

BENE "P":

***Villa in c.da Romana, Caltagirone -
Foglio 161 - part.lla 130 - 690 - 692 (oggi via G. Fanales n. 20)***

Quesito 3:

"Accerti 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"

Il debitore è pieno proprietario al 100%, in regime di separazione dei beni.

Quesito 4:

"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"

I dati riportati nel pignoramento sono corretti ma obsoleti.

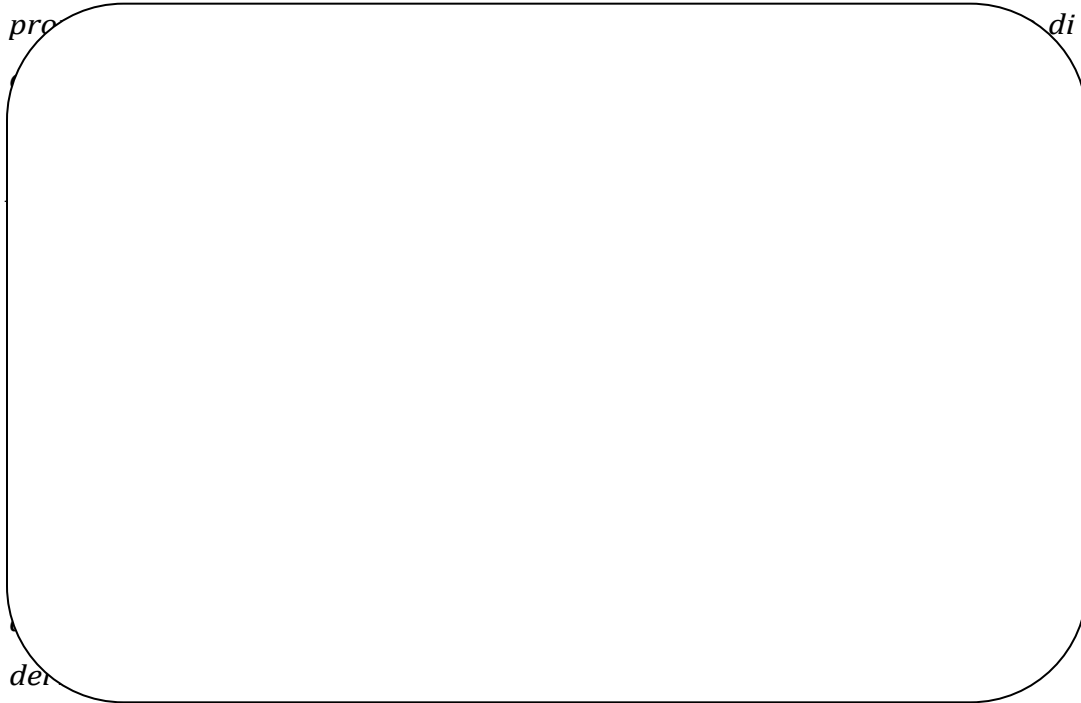
Il bene è riportato nella nota di trascrizione all'unità negoziale 4 - immobili 5, 6, 7 e 8 - ed i dati corrispondono con quelli riportati nel pignoramento, tuttavia è errata la consistenza dell'immobile 5, essendo indicata l'estensione complessiva di 627 mq, e non la consistenza di 19 vani, come si evince dalla visura catastale.

Il pignoramento ha colpito le quote appartenenti al debitore.

Quesito 5:

"Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento"

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti, il bene P "... è di
pro di



del
Vi è pertanto la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Quesito 6:

"Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante"

È stato possibile procedere al completo accertamento attraverso la produzione di ulteriori documenti mancanti agli atti, come le visure catastali, le planimetrie e gli stralci catastali, e le visure ipotecarie aggiornate.

Quesito 7:

"Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento"

Il bene è accatastato ad eccezione dei fabbricati accessori, per i quali è in itinere la pratica per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria.

Per il loro accatastamento ed inserimento in mappa si può stimare il costo di € 2.200,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza.

Quesito 8:

“Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”

Dalla certificazione notarile agli atti e dalle ispezioni ipotecarie si evince che sul bene gravano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento e riportate nelle tabelle che seguono.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli risultanti dalla certificazione notarile:

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Beni
7	Ipoteca ve ai n cu de ric Ar		Entrambi i debitori esegutati	Piena proprietà.	P - Q - R
9	Ipr isc pe 1. ai 10		Debitore Esecutato	Piena proprietà.	P - Q - R
10	Pi ai pi pe		Entrambi i debitori esegutati	Piena proprietà.	A - B - C - F - G - H - I - L - M - N - O - P - Q - R - S - T - U
11	Tr data		Debitore Esecutato	Piena proprietà.	P

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data 17/04/2013 e 31/05/2013 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico degli esecutati:

Visura ipotecaria	Certificazione notarile	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	BENE
B8	11	Trascr. di		Debitore Esecutato	Piena proprietà.	P
B11 - F26	7	Ipoteca		Entrambi i debitori esecutati	Piena proprietà.	P-Q-R
B13	9	Ipoteca		Debitore Esecutato	Piena proprietà.	P-Q-R
B14-F33	10	Primo piano		Entrambi i debitori esecutati	Piena proprietà.	A-B-C-F-G-H-I-L-M-O-P-Q-R-S-T-U

Quesito 9:

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

La zona nella quale è edificato l'immobile è classificata come Zona "E2 – Aree con stanzialità diffusa" dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.D. ARTA n. 265/DRU del 12/03/2004.

In tali zone le norme di attuazione prevedono l'edificabilità di 0,03 mc/mq.

Quesito 10:

"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, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); 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".

Il bene è costituito da un fabbricato in villa e da un garage seminterrato con annessa corte ricadenti a Caltagirone in C.da Romana, oggi via Giambattista Fanales n. 20. Dista 2,5 Km dall'ingresso del centro abitato.

Uscendo dal centro abitato, si percorrono le vie S. Maria di Gesù, delle Industrie e Monsignor Sturzo per poi imboccare la via Giambattista Fanales e percorrerla per circa 700 metri.

La zona è adibita essenzialmente a residenze unifamiliari, con edificazione di discreta qualità, ed è dotata di pubblica illuminazione e delle opere di urbanizzazione primaria.

Il lotto a nord confina con via Menandro, dalla quale ha anche accesso; ad est con la via Giambattista Fanales e ad ovest e a sud confina con altre ditte.

Il fabbricato principale è composto da un piano seminterrato e da due elevazioni fuori terra, costituite da due corpi con solai a quote sfalsate.

Nel confine sud-ovest del lotto vi è un fabbricato secondario avente struttura in cemento armato e tompagnatura in muratura.

Vi è inoltre una piscina in cemento armato dalla forma semicircolare con annessi un piccolo fabbricato con i servizi di pertinenza ed una tettoia con struttura precaria in ferro.

Il Bene è oggi così censito:

- il fabbricato nel NCEU del Comune di Caltagirone:

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	161	130	---	T-1°-1S	A/7	3	19 vani	1.766,28

- il terreno nel NCT del Comune di Caltagirone:

N.	Foglio	Particella	Estensione	Qualità	RDE (€)	RAE (€)
1	161	130	4.299 mq	Ente Urbano	----	----

Il bene è indicato nel pignoramento con l'esatta consistenza ed identificazione catastale relativamente al fabbricato principale; non sono censite le pertinenze. E' stato variato il tipo mappale in data 20/02/1990 per cui la particella 130 del NCT comprende le particelle 690-692.

In catasto esistono le planimetrie del fabbricato principale, conformi all'esistente, ad eccezione di alcune modifiche effettuate al piano terra. Mancano le planimetrie dei corpi accessori (garage, piscina, locali annessi e tettoia)

La descrizione

E' un fabbricato in villa, a due elevazioni fuori terra ed un seminterrato. Ha accesso a livello dalla corte sia dal seminterrato, ossia dal prospetto est del fabbricato, che dal piano terra, ossia dal prospetto ovest.

La zona è in leggera pendenza per cui il lotto è leggermente sopraelevato rispetto alla strada provinciale e sono stati realizzati terrazzamenti ed opere di contenimento.

L'accesso al lotto avviene sia dalla via Giambattista Fanales (SP 62) che dalla via Menandro, traversa della strada principale, mediante cancelli

carrabili scorrevoli automatici da entrambe le vie, nonché mediante cancelletto pedonale da via Giambattista Fanales, tutti in ferro verniciato. La recinzione su tutti i lati è in cemento armato con sovrastante ringhiera in ferro verniciato.

I due viali di ingresso e la corte antistante il fabbricato sono pavimentati con lastre di pietra posate ad opus incertum. La restante parte è costituita da aiuole, con vegetazione arborea e siepe perimetrale sui confini; nell'area antistante il fabbricato, pavimentata con piastrelle in clinker, è presente una piscina dalla forma semicircolare con annessi locali tecnici sottostanti.

Il fabbricato è a due elevazioni fuori terra, oltre un seminterrato. E' costituito da due corpi di fabbrica posti a quote sfalsate e collegati tra loro mediante gradini sia interni che esterni. Venne edificato negli anni '80 del secolo scorso e si presenta in discrete condizioni. Ha struttura in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura inclinata a falde, rivestite con lastre di ardesia, con porzioni a terrazza. I prospetti sono tutti rivestiti con mattonelle in pietra.

Comprende un'unica unità immobiliare collegata con scale interne.

Il piano seminterrato è costituito da tre vani delle dimensioni di mq 31,21, mq 11,50 e mq 19,15, due servizi igienici delle dimensioni di mq 4,88 e 2,71 ed un garage delle dimensioni complessive di mq 148,90 per una superficie netta interna di mq 218,35 e lorda di mq 245,39.

Ha accesso ad est dalla zona garage mediante portone scorrevole in ferro verniciato.

Il garage è aero-illuminato solo tramite il portone d'ingresso, non essendovi altre aperture, ed ha pavimentazione in clinker ed intonaco rifinito a tonachina; vi è realizzato un caveau con porta blindata. L'impianto elettrico è sottotraccia. Vi è collocata una caldaia a camera stagna a servizio dei vani adiacenti.

Le camere hanno pavimentazione in monocottura, infissi esterni in legno con ante alle veneziana, porte interne in legno tamburato laccato, pareti con intonaco tinteggiato con idropittura. Il bagno ha pavimentazione e piastrelle 20x20 in maiolica ed è dotato di vasca, vaso igienico, lavabo e bidet.

Le finiture sono di livello commerciale e in discreto stato di conservazione.

Dal garage, tramite scala interna con pedate ed alzate rivestite con piastrelle in clinker e pareti intonacate e tinteggiate, si accede al piano terra.

Il piano terra, su quote sfalsate, è costituito da una cucina abitabile di mq 63,62, un ampio soggiorno di mq 101,32, e ripostiglio di mq 4,17, bagno di 8,83 mq e lavanderia di 8,23 mq, tutti ad una quota; a quota inferiore, sfalsata di circa 65 cm, si trovano un salotto di mq 49,32, una camera di mq 22,86 e un bagno di mq 7,29, per una superficie netta interna di mq 265,64 e lorda di mq 317,50.

La zona cucina, di recente ristrutturazione e ricavata mediante l'ampliamento di quella preesistente, ha pavimentazione in monocottura, ampie vetrate in ferro con vetri antisfondamento; le pareti sono rivestite con piastrelle solo nella zona cottura mentre le altre sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

Il soggiorno ha pavimentazione in monocottura 50x50 cm e pareti rivestite con carta da parati. I restanti vani hanno pavimentazione in parquet. I servizi igienici hanno pavimentazione da cm 20x20 e piastrelle 25 x 30 cm e sono dotati di lavabo con mobile con top in marmo, vaso igienico, bidet e doccia con box.

La lavanderia ha piastrelle 20x20 cm solo in alcune pareti, le altre sono rifinite a tonachina e tinteggiate, la pavimentazione è in monocottura.

La maggior parte dell'appartamento ha controsoffitti nei quali sono collocate le tubazioni principali degli impianti termici ed elettrici.

Dal piano terra si accede al primo piano mediante scala semicircolare in legno massello d'ebanisteria.

Il primo piano, anch'esso su due quote sfalsate, è costituito da cinque camere della superficie rispettivamente di 12,70 mq, 15,35 mq, mq12,86, mq 17,20 e mq 22,52, da un corridoio di mq 24,16, un servizio igienico della superficie di mq 4,51 oltre bagni in camera della superficie di mq 8,22 e mq

6,05, spogliatoio di mq 5,96 e ripostiglio di mq 2,76 per una superficie netta di mq 132,30 e lorda di mq 172,80 oltre ballatoi di mq 68,85.

Tutto il piano, ad eccezione dei servizi igienici, ha pavimentazione in parquet, pareti rifinite con carta da parati e controsoffitto nel quale sono collocati gli impianti elettrico e di climatizzazione; le porte interne sono in legno laccato e gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e con ante esterne alla veneziana.

I bagni in camera hanno pavimentazione e rivestimenti in maiolica 20x20 cm e sono dotati di lavabo con mobile, vaso, bidet e doccia con box in vetro. Uno di questi è dotato di cabina doccia con idromassaggio.

Il bagno accessibile dal corridoio ha pavimentazione in monocottura 20x20 cm e rivestimento con piastrelle 20x25 cm fino al soffitto ed è dotato di mobile con doppio lavabo e top in marmo, vaso, bidet e doccia con box.

Dal corridoio ci si affaccia sul sottostante soggiorno del piano terra.

I ballatoi hanno pavimentazione in clinker e parapetti in cemento armato in parte degradati.

La stanza esposta a sud-est presenta nel soffitto tracce di infiltrazione derivanti dalla copertura.

L'impianto elettrico scorre nel controsoffitto e sottotraccia nelle pareti.

L'impianto idrico è sottotraccia con autoclave nel locale tecnico posto all'esterno del fabbricato.

L'impianto di climatizzazione è centralizzato con canalizzazione all'interno del controsoffitto e motori collocati all'esterno del fabbricato.

Il primo e secondo piano hanno finiture di ottimo livello, in stato di conservazione ordinario rispetto all'epoca della loro realizzazione (anni '80).

Quesito 11:

“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, 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”.

I dati indicati nel pignoramento hanno precedentemente individuato l'immobile. A seguito delle variazioni del tipo mappale in data 20/02/1990 la particella 130 del NCT comprende le particelle 690-692, quest'ultime soppresse.

A seguito di variazione toponomastica oggi l'indirizzo dell'immobile è via Giambattista Fanales n. 20.

Quesito 12:

“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”.

Per il fabbricato principale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 85 del 16/09/1990.

Rispetto agli elaborati allegati a detta concessione edilizia in sede di sopralluogo si è riscontrato l'ampliamento della cucina rustica al piano terra, ottenuto mediante il suo prolungamento con aggiunta di una porzione a nord- est e chiusura del preesistente portico.

I fabbricati accessori e la piscina vennero contravvenzionati il 18/03/1988 ed acquisiti gratuitamente al patrimonio del comune di Caltagirone ai sensi art. 7 L. n.47/85 05/05/1994 con atto del 13/01/1989 trascritto il 05/05/1994. Successivamente, in data 01/03/1995 per detti fabbricati, con protocollo 7927 venne presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.724/94 art. 39 relativa

a "Fabbricati accessori della villa in C.da Romana". Per tali immobili è stata versata la somma in acconto di £. 2.000.000 su un importo autodeterminato di £ 2.459.001. La sanatoria risulta ancora in itinere e gli immobili sono ancora oggi acquisiti al patrimonio del Comune.

Esistendo domanda di sanatoria, i corpi accessori sono oggi sanabili. Agli atti del Comune non vi sono elementi per la determinazione delle somme a conguaglio in quanto la pratica è ancora incompleta. Per la definizione di tale pratica vanno prodotti tutti gli elaborati tecnici e vanno pagati gli oneri concessori per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. In base agli elementi ad oggi agli atti dell'UTC, le somme da corrispondere a titolo di conguaglio, interessi sul conguaglio, diritti di segreteria, marche da bollo ecc si possono approssimativamente stimare 1.500,00 €.

A tali somme vanno aggiunte le spese tecniche per l'accatastamento dei corpi aggiuntivi e per la definizione della pratica che si possono approssimativamente stimare in € 3500,00 oltre I.V.A. e Cassa di Previdenza.

Quesito 13:

"Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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"

Il bene attualmente è in possesso del debitore ed adibito a residenza del proprio nucleo familiare.

Quesito 14:

Dica, se l'immobile è pignorato 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 principio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della

sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

L'immobile è pignorato nella sua interezza e non è divisibile in natura.

Quesito 15:

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 indivisibilità di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

Villa con corte su tre livelli di cui uno seminterrato sita a Caltagirone in via Giambattista Fanales n 20. Nella corte sono presenti un garage ed una piscina con locali annessi, la cui pratica di sanatoria è in corso di definizione.

Il fabbricato principale venne edificato intorno al 1980. Al piano seminterrato è costituito da ampio garage, tre camere e servizi con superficie netta di mq. 218,35 e lorda di mq 245,39. Al piano terra è costituito da un unico ambiente plurifunzionale e due ampi vani e servizi con superficie netta di mq. 265,64 e lorda di mq 317,50.

Al primo piano è costituito da cinque camere e servizi con superficie netta di mq. 132,30 e lorda di mq 172,80 oltre mq 68,85 di ballatoi.

Nel complesso la villa si presenta in buono stato di conservazione e con ottimo livello di finiture.

Sono compresi sia la corte che le pertinenze annesse.

Quesito 16:

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria e dell'eventuali informazioni sulle prestazioni energetiche;

Il valore attuale

L'immobile pignorato viene stimato nelle sue condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo e con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

Stima con il metodo sintetico-comparativo

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri, in considerazione della zona, periferica di buon livello con prevalente destinazione a ville, dell'ottimo livello di finiture, seppur risalenti ad una trentina di anni fa e dello stato di conservazione ordinario, il valore unitario dell'immobile in libero mercato si può stimare con i valori unitari di superficie commerciale di seguito indicati, in relazione alle caratteristiche delle varie parti che lo compongono, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali. Si considera compreso e compensato nel prezzo il valore delle aree esterne adibite a aiuole e aree di transito e manovra, oramai prive di potenziale edificatorio.

La piscina, comprensiva dei locali tecnici, si può stimare, a corpo, in € 30.000,00.

Il valore complessivo dell'immobile è dunque

- Piano seminterrato – garage mq 162,00 x 800,00 = € 129.600,00
- Piano seminterrato - abitazione mq 83,39 x 1.000,00 = € 83.390,00
- Piano terra - abitazione mq 317,50 x 1.200,00 = € 381.000,00

- Piano primo - abitazione	mq 172,80 x 1.200,00 =	€ 207.360,00
- Ballatoi	mq 68,85/2x1.200,00 =	€ 41.310,00
- Piscina con locali tecnici e pertinenze a corpo		€ 30.000,00
- Garage	mq 36,00 x 800,00 =	<u>€ 28.800,00</u>
Complessivamente		€ 901.460,00

Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese che il proprietario del fabbricato deve sostenere.

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali dell'immobile in oggetto, comprensivo sia dei fabbricati che dell'area esterna con piscina, ipotizzando un utilizzo dell'immobile di tipo residenziale per persone facoltose, ovvero, stanti le sue caratteristiche, ad attività ricettive, esso si può stimare in 54.000,00 €/anno (4.500,00 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, affitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo		54.000,00 €
A detrarre	Imposte 30%x54.000	16.200,00 €
Spese varie	10%x54.000	<u>5.400,00 €</u>
Beneficio fondiario		32.400,00 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,6%, il valore dell'immobile è $32.400,00/0,036 = € 900.000,00$ € (euro novecentomila/00 euro).

Il valore di mercato ed il valore di vendita

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a $(€ 901.460,00 + 900.000,00)/2 = € 900.730,00$ che si può

arrotondare a € 900.000,00 (novecentomila euro/00 euro).

Da tale valore vanno detratti i costi e gli oneri per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Gli oneri per il rilascio della concessione edilizia e le spese tecniche ammontano all'incirca a € 6.000,00.

Il lotto è privo di attestato di prestazione energetica (APE), previsto per gli immobili per civile abitazione.

Quesito 17:

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;

Il bene non è divisibile e pertanto si deve procedere alla vendita in un unico lotto.

Quesito 18:

“Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”

Vedasi documentazioni fotografiche e planimetrie allegate.

CONCLUSIONI:

1. Villa a Caltagirone, in contrada Romana, oggi via Giambattista Fanales n. 20, composta da piano seminterrato, piano rialzato e primo piano con terreno circostante e relative pertinenze.

Il lotto a nord confina con via Menandro, dalla quale ha anche accesso; ad est con la via Giambattista Fanales e ad ovest e a sud confina con altre ditte.

E' così censita:

- il fabbricato nel NCEU del Comune di Caltagirone:

N.	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
1	161	130	---	T-1°-1S	A/7	3	19 vani	1.766,28

- il terreno nel NCT del Comune di Caltagirone:

N.	Foglio	Particella	Estensione	Qualità	RDE (€)	RAE (€)
1	161	130	4.299 mq	Ente Urbano	----	----

I dati indicati nella certificazione in atti corrispondono con quelli rilevati in sede di sopralluogo, ma sono obsoleti.

2. La documentazione in atti era incompleta ed obsoleta. E' stato pertanto necessario effettuare ulteriori accertamenti per il suo aggiornamento.
3. Il debitore è proprietario al 100% in regime di separazione dei beni. Non vi sono altri comproprietari.
4. I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota. Il pignoramento ha colpito le quote appartenenti al debitore.
5. Il bene è di proprietà di un debitore esecutato per atto di compravendita

06 ni nel
 uato
 nuto
 e per
 a del
 a del
 ennio

anteriore alla data del pignoramento.

6. È stato possibile procedere al completo accertamento attraverso la produzione di documenti mancanti agli atti.
7. Il bene è regolarmente accatastato, ad eccezione delle pertinenze.
8. Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento, sono riportate nelle tabelle che seguono.

Visura ipotecaria	Certificazione notarile	Descrizione	A favore	Contro	Sopra
B8	11	Trascrizione per acquisizione gratuita in data 05/05/1999 ai n°	Comune di	Debitore Esecutato	Piena proprietà.
B11 - F26	7	Ipoteca di primo ipotechico per la somma di lire 1.000.000,00 data in data		Entrambi i debitori eseguiti	Piena proprietà.
B13	9	Ipoteca di primo ipotechico per la somma di lire 1.000.000,00 data in data		Debitore Esecutato	Piena proprietà.
B14 - F33	10	Primo ipotechico per la somma di lire 4.000.000,00 data in data		Entrambi i debitori eseguiti	Piena proprietà.

9. La zona nella quale è edificato l'immobile è classificata come Zona "E2 – Aree con stanzialità diffusa".
10. Vedasi pagg. 5-6-7-8-9.
11. I dati indicati nel pignoramento hanno precedentemente individuato l'immobile. A seguito delle variazioni del tipo mappale in data 20/02/1990 la particella 130 del NCT comprende le particelle 690-692, quest'ultime soppresse. A seguito di variazione toponomastica oggi l'indirizzo dell'immobile è via Giambattista Fanales n. 20.
12. Il bene è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ad eccezione delle pertinenze, acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune di Caltagirone, per le quali in data 01/03/1995 con protocollo 7927 venne presentata istanza di sanatoria ai sensi della L.724/94 art. 39 ancora oggi in corso di definizione e dell'ampliamento del vano cucina al piano terra. Gli oneri per il rilascio della concessione edilizia e le spese tecniche ammontano all'incirca a € 6.000,00.
13. Il bene attualmente è in possesso del debitore ed adibito a residenza del proprio nucleo familiare.
14. L'immobile è pignorato nella sua interezza e non è divisibile in natura.
15. Villa con corte su tre livelli di cui uno seminterrato sita a Caltagirone in via Giambattista Fanales n 20. Nella corte sono presenti un garage ed una piscina con locali annessi. Al piano seminterrato è costituito da ampio garage, tre camere e servizi con superficie netta di mq. 218,35 e lorda di mq 245,39. Al piano terra è costituito da un unico ambiente plurifunzionale e due ampi vani e servizi con superficie netta di mq. 265,64 e lorda di mq 317,50. Al primo piano è costituito da cinque camere e servizi con superficie netta di mq. 132,30 e lorda di mq 172,80 oltre mq 68,85 di ballatoi. Nel complesso la villa si presenta in buono stato di conservazione e con ottimo livello di finiture.
16. Il valore di mercato del bene è: 900.000,00 €.
17. Il bene non è divisibile e pertanto si deve procedere alla vendita in unico lotto.
18. Si allega idonea documentazione fotografica e planimetrica.