquisto fattone con atto del 29/06/2006, Notaio Alessandro Marino di Ramacca, rep. 6311, trascritto il 01/07/2006 ai nn. 44748/26476 da potere di [redacted]

Alla venditrice [redacted] quale bene personale, l'immobile originario p.lla 803 era pervenuto per acquisto fattone con atto del 04/06/2002, Notaio Giuseppa Geraci di Catania, rep 23809 trascritto il 12/06/2002 ai nn. 22690/17304 da potere di **** Omissis ****, [redacted]

A **** Omissis ****, coniugato in regime di comunione legale dei beni, il terreno su cui insistono gli immobili era pervenuto per acquisto fattone con atto del 08/03/1990, Notaio Giuseppe Artesi di Ramacca, rep. 1595 trascritto il 09/04/1990 ai nn. 14266/11256 da potere di **** Omissis ****, nato a [redacted]

Si Segnala:

Concessione edilizia con atto del 28/03/2007 emesso dal Sindaco del Comune di Ramacca, rep. 13, trascritto il 02/05/2007 ai nn. 32012/18377 relativa alla p.lla 803/sub 1.

Concessione edilizia con atto del 24/10/2007 emesso dal Sindaco del Comune di Ramacca, rep. 50, trascritto il 05/12/2007 ai nn. 80245/47097 relativa alla part.lla 803 sub 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Di Catania aggiornate al 11/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volonataria** derivante da Mutuo
  Iscritto a Catania il 23/10/2008
  Reg. gen. 60526 - Reg. part. 13185
  Quota: 1/1
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Milano il 08/10/2009
  Reg. gen. 54257 - Reg. part. 13222
  Quota: 1/1
  Importo: € 10.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 7.727,62

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Catania il 28/10/2009
  Reg. gen. 57580 - Reg. part. 36846
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **Verbale di Pignoramento**
  Trascritto a Caltagirone il 10/09/2020
  Reg. gen. 35035 - Reg. part. 22310
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta essere inserito in zona "C"- zona d'espanzione dello strumento urbanistico del Comune di Ramacca.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

Per il piano terra nell'atto di vendita tra la Sig.ra **** Omissis **** venditrice e la Sig.ra **** Omissis **** acquirente, si legge che l'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia ma per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Ramacca in data 6 agosto 1999 concessione edilizia in sanatoria n. 33, pratica edilizia n° 64/99 ed autorizzazione di cambio di destinazione d'uso rilasciato dal Comune di Ramacca in data 22 agosto 2001 n° 171 e che successivamente l'immobile compravenduto non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessione edilizie. Quanto scritto riguardava il locale laboratorio a piano terra, con area libera sovrastante.

Successivamente all'acquisto dell'immobile l'esecutata presentò istanza in data 03/08/2006 prot. 14115 con la quale chiedeva il rilascio della concessione edilizia per la sopraelevazione per uso civile per abitazione composta da un piano primo e piano secondo su un edificio esistente in Via Ciclaimi, 3. Esaminati gli atti dal C.T.U. ho potuto rilevare che la concessione edilizia riguardava oltre il primo piano abitabile anche il secondo piano composto da due terrazze e un sottotetto. La concessione edilizia fu rilasciata dal Comune di Ramacca in data 28/03/2007 al n. 13 trascritto il 02/05/2007 ai nn. 32012/18377 relativa alla part. 803/1. Inoltre è stata vi è stata una concessione edilizia con atto del 24/10/2007 emesso dal Sindaco del Comune di Ramacca, rep. 50, trascritto il 05/12/2007 ai nn. 80245/47097 relativa alla p.lla 803/1. La concessione prevedeva i lavori venissero iniziati entro il tempo massimo di 12 mesi e conclusi entro 36 mesi, pagando i dovuti onere di costruzione pari ad e. 2.042,67, il contributo per opere di urbanizzazione pari ad €. 3.896,68 ed infine la garanzia fidejussoria dell'importo di €. 4.750,18. Quanto prescritto dal Comune di Ramacca non è avvenuto, anzi la Sig.ra **** Omissis **** non ha pagato nessun onere, non ha ottemperato quanto ordinato dal Comune facendo scadere la concessione edilizia. Dal progetto esaminato al Comune di Ramacca, è stato realizzato in parte, infatti il piano terra è stato ampliato abusivamente, stessa cosa risulta essere il primo piano, il secondo piano che prevedeva la costruzione di due terrazzine e un sottotetto, oggi risulta essere una mansarda abitabile. Per quanto su esposto si può affermare che il tutto è abusivo. Attualmente essendo cambiata la normativa urbanistica l'immobile è insanabile quindi è completamente abusivo. Si precisa che non sono stati depositati i calcoli statici al Genio Civile in quanto sono state realizzate strutture in cemento armato.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. La villetta è autonoma e non è inserita in un contesto condominiale.

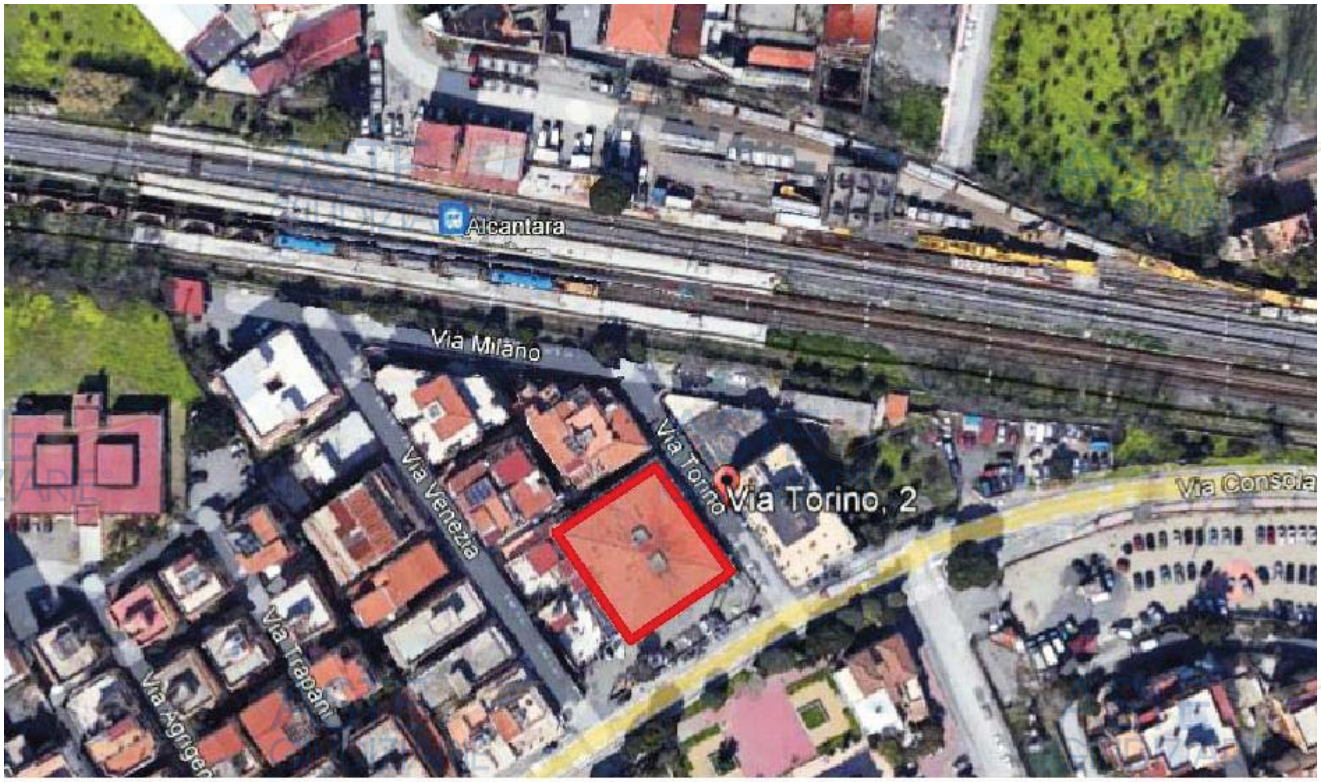
LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Giardini-Naxos (ME) - Via Torino, 2, interno 17, piano 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#: 4eaf82fe6f6c5f37



DESCRIZIONE

L'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è posto in Via Torino, 2 - Giardini Naxos (ME), in prossimità della S.S. 114 che da Catania conduce a Taormina e prosegue, esso dista dal centro abitato di Giardini Naxos circa km.2,00 e da Taormina circa km. 10,00. Tutta l'area interessata è dotata di servizi essenziali come ipermercati, banche ecc. Trasversalmente alla strada statale 114 vi è la Via Torino, dove al civico, 2 è ubicato un edificio di vecchia costruzione fatiscente, con quattro piani fuori terra e coperto da un tetto con tegole a quattro falde, il cui ingresso è rappresentato da un cancello in ferro che conduce a pochi passi all'ingresso principale (Vedi foto 1 - 2) . L'intero edificio è composto da diversi appartamenti e ricade, come già detto nel territorio di Giardini Naxos, area balneare, posta a circa ml. 10 s.l.m, e dista circa km. 1,5 dal mare.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta mancante dei seguenti atti:

si premette che il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva. Detto certificato notarile descrive analiticamente ciò che è avvenuto nel ventennio per le particella 342, sub 30 del foglio 8, fabbricato urbano, territorio di Giardini Naxos (ME).

La provenienza dell'immobile pignorato all'esecutata arriva per acquisto fattone con atto del 25/10/2007, Notaio Alessandro Marino di Ramacca, rep. 7562, trascritto il 06/11/2007 ai nn. 43471/25188 da potere di **** Omissis ****, nato a [redacted] Al venditore **** Omissis ****, coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 21/12/2000, Notaio Michele Calì di Catania, rep. 44225 trascritto il 05/01/2001 ai nn. 401/364da potere di **** Omissis ****, nato a [redacted] A **** Omissis **** l'area edificabile soprastante al piano terra era pervenuta per permuta con atto del 31/12/1981, Notaio Gaetano Cesarò di Giarre, trascritto il 18/01/1982 ai nn. 1411/1175 da potere di **** Omissis **** anto a Giardini il 27/08/1917 per l'usufrutto, **** Omissis **** [redacted] **** Omissis ****, [redacted] **** Omissis **** [redacted] e **** Omissis **** [redacted] per la nuda proprietà.

Si rileva che il Notaio ha Giulia Messina Vitrano ha depositato l'estratto catastale attuale e la planimetria e la mappa.

Il Notaio Giulia Messina Vitrano, di Corleone, nel certificato notarile sostitutivo facente parte del fascicolo del pignoramento ha inserito i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato, essi sono corrispondenti.

Il creditore procedente, inoltre non ha depositato il certificato di stato di famiglia degli esecutati e ne l'atto di matrimonio che il sottoscritto C.T.U ha richiesto ai competenti uffici Comunali di Ramacca (CT) e che allega alla presente relazione. Dal Certificato di Stato famiglia è emerso che l'esecutata **** Omissis **** e il figlio **** Omissis **** convivono ed abitano in Via Dei Ciclamini, 3 Ramacca. La famiglia è composta da due unità, l'esecutata e il figlio. Ls Sig.ra **** Omissis **** esecutata e il Sig. **** Omissis **** contrassero matrimonio in [redacted] a Ramacca(CT)- e registrato a Ramacca al n. 17 P. 2 S. A Uf. 1 anno 1988.

Per quanto sopra il sottoscritto C.T.U. ha tutti gli elementi per poter procedere al completo accertamento.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

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. All'esecutata **** Omissis ****, coniugata in regime di separazione dei beni, l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 25/102007, Notaio Alessandro Marino di Ramacca, rep 7562, trascritto il 06/11/2007 ai nn. 43471/25188 da potere di **** Omissis **** nato [redacted]

CONFINI

L'immobile in questione a Nordi confina Con Via Torino, mentre a Sud - Ovest ed Est con proprietà degli eredi **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,00 mq	46,00 mq	1,00	44,00 mq	2,80 m	2°
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**46,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**46,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/12/2000** al **21/12/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 342, Sub. 30 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Rendita € 0,14 Piano 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#: 4eaf82fe6f6c5f37

Dal **21/12/2000** al **25/10/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 342, Sub. 30 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 123,95 Piano 2
Dal **25/10/2007** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 342, Sub. 30 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 46 mq Rendita € 123,95 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	342	30		A2	3	2 vani	46 mq	123,95 €	2	

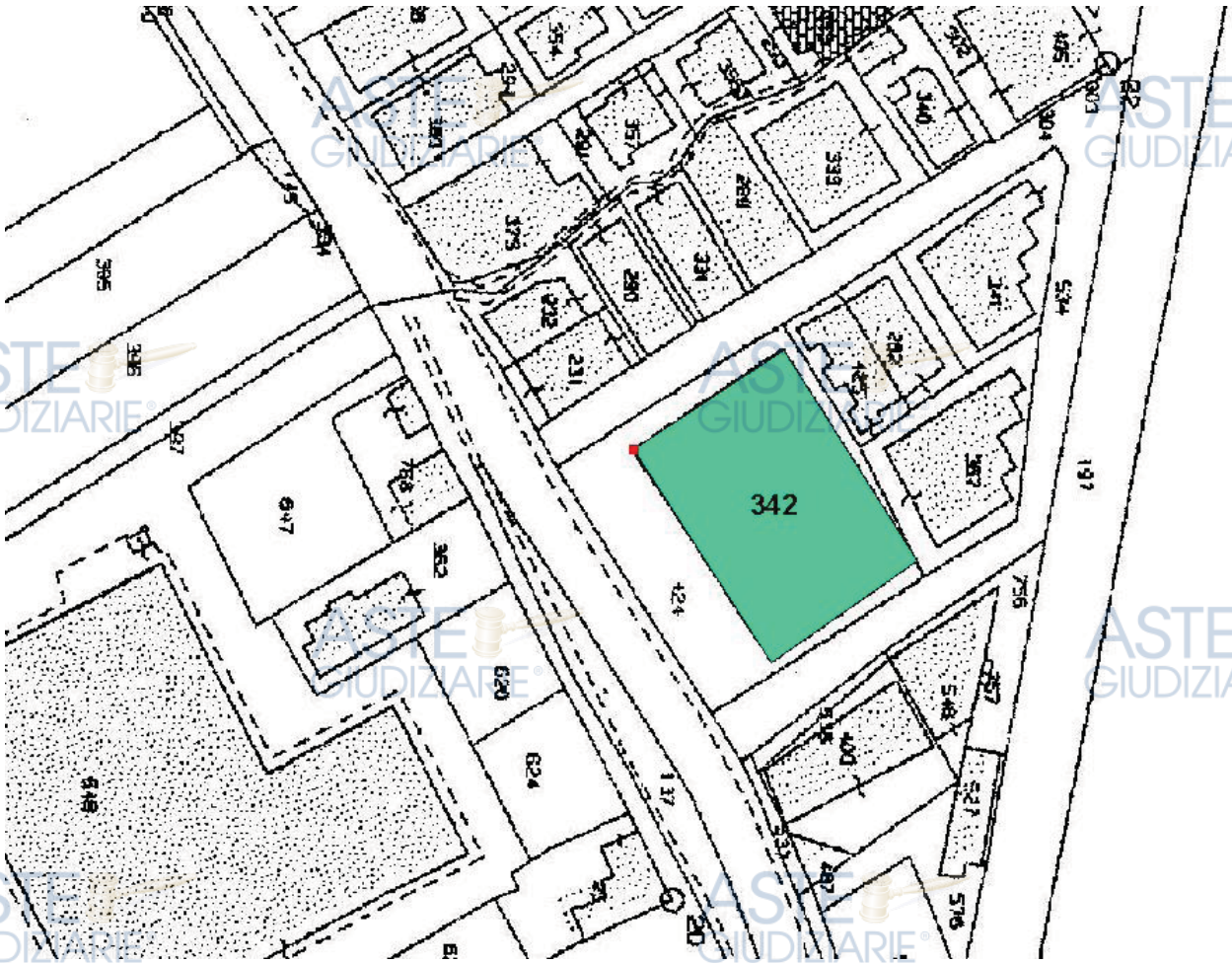
Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Intestata a **** Omissis **** [redacted] proprietaria 1/1 in regime

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

di separazione dei beni, [redacted]



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 561, secondo comma, c.p.c essi risultano esatti.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato in quanto viene utilizzato nel periodo estivo per villeggiatura.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale ed ha parti comuni come la scala dove vi accedono diversi proprietari di altri immobili dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio su cui ricade l'appartamento è un complesso condominiale esposto a est. La facciata esterna è intonacata con intonaco graffiato, mentre i balconi presentano distacco della parte in muratura e sono visibili i tavelloni che sorreggono i ballatoi (Vedi foto 1 - 2). La copertura dell'edificio è a tetto spiovente a più falde. Si precisa che l'area soprastante gli appartamento al terzo piano è di proprietà esclusiva del costruttore e non costituisce bene condominiale. L'interno del mini appartamento è intonacato e pitturato, pavimentato con mattoni in cotto di ceramica. Gli infissi sia esterni che interni sono in buono stato di manutenzione, Esternamente sono in alluminio, le porte interne in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è una porta blindata (Vedi foto (3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 -14). Il mini appartamento è composto da due vani oltre accessori in buono stato di manutenzione. L'impianto elettrico è sottotraccia, mancano i termosifoni, l'impianto d'allarme e la climatizzazione.

L'edificio non ha parti condominiali e ne private come il posto d'auto, il giardino, cantina o simili, non vi sono dotazioni condominiali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero L'immobile come già detto è libero e non è abitato da nessuno in considerazione che trattasi di mini appartamento utilizzato nel periodo balneare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **25/10/2007** al **11/09/2020**	**** 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#: 4eaf82fe6f6c5f37

		Notaio Alessandro Marino	25/10/2007	43471	25188
		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.

All'esecutata **** Omissis ****, coniugata in regime di separazione dei beni, l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 25/102007, Notaio Alessandro Marino di Ramacca, rep 7562, trascritto il 06/11/2007 ai nn. 43471/25188 da potere di **** Omissis **** nato [redacted]

Al venditore Ilardi Vincenzo, coniugato in regime di separazione dei beni, l'immobile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 21/12/2000, Notaio Michele Calì di Catania, rep 44225 trascritto il 05/01/2001 ai nn. 401/364 da potere di [redacted]

A [redacted] l'area edificabile soprastante al piano terra era pervenuta per permuta con atto del 31/12/1981, Notaio Gaetano Cesarò di Giarre, trascritto il 18/01/1982 ai nn. 1411/1175 da potere di [redacted] per l'usufrutto [redacted]

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 11/09/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia del Mutuo
  Iscritto a Catania il 27/10/2008
  Reg. gen. 40412 - Reg. part. 7363
  Importo: € 400.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da SERIT SICILIA
  Iscritto a Catania il 13/05/2010
  Reg. gen. 15476 - Reg. part. 13/05/2020
  Importo: € 115.027,66
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 57.513,83

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Catania il 09/09/2020
  Reg. gen. 20729 - Reg. part. 14740
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è situato in zona "B3" - cona di completamento suburbano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'edificio fu realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Giardini - Naxos in data 28 novembre 1981, partica ediliza n° 162 e successiva concessione in variante n° 25 rilasciata dal Sindaco del Comune di Giardini naxos in data 21 luglio 1982 e che successivamente all'immobile in oggetto non sono state apportate modifiche edilizie che avrebbero richiesto il

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie; inoltre è stata rilasciata l'abitabilità dal Sindaco del Comune di Giardini Naxos in data 11 agosto 1984.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 840,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.800,00

La proprietà ha millesimi condominiali generali pari 11,67.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

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** - Fabbricato civile ubicato a Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano T

Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è ubicato in territorio di Ramacca, precisamente in Via dei Ciclamini, 3 zona periferica distante dal centro storico di Ramacca circa 800 ml.. In questa area sorgono diversi edifici a scopo abitativo e diverse strade non asfaltate. In toponomastica non risultano presenti diverse vie. La Via dei Ciclamini si raggiunge percorrendo la strada provinciale 103. Tutto il fabbricato che è una villetta è costituito di tre piani fuori terra, piano terra, primo piano e secondo piano. L'intera struttura è stata realizzata in muratura in blocchi di tufo mista a cemento armato con tetto spiovente da una parte, mentre dall'altra è terrazzato (Vedi foto 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26). Il prospetto principale è rifinito in tre lati mentre il lato Ovest confinante con altra proprietà, priva di costruzione, risulta visibile con i blocchi in tufo. L'edificio è di recente costruzione con diverse parti costruite abusivamente. il piano terra è una costruzione realizzata presumibilmente negli anni 2000, successivamente ampliato abusivamente, esso è adibito per una parte ad attività artigianale, mentre l'altro è adibito ad abitazione. Nella zona abitativa si accede mediante un cancello e un vialetto, adornato da piante. L'appartamento all'interno è ben rifinito, molto curato ed elegante. La

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

zona abitativa e quella artigianale hanno due differenti ed autonomi ingressi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 803, Sub. 1, Categoria C3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 158.561,00

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 Ramacca (CT), 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.

Per questo motivo €. 650,00 al mq. sembra essere il valore appropriato per la villetta in questione.

Il valore commerciale dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Ramacca, Fascia/zona: Periferica: C.de Coda di Volpe - Ficuzza - Cuticchi ECC. - MICROZONA CATASTALE N° 2 - Tipologia prevalente Abitazioni civili di tipo economico IL VALORE DI MERCATO per le vile e Villini è €. 420,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO €. 630,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili con un'età costruttiva di cira 20 anni, in ottime condizioni costruttive e in ottime condizioni di abitabilità. Una porzione dell'immobile è adibita alla lavorazione artigianale per la realizzazione di cornici, quadri in legno ecc. mentre per l'altra parte è un appartamento ben rifinito. 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 €. 500,00, un valore medio di €. 600,00 e un valore massimo di €. 800,00,00. L'immobile in questione è utilizzabile come abitazione principale e in parte per la lavorazione artigianale.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 158.561,00, che scaturisce anche dall'applicazione del

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

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 ecc..

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 158.561,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano T	243,94 mq	650,00 €/mq	€ 158.561,00	100,00%	€ 158.561,00
				Valore di stima:	€ 158.561,00

Valore finale di stima: **€ 158.561,00**

E' bene precisare che l'immobile in questione necessita di essere riaccatastato alla luce dell'ampliamento abusivo di mq. 42,00 e della disposizione interna non più corrispondente alla vecchia planimetria catastale. La demolizione è improponibile in quanto il costo per tale intervento è eccessivo oltre al fatto che snaturerebbe quello che è l'aspetto architettonico della villetta. La manomissione comporterebbe la non più appetibilità da parte dei probabili acquirenti. Ancora il primo e secondo piano sono abusivi quindi anche in questo caso la manomissione è affatto impraticabile

L'unica soluzione sarebbe quello della sanatoria agli abusi edilizi che attualmente non è in vigore.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano 1 - 2

  Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è ubicato in territorio di Ramacca, precisamente in Via dei Ciclamini, 3 zona periferica distante dal centro storico di Ramacca circa 800 ml.. In questa area sorgono diversi edifici a scopo abitativo e diverse strade non asfaltate. In toponomastica non risultano presenti diverse vie. La Via dei Ciclamini si raggiunge percorrendo la strada provinciale 103. Tutto il fabbricato che è una villetta è costituito di tre piani fuori terra, piano terra, primo piano e secondo piano(Vedi foto 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26). . L'intera struttura è stata realizzata in muratura in blocchi di tufo mista a cemento armato con tetto spiovente da una parte,

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

mentre dall'altra è terrazzato. Il prospetto principale è rifinito in tre lati mentre il lato Ovest confinante con altra proprietà, priva di costruzione, risulta visibile con i blocchi in tufo. L'edificio è di recente costruzione con diverse parti costruite abusivamente (Vedi foto 26). il primo piano con annesso secondo piano (mansarda) è una costruzione abusiva realizzata successivamente al piano terra. Il primo piano e il secondo piano (mansarda), sono collegati internamente mediante una scala e sono rifiniti in modo eccellente. A questi piani si accede tramite la scala esterna, già descritta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 803, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 212.800,00

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 Ramacca (CT), 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.

Per questo motivo €. 800,00 al mq. sembra essere il valore appropriato per la villetta in questione.

Il valore commerciale dell'immobile alla luce degli indicatori OMI per il Comune di Ramacca, Fascia/zona: Periferica: C.de Coda di Volpe - Ficuzza - Cuticchi ECC. - MICROZONA CATASTALE N° 2 - Tipologia prevalente Abitazioni civili di tipo economico IL VALORE DI MERCATO per le vile e Villini è €. 420,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO €. 630,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili con un'età costruttiva di cira 20 anni, in ottime condizioni costruttive e in ottime condizioni di abitabilità, essa è curata con stile ed è anche elegante. 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

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

simili va da un minimo di €. 500,00, un valore medio di €. 600,00 e un valore massimo di €. 800,00,00.

L'immobile in questione è utilizzabile come abitazione principale.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 212.800,00, che scaturisce anche dall'applicazione del 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 ecc..

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 212800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano 1 - 2	266,00 mq	800,00 €/mq	€ 212.800,00	100,00%	€ 212.800,00
				Valore di stima:	€ 212.800,00

Valore finale di stima: **€ 212.800,00**

E' bene precisare che l'immobile in questione necessita di essere riaccatastato alla luce dell'ampliamento abusivo sia dell'appartamento posto al primo piano che della mansarda posta al secondo piano. La demolizione è improponibile in quanto il costo per tale intervento è eccessivo oltre al fatto che snaturerebbe quello che è l'aspetto architettonico della villetta. La manomissione comporterebbe la non più appetibilità da parte dei probabili acquirenti. Si precisa ancora una volta che sia il primo che il secondo piano sono abusivi quindi anche in questo caso la manomissione è affatto impraticabile

L'unica soluzione sarebbe quello della sanatoria agli abusi edilizi che attualmente non è in vigore.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Giardini-Naxos (ME) - Via Torino, 2, interno 17, piano 2

L'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è posto in Via Torino, 2 - Giardini Naxos (ME), in prossimità della S.S. 114 che da Catania conduce a Taormina e prosegue, esso dista dal centro abitato di Giardini Naxos circa km.2,00 e da Taormina circa km. 10,00. Tutta l'area interessata è dotata di servizi essenziali come ipermercati, banche ecc. Trasversalmente alla strada statale 114 vi è la Via Torino, dove

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

al civico, 2 è ubicato un edificio di vecchia costruzione fatiscente, con quattro piani fuori terra e coperto da un tetto con tegole a quattro falde, il cui ingresso è rappresentato da un cancello in ferro che conduce a pochi passi all'ingresso principale (Vedi foto 1 - 2) . L'intero edificio è composto da diversi appartamenti e ricade, come già detto nel territorio di Giardini Naxos, area balneare, posta a circa ml. 10 s.l.m, e dista circa km. 1,5 dal mare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 342, Sub. 30, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.020,00

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, posizione rispetto a quello balbeare ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato nel Comune di Giardini Naxos, 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.

Per questo motivo €. 870,00 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 Giarini Naxos, Fascia/zona: Periferica: C.de Mastrociccio - Via Vittorio Emanuele - Recanati ECC. - MICROZONA CATASTALE N° 2 - Tipologia prevalente Abitazioni civili IL VALORE DI MERCATO è €. 950,00/MQ - VALORE DI MERCATO MASSIMO €. 1.350,00/MQ. L'immobile in questione rientra fra gli immobili con un'età costruttiva di oltre 20 anni, dove sono stati riscontrati segni di vetustà e fatiscenza. 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 €. 900,00, un valore medio di €. 1.050,00 e un valore massimo di €. 1.500,00. L'immobile in questione è utilizzabile come abitazione nel periodo estivo

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

come villeggiatura.

Il valore finale di stima dell'immobile è di €. 40.020,00, che scaturisce anche dall'applicazione del 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 ecc..

VALORE DEL FABBRICATO E' DI €. 40.020,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Mini appartamento Giardini-Naxos (ME) - Via Torino, 2, interno 17, piano 2	46,00 mq	870,00 €/mq	€ 40.020,00	100,00%	€ 40.020,00
				Valore di stima:	€ 40.020,00

Valore finale di stima: **€ 40.020,00**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si fa rilevare che il C.T.U. non ha potuto procedere speditamente per l'enorme ritardi nel versamento dell'acconto da parte del creditore procedente. Il creditore procedente versava al C.T.U. l'acconto disposto dal G.E solo in data 06/04/2022. In data 20/06/2022 l'Avvocato Savoca Francesco chiedeva al C.T.U di sospendere le operazioni peritali fino al mese di Settembre 2022 in quanto vi erano in corso trattative di bonario componimento. Il C.T.U informava il G.E con pec il 23/06/2022.

I sopralluoghi effettuati dal C.T.U assieme al custode sono stati fatti il 19/05/2022, il 22/09/2022 e poi il 19/10/2022, il terzo sopralluogo è avvenuto anch'esso con notevole ritardo a seguito dell'impossibilità di poter accedere nell'abitazione della Sig.ra **** Omissis **** colpita lei e poi tutta la famiglia e in tempi successivi da COVID 19.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

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 15/11/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Concessione edilizia e grafici presentati al Comune di Ramacca
- ✓ Altri allegati - n° 48 foto di Giardini Naxos e Ramacca
- ✓ Altri allegati - Invito sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Mappa Catastale di Girdini Naxos
- ✓ Altri allegati - Stato di famiglia con residenza e Matrimonio
- ✓ Altri allegati - Richiesta di rinvio per trattativi di bonario componimento
- ✓ Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ Altri allegati - Catastale Girdini Naxos
- ✓ Altri allegati - Catastale Ramacca
- ✓ Altri allegati - Ricevute consegna perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - Parcella C.T.U.

Firmato Da: D'ASTA AURELIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4eaf82fe6f6c5f37

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano T

  Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è ubicato in territorio di Ramacca, precisamente in Via dei Ciclamini, 3 zona periferica distante dal centro storico di Ramacca circa 800 ml.. In questa area sorgono diversi edifici a scopo abitativo e diverse strade non asfaltate. In toponomastica non risultano presenti diverse vie. La Via dei Ciclamini si raggiunge percorrendo la strada provinciale 103. Tutto il fabbricato che è una villetta è costituito di tre piani fuori terra, piano terra, primo piano e secondo piano. L'intera struttura è stata realizzata in muratura in blocchi di tufo mista a cemento armato con tetto spiovente da una parte, mentre dall'altra è terrazzato (Vedi foto 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26). Il prospetto principale è rifinito in tre lati mentre il lato Ovest confinante con altra proprietà, priva di costruzione, risulta visibile con i blocchi in tufo. L'edificio è di recente costruzione con diverse parti costruite abusivamente. il piano terra è una costruzione realizzata presumibilmente negli anni 2000, successivamente ampliato abusivamente, esso è adibito per una parte ad attività artigianale, mentre l'altro è adibito ad abitazione. Nella zona abitativa si accede mediante un cancello e un vialetto, adornato da piante. L'appartamento all'interno è ben rifinito, molto curato ed elegante. La zona abitativa e quella artigianale hanno due differenti ed autonomi ingressi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 803, Sub. 1, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere inserito in zona "C"- zona d'espanzione dello strumento urbanistico del Comune di Ramacca.

Prezzo base d'asta: **€ 158.561,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano 1 - 2

  Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è ubicato in territorio di Ramacca, precisamente in Via dei Ciclamini, 3 zona periferica distante dal centro storico di Ramacca circa 800 ml.. In questa area

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

sorgono diversi edifici a scopo abitativo e diverse strade non asfaltate. In toponomastica non risultano presenti diverse vie. La Via dei Ciclamini si raggiunge percorrendo la strada provinciale 103. Tutto il fabbricato che è una villetta è costituito di tre piani fuori terra, piano terra, primo piano e secondo piano(Vedi foto 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26). . L'intera struttura è stata realizzata in muratura in blocchi di tufo mista a cemento armato con tetto spiovente da una parte, mentre dall'altra è terrazzato. Il prospetto principale è rifinito in tre lati mentre il lato Ovest confinante con altra proprietà, priva di costruzione, risulta visibile con i blocchi in tufo. L'edificio è di recente costruzione con diverse parti costruite abusivamente (Vedi foto 26). il primo piano con annesso secondo piano (mansarda) è una costruzione abusiva realizzata successivamente al piano terra. Il primo piano e il secondo piano (mansarda), sono collegati internamente mediante una scala e sono rifiniti in modo eccellente. A questi piani si accede tramite la scala esterna, già descritta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 803, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile risulta essere inserito in zona "C"- zona d'espanzione dello strumento urbanistico del Comune di Ramacca.

Prezzo base d'asta: **€ 212.800,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Mini appartamento ubicato a Giardini-Naxos (ME) - Via Torino, 2, interno 17, piano 2

L'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è posto in Via Torino, 2 - Giardini Naxos (ME), in prossimità della S.S. 114 che da Catania conduce a Taormina e prosegue, esso dista dal centro abitato di Giardini Naxos circa km.2,00 e da Taormina circa km. 10,00. Tutta l'area interessata è dotata di servizi essenziali come ipermercati, banche ecc. Trasversalmente alla strada statale 114 vi è la Via Torino, dove al civico, 2 è ubicato un edificio di vecchia costruzione fatiscente, con quattro piani fuori terra e coperto da un tetto con tegole a quattro falde, il cui ingresso è rappresentato da un cancello in ferro che conduce a pochi passi all'ingresso principale (Vedi foto 1 - 2) . L'intero edificio è composto da diversi appartamenti e ricade, come già detto nel territorio di Giardini Naxos, area balneare, posta a circa ml. 10 s.l.m, e dista circa km. 1,5 dal mare.

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 342, Sub. 30, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico l'immobile è situato in zona "B3" - cona di completamento suburbano.

Prezzo base d'asta: **€ 40.020,00**

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 48/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.561,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 803, Sub. 1, Categoria C3	**Superficie**	243,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in parte utilizzato dal marito della Sig.ra **** Omissis **** che lo utilizza per la lavorazione artigianale di cornici e quadri, mentre l'altra parte è un mini appartamento in ottime condizioni abitative e ben curato.		
Descrizione:	Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è ubicato in territorio di Ramacca, precisamente in Via dei Ciclamini, 3 zona periferica distante dal centro storico di Ramacca circa 800 ml.. In questa area sorgono diversi edifici a scopo abitativo e diverse strade non asfaltate. In toponomastica non risultano presenti diverse vie. La Via dei Ciclamini si raggiunge percorrendo la strada provinciale 103. Tutto il fabbricato che è una villetta è costituito di tre piani fuori terra, piano terra, primo piano e secondo piano. L'intera struttura è stata realizzata in muratura in blocchi di tufo mista a cemento armato con tetto spiovente da una parte, mentre dall'altra è terrazzato (Vedi foto 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26). Il prospetto principale è rifinito in tre lati mentre il lato Ovest confinante con altra proprietà, priva di costruzione, risulta visibile con i blocchi in tufo. L'edificio è di recente costruzione con diverse parti costruite abusivamente. il piano terra è una costruzione realizzata presumibilmente negli anni 2000, successivamente ampliato abusivamente, esso è adibito per una parte ad attività artigianale, mentre l'altro è adibito ad abitazione. Nella zona abitativa si accede mediante un cancello e un vialetto, adornato da piante. L'appartamento all'interno è ben rifinito, molto curato ed elegante. La zona abitativa e quella artigianale hanno due differenti ed autonomi ingressi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e il marito oltre al figlio **** Omissis ****.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 212.800,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Ramacca (CT) - Via dei Ciclamini, 3, piano 1 - 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 139, Part. 803, Sub. 2, Categoria A3	**Superficie**	266,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile comprendente sia il primo piano che il secondo piano adibito a mansarda è in ottime condizioni abitative e ben curato.		
Descrizione:	Il fabbricato, oggetto di esecuzione immobiliare, è ubicato in territorio di Ramacca, precisamente in Via dei Ciclamini, 3 zona periferica distante dal centro storico di Ramacca circa 800 ml.. In questa area sorgono diversi edifici a scopo abitativo e diverse strade non asfaltate. In toponomastica non risultano presenti diverse vie. La Via dei Ciclamini si raggiunge percorrendo la strada provinciale 103. Tutto il fabbricato che		

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#: 4eaf82fe6f6c5f37

	è una villetta è costituito di tre piani fuori terra, piano terra, primo piano e secondo piano(Vedi foto 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26). . L'intera struttura è stata realizzata in muratura in blocchi di tufo mista a cemento armato con tetto spiovente da una parte, mentre dall'altra è terrazzato. Il prospetto principale è rifinito in tre lati mentre il lato Ovest confinante con altra proprietà, priva di costruzione, risulta visibile con i blocchi in tufo. L'edificio è di recente costruzione con diverse parti costruite abusivamente (Vedi foto 26). il primo piano con annesso secondo piano (mansarda) è una costruzione abusiva realizzata successivamente al piano terra. Il primo piano e il secondo piano (mansarda), sono collegati internamente mediante una scala e sono rifiniti in modo eccellente. A questi piani si accede tramite la scala esterna, già descritta.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata **** Omissis **** e il marito oltre al figlio **** Omissis ****.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.020,00

Bene N° 3 - Mini appartamento			
Ubicazione:	Giardini-Naxos (ME) - Via Torino, 2, interno 17, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 342, Sub. 30, Categoria A2	**Superficie**	46,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato in quanto viene utilizzato nel periodo estivo per villeggiatura.		
Descrizione:	L'edificio oggetto di esecuzione immobiliare è posto in Via Torino, 2 - Giardini Naxos (ME), in prossimità della S.S. 114 che da Catania conduce a Taormina e prosegue, esso dista dal centro abitato di Giardini Naxos circa km.2,00 e da Taormina circa km. 10,00. Tutta l'area interessata è dotata di servizi essenziali come ipermercati, banche ecc. Trasversalmente alla strada statale 114 vi è la Via Torino, dove al civico, 2 è ubicato un edificio di vecchia costruzione fatiscente, con quattro piani fuori terra e coperto da un tetto con tegole a quattro falde, il cui ingresso è rappresentato da un cancello in ferro che conduce a pochi passi all'ingresso principale (Vedi foto 1 - 2) . L'intero edificio è composto da diversi appartamenti e ricade, come già detto nel territorio di Giardini Naxos, area balneare, posta a circa ml. 10 s.l.m, e dista circa km. 1,5 dal mare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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#: 4eaf82fe6f6c5f37