

n. 82/2016 RGE.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto geometra Pulvirenti Marzio, iscritto all'albo dei geometri e dei geometri laureati della provincia di Catania al N° 3036, con studio tecnico in Caltagirone Via Roma 43, ha ricevuto incarico dal Giudice del Tribunale di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Daniela Angelozzi, di redigere la presente consulenza tecnica, giusta nomina all'udienza del 30.05.2017, nel procedimento iscritto presso il Tribunale di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari n. 82/2016 RGE, promossa dalla _____, nei confronti di _____.

All'udienza del 30.05.2016, il Giudice sottoponeva i seguenti quesiti:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

3. verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

4. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

5. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente ;

6. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;



7. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

8. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

9. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a

quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

12. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via

approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;



16. dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.), formulando un'ipotesi di descrizione da inserire nell'avviso di vendita.

18. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente,

ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

19. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

20. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

21. alleggi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

22. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.



Premessa:

Il sottoscritto comunicava a mezzo raccomandata a/r. alle parti l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il dì 10.11.2017 sui luoghi.

In dette circostanze era presente la Sig. _____, la quale chiedeva di potere rinviare il sopralluogo, pertanto si è concordato di effettuare il successivo sopralluogo per il dì 17.11.2017.

In dette circostanze era presente la Sig. _____, la quale consentiva l'accesso ai luoghi, ove sono state svolte le necessarie operazioni, consistenti nella misurazione dell'immobile, e nella redazione del rilievo fotografico.

Il tutto riportato nel verbale di sopralluogo allegato.

Gli avvisi di sopralluogo sono stati spediti a mezzo raccomandata a/r. presso gli indirizzi di residenza, richiesti ed acquisiti dagli uffici Comunali dell'anagrafe.

La raccomandata inviata al Sig. _____ è stata restituita al mittente con causale "destinatario irreperibile"

Risposte ai quesiti.

1) Trattasi di immobile sito in San Michele di Ganzaria, posto tra la Via Giuseppe Cardaci, Via Umberto I e Via Giovanni Greco, sviluppato su tre elevazioni fuori terra.



Il piano terra di Via Umberto I n° 17, censito in catasto al foglio 12, particella 550, subalterno 4, categoria C/6, classe 5, consistenza 17,00 mq., superficie catastale 28,00 mq., rendita catastale € 32,49, composto da un unico vano adibito ad autorimessa, accessibile dalla Via Umberto I n° 17.

Il piano terra, primo e secondo di Via Umberto I n° 15, censito in catasto al foglio 12, particella 550, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani., superficie catastale totale 130,00 mq., rendita catastale € 267,01.

Appartamento unifamiliare composto da un vano ingresso a piano terra, due vani letto ed un w.c. con ballatoio di pertinenza a piano primo, una cucina ed un w.c. con ballatoio e terrazza coperta di pertinenza a piano secondo.

L'appartamento e l'autorimessa sono comunicanti tra loro tramite una porta interna, i piani terra, primo e secondo sono comunicanti tra loro tramite una scala di collegamento interna.

L'intero edificio confina a nord con la Via Giovanni Greco, a sud con la Via Giuseppe Cardaci, ad est con la via Umberto I, ad ovest con la particella n. 548 (intestata in catasto a) e con la particella 549 (intestata in catasto a).

Si è riscontrata difformità dei dati e della consistenza catastale tra i certificati in atti e lo stato dei luoghi.

Infatti le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Catania, risultano del tutto difformi dall'attuale divisione

interna dei vani dell'immobile, inoltre i numeri civici indicati nelle visure catastali ovvero n. 13 e 15, in realtà sono 15 e 17.

Infine l'atto di pignoramento immobili e la relativa nota di trascrizione del 16.08.2016 reg. part. 25193, reg. gen. 32752, riporta le particelle 550 sub. 1 e 2.

Detti subalterni sono stati soppressi a seguito di variazione catastale del 28.10.2008, e sono stati sostituiti dagli attuali sub. 3 e 4, che per come da certificazioni ipotecarie non risultano gravate da alcun provvedimento di pignoramento.

2) E' presente agli atti la certificazione notarile ipocatastale, prodotta dal Notaio _____, datata 01.09.2016.

Si è accertato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 16.08.2016 reg. part. 25193, reg. gen. 32752, non corrispondono con quelli attuali.

Infatti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione le particelle indicate sono 550 sub. 1 e 2, mentre detti subalterni sono stati soppressi a seguito di variazione catastale del 28.10.2008, e sono stati sostituiti dagli sub. 3 e 4, che per come da certificazioni ipotecarie non risultano gravate da alcun provvedimento di pignoramento.

3) Il fabbricato in oggetto è in capo ai debitori.



Infatti i Signori _____ e _____, acquistavano l'immobile con atto di compravendita in data 10.03.1998, a firma del Notaio _____, acquisendo ciascuno la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni tra loro fino al 28.10.2008.

4) Il fabbricato in oggetto è stato acquistato dall'odierna ditta _____ e _____, con atto di compravendita ai rogiti del Notaio _____ del 10.03.1998, quindi non anteriore al ventennio.

È stata verificata la continuità storica nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ed è di seguito riassunta:

- Trascrizione alla Conservatoria dei registri di Catania, servizio di pubblicità immobiliare del 31.12.1993, reg. gen. 44458, reg. part. 33511, dell'atto di compravendita ai rogiti del _____ del 22.12.1993, rep. 55629, a favore di _____, contro _____, per l'immobile censito al catasto dei fabbricati nel Comune di San Michele di Ganzaria, riportato al foglio 12, particella 550, sub. 1 e 2.

- Trascrizione alla Conservatoria dei registri di Catania, servizio di pubblicità immobiliare del 12.03.1998, reg. gen. 7188, reg. part. 5775, dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio _____ del 10.03.1998 rep. 69920, a favore di _____ e _____, contro _____ per l'immobile censito al catasto dei fabbricati nel Comune di San Michele di Ganzaria, riportato al foglio 12, particella

550, sub. 1 e 2.

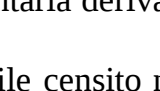
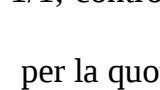
5) Nulla.

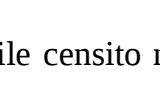
6) I beni risultano accatastati al foglio 12, particella 550, subalterni 3 e 4 del N.C.E.U. di San Michele di Ganzaria.

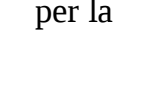
Detti subalterni provengono dalla soppressione dei subalterni originari 1 e 2, a seguito di variazione catastale del 28.10.2008.

7) Sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catania e sono di seguito indicate:

- Iscrizione del 10.10.2003, reg. part. 6023, reg. gen. 39804, Pubblico Ufficiale Notaio  rep. 87507/23461 del 09.10.2003, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di San Michele di Ganzaria, al foglio 12, particella 550, sub. 1 e 2, a favore di

 , società per azioni per la quota di 1/1, contro  per la quota di 1/2, e contro  per la quota di 1/2.

- Iscrizione del 30.09.2008, reg. part. 11709, reg. gen. 55874, Pubblico Ufficiale Notaio  , rep. 99880/27903 del 29.09.2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di San Michele di Ganzaria, al foglio 12, particella 550, sub. 1 e 2, a favore di 

 società per azioni per la quota di 1/1, contro  per la



quota di 1/2 in regime di comunione legale con e

contro per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

con

- Trascrizione del 16.08.2016, reg. part. 25193, reg. gen. 32752, Pubblico

Ufficiale Tribunale di Caltagirone, rep. 540 del 27.06.2016, atto esecutivo

o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per gli immobili censiti nel

catasto fabbricati del Comune di San Michele di Ganzaria, al foglio 12,

particella 550, sub. 1 e 2, a favore di

soc. coop. a r.l. per la quota di 1/1, contro

per la quota di

1/2, e contro

per la quota di 1/2.

8) Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Michele di Ganzaria in data 14.11.2017, allegato alla presente, certifica che nel vigente P.R.G. del Comune di San Michele di Ganzaria, l'immobile individuato in catasto al foglio 12, particella n. 550, ricade in zona B0, denominata "residenziale di ristrutturazione e completamento qualificativo".

9) Trattasi di immobile sito in San Michele di Ganzaria, posto tra la Via Giuseppe Cardaci, Via Umberto I e Via Giovanni Greco, sviluppato su tre elevazioni fuori terra.

Il piano terra di Via Umberto I n° 17, censito in catasto al foglio 12,

particella 550, subalterno 4, categoria C/6, classe 5, consistenza 17,00

mq., superficie catastale 28,00 mq., rendita catastale € 32,49, composto da un unico vano adibito ad autorimessa, accessibile dalla Via Umberto I n° 17, per una superficie utile calpestabile di 18.90 mq.

Rifinito internamente con pavimentazione in battuto di cls, e pareti al rustico; esternamente non rifinito e lasciato al rustico.

Il piano terra, primo e secondo di Via Umberto I n° 15, censito in catasto al foglio 12, particella 550, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani., superficie catastale totale 130,00 mq., rendita catastale € 267,01.

Appartamento unifamiliare composto da un vano ingresso a piano terra, dalla superficie utile calpestabile di 19,30 mq.

Il primo piano composto da due vani letto di 11,95 mq. utili uno e 13,80 mq. utili l'altro, con annesso ripostiglio sottoscala di 1,55 mq.

Un w.c. privo di pavimentazione e piastrelle di 3,50 mq., ed un ballatoio di pertinenza prospiciente la Via Umberto I.

Il secondo piano composto da una cucina di 27,85 mq. utili, ed un w.c. di 3,65 mq. utili.

È inoltre presente una terrazza coperta di 12,35 mq. ed un ballatoio di 5,80 mq., prospiciente la Via Umberto I.

Rifinito internamente con pavimentazione in cotto porcellanato, pareti con intonaco per interni di civile abitazione tinteggiate; esternamente non rifinito e lasciato al rustico.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento.

L'appartamento e l'autorimessa sono comunicanti tra loro tramite una porta interna, i piani terra, primo e secondo sono comunicanti tra loro tramite una scala di collegamento interna.

L'intero edificio confina a nord con la Via Giovanni Greco, a sud con la Via Giuseppe Cardaci, ad est con la via Umberto I, ad ovest con la particella n. 548 (intestata in catasto a) e con la particella 549 (intestata in catasto a).

Per altre caratteristiche descrittive vedasi rilievo fotografico allegato.

10) Si è accertato che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 16.08.2016 reg. part. 25193, reg. gen. 32752, non corrispondono con quelli attuali.

Infatti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione le particelle indicate sono 550 subalterno 1 e 2, mentre detti subalterni sono stati soppressi a seguito di variazione catastale del 28.10.2008, e sono stati sostituiti dai sub. 3 e 4, che per come da certificazioni ipotecarie non risultano gravate da alcun provvedimento di pignoramento.

a- I dati catastali indicati in pignoramento e nella relativa nota di trascrizione seppure non corrispondenti con gli attuali dati, identificano l'immobile e consentono la sua univoca individuazione, infatti il certificato catastale indica i subalterni 1 e 2 come "soppressi" la cui soppressione ha generato gli attuali subalterni 3 e 4.



b- I dati catastali indicati in pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (particella 550, subalterno 1 e 2) sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, infatti il certificato catastale indica i subalterni 1 e 2 come "soppressi" la cui soppressione ha generato gli attuali subalterni 3 e 4.

c- I dati catastali indicati in pignoramento e nella relativa nota di trascrizione pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale del compendio pignorato.

11) L'intero fabbricato, per l'aspetto urbanistico, è stato legittimato a seguito di rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria n° 28/2001, rilasciata dal Comune di San Michele di Ganzaria, ai sensi dell'Art. 13, L. 47/85, per i lavori di ampliamento del vano posto a secondo piano, per la sostituzione del tetto di copertura e per la costruzione di una scala di collegamento interna, realizzati nell'anno 1999 senza le dovute autorizzazioni, ma condonate nell'anno 2001, C.E. n° 28.

Si sono riscontrate due difformità rispetto agli allegati grafici della Concessione Edilizia, una che riguarda i ballatoi prospicienti la Via Umberto I, ovvero rappresentati graficamente discontinui, mentre sui luoghi sono continui, l'altra riguarda la rappresentazione grafica dell'infisso posto nel vano a secondo piano, prospiciente la Via Umberto I, ovvero rappresentato come balcone, mentre sui luoghi è una finestra.

Si è riscontrato inoltre in sede di sopralluogo, la presenza di una tettoia a copertura della terrazza posta a secondo piano, realizzata con pannelli in termo copertura, dalla superficie di 12,35 mq. circa, avente altezza di 3,75 m., misurata nel punto più alto e 2.95 m., misurata nel punto più basso.

Si ritiene che data la modesta entità dell'opera, nonché l'utilizzo di materiali, e la precarietà dell'opera, le tettoia possa essere asportata facilmente, ripristinando lo stato dei luoghi senza particolari difficoltà.

Tale manufatto è stato realizzato senza le dovute autorizzazioni, e non è stata presentata alcuna richiesta di condono.

12) La tettoia realizzata a copertura della terrazza posta a secondo piano potrà essere regolarizzata ai sensi dell'Art. 6, comma 5 del D.P.R. 380/2001, ed è previsto il pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre i diritti di segreteria da versare a favore del Comune di San Michele di Ganzaria, dovrà inoltre essere calcolata la parcella per il compenso del tecnico professionista incaricato alla redazione della documentazione necessaria.

I costi sono quantificati in via approssimativa in € 3.500,00.

I costi per la rimozione della tettoia, e del ripristino dello stato dei luoghi sono quantificati in € 500,00.

Non risultano trascritte ordinanze di demolizione o di acquisizione.



13) I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, infatti l'odierna ditta debitrice acquista dai precedenti proprietari la piena proprietà dell'immobile.



14) Nulla.



15) Il beni pignorati sono occupati dal debitore, Sig. ove è residente come riscontrato dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di San Michele di Ganzaria.

16) I beni sono pignorati per l'intera quota.

17) Casa singola unifamiliare con relativo garage sita in San Michele di Ganzaria, posto tra la Via Giuseppe Cardaci, Via Umberto I e Via Giovanni Greco, sviluppato su tre elevazioni fuori terra.

Il piano terra di Via Umberto I n° 17, censito in catasto al foglio 12, particella 550, subalterno 4, categoria C/6, classe 5, consistenza 17,00 mq., superficie catastale 28,00 mq., rendita catastale € 32,49, composto da un unico vano adibito ad autorimessa, accessibile dalla Via Umberto I n° 17, per una superficie utile calpestabile di 18.90 mq.

Rifinito internamente con pavimentazione in battuto di cls, e pareti al rustico; esternamente non rifinito e lasciato al rustico.



Il piano terra, primo e secondo di Via Umberto I n° 15, censito in catasto al foglio 12, particella 550, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani., superficie catastale totale 130,00 mq., rendita catastale € 267,01.

Appartamento unifamiliare composto da un vano ingresso a piano terra, dalla superficie utile calpestabile di 19,30 mq.

Il primo piano composto da due vani letto di 11,95 mq. utili uno e 13,80 mq. utili l'altro, con annesso ripostiglio sottoscala di 1,55 mq.

Un w.c. privo di pavimentazione e piastrelle di 3,50 mq., ed un ballatoio di pertinenza prospiciente la Via Umberto I.

Il secondo piano composto da una cucina di 27,85 mq. utili, ed un w.c. di 3,65 mq. utili.

È inoltre presente una terrazza coperta di 12,35 mq. ed un ballatoio di 5,80 mq., prospiciente la Via Umberto I.

Rifinito internamente con pavimentazione in cotto porcellanato, pareti con intonaco per interni di civile abitazione tinteggiate; esternamente non rifinito e lasciato al rustico.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e di riscaldamento.

L'appartamento e l'autorimessa sono comunicanti tra loro tramite una porta interna, i piani terra, primo e secondo sono comunicanti tra loro tramite una scala di collegamento interna.

L'intero edificio confina a nord con la Via Giovanni Greco, a sud con la Via Giuseppe Cardaci, ad est con la via Umberto I, ad ovest con la

particella n. 548 (intestata in catasto a) e con la
particella 549 (intestata in catasto a).

L'immobile non risulta gravato da vincoli storici, artistici, alberghieri, etc.

18) Non risultano vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Sui beni gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catania e sono di seguito indicate:

- Iscrizione del 10.10.2003, reg. part. 6023, reg. gen. 39804, Pubblico Ufficiale Notaio , rep. 87507/23461 del 09.10.2003, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di San Michele di Ganzaria, al foglio 12, particella 550, sub. 1 e 2, a favore di

, società per azioni per la quota di 1/1, contro per la quota di 1/2, e contro per la quota di 1/2.

- Iscrizione del 30.09.2008, reg. part. 11709, reg. gen. 55874, Pubblico Ufficiale Notaio , rep. 99880/27903 del 29.09.2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per l'immobile censito nel catasto fabbricati del Comune di San Michele di Ganzaria, al foglio 12, particella 550, sub. 1 e 2, a favore di

società per azioni per la quota di 1/1, contro per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con , e

ASTE
GIUDIZIARIE.it



contro _____ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale

con _____ .

- Trascrizione del 16.08.2016, reg. part. 25193, reg. gen. 32752, Pubblico

Ufficiale Tribunale di Caltagirone, rep. 540 del 27.06.2016, atto esecutivo

o cautelare, verbale di pignoramento immobili, per gli immobili censiti nel

catasto fabbricati del Comune di San Michele di Ganzaria, al foglio 12,

particella 550, sub. 1 e 2, a favore di _____

soc. coop. a r.l. per la quota di 1/1, contro _____ per la quota di

1/2, e contro _____ per la quota di 1/2.

19) Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari sono stati estrapolati i valori corrispondenti al prezzo di mercato, in relazione allo stato dei luoghi, alla loro conservazione e posizione rispetto alla fascia urbana di appartenenza;

Si è attribuito un valore di € 450,00 per mq. lordi, all'abitazione, e € 300,00 per mq. lordi all'autorimessa.

Per la stima dei ballatoi a primo e secondo piano e della terrazza a secondo piano, si è attribuito un valore di € 450,00 per mq. utile, calcolata ad 1/10 di superficie.

Pertanto:

-Abitazione mq. 127,95, x €/mq. 450,00 = € 57.577,50.

-Autorimessa mq.31,20 x €/mq. 300,00 = € 9.360,00.

In totale il lotto è stato stimato a 66.937,50 €.

20) Considerate le caratteristiche costruttive dell'immobile, della tipologia e ubicazione delle unità immobiliari facente parte dell'edificio, nello specifico che trattasi di fabbricato adibito a civile abitazione con relativa pertinenze, si ritiene di potere procedere alla vendita in un unico lotto.

21) Tra la documentazione allegata si trasmette rilievo fotografico e planimetrie catastali.

22) L'immobile è soggetto alla redazione del certificato energetico (a.p.e.).

Considerato che per la tipologia di immobile specifico il certificato energetico prevede dei termini di scadenza brevi, si ritiene che la produzione del certificato in data odierna, possa comportare la nullità dello stesso per scadenza dei termini, non potendolo allegare al decreto di trasferimento.

Premesso che sono stati raccolti dal sottoscritto tutti gli elementi utili per la redazione del certificato in questione, si richiede al Giudice di produrre lo stesso in seguito.

Tanto dovevo.

Caltagirone 20.11.2017

Il c.t.u.

(geom. Pulvirenti Marzio)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

