

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA SEZ. IV

GIUDICE DR. FABIO FLORINI

LIQUIDATORI:

AVV. ANTONIETTA GERMANI

AVV. ROSSELLA VILLANO

AVV. DAVIDE DI GIOVINE

* * *

N. 3665/20

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

R.G./V.G.

* * *

LOTTO UNICO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Quota indivisa di 1/6 di nuda proprietà su appartamento al piano terra, composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio. Due autorimesse, corte con cisterna. Sita in Comune di Trecastagni (CT), via F.

Crispi n. 46 (accesso da via P. Mascagni n. 3), per una superficie complessiva di circa: abitazione mq. 95,00, autorimesse mq. 10,00 e mq. 20,00, corte mq. 60,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:

A. E. Ufficio Prov.le di Catania – Territorio - C.F. del Comune di Trecastagni:

Foglio 18

o Map. 588 sub 12, cat. A/4, Cl. 4, vani 5, sup. cat. mq. 95, RC € 108,46, Via Pietro Mascagni n° 3, PT;

o Map. 588 sub 16, cat. C/6, Cl. 4, mq. 10, sup. cat. mq. 10, RC €

15,49, Via Pietro Mascagni n° 3, PT;

o Map. 588 sub 17, cat. C/6, Cl. 4, mq. 24, sup. cat. mq. 23, RC €

37,18, Via Pietro Mascagni n° 3, PT;

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 C.C.

Servitù: attive e passive se esistenti, in particolare servitù di passaggio pedonale sulla corte a favore degli immobili posti al piano primo; i proprietari del piano primo (-- o aventi causa) hanno diritto di attingere acqua dalla cisterna ma con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione della cisterna stessa e con la servitù di scolo delle acque piovane provenienti dal cortiletto retrostante.

PERTINENZA

Quota indivisa di 1/6 di nuda proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Compravendita.

REGIME FISCALE

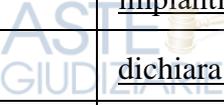
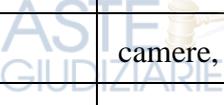
La vendita della quota di nuda proprietà del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Immobile costruito in periodo antecedente al 01/09/1967 (**ante '67**).

Coma da indicazioni di mandato, lo scrivente non ha effettuato un accesso diretto all'immobile; il tecnico referente in Trecastagni riferisce non siano presenti pratiche edilizie.

Nel rogito di provenienza viene riportato: "... in seguito a frazionamento

 <p>dell'unità immobiliare è stata rilasciata dal Sindaco di Trecastagni</p>	
<p>concessione edilizia n. 3648 il 16/01/1995” e che “l’immobile è stato</p>	
<p>costruito in conformità agli strumenti urbanistici allora vigenti”.</p>	
<p>Eventuali difformità esistenti <u>dovranno essere regolarizzate a cura e spese</u></p>	
<p><u>dell'aggiudicatario.</u></p>	
<p><u>Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli</u></p>	
<p><u>impianti, pertanto l’aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37</u></p>	
<p><u>dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli</u></p>	
<p><u>impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando, ai sensi</u></p>	
<p><u>dell’art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni</u></p>	
<p><u>responsabilità al riguardo.</u></p>	
<p style="text-align: center;">CERTIFICAZIONE ENERGETICA</p>	
<p>Da prodursi se necessario per il trasferimento della quota di nuda proprietà;</p>	
<p>dovrà essere redatto da certificatore abilitato nella Regione Sicilia.</p>	
<p style="text-align: center;">SITUAZIONE OCCUPAZIONALE</p>	
<p>Immobile in uso a --, usufruttuaria.</p>	
<p style="text-align: center;">DESCRIZIONE DEL BENE</p>	
<p>L’immobile esaminato è ubicato nel centro storico del Comune di</p>	
<p>Trecastagni, paese di 11.000 abitanti in provincia di Catania da cui dista</p>	
<p>circa 15 km in direzione nord; altitudine di circa mt. 580 s.l.m. In linea d’aria</p>	
<p>dista circa 8 km dal mare Ionio</p>	
<p>L’appartamento posto al piano terra è composto da cucina, soggiorno, due</p>	
<p>camere, bagno e ripostiglio. Nella corte sono presenti due autorimesse.</p>	
<p>Viene riferito che le condizioni dell’appartamento siano mediocri:</p>	
<p>ristrutturato grossolanamente alla fine degli anni '90 del secolo scorso,</p>	
<p style="text-align: center;">  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	

presenta pavimenti in ceramica, bagno con sanitari e box doccia, finestre in

legno con vetri semplici, privo di riscaldamento (vengono utilizzate delle

stufette a gas); pareti rovinata da importanti risalite di umidità. Le

autorimesse sono inagibili, presentano porte avvolgibili in metallo, strutture

portanti compromesse con copiose infiltrazioni di acque meteoriche e da

risalita.

CONSISTENZE COMMERCIALI

La superficie del bene in oggetto, al lordo delle murature, è la seguente:

abitazione	ca. mq.	95,00	indice mercantile applicato 1,00
------------	---------	-------	----------------------------------

autorimessa	ca. mq.	10,00	a corpo
-------------	---------	-------	---------

autorimessa	ca. mq.	20,00	a corpo
-------------	---------	-------	---------

corte	ca. mq.	360,00	
-------	---------	--------	--

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi della **quota indivisa di**

1/6 di nuda proprietà su abitazione con corte e due autorimesse, sita in

Trecastagni (CT), via F. Crispi n. 46 (accesso da via P. Mascagni n. 3).

Si segnala come nell'ultimo biennio le quotazioni OMI siano scese

considerevolmente nel comune di Trecastagni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter esprimere il più probabile valore unitario medio

del bene in argomento pari a: **600,00 €/mq per la porzione abitativa,**

300,00 €/mq. per le autorimesse. Da tali valori unitari medi si desumono

pertanto i valori dell'immobile secondo la relazione di seguito riportata:



95,00 mq. (sup. commerciale) x 600,00 €/mq. = € 57.000,00



30,00 mq. (sup. commerciale) x 300,00 €/mq. = € 9.000,00

Sommano € 66.000,00

Tali valori si riferiscono alla piena proprietà libera da vincoli o diritti reali;
nel caso esaminato la quota disponibile all'interno della procedura è, come
detto, rappresentata dalla quota indivisa di 1/6 di nuda proprietà.



Applicando il Decreto del Ministro dell'Economia e Finanze in vigore per
l'anno 2023 (pubblicato G.U. 30/12/2022), nel quale era stato disposto il
saggio di interesse legale del 5,0%, le percentuali risultano le seguenti (in
virtù dell'età dell'usufruttuaria, compresa tra 76 e 78 anni): usufrutto 30%,
nuda proprietà 70%, pertanto:

€ 57.000,00 x 70% = € 39.900,00/6 = € 6.650,00

€ 9.000,00 x 70% = € 6.300,00/6 = € 1.050,00

Sommano € 7.700,00

PREZZO DA PROPORSI A BASE D'ASTA: € 7.700,00





