

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Petronio Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 757/2016 del R.G.E.

promossa da

Partita IVA:

contro

Codice fiscale:

Via

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 20 , interno A, piano T-1°-2°	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18/20 , interno C, piano S1	5
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18, interno B, piano S1.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2.....	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17



Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	23
Stima / Formazione lotti	23
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Lotto 3	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Lotto 3	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 757/2016 del R.G.E.....	28
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.194.828,00	28
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 108.385,20.....	28
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 118.707,60.....	29



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

All'udienza del 10/04/2017, il sottoscritto Geom. Petronio Carmelo, con studio in Via Solaris, 44 - 95033 - Biancavilla (CT), email p.carmelo@hotmail.com, PEC carmelo.petronio@geopec.it, Tel. 331 9771094, Fax 095 9893228, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 20 , interno A, piano T-1°-2°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18/20 , interno C, piano S1
- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18, interno B, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A TREMESTIERI ETNEO (CT) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI N° 20 , INTERNO A, PIANO T-1°-2°

Trattasi di villa disposta su vari livelli, adibita ad abitazione di proprietà di Giuffrida Giuseppa, inserita in un contesto residenziale con ingressi indipendenti prospicienti su pubblica Via.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TREMESTIERI ETNEO (CT) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI N° 18/20 , INTERNO C, PIANO S1

Trattasi di appartamento utilizzato come cantina e come ufficio da parte della proprietaria e della famiglia stessa.

BENE N° 3 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A TREMESTIERI ETNEO (CT) - VIA GIOSUÈ CARDUCCI N° 18, INTERNO B, PIANO S1

Laboratorio artigianale e magazzino adibito per il deposito di materiale vario e ricovero mezzi di lavoro.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 20 , interno A, piano T-1°-2°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via: [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia confina a Nord Con strada comunale Via Giosuè Carducci, dalla quale si hanno gli unici due accessi (pedonale e carroia), a Sud confina con la particella 286 di proprietà della [REDACTED] a Est Confina in parte con la particella 276 di proprietà [REDACTED] el [REDACTED] la particella 73 Ente Urbano infine ad Ovest confina con le particelle 281 di proprietà [REDACTED] e la particella 302 di proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	225,68 mq	267,83 mq	0,97	259,80 mq	3,00 m	T
Abitazione	154,15 mq	203,48 mq	1,00	203,48 mq	3,00 m	1
Abitazione	101,00 mq	170,00 mq	0,90	153,00 mq	2,20 m	2
Veranda	83,33 mq	83,33 mq	0,95	79,16 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	101,83 mq	101,83 mq	0,25	25,46 mq	3,00 m	T
Veranda	62,38 mq	62,38 mq	0,95	59,26 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	8,82 mq	8,82 mq	0,25	2,21 mq	3,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	111,86 mq	170,00 mq	0,90	153,00 mq	2,20 m	2



Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				937,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				937,12 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1988 al 30/08/2017	[REDACTED] ##, Quota di possesso 1000/1000	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 7, Part. 571, Sub. 1 Categoria A2 Cl.6, Cons. 21,5 Superficie catastale 601 m2 Rendita € 1.998,69 Piano T-1-2

Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie)

Variazione del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario)

Classamento automatico del 19/01/1988 in atti dal 29/08/1990 (n.A113/1988)

IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/01/1989.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	7	571	1		A2	6	21,5 VANI	601	1998,69	T-1-2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	571				AREA DI ENTI URBANI E PROMISCU		00.16.00			

PRECISAZIONI

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe del comune di Tremestieri Etneo il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel comune di Tremestieri Etneo in Via Giosuè Carducci n°18.

L'intero immobile risulta regolare e conforme da progetto,ad eccezione di qualche piccola modifica avuta nel corso degli anni.

Esternamente risulta edificato un corpo di fabbrica autonomo (di ampie dimensioni)adibito a box auto coperto,e dalla documentazione urbanistica si evince che sia un fabbricato abusivo.

Secondo informazioni avute presso l'ente comunale e in base alla posizione in cui è ubicato, si presume che lo stesso non potrà essere regolarizzato secondo le norme vigenti.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dalla famiglia e dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Dall'esame della documentazione agli atti e dagli accertamenti tecnici effettuati dal CTU, è stato appurato che trattasi di immobile edificato tra la fine degli anni 70. Per ciò che attiene lo stato di conservazione globale dell'immobile, al momento del sopralluogo esso si trovava in condizioni manutentive interne generalmente ottime. Per quando riguarda le condizioni manutentive esterne, l'immobile non presenta degradi, ma risulta ben tenuto e ben curato sia sull'affaccio murale esterno che sull'area al verde che circonda l'immobile stesso.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni ad altri sub, tutti i sub a parte la scala interna comunicante sono indipendenti dagli stessi.L'unica parte comune che potrebbe essere considerata bene a tutti i Sub è il locale Caldaia facente parte come si evince dalla planimetria catastale al Sub 2 e gli ingressi principali (carrabile e pedonale) civ. 18-20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un'abitazione in villa,a tre elevazioni fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre un piano seminterrato destinato a laboratorio e un'altro piano seminterrato adibito ad appartamento (rustico);

Tutti i piani abitabili hanno altezza netta interna di 3,00 mt. Il prospetto principale è prospiciente su via pubblica Via Giosuè Carducci, ove vi si trovano anche i due ingressi principali, ovvero pedonale con civico n° 18 e carraio con n° civico 20.

La struttura portante dell'intera costruzione è realizzata in cemento armato; la copertura è realizzata con tetto a falde e tegole portoghesi.

Le murature interne (in laterizi) e quelle perimetrali esterne pure in laterizi, sono rifinite con intonaco civile.



I soffitti e le pareti di quasi tutti i vani sono semplicemente tinteggiati in ducotone, ad eccezione di alcune pareti che si presentano diversamente trattate (pitture decorative, carta da parati ecc.).

La pavimentazione di quasi tutto l'immobile è in marmo, i rivestimenti murali della cucina e degli altri servizi, ad eccezione delle pavimentazioni di alcuni altri vani e delle scale interne che sono rivestite in marmo. Tutti gli infissi interni (in legno tamburato) presentano dei semplici disegni, mentre tutti gli infissi esterni anche essi in legno sono dotate di semplice vetrate, e in alcuni vani vi è la presenza di oscuranti (tapparelle) automatizzate.

Il giardino di pertinenza della villa, interamente recintato è costituito da un'unica grande area che circonda l'intero immobile, con aree al verde, fiori e piante di vario genere, ed area in parte pavimentata nelle zone pedonali e carrabili. Tutte le aree al verde si presentano in buono stato manutentivo e ben curate.

Gli impianti elettrici ed idrici sono tutti sotto traccia.

Con particolare riguardo a quanto specificatamente richiesto dal mandato, nel corso delle indagini sui luoghi il C.T.U. ha avuto cura di visionare l'immobile oggetto della procedura, rilevandone tutti gli elementi necessari alla completa identificazione e descrizione, ha effettuato accurato accertamento dello stato dei luoghi (prendendone appunti su separati fogli e ha completato le operazioni peritali redigendo apposito/i verbale). Durante lo svolgimento delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, il C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica dello stesso e ne ha eseguito accurato rilievo metrico, onde poter avere immediati riscontri su diversi particolari delle indagini.

--DESCRIZIONE DETTAGLIATA IMMOBILE IN OGGETTO--

- TIPOLOGIA -

La tipologia dell'immobile è tecnicamente identificata come "Villa Singola", circondata da tutti i lati da lotto di terreno di pertinenza.

- CONTESTO -

Il contesto ove è inserito l'immobile è residenziale/centrale, nella fattispecie caratterizzato dalla notevole densità edilizia tipica delle aree del tessuto urbano centrale principale. Il tipo edilizio più ricorrente in questa zona è rappresentato da edifici per civile abitazione a due/tre elevazioni, costituiti da più unità immobiliari per piano, variamente aggregati fra loro e organizzati attorno a spazi interni di uso comune o privato. Per quanto concerne gli affacci rispetto al contesto circostante, l'immobile volge il suo prospetto principale Nord verso la pubblica via; nelle immediate vicinanze, inoltre, non sono presenti grandi parchi, giardini pubblici o aree a verde attrezzate.

In merito ai servizi nelle immediate vicinanze del luogo ove sorge l'immobile, la zona è alquanto fornita poiché molto prossima alle numerose attività del terziario presenti lungo le strade principali della città, oltre che ben servita dai mezzi di trasporto pubblici.

I collegamenti stradali minori (in discreto stato manutentivo) a servizio dell'area di riferimento sono numerosi e consentono l'agevole raggiungimento del centro storico;

Gli snodi autostradali, sono di facile raggiungimento ma un po' distanti.

Interessante anche la posizione che permette di raggiungere il Territorio di Pedara, Nicolosi, Catania in pochi minuti.

Da rilevare nelle vicinanze la concentrazione di molte attività commerciali (pizzerie, bar, panifici, Supermercati).

- DISTRIBUZIONE SPAZIO-FUNZIONALE, PERTINENZE E ACCESSORI -



Come rilevato sui luoghi, l'immobile presenta la seguente distribuzione spazio-funzionale: 21 vani distribuiti in più livelli identificato in catasto al foglio 7 Particella 571 Sub1

Piano Terra

Ingresso – Soggiorno : mq 55,52 ;

Sala da pranzo : mq 21,15 ;

Disimpegno : mq 9,81 ;

Cucina: mq 22,19;

Disimpegno: mq 5,54 ;

Ripostiglio: mq 4,41 ;

Servizio Igienico: mq 7,19;

Cucina n° 2: mq 18,39;

WC : mq 3,00;

Camera n° 1 : mq 16,17;

Camera n° 2: mq 17,93;

Servizio Igienico : mq 5,02;

Disimpegno : mq 7,76;

Disimpegno/Ingresso : mq 7,37;

Soggiorno n° 2: mq 24,23;

PIANO PRIMO

Disimpegno : mq 22,00;

Studio : mq 16,15;

Rip. Camera n° 1 : mq 1,32;

Camera n° 1 : mq 21,63;

Disimpegno camera/wc : mq 3,91;

Servizio Igienico Camera :mq 6,67;

Servizio Igienico : mq 4,62;

Camera n° 2 : mq 23,79;

Disimpegno per accesso pianerotto di sosta (scala) e altra zona notte : mq 10,76

Stanza Armadio : mq 16,51;

Camera n°3 : mq 19,66;

Servizio Igienico : mq 5,11;

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

Open Space : mq 101,00;

Ripostiglio : mq 3,06;

Servizio Igienico : mq 4,40;

Ripostiglio pianerottolo di sosta scala : mq 3,40;

Disimpegno pianerottolo di sosta : mq 5,48.

Aree Esterne (Piano Terra)

Veranda ingresso principale : mq 40,62;

Veranda prospiciente sulle cucine : 25,03;

Veranda prospiciente su soggiorno n° 2 (ingresso secondario) : mq 17,68.

Balcone perimetrale su tutto il piano Terra : mq 101,83.

Giardino di pertinenza (frontale ingresso principale e retro) : circa mq 1600,00.

Aree Esterne (Piano Primo)

Balcone prospiciente da Stanza Armadio : mq 8,82;

Veranda prospiciente da camera n°3 e da Camera n° 2 : mq 62,38;

Aree Esterne (piano Secondo)

Balcone prospiciente da open space : mq 7,00.

- CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

PIANO TERRA

* Ampio soggiorno :

Dotato di una porta di ingresso in legno con fermatura a mandata semplice.

Elegante con finiture stile anni 70 e un particolare scala elicoidale con ampio lampadario in cristallo al centro della stessa, caratterizzato dal suo aspetto enorme e dalla sua lucentezza.

Camino con parete rivestita quasi del tutto in marmo rosa, pavimentazione in marmo grigio con venature bianche. Ampia finestra con tapparella automatica che permette l'ingresso della luce naturale.

*** Sala da pranzo:**

Ampia finestra come il soggiorno, pavimentazione anche qui in marmo grigio, pareti tinteggiate con semplice idropittura. Possibilità di accedervi sia dal disimpegno di ingresso principale (soggiorno) che dalla cucina limitrofe.

*** Cucina:**

Piccola lavorazione in gesso presente con faretti ad incasso, pavimentazione in semplice ceramica posizionata a schiena di pesce, ceramica presente ad altezza di mt 2,00 circa sulle pareti della cucina componibile. Il resto delle pareti sono semplicemente tinteggiate con idropittura.

*** Ripostiglio:**

Pavimentazione in marmo come il soggiorno e la sala da pranzo, pareti rivestite con maiolica decorata (anni 70), tetto tinteggiato con idropittura bianca.

*** Servizio Igienico:**

Elegante stile anni 70, con pavimentazione in marmo grigio, rivestimenti murali con semplice maiolica Bianca e decori con altra tipologia di rivestimento di colore blue, soffitto tinteggiato con idropittura bianca. Il resto delle pareti è tinteggiato con ducotone di colore arancione.

*** Cucina n° 2:**

La seconda cucina pur avendo tutti gli arredi, al momento del sopralluogo era adibita a stireria, la pavimentazione è identica a quella della cucina n°1, con la particolarità di avere un rivestimento murario (maiolica) con disegni a forma di fiore. Il resto delle pareti è tinteggiato con ducotone di colore arancione.

*** Camera n°1:**

Pavimentazione in monocottura marrone, pareti tinteggiate con ducotone di due varianti (glicine e bianco) con fascia decorativa tra il tetto e la parete.

*** Camera n°2:**

Pavimentazione in parquet, pareti tinteggiate con ducotone rosa cipria, ampia vetrata presente prospiciente verso balcone esterno.

*** Servizio Igienico:**

Pavimentazione in monocottura marrone, pareti rivestite fino ad altezza di 2.20 mt circa con maiolica stile anni 70, sanitari anni 70. Il resto delle pareti tinteggiato con idropittura bianca.

*** Soggiorno n°2:**

Pavimentazione marmo grigio, pareti tinteggiate con ducotone verde e tetto binaco. presente ampia vetrata prospiciente su veranda esterna.

PIANO PRIMO

*** Studio:**

Vano adibito a studio con ampia vetrata prospiciente verso il panorama esterno (verde),pavimentazione in marmo grigio e pareti tinteggiate con ducotone colore giallo e tetto bianco.

*** Camera n°1:**

Camera da letto con pavimentazione in parquet e pareti rivestite con pittura decorativa,con ripostiglio privato e relativo servizio igienico personale con pavimentazione in monocottura blue e rivestimenti colore bianco con decori blue.

*** Disimpegno piano primo:**

L'intero disimpegno vanta la particolarità di avere delle pareti circolari ai lati, la pavimentazione è rivestita con marmo di colore grigio e venature bianche come il resto della casa. Le pareti sono lavorate con pittura decorativa. Il tetto tinteggiato con ducotone bianco.

*** Servizio Igienico:**

Servizio igienico con ingresso dal disimpegno, am utilizzato solo ed esclusivamente per la camera n° 2, moderno rispetto agli altri, con pavimentazione in monocottura mis 20x20 e rivestimenti murali identici alla pavimentazione.

*** camera n°2:**

Pavimentazione in parquet con ampia finestra e porta prospiciente verso la veranda esterna,pareti tinteggiate con pittura decorativa.

*** Stanza Armadio:**

Vano adibito a cabina armadio,pavimentazione in parquet, e pareti tinteggiate con ducotone colore azzurro.

*** Camera n°3:**

Pavimentazione in parquet e pareti tinteggiate con pittura decorativa,ampie vetrate prospicienti verso veranda esterna.

PIANO SECONDO

*** Open Space:**

Ampio spazio di circa 100 mq con,pavimentazione monocottura colore verde chiaro,sui muri è presente solo intonaco civile e totale assenza di pittura,con annesso ripostiglio (1 ricavato dal sottotetto e uno interno all'open space) come si evince da planimetria in allegato. Lo stesso vano è dotato di porta prospiciente verso l'esterno e di finestre vetrate

*** Servizio Igienico:**

Piastrellato con la stessa pavimentazione dell'open space, pareti rivestite fino a tetto con rivestimenti anni 70,sanitari in discrete condizioni.

*** Ripostiglio vano scala:**

Ripostiglio con ingresso esclusivo dal pianerottolo del vano scala.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- Idrico
- Fognario
- Citofonico
- Elettrico
- Telefonico
- TV

- Climatizzazione in alcuni vani (
- Riscaldamento tutto l'immobile ad eccezione del piano secondo.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento delle operazioni peritali risultava occupato dall'esecutato [REDACTED] dal marito e dal figlio, che hanno assistito ai rilievi che lo stesso CTU ha effettuato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile oggetto di stima è stato fin dall'origine di proprietà dell'esecutata Sign.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] residente in [REDACTED] in Via [REDACTED]



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 24/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Catania il 08/11/2011
Reg. gen. 53999 - Reg. part. 39090
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Catania il 01/09/2016
Reg. gen. 33772 - Reg. part. 26051
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto si ricava dal rilascio del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, non si è potuto appurare l'esatta tipologia di zonizzazione attribuita all'epoca della costruzione.

Ad oggi la zona ove è edificato l'immobile ricade in zona "E" (verde agricolo) sulla quale è possibile edificare in base ai parametri stabiliti dall'ente comunale e in vigore sul Piano regolatore generale adottato (allegato 15).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto si ricava dal rilascio del nulla osta 8/12/1972 prat.n° 59 per l'esecuzione dei lavori edili, vista la domanda del Sign. [REDACTED] marito dell'esecutata, si rilascia autorizzazione di abitabilità in data 15/1/1977, visto il parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 20/12/1976, dai quali risulta che la Sign.ra [REDACTED] ha eseguito in conformità del progetto approvato i lavori per la realizzazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18/20 , interno C, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]

Via [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia confina a Nord Con stessa ditta (Sub3), a Sud confina con la particella 286 di proprietà della [REDACTED] a Est Confina in parte con la particella 276 di proprietà [REDACTED] e la particella 73 Ente Urbano infine ad Ovest confina con le particelle 281 di proprietà [REDACTED] a particella 302 di proprietà Fam [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	107,02 mq	0,97	103,81 mq	3,00 m	S1
Cantina	6,75 mq	8,35 mq	0,20	1,67 mq	3,00 m	S1
Locale di deposito	3,06 mq	3,90 mq	0,20	0,78 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				106,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1988 al 30/08/2017	[REDACTED] nata quota di possesso 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 571, Sub. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 111 Rendita € 464,81 Graffato S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie)
Variazione del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario)
Classamento automatico del 19/01/1988 in atti dal 29/08/1990 (n.A113/1988)
IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/01/1989.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	571	2		A2	6	5 vani	111 m2	464,81	s1	

PRECISAZIONI

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe del comune di Tremestieri Etneo il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel comune di Tremestieri Etneo in Via Giosuè Carducci n°18.



PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dalla famiglia e dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Dall'esame della documentazione agli atti e dagli accertamenti tecnici effettuati dal CTU, è stato appurato che trattasi di immobile edificato tra la fine degli anni 70. Per ciò che attiene lo stato di conservazione globale dell'immobile, al momento del sopralluogo esso si trovava in condizioni manutentive interne generalmente ottime. Per quando riguarda le condizioni manutentive esterne, l'immobile non presenta degradi, ma risulta ben tenuto e ben curato sia sull'affaccio murale esterno che sull'area al verde che circonda l'immobile stesso.

Lo stesso bene internamente si presenta ben curato e ben rifinito,utilizzato come rustico.



PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni ad altri sub, tutti i sub a parte la scala interna comunicante sono indipendenti dagli stessi.L'unica parte comune che potrebbe essere considerata bene a tutti i Sub è il locale Caldaia facente parte come si evince dalla planimetria catastale al Sub 2 e gli ingressi principali



{carrabile e pedonale) civ. 18-20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto della presente relazione ricade all'interno del corpo di fabbrica della villa, identificata in catasto al subalterno 2.

L'unità immobiliare come la villa, al momento del rilievo si presentava in ottime condizioni manutentive.

L'appartamento in questione è situato al piano S1 dell'intera struttura ed è utilizzato in parte come rustico e in parte come uffici.

- DISTRIBUZIONE SPAZIO-FUNZIONALE, PERTINENZE E ACCESSORI -

Come rilevato sui luoghi, l'immobile presenta la seguente distribuzione spazio-funzionale:

*Open Space

Ampia cucina soggiorno dotata di tutti i comfort, impianto citofonico, telefonico, elettrico ed idrico.

Inoltre vi è la presenza di un forno, realizzato in cemento.

L'intera pavimentazione è realizzata con pavimenti 30x30 cm colore marrone, pareti tinteggiate con idropittura ad eccezione di una parete rivestita con mattoni, e tetto rifinito con listelli in legno in maniera da dare un tocco di rustico.

Tale subalterno dalle planimetrie catastali risulta essere un vero e proprio appartamento, ma da sopralluogo effettuato si evince che alcuni vani (camere da letto) sono state utilizzate e adibite ad uffici privati.

Lo stesso piano è dotato di un servizio igienico di discrete dimensioni, in cui vi si trova un lavandino e un vaso igienico. Le pareti sono rivestite in parte fino ad un'altezza di circa 1,00 mt con piastrelle bianche.

Quasi tutti i vani sono dotati di areazione e ventilazione naturale tramite infissi in legno e alcuni in alluminio prospicienti verso l'esterno.

Oscuranti esterni (tapparelle in legno) presenti in tutti gli infissi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento delle operazioni peritali risultava occupato dall'esecutato [REDACTED] dal marito e dal figlio, che hanno assistito ai rilievi che lo stesso CTU ha effettuato.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile oggetto di stima è stato fin dall'origine di proprietà dell'esecutata Sign.ra [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED] in Via [REDACTED]



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 24/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Catania il 01/09/2016
Reg. gen. 33772 - Reg. part. 26051
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto si ricava dal rilascio del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, non si è potuto appurare l'esatta tipologia di zonizzazione attribuita all'epoca della costruzione.

Ad oggi la zona ove è edificato l'immobile ricade in zona "E" (verde agricolo) sulla quale è possibile edificare in base ai parametri stabiliti dall'ente comunale e in vigore sul Piano regolatore generale adottato (allegato 15).



REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto si ricava dal rilascio del nulla osta 8/12/1972 prat.n° 59 per l'esecuzione dei lavori edili, vista la domanda del Sign. [REDACTED] marito dell'esecutata, si rilascia autorizzazione di abitabilità in data 15/1/1977, visto il parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 20/12/1976, dai quali risulta che la Sign.ra [REDACTED] ha eseguito in conformità del progetto approvato i lavori per la realizzazione dell'immobile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18, interno B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto della presente perizia confina a Nord Con strada comunale Via Giosuè Carducci, dalla quale si hanno gli unici due accessi (pedonale e carraio), a Sud confina stessa ditta (Sub2), a Est Confina in parte con la particella 276 di proprietà Paternò del [REDACTED] e la particella 73 Ente Urbano infine ad Ovest confina con le particelle 281 di proprietà [REDACTED] e la particella 302 di proprietà [REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	175,57 mq	198,37 mq	0,88	174,57 mq	3,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				174,57 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	174,57 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1988 al 30/08/2017	[REDACTED] Proprietà 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 571, Sub. 3 Categoria C3 Cl.5, Cons. 175,00 m2 Rendita € 903,80 Piano S1

Variazione del 01/01/1992 (variazione del quadro tariffario)
Classamento automatico del 19/01/1988 in atti dal 29/08/1990 (n.A113/1988)
IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/01/1989.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	7	571	3		C3	5	175 m2		903,8	S1		

PRECISAZIONI

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

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe del comune di Tremestieri Etneo il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel comune di Tremestieri Etneo in Via Giosuè Carducci n°18.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dalla famiglia e dall'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

L'immobile non presenta parti comuni ad altri sub, tutti i sub a parte la scala interna comunicante sono indipendenti dagli stessi. L'unica parte comune che potrebbe essere considerata bene a tutti i Sub è il locale Caldaia facente parte come si evince dalla planimetria catastale al Sub 2 e gli ingressi principali (carrabile e pedonale) civ. 18-20.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- DISTRIBUZIONE SPAZIO-FUNZIONALE, PERTINENZE E ACCESSORI -

Come rilevato sui luoghi, l'immobile presenta la seguente distribuzione spazio-funzionale:

Intero subalterno dotato di impianto elettrico ed idrico, adibito in fase di sopralluogo a deposito macchinari e articoli di vario genere.

Le pareti risultano grezze, prive di intonaco civile e pittura.

Sul tetto sono evidenti le pignatte (manca sestiato, intonaco e pittura)

L'intero subalterno è dotato di relativo servizio igienico in discreto stato conservativo.

Pavimentazione del tutto assente (in discrete condizioni la pavimentazione industriale).

Ampio infisso in ferro che permette di accedere allo stesso (allegato Fo-LO3-02)

L'accesso per accedere a tale sub si ha dalla strada principale comunale in cui è presente un cancello carrabile automatico scorrevole e precisamente dal civico n°20.

Lo stesso sub è dotato di uscita d'emergenza prospiciente sul lato Ovest dell'intero corpo di fabbrica (allegato F0-01).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dei rilievi risultava occupato dal debitore [REDACTED] assieme al marito e al figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile oggetto di stima è stato fin dall'origine di proprietà dell'esecutata Sign.ra [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED] in Via [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 24/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Catania il 01/09/2016
Reg. gen. 33772 - Reg. part. 26051
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Per quanto si ricava dal rilascio del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, non si è potuto appurare l'esatta tipologia di zonizzazione attribuita all'epoca della costruzione.

Ad oggi la zona ove è edificato l'immobile ricade in zona "E" (verde agricolo) sulla quale è possibile edificare in base ai parametri stabiliti dall'ente comunale e in vigore sul Piano regolatore generale adottato (allegato 15).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per quanto si ricava dal rilascio del nulla osta 8/12/1972 prat.n° 59 per l'esecuzione dei lavori edili, vista la domanda del Sign. [REDACTED] marito dell'esecutata, si rilascia autorizzazione di abitabilità in data 15/1/1977, visto il parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 20/12/1976, dai quali risulta che la Sign.ra [REDACTED] ha eseguito in conformità del progetto approvato i lavori per la realizzazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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, sui 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** - Villa ubicata a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 20 , interno A, piano T-1°-2°
Trattasi di villa disposta su vari livelli, adibita ad abitazione di proprietà di [REDACTED] inserita in un contesto residenziale con ingressi indipendenti prospicienti su pubblica Via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 571, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 571, Qualità AREA DI ENTI URBANI E PROMISCU
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.405.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 20 , interno A, piano T-1°-2°	937,12 mq	1.500,00 €/mq	€ 1.405.680,00	100,00	€ 1.405.680,00
Valore di stima:					€ 1.405.680,00

Valore di stima: € 1.405.680,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 1.194.828,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18/20 , interno C, piano S1



Trattasi di appartamento utilizzato come cantina e come ufficio da parte della proprietaria e della famiglia stessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 571, Sub. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 127.512,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18/20, interno C, piano S1	106,26 mq	1.200,00 €/mq	€ 127.512,00	100,00	€ 127.512,00
Valore di stima:					€ 127.512,00

Valore di stima: € 127.512,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 108.385,20

LOTTO 3

- **Bene N° 3 -** Laboratorio artigianale ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18, interno B, piano S1
Laboratorio artigianale e magazzino adibito per il deposito di materiale vario e ricovero mezzi di lavoro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 571, Sub. 3, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 148.384,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Laboratorio artigianale Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18, interno B, piano S1	174,57 mq	850,00 €/mq	€ 148.384,50	100,00	€ 148.384,50
Valore di stima:					€ 148.384,50



Valore di stima: € 148.384,50

Deprezzamento del 20,00 %

Valore finale di stima: € 118.707,60



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.

Biancavilla, li 25/10/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Petronio Carmelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - verbale inizio operazioni peritali di sopralluogo 1 accesso
- ✓ Altri allegati - verbale inizio operazioni peritali di sopralluogo 2 accesso
- ✓ Altri allegati - Rilievo in loco
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Planimetria punti fotografici
- ✓ Altri allegati - Atti Catastali
- ✓ Ortofoto
- ✓ Altri allegati - Richiesta e presa visione documentazione urbanistica
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza esecutato
- ✓ Altri allegati - Richiesta istanza di proroga CTU
- ✓ Altri allegati - Comunicazioni con le parti
- ✓ Atto di provenienza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 20 , interno A, piano T-1°-2°
Trattasi di villa disposta su vari livelli, adibita ad abitazione di proprietà di [REDACTED] inserita in un contesto residenziale con ingressi indipendenti prospicienti su pubblica Via. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 571, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 571, Qualità AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto si ricava dal rilascio del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, non si è potuto appurare l'esatta tipologia di zonizzazione attribuita all'epoca della costruzione. Ad oggi la zona ove è edificato l'immobile ricade in zona "E" (verde agricolo) sulla quale è possibile edificare in base ai parametri stabiliti dall'ente comunale e in vigore sul Piano regolatore generale adottato (allegato 15).

Prezzo base d'asta: € 1.194.828,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18/20 , interno C, piano S1
Trattasi di appartamento utilizzato come cantina e come ufficio da parte della proprietaria e della famiglia stessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 571, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto si ricava dal rilascio del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, non si è potuto appurare l'esatta tipologia di zonizzazione attribuita all'epoca della costruzione. Ad oggi la zona ove è edificato l'immobile ricade in zona "E" (verde agricolo) sulla quale è possibile edificare in base ai parametri stabiliti dall'ente comunale e in vigore sul Piano regolatore generale adottato (allegato 15).

Prezzo base d'asta: € 108.385,20

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Laboratorio artigianale ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18, interno B, piano S1
Laboratorio artigianale e magazzino adibito per il deposito di materiale vario e ricovero mezzi di lavoro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 571, Sub. 3, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per quanto si ricava dal rilascio del nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili, non si è potuto appurare l'esatta tipologia di zonizzazione attribuita all'epoca della costruzione. Ad oggi la zona ove è edificato l'immobile ricade in zona "E" (verde agricolo) sulla quale è possibile edificare in base ai parametri stabiliti dall'ente comunale e in vigore sul Piano regolatore generale adottato (allegato 15).

Prezzo base d'asta: € 118.707,60



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 757/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.194.828,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 20 , interno A, piano T-1°-2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 571, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 571, Qualità AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI	Superficie	937,12 mq
Stato conservativo:	Dall'esame della documentazione agli atti e dagli accertamenti tecnici effettuati dal CTU, è stato appurato che trattasi di immobile edificato tra la fine degli anni 70. Per ciò che attiene lo stato di conservazione globale dell'immobile, al momento del sopralluogo esso si trovava in condizioni manutentive interne generalmente ottime. Per quando riguarda le condizioni manutentive esterne, l'immobile non presenta degradi, ma risulta ben tenuto e ben curato sia sull'affaccio murale esterno che sull'area al verde che circonda l'immobile stesso.		
Descrizione:	Trattasi di villa disposta su vari livelli, adibita ad abitazione di proprietà di Giuffrida Giuseppa, inserita in un contesto residenziale con ingressi indipendenti prospicienti su pubblica Via.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento delle operazioni peritali risultava occupato dall'esecutato Giuffrida Giuseppa dal marito e dal figlio, che hanno assistito ai rilievi che lo stesso CTU ha effettuato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.385,20

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18/20 , interno C, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 571, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	106,26 mq
Stato conservativo:	Dall'esame della documentazione agli atti e dagli accertamenti tecnici effettuati dal CTU, è stato appurato che trattasi di immobile edificato tra la fine degli anni 70. Per ciò che attiene lo stato di conservazione globale dell'immobile, al momento del sopralluogo esso si trovava in condizioni manutentive interne generalmente ottime. Per quando riguarda le condizioni manutentive esterne, l'immobile non presenta degradi, ma risulta ben tenuto e ben curato sia sull'affaccio murale esterno che sull'area al verde che circonda l'immobile stesso. Lo stesso bene internamente si presenta ben curato e ben rifinito, utilizzato come rustico.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento utilizzato come cantina e come ufficio da parte della proprietaria e della famiglia stessa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento delle operazioni peritali risultava occupato dall'esecutato Giuffrida Giuseppa dal marito e dal figlio, che hanno assistito ai rilievi che lo stesso CTU ha effettuato.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 118.707,60ASTE
GIUDIZIARIE.it**Bene N° 3 - Laboratorio artigianale**

Ubicazione:	Tremestieri Etneo (CT) - Via Giosuè Carducci n° 18, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 571, Sub. 3, Categoria C3	Superficie	174,57 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Laboratorio artigianale e magazzino adibito per il deposito di materiale vario e ricovero mezzi di lavoro.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento dei rilievi risultava occupato dal debitore [REDACTED] assieme al marito e al figlio.		

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it