

**3.13 Quesito M**

*verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Riguardo alle formalità gravanti sul bene si rimanda al capitolo 3.6.

**3.14 Quesito N**

*verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.*

Riguardo alle formalità gravanti sul bene si rimanda al capitolo 3.6.

**3.15 Quesito O**

*verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

N.A.

**3.16 Quesito P**

*accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Per le unità immobiliari in oggetto non risultano costituiti condomini ad eccezione del box auto in via Sassari per il quale l'amministratore condominiale ha fornito la situazione debitoria riferita agli anni 2019/2020/2021 e 2022 pari a complessivi €2.269,75 salvo conguagli.

Il costo delle spese fisse condominiali ammonta ad €/trimestre 18,00.

Il Fascicolo A contiene la documentazione debitoria fornita dall'amministrato condominiale e relativa al box auto in via Sassari.

**3.17 Quesito Q**

*accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

Tutte le unità immobiliari risultano libere e nella disponibilità dei DD.EE. ad eccezione di due botteghe con affaccio sulla piazza Federico di Svevia che sembrerebbero occupate da terzi.

**3.18 Quesito R**

*elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;*

**DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARE**





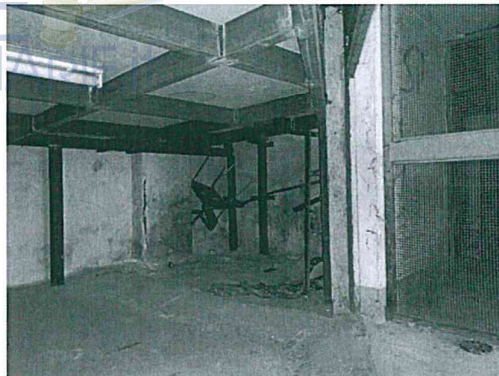
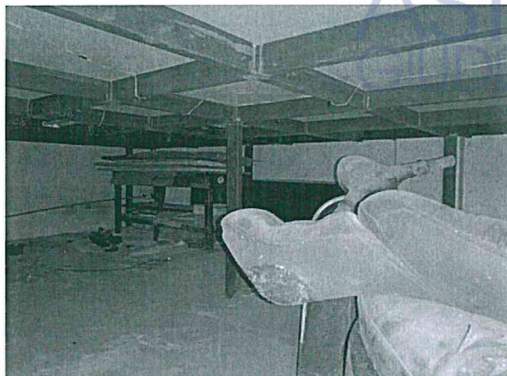


Questo si presenta pavimentato con pareti e soffitto intonacati e dipinti. Lo stato di manutenzione generale è discreto anche in considerazione del fatto che risulta non utilizzato da diverso tempo (il D.E. comunicava in fase di sopralluogo come tale garage risultava un tempo collegato alla bottega sovrastante al piano terra).

La configurazione dei percorsi coperti e le loro dimensioni non rendono il garage fruibile per autovetture di medio/grandi dimensioni.



Vista corsie di manovra accesso al garage

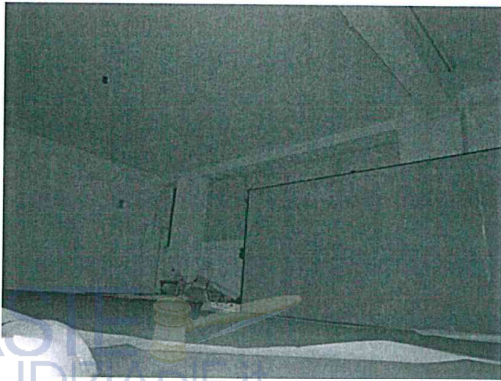


Vista interna del box parte intradossale del soppalco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Vista interna del box parte estradosale del soppalco



Vista spazio di manovra scoperto e rampa di accesso



Vista cancello accesso dal civ.36 D di via Sassari e vista d'insieme del fabbricato









con la porzione più a nord caratterizzata dalla copertura a tetto a vista, quest'ultima riscontrabile anche in corrispondenza del locale vasche, se pur impostata a quota superiore rispetta a quella del vano a nord. I confini sono a nord ed est con altre ditte a sud con la via Firenze ed a ovest con corpo scala comune ed appartamento del piano terra.

Il cespite risulta così identificato al catasto fabbricati del Comune di Misterbianco:

- *Unità immobiliare al foglio 17 particella 411 **sub 7**, categoria C/6, classe 5, consistenza 63 mq, superficie catastale 68 mq, indirizzo via Firenze n.62 piano T.*

Il garage si presenta pavimentato, se pur con due tipologie di pavimento, ad eccezione della porzione a nord dove si riscontra un battuto di cemento a seguito di probabili interventi edili, con pareti e soffitto intonacati. Questo risulta dotato di impianto di illuminazione. Il vano autoclave si presenta a rustico con pavimento in battuto di cemento. L'accesso al garage avviene mediante un cancello a tre ante in ferro e vetro posto al civ.60 della via Firenze, caratterizzato da una larghezza di circa 2,33 metri ed altezza di circa 2,50 metri. Internamente il garage presenta larghezza minima di 2,33, per la quasi totalità del suo sviluppo, ed altezza di circa 1,96 metri, con la porzione a nord con altezza massima di circa 3,00 metri essendo interessata dalla copertura a tetto. La porzione a sud, dove è presente l'ingresso carrabile e la scala per i piani superiori, presenta una larghezza al netto della scala di circa 2,55 metri e compresa la scala di circa 3,55 metri. Il locale autoclave presenta altezza media di circa 2,15 metri, essendo dotato di copertura a tetto ad unica falda, con piano di calpestio ribassato di circa 55 cm rispetto la quota del piano terra accessibile da una porticina di circa 53 cm per un'altezza di circa 1,15 metri.



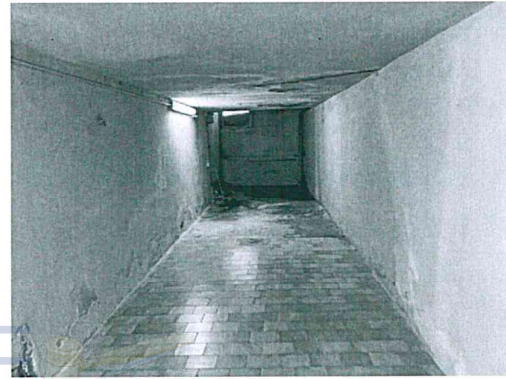
Vista esterno sulla via Firenze



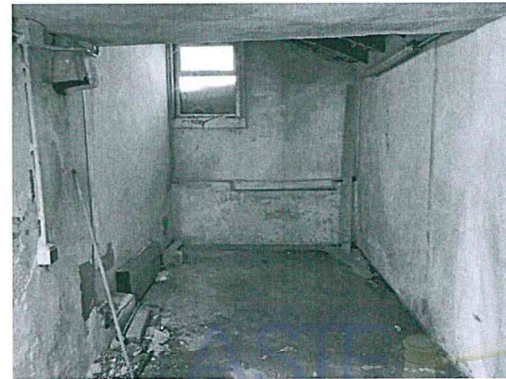




Vista interna della porzione a ridosso dell'accesso carrabile da dove si diparte la scala per i piani superiori



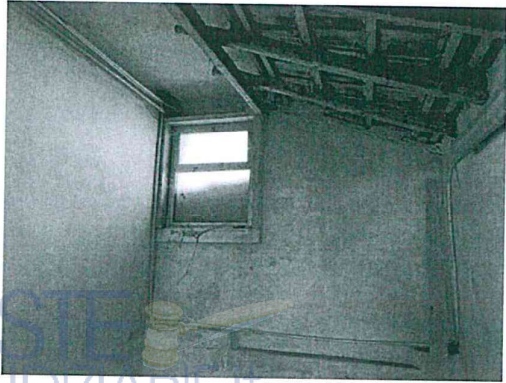
Vista interna del garage



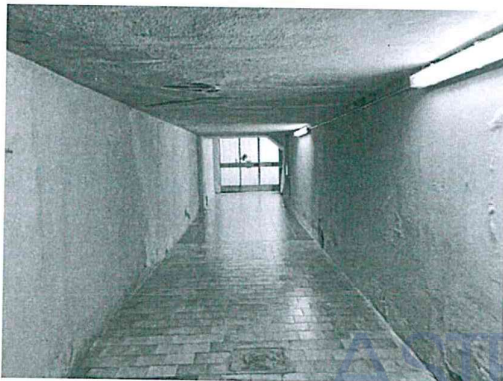
Vista interna del garage nella porzione a nord







Vista interna delle coperture



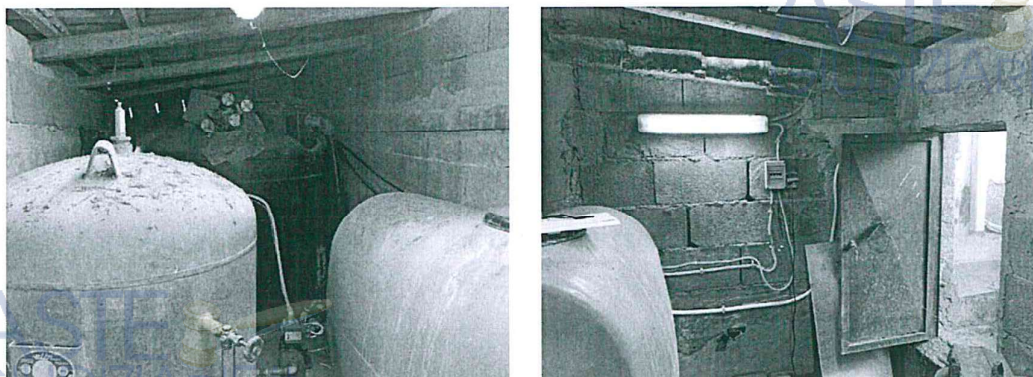
A Sx vista interna del garage verso sud ed a Dx vano autoclave



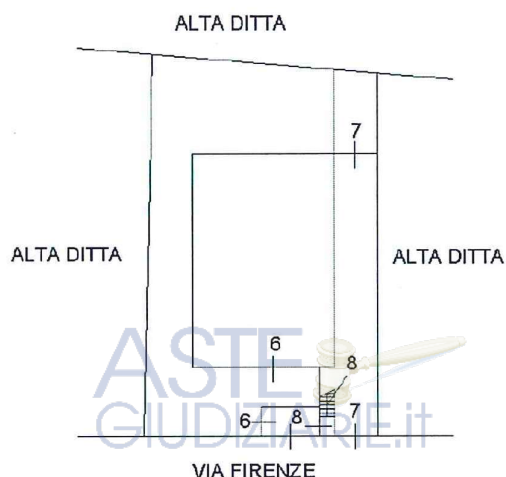
Vano autoclave







Interno del vano autoclave a nord



Individuazione su elaborato planimetrico catastale del sub.7 oggetto di pignoramento

## COMPENDIO IMMOBILIARE TRA LA PIAZZA FEDERICO DI SVEVIA E LA VIA SANT'ANGELO CUSTODE.

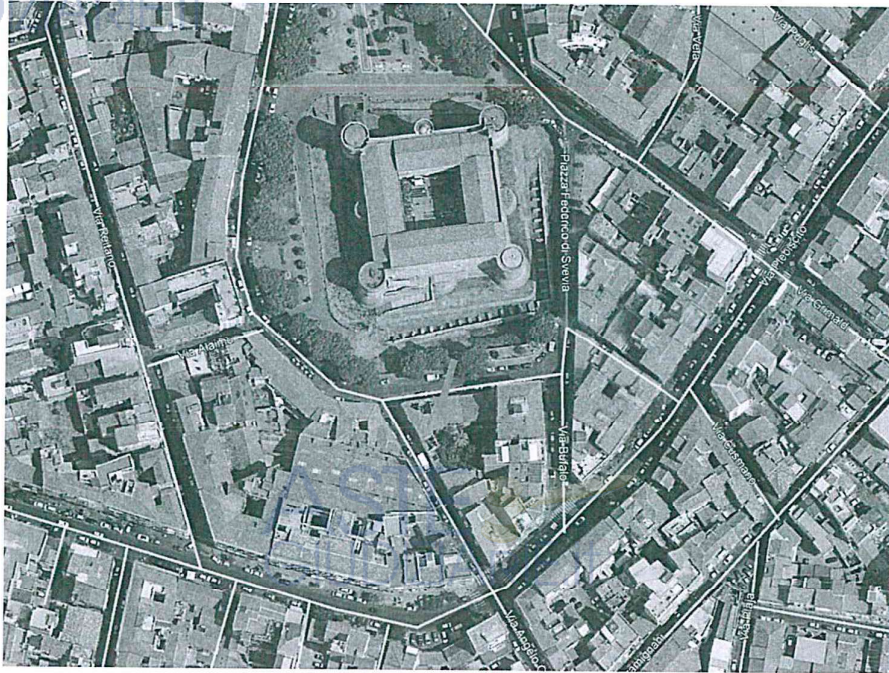
Il compendio immobiliare ubicato ad angolo tra la piazza Federico di Svevia e la via S. Angelo Custode è costituito da diverse unità immobiliari disposte ai piani terra e primo di due fabbricati principali, che ne compongono l'intero, che si sviluppano in linea alle vie pubbliche e che determinano all'interno una corte delimitata a est ed a sud da altre ditte. Il fabbricato sulla piazza Federico di Svevia risulta costituita da due piani fuori terra con copertura a tetto con affaccio anche sulla via S. A. Custode da dove avviene l'accesso al piano primo tramite una scala che si diparte dal civ.3, mentre il secondo, che prospetta esclusivamente sulla via S. Angelo Custode, è costituito da una sola elevazione.





Il fabbricato a due elevazioni presenta i piani terra accessibili dalla piazza Federico di Svevia ai civv. 39, 40, 41 e 42, con ulteriore accesso dal civ.1 della via S. A. Custode, con il piano primo raggiungibile da una scala che si diparte dal civ.3 della stessa via S. Angelo Custode. Il fabbricato che prospetta sulla via S. A. Custode presenta accessi dai civv.5, 7 e 9.

Il compendio confina a nord con la piazza Federico di Svevia, a est con fabbricato adiacente, anch'esso identificato con la particella 799, e con altre ditte (partt.798 e 797), a sud con altre ditte (partt.802 e 801) ed a ovest la via S. Angelo Custode.



Localizzazione su vista satellitare

Fa parte del compendio immobiliare una corte esterna che risulta non delimitata nell'angolo a nord-est. A tal proposito si riporta nella planimetria seguente il perimetro della corte esterna di pertinenza sulla scorta di quanto riportato negli atti di compravendita del 03/07/2002 Rep.16606/4655 rogante notaio Saggio Carlo, atto trascritto il 09/07/2002 ai nn.26898/20312, 26889/20313 e nn.26890/20314 e nell'atto di divisione del notaio A. Pittella del 29/06/1954.

