

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Esecuzione immobiliare n. 58/13

CTU INCARICATO : ***Samantha Scuderi (nata a Catania li 11/02/1977)***

PROMOTORE DEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE: ***F.A.R IMMOBILIARE s.r.l***

DEBITORE ESECUTATO : ***(nata a Grammichele li)***

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 4. PROPRIETA'**
- 5. INDAGINE IPOTECARIA**
- 6. ISTANZA DI LIQUIDAZIONE**
- 7. ATTO DI PRECETTO**
- 8. REGOLARITA' EDILIZIA**
- 9. DESCRIZIONE SISTEMI COSTRUTTIVI E CONSISTENZA**
- 10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**
- 11. CRITERIO VALUTATIVO E CONSISTENZA COMMERCIALE**
- 12. DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**
- 13. INDAGINI DI MERCATO**
- 14. VALUTAZIONI**
- 15. CONCLUSIONI**
- 16. ELENCO ALLEGATI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 58/13

III.mo Sig. G. E. Dott. FRANCOLA

della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Caltagirone

1. PREMESSA

La S.V. III. ha nominato me sottoscritta, Dott. Arch. Samantha Scuderi iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catania al n. 1907, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 58/13 promosso da F.A.R. Immobiliare S.r.l., contro il debitore esecutato, invitandomi a comparire all'udienza del 19 giugno 2014 per il prescritto giuramento, dove mi furono posti i quesiti riportati nel verbale d'udienza allegato (*allegato 1*).

Le proprietà interessate da suddetta perizia verranno indicate qui a seguire e indicate con una numerazione crescente:

IMMOBILE 1: Appartamento identificato al NCEU di detto Comune con il foglio di mappa 31, particelle 2824, sub.6, cat A/10, Classe U, vani 2.5, Piano T, Via Filippo Cordova n.68/70/72.(*allegato 2, 3, 4,5*)

IMMOBILE 2: Appartamento identificato al NCEU di detto Comune con il foglio di mappa 31, particelle 2824, sub.5, cat A/4, Classe 5, vani 5, Piano, 1, 2, Via Filippo Cordova n.68/70/72.(*allegato 2, 3, 4,5*)

IMMOBILE 3: Appartamento identificato al NCEU di detto Comune con il foglio di mappa 31, particelle 5692, sub.3, cat. A/3, vani 5,5, Via Marco Minghetti n.37 piano 1 (*allegato 6, 7*).

IMMOBILE 4: Appartamento identificato al NCEU di detto Comune con il foglio di mappa 31, particelle 5692, sub.4, cat. A/3, vani 5,5, Via Marco Minghetti n.37 piano 2. (*allegato 6, 7*).

IMMOBILE 5: garage identificato al NCEU di detto Comune con il foglio di mappa 31, particelle 1505, Cat.C/2, Classe 2°, Via Volturmo n.103 piano T.

TERRENO 1: terreno sito a Caltagirone identificato al foglio di mappa 211, particella 39, seminativo classe 3°, esteso are 61 e centiare 20 (*allegato 8*).

TERRENO 2: terreno sito a Caltagirone identificato al foglio di mappa 211, particella 40, AA seminativo classe 3°, esteso are 45 e centiare 00 (*allegato 8*).

FABBRICATO RURALE: terreno sito a Caltagirone identificato al foglio di mappa 211, particella 41, Fabbricato rurale esteso are 00 e centiare 80. (*allegato 8*)

VIGNETO: vigneto classe 2° esteso are 02 e centiare 70 (*allegato 8*).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo l'udienza in cui ho prestato giuramento (*allegato 1*), ho dato comunicazione alle parti tramite raccomandata a/r, che avrei iniziato le operazioni peritali giorno 8 Ottobre 2014 alle ore 9.30 presso gli immobili oggetto di esecuzione (*allegato 9*). Non avendo potuto accedere agli immobili per via dell'assenza dei proprietari, l'ho comunicato al S.V. III. ed ho inoltrato una seconda comunicazione a entrambe le parti interessate tramite raccomandata a/r comunicando che avrei iniziato le operazioni peritali giorno 16 Ottobre 2014 alle ore 9.30 presso gli immobili oggetto di esecuzione (*allegato 10*).

Durante le operazioni peritali erano presenti il coniuge del debitore esecutato, autorizzato dal debitore esecutato stesso, oltre che la sottoscritta e il collaboratore da me scelto per aiutarmi nelle operazioni di rilievo dell'immobile (*allegato 11*).

Durante questa fase di operazioni peritali non è stato possibile accedere all'**IMMOBILE 5** in quanto, a detta del debitore esecutato, non era più di sua proprietà, per tanto ho chiesto al debitore esecutato che mi fosse fornita una documentazione che attestasse tale dichiarazione in maniera tale da poterla comunicare al Tribunale di Caltagirone. Inoltre, non è stato possibile fare il sopralluogo di **TERRENO 1, TERRENO 2, TERRENO 3 e TERRENO 4** per mancanza di indicazioni o denominazioni stradali che ne consentissero il raggiungimento. Di tutto questo ho dato comunicazione al Tribunale di Caltagirone mediante l'invio di un fax (*allegato 12*).

Non avendo ricevuto dal debitore esecutato la documentazione richiesta, attraverso ricevuta A/R e invio mail attraverso la posta certificata Pec ho comunicato alle parti che giorno 20 Novembre 2014 mi sarei recata nuovamente presso l'**IMMOBILE 5** per effettuare il sopralluogo (*allegato 13*). Alla data prefissata, tuttavia, non si è presentato il debitore esecutato né chi ne potesse fare le veci. (*allegato 14*).

L'**IMMOBILE 5** è risultato, dopo accurate ricerche, non appartenere al debitore esecutato e non è stato possibile, in alcun modo, risalire all'effettivo proprietario. Pertanto, una volta

comunicate queste informazioni al Giudice, Questi ha imposto di rimuoverlo dalla indagini peritali ed estrometterlo dall'intera perizia.

3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1 Immobile 1 : Via Filippo Cordova n. 182/184 (ex 68/70/72) Grammichele (CT)

-3.1.1 Ubicazione

L'immobile, adibito ad uso commerciale, è sito a Grammichele (CT) in Via Filippo Cordova n.182/184 (ex n.68/70/72) ed occupa il piano terra, il primo e il secondo piano di un edificio indipendente composti da 3 piani fuori terra

La superficie lorda totale è Mq 41,60

L'immobile è di epoca storica, difficile stabilirne un' epoca esatta, ma certamente non successiva ai primi anni del '900. Insiste in una zona abbastanza centrale del centro storico e con buona viabilità. Dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

- foglio di mappa 31, particella 2824, sub.6 , cat A/10, classe U, vani 2,5, rendita Euro 329,24 , Via Filippo Cordova n.184 piano T (allegato 2, 3, 4,5)

Ho verificato l'esistenza delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Catania e non vi sono difformità nella distribuzione interna (*allegato 15*) rispetto allo stato di fatto (*allegato 16*) come dimostrano le foto effettuate in sito (*allegato 17*) .

3.2 Immobile 2 : Via Filippo Cordova n. 182/184 (ex 68/70/72) Grammichele (CT)

-3.2.1 Ubicazione

L'immobile è sito a Grammichele (CT) in Via Filippo Cordova n.182/184 (ex n.68/70/72) ed occupa il piano terra, il primo e il secondo piano di una casa indipendente composta da 3 piani fuori terra; l'immobile è confinante con due immobili lateralmente ed uno posteriormente.

Avendo subito un cambio di destinazione di uso al Piano Terra, i vani in realtà si distribuiscono tra il Primo e il Secondo Piano, mentre al Piano Terra vi è solo l'accesso sul fronte stradale.

La superficie lorda totale è mq 125,70

L'immobile è di epoca storica, difficile stabilirne un' epoca esatta, ma certamente non successiva ai primi anni del '900. Insiste in una zona abbastanza centrale del centro

storico e con buona viabilità. Dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

- foglio di mappa 31, particella 2824, sub.5, cat A/4, classe 5, vani 5, rendita Euro 162,68, Via Filippo Cordova n.182 piano T-1-2 (allegato 2, 3, 4,5)

Ho verificato l'esistenza delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Catania e non vi sono difformità nella distribuzione interna (*allegato 18*) rispetto allo stato di fatto (*allegato 19*) come dimostrano le foto effettuate in sito (*allegato 20*) .

3.3 Immobile 3 : Via Marco Minghetti n. 37 piano 1 Grammichele (CT)

-3.3.1 Ubicazione

L'immobile è sito a Grammichele (CT) in Via Marco Minghetti ed occupa il primo piano di una casa indipendente composta da 3 piani fuori terra; l'immobile è confinante con due immobili lateralmente e, posteriormente si affaccia direttamente su Via Federico II di Svevia. L'immobile è confinante con due edifici.

La superficie lorda totale è mq 100,50.

L'immobile insiste in una zona immediatamente limitrofa al centro storico e nelle immediate vicinanze di ampie strade di percorrenza.

nel 1983 e dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

- foglio di mappa 31, particella 25692, sub.3, cat A/3, classe 7, vani 5,50, rendita Euro 312,46, Via Marco Minghetti n.37 piano 1 (allegato 6, 7).

Ho verificato l'esistenza delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Catania e non vi sono grandi difformità nella distribuzione interna (*allegato 21*) rispetto allo stato di fatto (*allegato 22*). Le variazioni consistono nell'aver collocato la cucina in quello che era il salone e aver demolito parte un tramezzo che separava la cucina dal salone originario. Queste modifiche non hanno in alcun modo modificato la volumetria dell'immobile né alterato la struttura originaria come dimostrano le foto effettuate in sito (*allegato 23*) .

3.4 Immobile 4 : Via Marco Minghetti n. 37 piano 2 Grammichele (CT)

-3.4.1 Ubicazione

L'immobile è sito a Grammichele (CT) in Via Marco Minghetti ed occupa il primo piano di una casa indipendente composta da 3 piani fuori terra; l'immobile è confinante con due immobili lateralmente e, posteriormente si affaccia direttamente su Via Federico II di Svevia. L'immobile è confinante con due edifici.

La superficie lorda totale è mq 100,50.

L'immobile insiste in una zona immediatamente limitrofa al centro storico e nelle immediate vicinanze di ampie strade di percorrenza.

nel 1983 e dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

- foglio di mappa 31, particelle 5692, sub.4, cat. A/3, vani 5,5 . Via Marco Minghetti n.37 piano 2. (allegato 6, 7).

Ho verificato l'esistenza delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Catania e non vi sono difformità nella distribuzione interna (*allegato 24*) rispetto allo stato di fatto (*allegato 25*) come dimostrano le foto effettuate in sito (*allegato 26*) .

3.5 Immobile 5 : Via Volturmo n. 103 piano T Grammichele (CT)

immobile rimosso dalla perizia

3.6 Terreno 1 Caltagirone (CT)

-3.6.1 Ubicazione

Il terreno si trova nel territorio di Caltagirone (CT) in una zona prettamente agricola al confine con il territorio di Grammichele (CT).

Si accede mediante una strada secondaria ed è confinante per 3 lati con altri terreni agricoli.

Non presenta nessuna coltivazione e sembrerebbe totalmente inutilizzato a fini agricoli.

Dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

- terreno sito a Caltagirone identificato al foglio di mappa 211, particella 39, seminativo classe 3°, esteso are 61 e centiare 20, reddito Dominicale Euro 25,29 e Agrario Euro 6,32. (allegato 8).

Ho verificato l'esistenza delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Catania e non vi sono difformità rispetto la planimetria generale (*allegato 27, 28, 29*) come dimostrano le foto effettuate in sito (*allegato30*) .

3.7 Terreno 2 Caltagirone (CT)

-3.7.1 Ubicazione

Il terreno si trova nel territorio di Caltagirone (CT) in una zona prettamente agricola al confine con il territorio di Grammichele (CT).

Si accede mediante una strada secondaria ed è confinante per 3 lati con altri terreni agricoli. Il terreno non presenta nessuna coltivazione e sembrerebbe totalmente inutilizzato a fini agricoli.

Dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

- terreno sito a Caltagirone identificato al foglio di mappa 211, particella 40, seminativo classe 3°, esteso are 45 e centiare 00, reddito Dominicale Euro 18,59 e Agrario Euro 4,65.
(allegato 8).

Ho verificato l'esistenza delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Catania e non vi sono difformità rispetto la planimetria generale (allegato 27, 28, 29) come dimostrano le foto effettuate in sito (allegato30) .

3.8 Fabbricato rurale Caltagirone (CT)

-3.8.1 Ubicazione

Il fabbricato rurale si trova nel territorio di Caltagirone (CT) in una zona prettamente agricola al confine con il territorio di Grammichele (CT).

Il fabbricato è pressochè inesistente. Si tratta di un rudere in totale stato di abbandono del quale sono visibili poche e irrilevanti tracce della struttura, mediante non è possibile neanche distinguere il perimetro intero dell'originaria struttura.

Dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

- fabbricato rurale sito a Caltagirone identificato al foglio di mappa 211, particella 41.
Fabbricato rurale esteso are 00 e centiare 80. (allegato 8).

Ho verificato l'esistenza delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Catania e non vi sono difformità rispetto la planimetria generale (allegato 27, 28, 29) come dimostrano le foto effettuate in sito (allegato30) .

3.9 Vigneto Caltagirone (CT)

-3.9.1 Ubicazione

Il vigneto si trova nel territorio di Caltagirone (CT) in una zona prettamente agricola al confine con il territorio di Grammichele (CT).

Il vigneto è inesistente.

Dalla visura catastale ho accertato che gli identificativi catastali sono:

- vigneto classe 2° esteso are 02 e centiare 70 (allegato 8).

Ho verificato l'esistenza delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Catania e non vi sono difformità rispetto la planimetria generale (allegato 27, 28, 29) come dimostrano le foto effettuate in sito (allegato30) .

4 PROPRIETA'

4.1 IMMOBILE 1 e IMMOBILE 2 Via Filippo Cordova n. 182/184 (ex 68/70/72) piano T, 1, 2 Grammichele (CT)

Dalla documentazione in mio possesso, visure catastali storiche e certificazione notarile, si evince che l'immobile:

- è di proprietà del debitore esecutato per 1/1 (*allegato 32*), atto di vendita ai rogito del Notaio G. D'Angelo, trascritto il 08/06/2009 **nn. 33861/21004**.

4.2 IMMOBILE 3 Via Marco Minghetti n.37 piano 1 Grammichele (CT)

Dalla documentazione in mio possesso, visure catastali storiche e certificazione notarile, si evince che l'immobile:

- è di proprietà del debitore esecutato per 1/2 (*allegato 32*), ed è pervenuto mediante successione in morte di *.....* (Grammichele *.....* n°1) trascritta il *.....* **nn. 20898/16836**

4.3 IMMOBILE 4 Via Marco Minghetti n.37 piano 2 Grammichele (CT)

Dalla documentazione in mio possesso, visure catastali storiche e certificazione notarile, si evince che l'immobile:

- è di proprietà del debitore esecutato per 1/2 (*allegato 32*), ed è pervenuto mediante successione in morte di *.....* (Grammichele *.....*) trascritta il 1 *.....* **nn. 15252/12380**.

4.4 TERRENO 1, TERRENO 2, FABBRICATO RURALE, VIGNETO Caltagirone (CT)

Dalla documentazione in mio possesso, visure catastali storiche e certificazione notarile, si evince che i terreni in questione :

- sono di proprietà del debitore esecutato (*allegato 32*) per 1/2 , di *.....* e *.....* (Grammichele *20077/1022*, per 1/3 per usufrutto parziale e di proprietà per 1/2 di *.....* *.....* (Grammichele *.....*) attraverso la successione in morte di *.....* deceduta il *.....* trascritta il 20/12/1977 **nn. 38044/32053**, Ufficio Registro di Caltagirone.

5 INDAGINE IPOTECARIA

5.1 richiesto dall'Avv. Salvatore Marino e trascritto il 26/03/2013 nn. 17314/14343 presso la Conservatoria dei RR.IT di Catania a favore di F.A.R. IMMOBILIARE S.R.L.

Dal quadro sinottico del ventennio risulta che:

5.2.1 IMMOBILE 1 Grammichele (CT)

-Ipoteca volontaria iscritta il 26/06/2009 **nn. 38293/10135** derivante da concessione a garanzia di mutuo del notaio Giuliana D'Angelo il 25/06/2009, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa e contro il debitore esecutato (terzo datore di ipoteca) e C. (debitore non datore), per il montante di euro 120.000,00 per sorte capitale. *(allegato 32)*

5.2.2 IMMOBILE 2 Grammichele (CT)

Ipoteca legale iscritta il 15/06/2007 **nn. 43613/12377** a favore della Serit Sicilia S.P.A. per il montante ipotecario di euro 17.632,08 di cui euro 8.816,04 per sorte capitale *(allegato 32)*

6 ISTANZA DI LIQUIDAZIONE

6.1 F.S.I Federazione Scacchistica Italiana contro F.A.R. Immobiliare S.r.l

con **decreto ingiuntivo n. 29387** munito di formula esecutiva in data 21/01/2014 *(allegato 33)*

7 ATTO DI PRECETTO

7.1 F.A.R. Immobiliare S.r.l contro il debitore esecutato del **21/12/2012** *(allegato 34)*

7.2 TRAVEL BUS S.C.A.R.L. contro il debitore esecutato nn. 114/13 del 10/06/2014

(allegato 35)

8 REGOLARITA' EDILIZIA

8.1 Dopo aver fatto richiesta al Comune di Grammichele (*allegato 36*) mi sono state fornite le seguenti informazioni relative agli immobili a seguire:

8.2.1 IMMOBILE 1, IMMOBILE 2 :

- richiesta di autorizzazione per **cambio di destinazione d'uso** a nome del debitore eseguito con **prot. 8619** del 22/07/2014 **rilasciata** li 07/08/2014 e di cui è possibile visionare il progetto (*allegato 37*)
- richiesta di **agibilità** in data 08/10/2014 **in corso di definizione** (*allegato 37*)

8.2.2 IMMOBILE 3, IMMOBILE 4 :

- **richiesta di demolizione e ricostruzione concessa** in data 22/03/1983 di cui è possibile visionare il progetto (*allegato 38*)

8.3 TERRENO 1, TERRENO 2, FABBRICATO RURALE, VIGNETO:

Dopo aver fatto richiesta al Comune di Caltagirone (*allegato 39*) mi sono state fornite le seguenti informazioni relative agli immobili come da allegato (*allegato 40*).

9 DESCRIZIONE SISTEMI COSTRUTTIVI E CONSISTENZA

9.1 L'IMMOBILE 1 (Via Filippo Cordova n. 182/184 (ex 68/70/72) piano T) ha una superficie lorda di circa Mq 41,60 ed è ubicato al piano terra di un edificio indipendente con ingresso a Via Cordova . L'immobile, a seguito di un cambio di destinazione d'uso, è adibito ad uso commerciale (*allegato 37*).

Direttamente affacciato sulla Via Cordova, si accede ad un locale di mq 15 netti , seguito da un altro locale di mq 15,50 netti che invece possiede una finestra alta che affaccia sempre sulla via di accesso. Attraverso quest'ultimo locale si accede al servizio igienico di mq 1,50. I tetti dei locali sono a volta e raggiungono l'altezza di m 3,10.

La struttura portante è in pietra essendo un immobile storico e l'immobile presenta un grado di finitura buono in quanto i vani hanno subito una recente ristrutturazione. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ben conservata e la pavimentazione è in gres

porcellanato. L'impianto elettrico risulta essere a norma e i locali possiedono un sistema di climatizzazione caldo/freddo. La porta di ingresso è un infisso in ferro e vetro antisfondamento. Si vedano foto in allegato (*allegato 17*).

9.2 L'IMMOBILE 2 (Via Filippo Cordova n. 182/184 (ex 68/70/72) piano T. 1, 2) ha una superficie lorda di circa mq 125,70 ed è ubicato al piano terra, primo e secondo piano di un indipendente con ingresso a Via Cordova . L'immobile si sviluppa su due piani di un edificio di 3 piani fuori terra.

Al piano terra, direttamente affacciato sulla Via Cordova, vi è l'ingresso all'immobile mediante un corpo scala di mq 9,50 totali che si sviluppa fino al Secondo Piano.

Al primo piano dell'immobile dove vi sono: un vano di mq 18,00 , un bagno di mq 1,40 ed un vano di mq 16,00. I tetti sono a volta e l'altezza massima è di m 4,55. I due vani affacciano esternamente su due ballatoi di mq 1,20.

Percorrendo il vano scala, si accede ad un vano ammezzato, dotato di finestra che dà su un cortile interno di mq 6,10 la cui altezza è di m 2,70.

Al secondo piano vi è un vano di mq 10,50 dotato di finestra che affaccia sul cortile interno e con altezza di m 2,70. A seguire vi è un vano di mq 27,00 con tetto spiovente la cui altezza media è di m 4,55 e con affaccio su un ballatoio di mq 1,20. Successivamente vi è un vano di mq 18,00 con tetto spiovente la cui altezza media è di m 4,55 e con affaccio su un ballatoio di mq 1,20.

Attualmente l'immobile è disabitato.

L'immobile si trova nel comune di Grammichele(CT) in una zona centrale del centro storico e con buona viabilità. La struttura portante è in pietra essendo un immobile storico e l'immobile presenta un grado di finitura discreta solo nel primo vano del *Primo piano*, dove però tuttavia gli impianti non sono a norma e l'infisso di legno è stato smaltato ma non ha isolamento termico in quanto obsoleto. Il tetto è a volta e le pareti sono tinteggiate con pittura bianca lavabile in buone condizioni. Il servizio igienico è finestrato e tinteggiato con pittura lavabile in discreto stato di conservazione. Il vano successivo presenta le pareti rivestite con carta da parati non di buona finitura né conservazione e un infisso di legno obsoleto e trascurato mentre il tetto presenta un affresco in pessimo stato di conservazione. Sulle pareti vi sono evidenti tracce di umidità. Il primo vano è piastrellato con marmo a scaglietta così come il servizio igienico, mentre il secondo vano ha i pavimenti di cementina storica mal tenuta. Il vano scala è pavimentato con granito

grigio ed è tinteggiato con pittura lavabile in buono stato di manutenzione solo fino ad arrivare al *Primo Piano*.

Dal vano scala, superata una porta sul pianerottolo, questa si presenta in pessimo stato conservativo e si giunge ad un vano ammezzato adibito a ripostiglio in pessimo stato di conservazione, l'impianto elettrico è fuori uso e non a norma ed il vano è finestrato con un infisso di legno obsoleto e in pessime condizioni. Proseguendo per il corpo scala, si accede al *Secondo* e ultimo piano dell'immobile. Dal vano scala si accede ad un vano/disimpegno in pessimo stato conservativo: il vano ha una pavimentazione obsoleta e trascurata, il tetto è in legno maltenuto, i muri presentano evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua e gli infissi sono obsoleti ed in pessimo stato conservativo così come la pavimentazione. Il vano a seguire, possiede anch'esso le stesse caratteristiche di pessimo stato conservativo. Anche in questo caso il tetto si presenta mal tenuto così come i pavimenti e l'infisso del balcone ed i muri con evidenti tracce di umidità. L'ultimo vano a seguire è, anch'esso, come i due precedenti e all'interno vi è collocato un antico forno in pietra in disuso. L'impianto elettrico non è a norma e non è funzionante.

Si vedano foto in allegato (*allegato 20*).

9.3 L'IMMOBILE 3 è sito nel comune di Grammichele (CT) in Via Marco Minghetti n.37.

E' un appartamento posto al *Primo piano* di un edificio residenziale formato da tre piani fuori terra. Si accede all'appartamento, mediante una scala in buono stato di conservazione, pavimentata con granito lucido e parapetto in legno.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 89. Varcata la soglia vi è un corridoio di distribuzione di mq 7,80 le cui pareti sono rivestite in parte con carta da parati di buona qualità e in ottimo stato conservativo e in parte sono tinteggiate con pittura lavabile perfettamente conservata. Da questo, si accede al salotto di circa mq 17,00, al bagno completo di mq 2,45 rivestito di piastrelle di ceramica. Successivamente vi è la cucina di circa mq 28,00. Dall'ingresso una porta separa la zona giorno da quella notte che è servita da un corridoio di mq 4,60 ed è composta da due camere da letto entrambe di circa mq 12,00 e da un ripostiglio di mq 2,10. L'immobile presenta infissi di buona qualità in tutti gli ambienti. Tutti i vani e gli ambienti di distribuzione presentano fonti di riscaldamento con elementi in ghisa alimentati a metano. Le pareti dell'immobile sono tinteggiate con pittura lavabile ottimamente tenuta e, in alcune parti, rivestite con carta da parati ottimamente tenuta. La cucina, l'ingresso e il corridoio della zona notte, presentano il controsoffitto in

cartongesso. L'appartamento è interamente pavimentato con piastrelle di gres di buona qualità. Il salotto e la cucina affacciano su un ballatoio continuo di mq 10,40. Le due camere da letto affacciano su un balcone continuo di mq 3,70. La cucina, il salotto ed il bagno affacciano sulla via

L'immobile si trova nel comune di Grammichele(CT) in una zona adiacente al centro storico e con discreta viabilità. La superficie utile calpestabile (al netto dei muri) è di circa mq 86,00. L'appartamento è attualmente abitato da terzi.

Si vedano foto in allegato (*allegato 23*).

9.4 L'IMMOBILE 4 è sito nel comune di Grammichele (CT) in Via Marco Minghetti n.37. E' un appartamento posto al secondo piano di un edificio residenziale formato da tre piani fuori terra. Si accede all'appartamento, mediante una scala in buono stato di conservazione, pavimentata con granito lucido e parapetto in legno.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 89. Varcata la soglia vi è un corridoio di distribuzione di mq 7,80 dal quale si accede alla cucina di circa mq 17,00 all'interno della quale vi è il bagno completo di mq 2,45 rivestito di piastrelle di ceramica. Successivamente vi è il salone di circa mq 28,00. Dall'ingresso una porta a vetri separa la zona giorno da quella notte che è servita da un corridoio di mq 4,60 ed è composta da due camere da letto entrambe di circa mq 12,00 e da un ripostiglio di mq 2,10. L'immobile presenta infissi di buona qualità in tutti gli ambienti. Tutti i vani e gli ambienti di distribuzione presentano fonti di riscaldamento con elementi in ghisa alimentati a metano. Le pareti dell'immobile sono tinteggiate con pittura lavabile ben tenuta. L'appartamento è interamente pavimentato con piastrelle di gres di buona qualità. Il salotto e la cucina affacciano su un ballatoio continuo di mq 10,40. Le due camere da letto affacciano su un balcone continuo di mq 3,70. La cucina, il salotto ed il bagno affacciano sulla via

L'immobile si trova nel comune di Grammichele(CT) in una zona adiacente al centro storico e con discreta viabilità. La superficie utile calpestabile (al netto dei muri) è di circa mq 86,00. L'appartamento è attualmente abitato dal debitore esecutato.

Si vedano foto in allegato (*allegato 26*).

9.5 Il Terreno 1 è sito nel territorio di Caltagirone (CT), in una zona prettamente agricola.

Non presenta nessun tipo di coltivazione. Si vedano foto in allegato (*allegato 30*).

9.6 Il Terreno 2 è sito nel territorio di Caltagirone (CT), in una zona prettamente agricola. Non presenta nessun tipo di coltivazione. Si vedano foto in allegato (*allegato 30*).

9.7 Il Fabbricato rurale è sito nel territorio di Caltagirone (CT), in una zona prettamente agricola. Del fabbricato non vi sono rimaste che poche tracce come dimostrano le foto in allegato. Si vedano foto in allegato (*allegato 30*).

9.8 Il Vigneto è sito nel territorio di Caltagirone (CT), in una zona prettamente agricola. Nel terreno di appartenenza non esiste nessun vigneto come dimostrano le foto in allegato (*allegato 30*).

10 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I beni rientrano tra quelli per cui la legge richiede l'attestato di certificazione energetica, in quanto tale certificazione è ormai richiesta per qualsiasi trasferimento immobiliare a titolo oneroso (articolo 6 del decreto legislativo 192/2005) . Non essendo presente nel verbale d'incarico la richiesta della Certificazione Energetica APE, ho provveduto a farne richiesta al Giudice mediante invio di fax informando il Giudice di aver provveduto a nominare l'Architetto Rossella Franzò in veste di tecnico esterno per redigere la certificazione (*allegato 41*).

Gli immobili interessati dalla certificazione APE, sono:

- **IMMOBILE 1** edificio di *CLASSE E* (*allegato 42*).
- **IMMOBILE 2** edificio di *CLASSE G* (*allegato 43*).
- **IMMOBILE 3** edificio di *CLASSE D* (*allegato 44*).
- **IMMOBILE 4** edificio di *CLASSE C* (*allegato 45*).

11 CRITERIO VALUTATIVO E CONSISTENZA COMMERCIALE

11.1 Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze effettuate.

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso, la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria in possesso, ricavata dalle misure rilevate in loco. Dove, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà.

12 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

IMMOBILE 1 - Via Filippo Cordova n. 182/184 (ex 68/70/72)

foglio di mappa 31, particelle 2824, sub.6 , cat A/10 , Classe U, vani 2,5, Piano T, Via
Filippo Cordova n.68/70/72.(allegato 2)

Descrizione Sup.Lorda	Quantità	Incidenza Coeff. Eq. (%)	Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq)
Uso commerciale superficie lorda	Mq 41,60	100%	Mq 41,60
<u>TOTALE</u>			<u>Mq 41,60</u>

IMMOBILE 2 - Via Filippo Cordova n. 182/184 (ex 68/70/72)

*foglio di mappa 31, particelle 2824, sub.5, cat A/4, Classe 5, vani 5, Piano , 1, 2, Via
Filippo Cordova n.68/70/72.(allegato 2)*

Descrizione Sup.Lorda	Quantità	Incidenza Coeff. Eq. (%)	Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq)
Uso residenziale	Mq 124,00	100%	Mq 124,00
Ballatoi	Mq 4,80	35%	Mq 1,68
<u>TOTALE</u>			<u>Mq 125,70</u>

IMMOBILE 3 - Via Marco Minghetti n.37

*foglio di mappa 31, particelle 5692, sub.3, cat. A/3, vani 5,5 , Via Marco Minghetti n.37
piano 1 (allegato 3)*

Descrizione Sup.Lorda	Quantità	Incidenza Coeff. Eq. (%)	Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq)
Uso commerciale	Mq 95,50	100%	Mq 95,50
Ballatoi	Mq 14,10	35%	Mq 4,90
<u>TOTALE</u>			<u>Mq 100,50</u>

IMMOBILE 4 - Via Marco Minghetti n.37

*foglio di mappa 31, particelle 5692, sub.4, cat. A/3, vani 5,5 . Via Marco Minghetti n.37
piano 2. (allegato 4).*

Descrizione Sup.Lorda	Quantità	Incidenza Coeff. Eq. (%)	Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq)
Uso commerciale	Mq 95,50	100%	Mq 95,50
Ballatoi	Mq 14,10	35%	Mq 4,90
<u>TOTALE</u>			<u>Mq 100,50</u>

TERRENO 1 – CALTAGIRONE (CT)

foglio di mappa 211, particella 39, seminativo classe 3°, esteso are 61 e
centiare 20, reddito Dominicale Euro 25,29 e Agrario Euro 6,32.

Descrizione Sup.Lorda	Quantità	Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq)
TERRENO AGRICOLO	Mq 6000,00	mq 6000
<u>TOTALE</u>		<u>mq 6000</u>

TERRENO 2 – CALTAGIRONE (CT)

foglio di mappa 211, particella 40, seminativo classe 3°, esteso are 45 e
centiare 00, reddito Dominicale Euro 18,59 e Agrario Euro 4,65

Descrizione Sup.Lorda	Quantità	Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq)
TERRENO AGRICOLO	Mq 4.800,00	mq 4.800,00
<u>TOTALE</u>		<u>mq 4.800,00</u>

FABBRICATO RURALE – CALTAGIRONE (CT)

foglio di mappa 211, particella 41, Fabbricato rurale esteso are 00 e centiare 80.

Descrizione Sup.Lorda	Quantità	Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq)
FABBRICATO RURALE	Mq 80,00	Mq 80,00
<u>TOTALE</u>		<u>Mq 80,00</u>

VIGNETO – CALTAGIRONE (CT)

vigneto classe 2° esteso are 02 e centiare 70 _

Descrizione Sup.Lorda	Quantità	Consistenza Commerciale Sup. Eq. (mq)
VIGNETO	Mq 4.800,00	Mq 4.800,00
<u>TOTALE</u>		<u>Mq 4.800,00</u>

13 INDAGINI DI MERCATO

Si farà riferimento a prezzi medi di locali utilizzati come abitazione riscontrati nelle zone in oggetto ed al prezzo dei terreni con caratteristiche simili presenti nello stesso territorio.

-IMMOBILE 1: il prezzo medio di un locale commerciale, riscontrato nella zona in oggetto, si attesta tra €/mq 700,00 e €/mq 1000, valore medio calcolato per tipologia di locali simili. Posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare a €/mq 850; visto il grado di finitura e la posizione dell'immobile.

-IMMOBILE 2: il prezzo medio di un'abitazione, riscontrato nella zona in oggetto, tenendo in considerazione la posizione e lo stato di fatto dell'immobile, si attesta tra €/mq 300 e €/mq 500,00, valore medio calcolato per tipologia di locali simili. Posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 300,00; visto il grado di finitura, la grandezza e la posizione dell'immobile.

-IMMOBILE 3: il prezzo medio di un'abitazione, riscontrato nella zona in oggetto, tenendo in considerazione la posizione e lo stato di fatto dell'immobile, si attesta tra €/mq 700 e €/mq 900,00, valore medio calcolato per tipologia di locali simili. Posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 1000,00; visto il grado di finitura, la grandezza e la posizione dell'immobile.

-IMMOBILE 4: il prezzo medio di un'abitazione, riscontrato nella zona in oggetto, tenendo in considerazione la posizione e lo stato di fatto dell'immobile, si attesta tra €/mq 700 e €/mq 900,00, valore medio calcolato per tipologia di locali simili. Posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 1000,00; visto il grado di finitura, la grandezza e la posizione dell'immobile.

-TERRENO 1: il prezzo medio di un terreno agricolo, riscontrato nella zona in oggetto, tenendo in considerazione la posizione e lo stato di utilizzo , si attesta tra €/mq 1,00 e €/mq 2,00, valore medio calcolato per tipologia di terreni simili. Posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 1,00; vista la grandezza, la posizione e la rendita del terreno.

-TERRENO 2: il prezzo medio di un terreno agricolo, riscontrato nella zona in oggetto, tenendo in considerazione la posizione e lo stato di utilizzo , si attesta tra €/mq 1,00 e €/mq 2,00, valore medio calcolato per tipologia di terreni simili. Posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 1,00; vista la grandezza, la posizione e la rendita del terreno.

-FABBRICATO RURALE: il prezzo medio di un fabbricato rurale, riscontrato nella zona in oggetto, tenendo in considerazione la posizione e lo stato di fatto , che di fatto è quasi inesistente, si attesta intorno tra i €/mq 100,00 e i €/mq 150,00 , valore medio calcolato per tipologia fabbricati simili. Considerando che è comunque la possibilità di ricostruire un

immobile della stessa cubatura, posso affermare che la quotazione reale dell'edificio in oggetto si può stimare sui €/mq 100,00; vista la grandezza, la posizione e la rendita del terreno.

-VIGNETO: il prezzo medio di un vigneto, riscontrato nella zona in oggetto, tenendo in considerazione la posizione e lo stato di utilizzo , si attesta tra €/mq 1,00 e €/mq 2,00, valore medio calcolato per tipologia di terreni simili. Tuttavia è da considerare il fatto che, allo stato attuale, il vigneto è inesistente. Pertanto, posso affermare che la quotazione reale del vigneto è pari a € 0,00.

14 VALUTAZIONI

Prima di formulare un giudizio di stima finale, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni sia di carattere specifico che generale:

- 1 la posizione degli immobili è un elemento di valutazione fondamentale per la loro stima;
- 2 il grado di finitura è un altro elemento di valutazione molto importante.
- 3 Nel caso dei terreni, gli elementi di valutazione riguardano la posizione e lo stato di utilizzo.
- 4 Nel caso del fabbricato rurale, la valutazione riguarda lo stato di fatto

Date le caratteristiche degli immobili, la loro valutazione è stata eseguita basandosi esclusivamente sul valore di mercato e sul valore intrinseco di come alla data odierna gli immobili si presentano. Facendo riferimento ad immobili con caratteristiche analoghe e tenendo conto di quanto sopra esposto, al loro stato di conservazione ed all'ubicazione, si ritiene che la commerciabilità degli stessi sia elevata e che i più probabili valori di mercato siano questi.

IMMOBILE 1 (Via Filippo Cordova 184)

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 31 part. 2824 sub 6	Mq 41,60	850,00	35.360,00
TOTALE			€ 35.360,00

IMMOBILE 2 (Via Filippo Cordova 182)

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 31 part. 2824 sub 5	Mq 125,70	300,00	37.710,00
TOTALE			€ 37.710,00

IMMOBILE 3 (Via Marco Minghetti 37 Piano 1)

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 31 part. 5692 sub 3	Mq 100,50	900,00	90.450,00
TOTALE			€ 90.450,00

IMMOBILE 4 (Via Marco Minghetti 37 Piano 2)

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 31 part. 5692 sub 4	Mq 100,50	900,00	90.450,00
TOTALE			€ 90.450,00

TERRENO 1

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 211 part.39	Mq 6.000,00	1,00	6.000,00
TOTALE			€ 6.000,00

TERRENO 2

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 211 part.40	Mq 4.800,00	1,00	4.800,00
TOTALE			€ 4.800,00

FABBRICATO RURALE

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
Foglio 211 part.41	Mq 80,00	100,00	8.000,00
TOTALE			€ 8.000,00

VIGNETO

DESCRIZIONE IMMOBILE	CONSISTENZA COMM. [mq]	VALORE [€/mq]	IMPORTO [€]
vigneto	Mq 4.800,00	0,00	0,00
TOTALE			€ 0,00

Quindi, il più probabile valore di mercato da attribuirsi agli immobili di cui trattasi, supposti liberi e privi di vincoli, risulta, in cifra tonda :

· **IMMOBILE n.1**: sito in Via Filippo Cordova n.184 , Locale commerciale di proprietà del debitore esecutato ha un valore di **€ 35.360,00** (€ trentacinquemilatrecentosessanta/00).

· **IMMOBILE n.2**: sito in Via Filippo Cordova n.182 , Appartamento di proprietà del debitore esecutato ha un valore di **€ 37.710,00** (€ trentasettemilasettecentodieci/00).

.

.

·**IMMOBILE n.3**: sito in Via Marco Minghetti 37 Piano 1 , Appartamento di proprietà per $\frac{1}{2}$ del debitore esecutato ha un valore di € 90.450,00 (€ novantamilaquattrocentocinquanta/00). Considerando che il debitore esecutore ne possiede $\frac{1}{2}$, la cifra corrispondente alla sua proprietà è di **€ 45.225,00** (€ quarantacinquemiladuecentoventicinque/00).

·**IMMOBILE n.4**: sito in Via Marco Minghetti 37 Piano 2 , Appartamento di proprietà per $\frac{1}{2}$ del debitore esecutato ha un valore di € 90.450,00 (€ novantamilaquattrocentocinquanta/00). Considerando che il debitore esecutore ne possiede $\frac{1}{2}$, la cifra corrispondente alla sua proprietà è di **€ 45.225,00** (€ quarantacinquemiladuecentoventicinque/00).

·**TERRENO 1**: sito in nel Territorio di Caltagirone (CT) , terreno di proprietà per $\frac{1}{2}$ del debitore esecutato ha un valore di € 6.000,00 (€ seimila/00). Considerando che il debitore esecutore ne possiede $\frac{1}{2}$, la cifra corrispondente alla sua proprietà è di **€ 3.000,00** (€ tremila/00).

·**TERRENO 2**: sito in nel Territorio di Caltagirone (CT) , terreno di proprietà per $\frac{1}{2}$ del debitore esecutato ha un valore di € 4.800,00 (€ quattromilaottocento/00). Considerando che il debitore esecutore ne possiede $\frac{1}{2}$, la cifra corrispondente alla sua proprietà è di **€ 2.400,00**(€ duemilaquattrocento/00).

·**FABBRICATO RURALE**: sito in nel Territorio di Caltagirone (CT) , fabbricato di proprietà per $\frac{1}{2}$ del debitore esecutato ha un valore di € 8.000,00 (€ ottomila/00). Considerando che il debitore esecutore ne possiede $\frac{1}{2}$, la cifra corrispondente alla sua proprietà è di **€ 4.000,00**(€ quattromila/00).

·**VIGNETO**: sito in nel Territorio di Caltagirone (CT) , vigneto di proprietà per $\frac{1}{2}$ del debitore esecutato ha un valore di **€ 0,00** (€ zero/00).

Il totale complessivo dei beni stimati è di €172.920,00
(€ centosettantaduemilanovecentoventi/00)

15 CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V. Ill. ma per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunta.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono:

IMMOBILE 1: Appartamento identificato al NCEU di detto Comune con il *foglio di mappa 31, particelle 2824, sub.6 , cat A/10 , Classe U, vani 2,5, Piano T, Via Filippo Cordova n.68/70/72* di proprietà di 1/1 del debitore esecutato

IMMOBILE 2: Appartamento identificato al NCEU di detto Comune con il *foglio di mappa 31, particelle 2824, sub.5, cat A/4, Classe 5, vani 5, Piano , 1, 2, Via Filippo Cordova n.68/70/72* di proprietà di 1/1 del debitore esecutato

IMMOBILE 3: Appartamento identificato al NCEU di detto Comune con il *foglio di mappa 31, particelle 5692, sub.3, cat. A/3, vani 5,5 , Via Marco Minghetti n.37 piano 1* di proprietà di 1/ 2 del debitore esecutato

IMMOBILE 4: Appartamento identificato al NCEU di detto Comune con il foglio di mappa 31, particelle 5692, sub.4, cat. A/3, vani 5,5 . Via Marco Minghetti n.37 piano 2. di proprietà di 1/ 2 del debitore esecutato

TERRENO 1: terreno sito a Caltagirone identificato al foglio di mappa 211, particella 39, seminativo classe 3°, esteso are 61 e centiare 20 di proprietà di 1/ 2 del debitore esecutato

TERRENO 2: terreno sito a Caltagirone identificato al foglio di mappa 211, particella 40, AA seminativo classe 3°, esteso are 45 e centiare 00 di proprietà di 1/ 2 del debitore esecutato

FABBRICATO RURALE: terreno sito a Caltagirone identificato al foglio di mappa 211, particella 41, Fabbricato rurale esteso are 00 e centiare 80 di proprietà di 1/ 2 del debitore esecutato

VIGNETO: vigneto classe 2° esteso are 02 e centiare 70 di proprietà di 1/ 2 del debitore esecutato

Il più probabile valore di mercato da attribuirsi alle unità interessate dalla perizia site nel Comune di Grammichele(CT) e nel Comune di Caltagirone (CT) risulta:

IMMOBILE n.1..... € 35.360,00

IMMOBILE n.2..... € 37.710,00

IMMOBILE n.3..... € 45.225,00

IMMOBILE n.4..... € 45.225,00

TERRENO n.1..... € 3.000,00

TERRENO n.2..... € 2.400,00

FABBRICATO RURALE..... € 4.000,00

VIGNETO..... € 0,00

Per un totale complessivo di €172.920,00

(€ centosettantaduemilanovecentoventi/00)

Caltagirone li 16.02.2015

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Scuderi Samantha)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2014

Data: 06/10/2014 - Ora: 17.49.23 Segue

Visura n.: T295748 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GRAMMICHELE (Codice: E133)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA
	Foglio: 31 Particella: 2824 Sub.: 5

INTESTATO

1	(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--

Unità immobiliare dal 09/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		31	2824	5			A/4	5	5 vani		Euro 162,68	VARIAZIONE del 09/09/2014 n. 206381 .1/2014 in atti dal 09/09/2014 (protocollo n. CT0368321) DIV VDE VSI VTO
Indirizzo		VIA FILIPPO CORDOVA n. 182 piano: T-1-2;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 09/09/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Comune di GRAMMICHELE il		(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 09/09/2014 n. 206381.1/2014 in atti dal 09/09/2014 (protocollo n. CT0368321) Registrazione: DIV VDE VSI VTO	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		31	2824	4			A/4	1	6 vani		Euro 102,26	Variazione del 14/08/2014 n. 202169 .1/2014 in atti dal 14/08/2014 (protocollo n. CT0357604) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Indirizzo		VIA FILIPPO CORDOVA n. 68 n. 70 n. 72 piano: PT-1-2;										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2014

Situazione degli intestati dal 14/08/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a GRAMMICHELE il		(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 09/09/2014
DATI DERIVANTI DA del 14/08/2014 n. 202169.1/2014 in atti dal 14/08/2014 (protocollo n. CT0357604) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		31	2842 5667	2			A/4	1	6 vani	Euro 102,26 L. 198.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA FILIPPO CORDOVA n. 68 n. 70 n. 72 piano: PT-1-2;									
Notifica		-				Partita		5168		Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		31	2842 5667	2			A/4	1	6 vani	L. 480	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA FILIPPO CORDOVA n. 68 n. 70 n. 72 piano: PT-1-2;									
Notifica		-				Partita		5168		Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 20/05/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a GRAMMICHELE il		(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 14/08/2014
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 21004 .1/2009 in atti dal 09/06/2009 Repertorio n. : 4194 Rogante: D`ANGELO GIULIANA Sede: GRAMMICHELE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2014

Data: 06/10/2014 - Ora: 17.49.23 Fine

Visura n.: T295748 Pag: 3

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/03/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Grammichele nato a GRAMMICHELE il 1		(1) Proprietà fino al 20/05/2009
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/03/1981 Voltura n. 148.1/1984 in atti dal 03/07/1996 Registrazione: Volume: UTE n: 125230 del 22/11/1984 RIUNIONE D'USUFRUTTO	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Grammichele nata a GRAMMICHELE il 0		USUFRUTTUARIO fino al 31/03/1981
2	Grammichele nato a GRAMMICHELE il 16/02		(1) Proprietà fino al 31/03/1981
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura storica per immobile

Data: 06/10/2014 - Ora: 17.50.55 Segue

Visura n.: T296402 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2014

Dati della richiesta	Comune di GRAMMICHELE (Codice: E133)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA
	Foglio: 31 Particella: 1505

INTESTATI

1	GRAMMICHELE il	(1) Proprieta` per 1/6
2	MARINO; MARIA nato a GRAMMICHELE il	(1) Proprieta` per 1/6
3	GRAMMICHELE il	(1) Proprieta` per 2/6
4	GRAMMICHELE il	(1) Proprieta` per 2/6

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona						
1		31	1505				C/2	2	23 m²		Euro 60,58 L. 117.300	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA VOLTURNO n. 103 piano: T;												
Notifica - Partita 223 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona						
1		31	1505				C/2	2	23 m²		L. 124	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA VOLTURNO n. 103 piano: T;												
Notifica - Partita 223 Mod.58 -												

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/11/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRAMMICHELE il		(1) Proprieta` per 1/6
2	GRAMMICHELE il		(1) Proprieta` per 1/6
3	GRAMMICHELE il		(1) Proprieta` per 2/6
4	GRAMMICHELE il		(1) Proprieta` per 2/6

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2014

DATI DERIVANTI DA	del 09/11/1984 Voltura n. 146/1984 in atti dal 08/11/1989 Registrazione: UR Sede: CALTAGIRONE Volume: 469 n: 17 del 09/11/1984
--------------------------	--

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/08/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a GRAMMICHELE il		PROPRIETARIO 1/2 CONIUGE IN REGIME DI COMUNIO fino al 09/11/1984
2	nato a GRAMMICHELE il		PROPRIETARIO 1/2 CONIUGE IN REGIME DI COMUNIO fino al 09/11/1984
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/08/1984 Voltura n. 147/1984 in atti dal 08/11/1989 Repertorio n. : 27174 Rogante: PAFUMI SERGIO Sede: GRAMMICHELE Registrazione: UR Sede: CALTAGIRONE n: 2731 del 20/08/1984		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nata a GRAMMICHELE il		fino al 01/08/1984
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2014

Data: 06/10/2014 - Ora: 17.50.00 Segue

Visura n.: T296015 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GRAMMICHELE (Codice: E133)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA
	Foglio: 31 Particella: 2824 Sub.: 6

INTESTATO

1			(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	--	--	--

Unità immobiliare dal 09/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		31	2824	6			A/10	U	2,5 vani		Euro 329,24	VARIAZIONE del 09/09/2014 n. 206381 .1/2014 in atti dal 09/09/2014 (protocollo n. CT0368321) DIV VDE VSI VTO
Indirizzo		VIA FILIPPO CORDOVA n. 184 piano: T;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 09/09/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 09/09/2014 n. 206381.1/2014 in atti dal 09/09/2014 (protocollo n. CT0368321) Registrazione: DIV VDE VSI VTO	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/08/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		31	2824	4			A/4	1	6 vani		Euro 102,26	Variazione del 14/08/2014 n. 202169 .1/2014 in atti dal 14/08/2014 (protocollo n. CT0357604) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE
Indirizzo		VIA FILIPPO CORDOVA n. 68 n. 70 n. 72 piano: PT-1-2;										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2014

Situazione degli intestati dal 14/08/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ta a GRAMMICHELE il		(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 09/09/2014
DATI DERIVANTI DA del 14/08/2014 n. 202169.1/2014 in atti dal 14/08/2014 (protocollo n. CT0357604) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		31	2842 5667	2			A/4	1	6 vani	Euro 102,26 L. 198.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA FILIPPO CORDOVA n. 68 n. 70 n. 72 piano: PT-1-2;									
Notifica		-				Partita		5168		Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		31	2842 5667	2			A/4	1	6 vani	L. 480	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		, VIA FILIPPO CORDOVA n. 68 n. 70 n. 72 piano: PT-1-2;									
Notifica		-				Partita		5168		Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 20/05/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ta a GRAMMICHELE il		(1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 14/08/2014
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 21004 .1/2009 in atti dal 09/06/2009 Repertorio n. : 4194 Rogante: D`ANGELO GIULIANA Sede: GRAMMICHELE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/10/2014

Data: 06/10/2014 - Ora: 17.50.00 Fine

Visura n.: T296015 Pag: 3

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/03/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a GRAMMICHELE il 16/02/1926		(1) Proprieta` fino al 20/05/2009
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/03/1981 Voltura n . 148 .1/1984 in atti dal 03/07/1996 Registrazione: Volume: UTE n: 125230 del 22/11/1984 RIUNIONE D`USUFRUTTO	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a GRAMMICHELE il		USUFRUTTUARIO fino al 31/03/1981
2	nato a GRAMMICHELE il		(1) Proprieta` fino al 31/03/1981
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2014

Data: 06/10/2014 - Ora: 17.27.24

Segue

Visura n.: T285523 Pag: 1

Dati della richiesta	-----
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di GRAMMICHELE (Codice: E133) Provincia di CATANIA nata a GRAMMICHELE il : C.F.:

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GRAMMICHELE(Codice E133) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		31	2824	5			A/4	5	5 vani		Euro 162,68	VIA FILIPPO CORDOVA n . 182 piano: T -1 -2; VARIAZIONE del 09/09/2014 n . 206381 .1/2014 in atti dal 09/09/2014 (protocollo n . CT0368321) DIV VDE VSI VTO	Annotazione
2		31	2824	6			A/10	U	2,5 vani		Euro 329,24	VIA FILIPPO CORDOVA n . 184 piano: T; VARIAZIONE del 09/09/2014 n . 206381 .1/2014 in atti dal 09/09/2014 (protocollo n . CT0368321) DIV VDE VSI VTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 7,5 Rendita: Euro 491,92