

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Esec.n°165/2012
(ud.28-01-2015)

G.E. : Dott.ssa. Fascetto

Procedimento mosso da

spa nei confronti di

-Relazione tecnica

-Documentazione fotografica

-Allegati

Catania 31/07/2014

Dott. Arch. **Eva Grillo**



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Esec.n°165/2012
(ud.28-01-2015)

G.E. : Dott.ssa. Fascetto

Procedimento promosso da Blue Factor spa nei confronti di

C.T.U.: Arch. Eva Grillo

Relazione Tecnica

1. Conferimento incarico di stima

L'anno 2013, il giorno 18 del mese di dicembre alle ore 11,00 presso il Tribunale di Catania Sesta Sez. Civile, davanti al G.E. Dott.ssa Fascetto a seguito di decreto di nomina del 25/09/2013 emesso nella Proc. N° 165/2012 R.G. Es. Imm. promossa da Blue Factor spa compariva la sottoscritta C.T.U. Dott. Arch. Eva Grillo, la quale accettava l'incarico *prestando giuramento.*

Con lo stesso provvedimento il Magistrato richiede alla sottoscritta di:

- a- identificare 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;

2

b- verifichi la 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;

c- accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;

d- precisi, se del caso , la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e- accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

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

h- accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo

della stessa , indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

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

j – evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. 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 (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);

k-determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;

l- indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in piu' 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;

m- allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n-accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile , identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura,

o-accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p-verifichi 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

2. Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U., al fine di espletare il mandato ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Il giorno del sopralluogo era presente sui luoghi parte esecutata.

Si tratta del pignoramento del seguente immobile:

- immobile sito in Via Roma 103, foglio 30 particella 68
- immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25, foglio 30 particella 70 sub 1 e 543 sub 1

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

a- identificare 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, nonche' la conformita' dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

- immobile sito in Via Roma 103 (oggi civico 97)

Trattasi di una casa terranea rialzata rispetto alla quota della strada, via Roma, costruita in epoca antecedente al 1940.

Dati catastali: Censito al NCEU foglio 30 particella 68

Confina a nord con terreno della stessa ditta censito al foglio 30 particella 157, a sud con la via Roma, ad est con altra proprietà e ad ovest con terreno di pertinenza.

- immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25

Fabbricato ad uso laboratorio.

Dati catastali: Censito al NCEU foglio 30 particella 70 sub 1 e 543 sub 1

Confina a nord con la stessa ditta, a sud con la via Cristoforo Colombo, ad est con la corte della stessa proprietà attigua all'altro immobile di parte esecutata sito in via Roma; confina ad ovest con altra proprietà.

b- verifichi la 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:

- immobile sito in Via Roma 103 (oggi civico 97)

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà di parte esecutata per i diritti di 9/12.

- immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà di parte esecutata per i diritti di 1/1, pertanto è di proprietà esclusiva.

c- accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;

- immobile sito in Via Roma 103 (oggi civico 97)

Il bene è di proprietà di parte esecutata nella quota di 9/12 pervenuto per atto di vendita a rogito Notaio Maria Grazia Tomasello in data 28/10/1999, repertorio n. 19850 trascritto presso l'ufficio del territorio di Catania il 04/11/1999 al n. 27729 del registro particolare da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED]

(denuncia n.40 volume 3466 Ufficio Registro di Catania non trascritta).

A [REDACTED] in data anteriore al ventennio, per successione testamentaria in morte di [REDACTED] deceduta il 4 maggio 1968 (denuncia n. [REDACTED] volume [REDACTED] Ufficio Registro di Caltagirone) trascritta a Catania il 2 Agosto [REDACTED] al n. [REDACTED] del registro particolare. A [REDACTED] in data

anteriore al ventennio, per successione legittima in morte di [REDACTED] deceduto il 17 marzo [REDACTED], eredità accettata con trascrizione del 26 maggio [REDACTED] n. [REDACTED] del registro particolare.

[REDACTED] immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25

Il bene è di proprietà esclusiva di parte eseguita, pervenuto per atto di compravendita al rogito del Notaio Maria Grazia Tomasello in data [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] trascritto a Catania nel febbraio del 2000 al n. [REDACTED] del registro particolare da [REDACTED] e [REDACTED] (particella 70) e [REDACTED] (particella 543).

A [REDACTED] la particella 70 è pervenuta, in data anteriore al ventennio per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Elio Sambataro in data 21/02/1992 repertorio n. [REDACTED] trascritto a Catania il 29/02/1992 al n. [REDACTED] del registro particolare.

A [REDACTED] la particella 543 è pervenuta, in data anteriore al ventennio, per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lojacono, trascritto il 18/01/1963 al n. [REDACTED] del registro particolare.

d- precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

E' stato possibile accertare in maniera completa i beni pignorati.

e- accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- immobile sito in Via Roma 103 (oggi civico 97)

Dai sopralluoghi effettuati è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali attualmente disponibili presso il catasto. Da tali operazioni risulta che sono state apportate all'immobile alcune variazioni.

L'immobile ad uso abitazione presenta al suo interno la demolizione di un tramezzo nel vano attualmente adibito a camera da letto; è stato realizzato un bagno in comunicazione con la camera d'letto secondaria.

In epoca successiva alla realizzazione della casa individuata al NCEU foglio 30 particella 68, è stato realizzato un nuovo piano in sopraelevazione, mai completato, senza alcuna autorizzazione e/o concessione edilizia. A tale riguardo si riferirà al punto h della presente relazione.

- immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25

A seguito del sopralluogo si evince che la planimetria catastale è in parte corrispondente allo stato dei luoghi in quanto ad oggi non esiste più il vano individuato in planimetria come vano adibito allo stoccaggio. Altro elemento difforme è una tettoia, realizzata come

struttura precaria, a confine con la casa sita in via Roma al civico 103, di superficie pari a circa 6,50 cm x 4,00 cm per un totale di mq 26,00.

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

Iscrizione contro del 31/10/2003 registro particolare 6828 registro generale 43032.

Iscrizione contro del 26/01/2005 registro particolare 1442 registro generale 5675.

Trascrizione contro del 16/12/2006 registro generale 81240, registro particolare 47250.

Trascrizione contro del 03/08/2007 registro generale 33217, registro particolare 57302.

Trascrizione contro del 06/03/2012 registro generale 10182, registro particolare 12340.

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

- immobile sito in Via Roma 103 (oggi civico 97)
- immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Castel di Iudica, entrambi gli immobili ricadono in Zona B, individuata come la parte del centro urbano, a destinazione prevalentemente residenziale con edificazione consolidata e/o di saturazione e di completamento, prive di rilevanti valori a livello edilizio. Trattasi delle zone consolidate e di quelle in via di sviluppo al contorno del centro storico, quando abbiano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire l'edificazione diretta. Gli isolati vi si definiscono saturi se non presentano lotti interclusi liberi edificabili e lotti che tali diventeranno o

potranno diventare per disposizione del PRG; in caso contrario si definiscono di completamento o di saturazione.

Modalità d'intervento:

Con singola concessione - Sono ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti ed interventi di nuova costruzione sui lotti liberi interclusi. I volumi esistenti sono ristrutturabili e sono ricostruibili, eventualmente accorpati e ricomposti.

Norme speciali d'intervento:

L'allineamento degli edifici dev'essere coerente con la situazione di fatto; sono esclusi i nuovi fabbricati accessori di qualunque tipo, anche a carattere precario.

Indici urbanistici ed edilizi: - Indice volumetrico fondiario: $I_v = 3,0 \text{ mc/mq}$; - Altezza massima: $h. \text{ max} = 10,50 \text{ mt}$; - Distanze: a-dai fabbricati: = nulla o $10,00 \text{ mt}$ b-dai confini del lotto = nulla o $5,00 \text{ mt}$; c-dai confini stradali: = è consentita l'edificazione su preesistente allineamento stradale

Destinazioni d'uso consentite:

Quelle relative alle zone residenziali.

Per gli edifici di nuova costruzione prospettanti sul fronte di strade aperte al transito veicolare è vietata la destinazione residenziale al piano terra.

Interventi consentiti:

Si consentono trasformazioni per singoli edifici mediante ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale, mediante singola concessione.

Attività e destinazioni d'uso ammesse: residenza; attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) e pubblici esercizi in genere; studi ed uffici professionali, commerciali, industriali, di credito, assicurazioni e simili; attività artigianali a servizio della residenza, purché non rumorose o nocive o che contrastino con l'utilizzazione residenziale della zona; istituzioni religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, a carattere pubblico e privato, locali per le attività ricreative e lo spettacolo; alberghi,

pensioni e simili; autorimesse ed autofficine pubbliche o private. Sono, invece, vietate le attività zootecniche ed i macelli, le attività industriali nonché tutte le attività inquinanti, rumorose ed incompatibili con la residenza od in violazione delle norme igienico sanitarie od ecologiche. Per quanto non espressamente indicato valgono le norme di cui ai DD.MM. n.1444 del 02.04.1968 per le zone B.

Si allega planimetria generale dello stralcio di P.R.G. e le norme tecniche di attuazione riferite alla suddetta zona di piano regolatore.

h- accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

- immobile sito in Via Roma 103 (oggi civico 97)

Com'è stato possibile evincere dalla documentazione depositata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Castel di Iudica, l'immobile a piano terra è presumibilmente antecedente al 1942, mentre per il primo piano è stata prodotta dal Comune richiesta di demolizione delle opere abusive relative alla sopraelevazione. A seguito della parziale costruzione del primo piano, parte eseguita ha presentato al Comune in data 3/5/2004 una richiesta di Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 13 Ig.47/85; la richiesta presentata è stata esaminata dal Comune di Castel di Iudica che ha espresso parere favorevole in data 4/6/2004. La ditta non ha prodotto la documentazione richiesta per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria né ha eseguito le opere di demolizione e i pagamenti così

come richiesto dall'Ufficio tecnico del Comune di Castel di Iudica. Il progetto presentato nel 2004 ad oggi è decaduto in quanto è subentrato un nuovo Piano Regolatore Generale.

Al fine di sanare l'abuso i costi relativi a tale procedura si stimano pari a € 9.800,00 oltre l'onorario per il tecnico incaricato al quale affidare l'incarico per la presentazione dell'istanza per il rilascio della concessione in sanatoria.

Documentazione da produrre:

- demolizione dell'abuso per un valore approssimativo di € 5.000,00
- presentare nuovo progetto a firma di un tecnico abilitato per richiesta di concessione in sanatoria che sostituisca il precedente in quanto è subentrato un nuovo P.R.G. e pertanto il progetto precedente è decaduto.
- presentare il nuovo progetto, a firma di un tecnico abilitato, denominato *Linea Vita* Decreto legislativo del 9 aprile 2008 , n. 81
- onere per i diritti di trascrizione della concessione pari a € 294,00
- onere per i diritti di segreteria del valore di € 51,65
- onere per n°3 marche da bollo del valore di € 16,00 cad.
- onere per il contributo sul costo di costruzione calcolato dal Comune di Castel di Iudica pari a € 3.083,70
- onere per il contributo per gli oneri di urbanizzazione calcolato dal Comune di Castel di Iudica pari a € 1.356,30

Ottenuta la concessione edilizia in sanatoria rilasciata da parte dell'Amministrazione competente, bisognerà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) competenti in materia di catasto edilizio ed urbano, il cui costo verrà sommato agli oneri per il tecnico incaricato.

Gli oneri per il tecnico abilitato a svolgere l'incarico di presentare la richiesta di

concessione edilizia in sanatoria ammontano a circa € 2.000,00; gli oneri per l'aggiornamento della pratica catastale si possono stimare per una somma di circa € 1.500,00 .

Pertanto i costi complessivi da stimarsi risultano essere complessivamente approssimabili a € 13.300,00.

- immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25

Questo immobile adibito a caseificio è stato regolarmente costruito giusta concessione edilizia n. 1127 del 17/05/1979. In occasione della richiesta di ampliamento dell'attività di laboratorio anche nei locali adiacenti a quelli occupati in precedenza è stata rilasciata l'autorizzazione prot. 7746 del 1/9/1999. Il rilascio dell'agibilità dell'edificio è avvenuto in data 27/09/1999.

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

L'immobile sito in Via Roma 103, foglio 30 particella 68 è attualmente occupato dalla famiglia di parte esecutata e dalla madre.

L'immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25, foglio 30 particella 70 sub 1 e 543 sub 1, in passato adibito a caseificio è attualmente in disuso e in stato di abbandono.

j- evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno

edificabile, coltivato o bosco etc.) e le localita' in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilita' o di indivisibilita', di diritti demaniali, di usi civili etc.);

- immobile sito in Via Roma 103 (oggi civico 97)

Trattasi di una casa terranea situata in posizione angolare tra la via Roma e la via Cristoforo Colombo, a confine sul lato ovest con l'altro immobile di proprietà di parte eseguita (foto 1-2).

L'anno di costruzione dell'immobile è presumibilmente anteriore al 1940, pertanto si tratta di una struttura in muratura portante. La casa si trova ad una quota più alta di quella della strada ed ha l'accesso attraverso un terrazzo di pertinenza.

Si accede dal corridoio centrale e da questo si prosegue nella stanza attigua, oggi adibita a cucina-soggiorno con superficie di circa 20 mq (foto 3-4). La stanza adiacente è la camera da letto principale con superficie di 18 mq, con accesso dalla cucina-soggiorno e dal corridoio (foto 5-6-7).

Il corridoio (foto 9-15) conduce alla camera da letto secondaria con annesso bagno (foto 10-11-12-13); la casa presenta un'altra zona giorno con annessa cucina con superficie di circa 20 mq (foto 16-17) e una terza camera da letto. Questi due vani sono attualmente occupati esclusivamente dalla madre di parte eseguita (foto 18-19-20).

La superficie utile dell'immobile è di circa 110,00 mq, il terrazzo antistante ha una superficie di 26,00 mq.

Presenta le seguenti finiture:

- infissi esterni in alluminio;

- infissi interni in legno;
- pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato.;
- pareti tinteggiate;
- impianti sotto traccia e ad oggi funzionanti.

- immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25

Trattasi di un immobile adibito a laboratorio di lavorazione dei latticini, si trova alla medesima quota della strada dove presenta l'accesso principale (foto 5); attraverso un cancello carrabile in ferro si accede alla corte di pertinenza ad oggi in stato di abbandono e degrado (foto 7-8-9). Percorrendo la corte si accede ai locali che si trovano in stato di forte degrado e deperimento strutturale a causa della mancanza di manutenzione (foto 11-12-13-14-16-18-19). Non è stato possibile accedere ai vani adibiti ad anti bagno e bagno perché sono in condizioni strutturalmente labili.

La superficie coperta complessiva è di circa 130,00 mq, l'area di pertinenza circostante il fabbricato ha una superficie di circa 120,00 mq.

Come dichiarato da parte esecutata il laboratorio è stato dismesso da circa otto anni.

All'interno della corte di pertinenza è presente una tettoia parzialmente utilizzata come deposito (foto 21).

Presenta le seguenti finiture:

- infissi esterni in alluminio;
- infissi interni in alluminio;
- pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato.;
- pareti in parte rivestite da in piastrelle di gres porcellanato e in parte tinteggiate;
- impianti sotto traccia e ad oggi non più funzionanti.

k- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;

Al fine di stimare l'immobile, tenuto conto della consistenza dei beni in questione, il metodo più idoneo per ottenere valori realmente attinenti alla condizione di mercato è quello sintetico-comparativo. Per ottenere dati di mercato reali, è stata effettuata un'indagine presso operatori del settore agenti nella zona in cui il bene è ubicato. Tenuto conto delle risultanze di tali operazioni estimative e della consistenza dei beni, si tiene conto che:

- immobile sito in Via Roma 103 (oggi civico 97)
- fabbricato posto al piano rialzato, costruito in data antecedente al 1940;
- categoria economica;
- ricade in Zona B del PRG del Comune di Castel di Iudica;
- si presenta in discrete condizioni;
- struttura portante in muratura;
- non presenta impianti di riscaldamento;
- è presente un piano in elevazione realizzati abusivamente e mai sanato.

il probabile valore dovrà essere calcolato in funzione ai dati riportati sopra, ai vani utili riferiti, ai servizi disponibili, al contesto in cui si trovano gli immobili e all'attuale condizione urbanistica.

Appartamento: 110,00 mq;

Terrazzo: 26,00 mq, calcolato con una incidenza del 30% = 7,8 mq;

Superficie complessiva: 117,80 mq

Valore al mq= €/mq 480,00

Valore immobile= 56.544,00 €

- immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25
- fabbricato posto al piano terra
- categoria economica;
- ricade in Zona B del PRG del Comune di Castel di Iudica;
- si presenta in condizioni di degrado e abbandono;
- struttura portante in muratura;
- presenta parti di struttura crollate;

il probabile valore dovrà essere calcolato in funzione ai dati riportati sopra, ai vani utili riferiti, ai servizi disponibili e al contesto in cui si trova l'immobile.

Laboratorio: 130,00 mq;

Area di pertinenza: 120,00 mq, con una incidenza del 15% = 18,00 mq;

Superficie complessiva: 148,00 mq

Valore al mq= €/mq 500,00

Valore immobile= 74.000,00 €

Il valore complessivo dei due immobili = 130.544,00 €

I- indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in piu' 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;

Gli immobili sono vendibili in due lotti separati, distinti in abitazione e laboratorio.

m- alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Rilievo fotografico

immobile sito in Via Roma 103 (oggi civico 97)

Foto 1: prospetto principale della casa

Foto 2: vista degli immobili, a destra la casa in via Roma e a sinistra il laboratorio in via Cristoforo Colombo.

Foto 3-4: vista del soggiorno-cucina, vano situato a destra dell'ingresso

Foto 5-6: vista della camera da letto principale adiacente al vano adibito a soggiorno-cucina

Foto 7-8: vista dalla camera da letto verso il corridoio

Foto 9-15: vista del corridoio

Foto 10: vista dalla camera da letto secondaria con annesso bagno

Foto 11-12: bagno

Foto 13: porta finestra con affaccio verso la lavanderia

Foto 16-17: zona giorno con annessa cucina dalla madre di parte esecutata

Foto 18-19-20: camera da letto occupata dalla madre di parte esecutata

immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25

Foto 1: vista degli immobili, a destra la casa in via Roma e a sinistra il laboratorio in via Cristoforo Colombo.

Foto 2-3-4-5: prospetto principale del laboratorio

Foto 6-7: prospetto laterale con aperture dell'antibagno e del bagno non praticabili

Foto 8: area di pertinenza interna al lotto

Foto 9: muro di contenimento a confine con i terreni agricoli adiacenti

Foto 10: cancello d'accesso all'area di pertinenza

Foto 11: prospetto interno con i resti di muratura appartenenti alla sala stoccaggio

Foto 12-13-17-18: laboratorio

Foto 19: vista dal laboratorio verso la sala confezionamento e cella frigorifera

Foto 20: vista della corte di pertinenza

Foto 21: tettoia situata nella corte di pertinenza

n- accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

- immobile sito in Via Roma 103, foglio 30 particella 68

Il bene è di proprietà dell'esecutato nella quota di 9/12

- immobile sito in Via Cristoforo Colombo 21-23-25, foglio 30 particella 70 sub 1 e 543 sub 1

Il bene è di proprietà dell'esecutato nella quota di 1/1

o- accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Gli immobili non è soggetto al calcolo dell' I.V.A. perchè di proprietà privata.

p- verifichi 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 note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Dalla lettura della documentazione e dagli accertamenti di controllo effettuati si evince la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

Il valore dei beni pignorati copre le quote spettanti al debitore che ha promosso la procedura, ma non copre le quote spettanti al debitore intervenuto.



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 11/01/2014
IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA