
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palma Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 1438/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Precisazioni | 7 |
| Patti | 7 |
| Stato conservativo | 7 |
| Parti Comuni | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione | 8 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli | 9 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1438/2017 del R.G.E. | 14 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 117.000,00 | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 15 |

INCARICO

All'udienza del 25/05/2020, il sottoscritto Arch. Palma Alessandro, con studio in Via Don Bosco, 49 - 95030 - Gravina di Catania (CT), email info@arch-palma.it, PEC alessandro.palma@archiworldpec.it, Tel. 338 45 66 798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pedara (CT) - Via Monte Pò n.48, piano terra

DESCRIZIONE

La casa terrana oggetto della presente è composta da un unico livello fuori terra, ubicata in una zona periferica del Comune di Pedara - Zona Tardereria Alta - ed esattamente in Via Monte pò n.48.

Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Pedara Zona alta di Tardereria, area boschiva delle pendici etnee con una presenza puntiforme di case isolate ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. L'area è dotata di una discreta viabilità urbana. (Allegato 02 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.48 di Via Monte Pò all'interno di una piccola stradella privata che distribuisce e collega alcuni edifici residenziali. Si accede alla casa terrana tramite un cancelletto pedonale oppure tramite un cancello carrabile che dà accesso direttamente al terreno boschivo annesso all'immobile. La casa presenta un perimetro pavimentato dal quale si ha accesso, tramite una porta d'ingresso all'interno dell'immobile. Accedendovi si entra direttamente ad un unico vano cucina/soggiorno, dal quale si raggiungono direttamente due camere da letto e un servizio igienico. Tutti gli ambienti presentano aperture verso l'esterno. All'edificio è annesso anche un ampio lotto di terreno su più livelli, quindi non in piano, con caratteristiche vegetative di bosco, tipiche delle aree pedemontane dell'area di "tardereria". (Allegato 02 - da foto 01 a foto 24)

Va precisato che:

Sono state riscontrate delle difformità sui luoghi relativamente al fabbricato edilizio. La difformità si identifica nella realizzazione di una chiusura di una porzione di spazio esterno inglobato con l'immobile, realizzando di fatto un aumento di volumetria rispetto al volume originario. Inoltre è stata effettuata una modifica ai prospetti chiudendo una finestra esistente, spostandone un'altra esistente, e modificandone una esistente, conseguenza di una diversa disposizione interna dell'immobile anch'essa realizzata in difformità a quanto riportato nella pianta catastale. Sono state realizzate due tettoie su due lati dell'immobile.

La difformità relativa all'aumento di volumetria non è soggetta a bonifica urbanistica così come le variazioni nei prospetti e le tettoie realizzate. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, per come risultante nella sanatoria prot. n.4118 del 26.03.1986 legge 47/85 e per come risultante nella pianta catastale. Il costo presuntivo verosimilmente per riportare il tutto allo stato "originario" è verosimilmente pari ad € 20.000. Tale onere sarà decurtato dal valore commerciale del bene calcolato sulla scorta della disposizione planimetrica originaria. (allegato 07, 08)

CASA TERRANA CON ANNESSO AMPIO TERRENO BOSCHIVO al piano terra, di vani utili 4 oltre un servizio igienico, pavimentazione esterna perimetrale e ampio terreno boschivo annesso, categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) composta da: da un ingresso/soggiorno, due vani, un vano cucina, un servizio igienico, oltre a un ampio terreno boschivo di pertinenza; (Allegato 03, Allegato 07, Allegato 08)

L'altezza interna della casa terrana è pari a mt. 2,86.

La superficie utile della casa terrana al netto dei muri è pari a mq.51,25. La superficie della pavimentazione esterna è pari a mq. 23,38. La superficie del terreno annesso alla particella 355 è pari a mq.268,27. La superficie del terreno boschivo particella 177 è pari a mq.978. La superficie del terreno boschivo particella 345 è pari a mq.1.644.

La superficie commerciale totale della casa terrana con annesso ampio terreno boschivo al piano terra è pari a mq.358,55. (Allegato 04, Allegato 05, Allegato 06, Allegato 07, Allegato 08)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pedara (CT) - Via Monte Pò n.48, piano terra

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La casa terrana con il suo terreno annesso confina a NORD con le particelle 254 e 168 di altri proprietari non meglio identificati, a SUD con la particella 165 di altra proprietà non meglio identificata, ad OVEST con le particelle 359 e 372 di altri proprietari non meglio identificati, a EST con la strada privata carrabile interna con ingresso dal civico 48 di via monte pò e con la particella 172 di altra proprietà non meglio identificata. (allegato 03)

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| casa terrana | 51,25 mq | 63,68 mq | 1,00 | 63,68 mq | 2,86 m | terra |

| | | | | | | |
|--|------------|------------|------|------------------|----------|-------|
| pavimentazione esterna | 23,38 mq | 23,38 mq | 0,25 | 5,84 mq | 0,00 m | terra |
| terreno annesso p.lla 355 | 268,27 mq | 268,27 mq | 0,10 | 26,83 mq | 0,00 m | |
| terreno annesso (bosco ceduo) p.lla 177 | 978,00 mq | 978,00 mq | 0,10 | 97,80 mq | 0,00 m | |
| terreno annesso (bosco ceduo) p.lla 345 | 1644,00 mq | 1644,00 mq | 0,10 | 164,40 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 358,55 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 358,55 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 16/05/2006 al 17/12/1979 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 10, Part. 177 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 09 78 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,10 |
| Dal 16/05/2006 al 17/12/1979 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 10, Part. 345 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16 44 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 0,17 |
| Dal al 01/01/1989 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 355 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 302,13 Piano terra |
| Dal 15/03/2012 al 16/05/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 10, Part. 345 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16 44 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 0,17 |
| Dal 15/03/2012 al 16/05/2006 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 10, Part. 177 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 09 78 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,10 |
| Dal al 16/05/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 355 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 63 mq |

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Rendita € 302,13 Piano terra |
| Dal 15/03/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 355 Categoria A3 Cl.6, Cons. 4,5 Superficie catastale 63 mq Rendita € 30.213,00 Piano terra |
| Dal 19/08/2021 al 15/03/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 10, Part. 177 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 09 78 Reddito dominicale € 0,76 Reddito agrario € 0,10 |
| Dal 19/08/2021 al 15/03/2012 | **** Omissis **** | Catasto Terreni Fg. 10, Part. 345 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 16 44 Reddito dominicale € 1,27 Reddito agrario € 0,17 |

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 10 | 355 | | | A3 | 6 | 4,5 | 63 mq | 302,13 € | terra | |

| 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 |
| 10 | 177 | | | | Bosco ceduo | 3 | 00 09 78 mq | 0,76 € | 0,1 € | |
| 10 | 345 | | | | Bosco ceduo | 3 | 00 16 44 mq | 1,27 € | 0,17 € | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato di fatto riscontrato sui luoghi relativamente al fabbricato edilizio.

La difformità si identifica nella realizzazione di una chiusura di una porzione di spazio esterno

inglobato con l'immobile, realizzando di fatto un aumento di volumetria rispetto al volume originario. Inoltre è stata effettuata una modifica ai prospetti chiudendo una finestra esistente, spostandone un'altra esistente, e modificandone una esistente, conseguenza di una diversa disposizione interna dell'immobile anch'essa realizzata in difformità a quanto riportato nella pianta catastale. Sono state realizzate due tettoie su due lati dell'immobile.

La difformità relativa all'aumento di volumetria non è soggetta a bonifica urbanistica così come le variazioni nei prospetti e le tettoie realizzate. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, per come risultante nella sanatoria prot. n.4118 del 26.03.1986 legge 47/85 e per come risultante nella pianta catastale. Il costo presuntivo verosimilmente per riportare il tutto allo stato "originario" è verosimilmente pari ad € 20.000. Tale onere sarà decurtato dal valore commerciale del bene calcolato sulla scorta della disposizione planimetrica originaria. (allegato 07, 08)

PRECISAZIONI

La documentazione prodotta da parte precedente risulta completa ai sensi dell'art. 567 2° comma c.p.c.

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 03/01/2018 ai nn. 290/236, a favore di Unione banche Italiane Spa, risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti.

PATTI

L'immobile risulta occupato e condotto dal debitore.

STATO CONSERVATIVO

Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento degli interi immobili oggetto di pignoramento (casa terrana con annessi terreni boschivi) è discreto, in considerazione del suo stato di mantenimento. (allegato n°02)

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La casa terrana oggetto della presente è composta da un unico livello fuori terra, ubicata in una zona periferica del Comune di Pedara - Zona Tardereria Alta - ed esattamente in Via Monte pò n.48.

Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Pedara Zona

alta di Tarderia, area boschiva delle pendici etnee con una presenza puntiforme di case isolate ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. L'area è dotata di una discreta viabilità urbana. (Allegato 02 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.48 di Via Monte Pò all'interno di una piccola stradella privata che distribuisce e collega alcuni edifici residenziali. Il fabbricato edilizio, presenta una struttura costruttiva mista portante ed intelaiata. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con intonaci cementizi grezzi senza strato di finitura. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è discreto in considerazione del suo stato di mantenimento esterno ed interno. L'altezza interna della casa terrana in questione è di mt. 2,86.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione in tutto l'appartamento, escluso il servizio igienico, è mattonelle di clinker ceramico da cm. 45x45;
- la pavimentazione del servizio igienico è in mattonelle di ceramica da cm.34x25, con rivestimento parietale avente un'altezza pari a h. 1,40;
- le porte interne sono in legno tamburato lisce;
- gli infissi esterni, sono in alluminio pre verniciato a taglio termico con vetro camera, e doppio infisso con persiane esterne anch'esse in alluminio pre verniciato;
- le pareti sono trattate con idropitture;
- impianto idrico è sotto traccia;
- l'impianto di riscaldamento è demandato ad una stufa a legna;
- impianto elettrico è funzionante senza certificazione di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e condotto dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1979 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Liliana Russo in Mascalucia | 17/12/1979 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CC.RR.II. di Catania | 10/01/1980 | 1386 | 1254 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 16/05/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Francesco | 16/05/2006 | 29698 | |

| | | | | | |
|----------------|-------------------|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Attaguile in Catania | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CC.RR.II. di Catania | 07/06/2006 | 38243 | 22651 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 15/03/2012 | **** Omissis **** | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Marco Cannizzo in Catania | 15/03/2012 | 50473 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CC.RR.II. di Catania | 03/04/2012 | 17697 | 14610 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a CC.RR.II. di Catania il 03/04/2012
 Reg. gen. 17698 - Reg. part. 1447
 Quota: 1/1
 Importo: € 236.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 117.697,17
 Rogante: Notaio M. Cannizzo in Catania
 Data: 15/03/2012
 N° repertorio: 50474
- ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali
 Iscritto a Catania il 06/04/2012
 Reg. gen. 18562 - Reg. part. 1506
 Quota: 1/1
 Importo: € 12.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 12.000,00
Rogante: Notaio M. Cannizzo
Data: 15/03/2012
N° repertorio: 50473

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Catania il 03/01/2018
Reg. gen. 290 - Reg. part. 236
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Sanatoria ai sensi della L.47/85 prot. n. 4118 del 26.03.1986:
 - Nulla Osta "paesaggistico" prot. n. 11837 del 21.06.1986;
 - Nulla Osta Foresatale prot. n. 14085/92 del 19.10.1992.
- Titoli rilasciati a nome **** Omissis ****

Non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato di fatto riscontrato sui luoghi relativamente al fabbricato edilizio.

La difformità si identifica nella realizzazione di una chiusura di una porzione di spazio esterno inglobato con l'immobile, realizzando di fatto un aumento di volumetria rispetto al volume originario. Inoltre, è stata effettuata una modifica ai prospetti chiudendo una finestra esistente, spostandone un'altra esistente, e modificandone una esistente, conseguenza di una diversa disposizione interna dell'immobile anch'essa realizzata in difformità a quanto riportato nella pianta catastale. Sono state realizzate due tettoie su due lati dell'immobile.

La difformità relativa all'aumento di volumetria non è soggetta a bonifica urbanistica così come le variazioni nei prospetti e le tettoie realizzate. Pertanto, sarà necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, per come risultante nella sanatoria prot. n.4118 del 26.03.1986 legge 47/85 e per come risultante nella pianta catastale. Il costo presuntivo verosimilmente per riportare il tutto allo stato "originario" è verosimilmente pari ad € 20.000. Tale onere sarà decurtato dal valore commerciale del bene calcolato sulla scorta della disposizione planimetrica originaria. (allegato 07, 08)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pedara (CT) - Via Monte Pò n.48, piano terra
La casa terrana oggetto della presente è composta da un unico livello fuori terra, ubicata in una zona periferica del Comune di Pedara - Zona Tarderìa Alta - ed esattamente in Via Monte Pò n.48. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Pedara Zona alta di Tarderìa, area boschiva delle pendici etnee con una presenza puntiforme di case isolate ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. L'area è dotata di una discreta viabilità urbana. (Allegato 02 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.48 di Via Monte Pò all'interno di una piccola stradella privata che distribuisce e collega alcuni edifici residenziali. Si accede alla casa terrana tramite un cancelletto pedonale oppure tramite un cancello carrabile che dà accesso direttamente al terreno boschivo annesso all'immobile. La casa presenta un perimetro pavimentato dal quale si ha accesso, tramite una porta d'ingresso all'interno dell'immobile. Accedendovi si entra direttamente ad un unico vano cucina/soggiorno, dal quale si raggiungono direttamente due camere da letto e un servizio igienico. Tutti gli ambienti presentano aperture verso l'esterno. All'edificio è annesso anche un ampio lotto di terreno su più livelli, quindi non in piano, con caratteristiche vegetative di bosco, tipiche delle aree pedemontane dell'area di "tarderìa". (Allegato 02 - da foto 01 a foto 24) *Va precisato che: Sono state riscontrate delle difformità sui luoghi relativamente al fabbricato edilizio. La difformità si identifica nella realizzazione di una chiusura di una porzione di spazio esterno inglobato con l'immobile, realizzando di fatto un aumento di volumetria rispetto al volume originario. Inoltre, è stata effettuata una modifica ai prospetti chiudendo una finestra esistente, spostandone un'altra esistente, e modificandone una esistente, conseguenza di una diversa disposizione interna dell'immobile anch'essa realizzata in difformità a quanto riportato nella pianta catastale. Sono state realizzate due tettoie su due lati dell'immobile. La difformità relativa all'aumento di volumetria non è soggetta a bonifica urbanistica così come le variazioni nei prospetti e le tettoie realizzate. Pertanto, sarà necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, per come risultante nella sanatoria prot. n.4118 del 26.03.1986 legge 47/85 e per come risultante nella pianta catastale. Il costo presuntivo verosimilmente per riportare il tutto allo stato "originario" è verosimilmente pari ad € 20.000. Tale onere sarà decurtato dal valore commerciale del bene calcolato sulla scorta della disposizione planimetrica originaria. (allegato 07, 08)* **CASA TERRANA CON ANNESSO AMPIO TERRENO BOSCHIVO al piano terra, di vani utili 4 oltre un servizio igienico, pavimentazione esterna perimetrale e ampio terreno boschivo annesso, categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) composta da: da un ingresso/soggiorno, due vani, un vano cucina, un servizio igienico, oltre a un ampio terreno boschivo di pertinenza;** (Allegato 03, Allegato 07, Allegato 08) L'altezza interna della casa terrana è pari a mt. 2,86. La superficie utile della casa terrana al netto dei muri è pari a mq.51,25. La superficie della pavimentazione esterna è pari a mq. 23,38. La superficie del terreno annesso alla particella 355 è pari a mq.268,27. La superficie del terreno boschivo particella 177 è pari a mq.978. La superficie del terreno boschivo particella 345 è pari a mq.1.644. **La superficie commerciale totale della casa terrana con annesso ampio terreno boschivo al piano terra è pari a mq.358,55.** (Allegato 04, Allegato 05, Allegato 06, Allegato 07, Allegato 08)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 355, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 177, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 345, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 161.347,50

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Pedara (CT) - Via Monte Pò n.48, piano terra | 358,55 mq | 450,00 €/mq | € 161.347,50 | 100,00% | € 161.347,50 |
| | | | | Valore di stima: | € 161.347,50 |

Valore di stima: € 161.347,50

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--------------------------------------|----------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 15,00 | % |
| Oneri per il ripristino dei luoghi | 20000,00 | € |

Valore finale di stima: € 117.145,38 e in cifra tonda: € 117.000,00

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.

Gravina di Catania, li 15/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palma Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Foto - Riprese Fotografiche
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Mappa - F.10, p.lle 355-177-354
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica - F. 10, p.lla 355
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica - F. 10, p.lla 177
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica - F. 10, p.lla 345
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - pianta catastale casa terrana - p.lla 355
- ✓ N° 8 Altri allegati - Rilievo e dati metrici casa terrana e terreni annessi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Pedara (CT) - Via Monte Pò n.48, piano terra
La casa terrana oggetto della presente è composta da un unico livello fuori terra, ubicata in una zona periferica del Comune di Pedara - Zona Tardereria Alta - ed esattamente in Via Monte Pò n.48. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Pedara Zona alta di Tardereria, area boschiva delle pendici etnee con una presenza puntiforme di case isolate ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. L'area è dotata di una discreta viabilità urbana. (Allegato 02 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.48 di Via Monte Pò all'interno di una piccola stradella privata che distribuisce e collega alcuni edifici residenziali. Si accede alla casa terrana tramite un cancelletto pedonale oppure tramite un cancello carrabile che dà accesso direttamente al terreno boschivo annesso all'immobile. La casa presenta un perimetro pavimentato dal quale si ha accesso, tramite una porta d'ingresso all'interno dell'immobile. Accedendovi si entra direttamente ad un unico vano cucina/soggiorno, dal quale si raggiungono direttamente due camere da letto e un servizio igienico. Tutti gli ambienti presentano aperture verso l'esterno. All'edificio è annesso anche un ampio lotto di terreno su più livelli, quindi non in piano, con caratteristiche vegetative di bosco, tipiche delle aree pedemontane dell'area di "tardereria". (Allegato 02 - da foto 01 a foto 24) *Va precisato che: Sono state riscontrate delle difformità sui luoghi relativamente al fabbricato edilizio. La difformità si identifica nella realizzazione di una chiusura di una porzione di spazio esterno inglobato con l'immobile, realizzando di fatto un aumento di volumetria rispetto al volume originario. Inoltre è stata effettuata una modifica ai prospetti chiudendo una finestra esistente, spostandone un'altra esistente, e modificandone una esistente, conseguenza di una diversa disposizione interna dell'immobile anch'essa realizzata in difformità a quanto riportato nella pianta catastale. Sono state realizzate due tettoie su due lati dell'immobile. La difformità relativa all'aumento di volumetria non è soggetta a bonifica urbanistica così come le variazioni nei prospetti e le tettoie realizzate. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, per come risultante nella sanatoria prot. n.4118 del 26.03.1986 legge 47/85 e per come risultante nella pianta catastale. Il costo presuntivo verosimilmente per riportare il tutto allo stato "originario" è verosimilmente pari ad € 20.000. Tale onere sarà decurtato dal valore commerciale del bene calcolato sulla scorta della disposizione planimetrica originaria. (allegato 07, 08)* **CASA TERRANA CON ANNESSO AMPIO TERRENO BOSCHIVO al piano terra, di vani utili 4 oltre un servizio igienico, pavimentazione esterna perimetrale e ampio terreno boschivo annesso, categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) composta da: da un ingresso/soggiorno, due vani, un vano cucina, un servizio igienico, oltre a un ampio terreno boschivo di pertinenza;** (Allegato 03, Allegato 07, Allegato 08) L'altezza interna della casa terrana è pari a mt. 2,86. La superficie utile della casa terrana al netto dei muri è pari a mq.51,25. La superficie della pavimentazione esterna è pari a mq. 23,38. La superficie del terreno annesso alla particella 355 è pari a mq.268,27. La superficie del terreno boschivo particella 177 è pari a mq.978. La superficie del terreno boschivo particella 345 è pari a mq.1.644. **La superficie commerciale totale della casa terrana con annesso ampio terreno boschivo al piano terra è pari a mq.358,55.** (Allegato 04, Allegato 05, Allegato 06, Allegato 07, Allegato 08) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 355, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 177, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 345, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 117.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1438/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 117.000,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Pedara (CT) - Via Monte Pò n.48, piano terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 355, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 177, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 345, Qualità Bosco ceduo | Superficie | 358,55 mq |
| Stato conservativo: | Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento degli interi immobili oggetto di pignoramento (casa terrana con annessi terreni boschivi) è discreto, in considerazione del suo stato di mantenimento. (allegato n°02) | | |
| Descrizione: | <p>La casa terrana oggetto della presente è composta da un unico livello fuori terra, ubicata in una zona periferica del Comune di Pedara - Zona Tardereria Alta - ed esattamente in Via Monte pò n.48. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area periferica del Comune di Pedara Zona alta di Tardereria, area boschiva delle pendici etnee con una presenza puntiforme di case isolate ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. L'area è dotata di una discreta viabilità urbana. (Allegato 02 - foto aerea) Ci si immette dal civico n.48 di Via Monte Pò all'interno di una piccola stradella privata che distribuisce e collega alcuni edifici residenziali. Si accede alla casa terrana tramite un cancelletto pedonale oppure tramite un cancello carrabile che dà accesso direttamente al terreno boschivo annesso all'immobile. La casa presenta un perimetro pavimentato dal quale si ha accesso, tramite una porta d'ingresso all'interno dell'immobile. Accedendovi si entra direttamente ad un unico vano cucina/soggiorno, dal quale si raggiungono direttamente due camere da letto e un servizio igienico. Tutti gli ambienti presentano aperture verso l'esterno. All'edificio è annesso anche un ampio lotto di terreno su più livelli, quindi non in piano, con caratteristiche vegetative di bosco, tipiche delle aree pedemontane dell'area di "tardereria". (Allegato 02 - da foto 01 a foto 24) <i>Va precisato che: Sono state riscontrate delle difformità sui luoghi relativamente al fabbricato edilizio. La difformità si identifica nella realizzazione di una chiusura di una porzione di spazio esterno inglobato con l'immobile, realizzando di fatto un aumento di volumetria rispetto al volume originario. Inoltre, è stata effettuata una modifica ai prospetti chiudendo una finestra esistente, spostandone un'altra esistente, e modificandone una esistente, conseguenza di una diversa disposizione interna dell'immobile anch'essa realizzata in difformità a quanto riportato nella pianta catastale. Sono state realizzate due tettoie su due lati dell'immobile. La difformità relativa all'aumento di volumetria non è soggetta a bonifica urbanistica così come le variazioni nei prospetti e le tettoie realizzate. Pertanto, sarà necessario ripristinare lo stato originario dei luoghi, per come risultante nella sanatoria prot. n.4118 del 26.03.1986 legge 47/85 e per come risultante nella pianta catastale. Il costo presuntivo verosimilmente per riportare il tutto allo stato "originario" è verosimilmente pari ad € 20.000. Tale onere sarà decurtato dal valore commerciale del bene calcolato sulla scorta della disposizione planimetrica originaria. (allegato 07, 08) CASA TERRANA CON ANNESSO AMPIO TERRENO BOSCHIVO al piano terra, di vani utili 4 oltre un servizio igienico, pavimentazione esterna perimetrale e ampio terreno boschivo annesso, categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) composta da: da un ingresso/soggiorno, due vani, un vano cucina, un servizio igienico, oltre a un ampio terreno boschivo di pertinenza; (Allegato 03, Allegato 07, Allegato 08) L'altezza interna della casa terrana è pari a mt. 2,86. La superficie utile della casa terrana al netto dei muri è pari a mq.51,25. La superficie della pavimentazione esterna è pari a mq. 23,38. La superficie del terreno annesso alla particella 355 è pari a mq.268,27. La superficie del terreno boschivo particella 177 è pari a mq.978. La superficie del terreno boschivo particella 345 è pari a mq.1.644. La superficie commerciale totale della casa terrana con annesso ampio terreno boschivo al piano terra è pari a mq.358,55. (Allegato 04, Allegato 05, Allegato 06, Allegato 07, Allegato 08)</i></p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato e condotto dal debitore. | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a CC.RR.II. di Catania il 03/04/2012
Reg. gen. 17698 - Reg. part. 1447
Quota: 1/1
Importo: € 236.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 117.697,17
Rogante: Notaio M. Cannizzo in Catania
Data: 15/03/2012
N° repertorio: 50474
- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di cambiali
Iscritto a Catania il 06/04/2012
Reg. gen. 18562 - Reg. part. 1506
Quota: 1/1
Importo: € 12.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 12.000,00
Rogante: Notaio M. Cannizzo
Data: 15/03/2012
N° repertorio: 50473

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Catania il 03/01/2018
Reg. gen. 290 - Reg. part. 236
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura