
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palma Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 1433/2017 del R.G.E.



promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	12
Descrizione.....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità	13
Confini	13
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	14
Patti	15
Stato conservativo	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	16

Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Lotto 3.....	19
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali	21
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	22
Formalità pregiudizievoli	23
Regolarità edilizia	24
Stima / Formazione lotti	25
Lotto 1	25
Lotto 2	26
Lotto 3	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1433/2017 del R.G.E.....	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 166.000,00	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 138.000,00	33
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 109.000,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano primo, piano primo	36

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano secondo, piano primo.....	36
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giarre (CT) - Via R. Grasso n°60 - piano seminterrato, piano Seminterrato.....	37



INCARICO

All'udienza del 07/01/2020 (notifica), 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 14/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano primo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano secondo
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Giarre (CT) - Via R. Grasso n°60 - piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano primo

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato "capannone industriale", composto da un unico elemento edilizio "il capannone vero e proprio" che sul fronte corto (in testata) presenta due elevazioni che accolgono due appartamenti di servizio. L'appartamento in oggetto è sito al primo piano. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona suburbana del Comune di Belpasso - Piano Tavola, area fortemente urbanizzata da capannoni industriali di vario genere, nelle vicinanze del complesso commerciale di "Etnapolis". L'accesso all'immobile dalla via Fondaco avviene dal civico 41. Entrando dal cancello sulla strada si accede ad uno spazio comune dal quale si raggiunge il portone d'ingresso all'immobile. Varcando tale portone si accede ad una scala interna che conduce al primo piano ove trova ubicazione l'appartamento in questione. (Allegato 02 - Lotto 01 - da foto 01 a foto 06) Dalla porta di accesso all'appartamento, si accede direttamente al vano d'ingresso, dal quale sulla destra si raggiunge il vano 01 di soggiorno, un piccolo disimpegno sul quale si aprono un primo grande servizio igienico, il vano 03 camera da letto e un piccolo vano ripostiglio. Di fronte a sulla sinistra del vano d'ingresso, si raggiungono il vano 02 e un ulteriore disimpegno. Da quest'ultimo si raggiungono direttamente il vano 04 camera da letto, il vano 05 pranzo/studio, un ulteriore comodo servizio igienico/lavanderia e un'ampio vano cucina. (Allegato 02 - da foto 07 a foto 25) Tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture sul grande balcone che circonda su tre lati l'intero appartamento. (Allegato 02 - da foto 26 a foto 30)

APPARTAMENTO con ampio balcone su tre lati, piano primo, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, ampio vano cucina e due ripostigli, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto al piano primo: da un ampio vano d'ingresso, sei comodi vani, un ampio vano cucina, due servizi igienici 8uno con lavanderia annessa), due disimpegni, due ripostigli oltre ad un ampio balcone perimetrale su tre lati dell'immobile. (Allegato 05, Allegato 06) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,970.

La superficie utile dell'appartamento al primo piano al netto dei muri è pari a mq.188,68. La superficie del balcone è pari a mq.66,50.

La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano primo è pari a mq.232,67. (Allegato 06)

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

L'appartamento in questione confina a NORD con la proprietà del retrostante capannone non meglio identificata, SUD ad OVEST e a EST con area libera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone	66,50 mq	66,50 mq	0,25	16,63 mq	0,00 m	primo
Appartamento	188,68 mq	216,05 mq	1,00	216,05 mq	2,97 m	primo
Totale superficie convenzionale:				232,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				232,68 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2009 al 01/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 145, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 217 mq Rendita € 515,17 Piano primo
Dal 12/12/2014 al 27/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 145, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 217 mq Rendita € 515,17 Piano primo
Dal 31/01/2020 al 12/12/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 145, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 9,5 Superficie catastale 217 mq Rendita € 51.517,00 Piano primo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	145	3		A2	4	9,5 vani	217 mq	515,17 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

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

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 04/01/2018 ai nn. 459/379, a favore del "Condominio di Corso Italia angolo Via Metastasio", risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti.

PATTI

L'immobile risulta occupato e condotto, dalla madre dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'interno dell'appartamento al piano primo è buono, mentre lo stato di mantenimento dell'edificio che lo contiene è discreto. Infatti all'esterno l'intero fabbricato avrebbe necessità di lavori di manutenzione. (allegato n°02)

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno della scala interna che collega i due piani degli appartamenti al primo e al secondo piano, ed oltre al cortile comune al piano terra condiviso con il retrostante capannone. (accesso dal civico 39/41 di via Fondaco).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato "capannone industriale", composto da un unico elemento edilizio "il capannone vero e proprio" che sul fronte corto (in testata) presenta due elevazioni che accolgono due appartamenti indipendenti di servizio, con una edificazione originaria della fine degli anni ottanta. L'appartamento in oggetto è sito al primo piano, avente categoria catastale A/2. L'immobile intero è ubicato in una zona suburbana del Comune di Belpasso - Piano Tavola, area fortemente urbanizzata da capannoni industriali di vario genere, oltre ad essere nelle vicinanze del complesso commerciale di "Etnapolis", ed esattamente in Via Fondaco al civico 39/41.

Tutto il fabbricato edilizio con orientamento nord-sud, presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci cementizi comuni con una finitura di colore bianco. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è discreto in considerazione del suo stato di mantenimento esterno. L'altezza interna dell'appartamento in questione è di mt. 2,97.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione in tutto l'appartamento ad esclusione dei servizi igienici e del vano cucina è mattoni di marmo lucidato;
- la pavimentazione dei servizi igienici è in mattonelle di ceramica da cm.20x20 e da cm.30x30, con rivestimenti parietali aventi altezze h.2,20 e h.2,40;
- le porte interne sono in legno massello laccate con riquadri con vetro;
- gli infissi esterni, sono in legno massello naturale, con doppio infisso con la persiana senza vetrocamera;
- le pareti sono trattate con idropitture di buona qualità;
- impianto idrico è sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento con piastre radianti non è presente; sono presenti solo alcune pompe di calore;
- impianto elettrico è a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e condotto, dalla madre dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2009	**** Omissis ****	denuncia di successione 2171			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			27/09/2009	2171	9990
Dal 12/12/2014	**** Omissis ****	Voltura 2248 verbale conciliazione transazione e divisione Tribunale Catania			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Catania	12/12/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca convenzionale** derivante da mutuo
 Iscritto a Catania il 12/03/2003
 Reg. gen. 9887 - Reg. part. 1172
 Importo: € 195.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 97.500,00
 Rogante: Notaio Patti Filippo
 Data: 10/03/2003
- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Catania il 05/08/2014
 Reg. gen. 30023 - Reg. part. 3023
 Importo: € 40.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Data: 27/01/2014

Trascrizioni

- citazione**
 Trascritto a divisione giudiziale il 14/01/2013
 Reg. gen. 2453 - Reg. part. 2190
 A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **citazione trascritta**

Trascritto a Catania il 15/04/2015

Reg. gen. 12497 - Reg. part. 9375

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 04/01/2018

Reg. gen. 459 - Reg. part. 379

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Iscritto a Catania il 21/04/2010

Reg. gen. 25264 - Reg. part. 13937

Formalità a carico della procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente è stato regolarmente edificato con atti autorizzativi di seguito indicati:

- Concessione Edilizia n°1309 del 26.11.1981 - pratica 5380, in ditta [REDACTED]

- Concessione Edilizia in Variante n°152/85 del 05.12.1987 - pratica 5614, in ditta [REDACTED]

- Concessione Edilizia in Sanatoria n°16/96 del 15.02.1996 - pratica 3032, in ditta [REDACTED]

(Allegato 07)

Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Concessione Edilizia in Sanatoria n°16/96 del 15.02.1996.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano secondo.

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato "capannone industriale", composto da un unico elemento edilizio "il capannone vero e proprio" che sul fronte corto (in testata) presenta due elevazioni che accolgono due appartamenti di servizio. L'appartamento in oggetto è sito al secondo piano. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona suburbana del Comune di Belpasso - Piano Tavola, area fortemente urbanizzata da capannoni industriali di vario genere, nelle vicinanze del complesso commerciale di "Etnapolis". L'accesso all'immobile dalla via Fondaco avviene dal civico 41. Entrando dal cancello sulla strada si accede ad uno spazio comune dal quale si raggiunge il portone d'ingresso all'immobile. Varcando tale portone si accede ad una scala interna che conduce al secondo piano ove trova ubicazione l'appartamento in questione. (Allegato 08 - Lotto 02 - da foto 01 a foto 05) Dalla porta di accesso all'appartamento, si accede direttamente al vano d'ingresso, dal quale sulla destra si raggiunge un ampio vano di soggiorno, un piccolo disimpegno sul quale si aprono un primo grande servizio igienico, un ampio vano camera da letto. Di fronte al vano d'ingresso si raggiungono, un vano a giorno direttamente collegato con un ripostiglio, e sulla sinistra un ulteriore disimpegno. Da quest'ultimo si distribuiscono direttamente due vani camera da letto, un ulteriore comodo servizio igienico/lavanderia e un'ampio vano cucina. (Allegato 08 - Lotto 02 - da foto 06 a foto 18) Tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture sul grande balcone che circonda su tre lati l'intero appartamento, che presenta sul fronte principale un pergolato realizzato con struttura precaria in essenza lignea, mentre sul fronte est è presente una veranda in alluminio preverniciato. (Allegato 08 - Lotto 2 - da foto 19 a foto 27)

Va precisato che questo appartamento presenta delle modeste variazioni interne con spostamenti modesti di tramezzature, che vanno regolarizzati urbanisticamente. Stessa cosa vale per la veranda in alluminio posta sul balcone in quanto realizzata senza titolo autorizzativo. Pertanto sarà necessario per tali difformità sopra citate, presentare una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio urbanistica del comune di Belpasso avendo preventivamente depositato il calcolo della veranda presso il Genio Civile di Catania (per le strutture precarie si deve depositare il progetto al genio Civile) e successivamente provvedere all'aggiornamento della pianta Catastale dell'immobile. il costo presuntivo verosimile per tali attività di bonifica sopra citate è pari a circa € 4.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene.

APPARTAMENTO con ampio balcone su tre lati, piano secondo, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, ampio vano cucina e un ripostiglio, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto al piano secondo: da un ampio vano d'ingresso, sei comodi vani, un ampio vano cucina, due servizi igienici (uno con lavanderia annessa), due disimpieghi, un ripostiglio oltre ad un ampio balcone perimetrale su tre lati dell'immobile e una veranda. (Allegato 10, Allegato 11) L'altezza media interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,40.

La superficie utile dell'appartamento al secondo piano al netto dei muri è pari a mq.138,33. La superficie del balcone è pari a mq.113,40.

La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano secondo è pari a mq.193,50. (Allegato 11)

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

L'appartamento in questione confina a NORD con la proprietà del retrostante capannone non meglio identificata, SUD ad OVEST e a EST con area libera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone	113,40 mq	113,40 mq	0,25	28,35 mq	0,00 m	secondo
Appartamento	138,66 mq	160,50 mq	1,00	160,50 mq	3,40 m	secondo
Veranda	18,60 mq	18,60 mq	0,95	17,67 mq	2,70 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				206,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,52 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/2005 al 01/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 145, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 460,94 Piano secondo

Dal 09/07/2009 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 145, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 460,94 Piano secondo
Dal 31/01/2020 al 09/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 75, Part. 145, Sub. 4 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,5 Superficie catastale 161 mq Rendita € 460,94 Piano secondo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	75	145	4		A2	4	8,5 vani	161 mq	460,94 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato di fatto riscontrato sui luoghi.

Va precisato che questo appartamento presenta delle modeste variazioni interne con spostamenti modesti di tramezzature, che vanno regolarizzati urbanisticamente. Stessa cosa vale per la veranda in alluminio realizzata sul balcone in quanto realizzata senza titolo autorizzativo. Pertanto sarà necessario per tali difformità sopra citate, presentare una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio urbanistica del comune di Belpasso avendo preventivamente depositato il calcolo della veranda presso il Genio Civile di Catania (per le strutture precarie si deve depositare il progetto al genio Civile) e successivamente provvedere all'aggiornamento della pianta Catastale dell'immobile. il costo presuntivo verosimile per tali attività di bonifica sopra citate è pari a circa € 4.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene.

PRECISAZIONI

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

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 04/01/2018 ai nn. 459/379, a favore del "Condominio di Corso Italia angolo Via Metastasio", risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti.

PATTI

L'immobile risulta occupato e condotto, dalla moglie e dai figli dell'esecutato.



STATO CONSERVATIVO

Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'interno dell'appartamento al piano secondo è buono, mentre lo stato di mantenimento dell'edificio che lo contiene è discreto. Infatti all'esterno l'intero fabbricato avrebbe necessità di lavori di manutenzione soprattutto dei balconi dell'appartamento del secondo piano. (allegato n°08 - Lotto 02 - da foto 25 a foto 27)



PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno della scala interna che collega i due piani degli appartamenti al primo e al secondo piano, ed oltre al cortile comune al piano terra condiviso con il retrostante capannone. (accesso dal civico 39/41 di via Fondaco).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato "capannone industriale", composto da un unico elemento edilizio "il capannone vero e proprio" che sul fronte corto (in testata) presenta due elevazioni che accolgono due appartamenti indipendenti di servizio, con una edificazione originaria della fine degli anni ottanta. L'appartamento in oggetto è sito al secondo piano, avente categoria catastale A/2. L'immobile intero è ubicato in una zona suburbana del Comune di Belpasso - Piano Tavola, area fortemente urbanizzata da capannoni industriali di vario genere, oltre ad essere nelle vicinanze del complesso commerciale di "Etnapolis", ed esattamente in Via Fondaco al civico 39/41.

Tutto il fabbricato edilizio con orientamento nord-sud, presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci cementizi comuni con una finitura di colore bianco. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è discreto in considerazione del suo stato di mantenimento esterno. L'altezza interna dell'appartamento in questione è di mt. 3,40.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione in tutto l'appartamento ad esclusione dei servizi igienici è in mattonelle in clinker da cm. 40x40;
- la pavimentazione dei servizi igienici è in mattonelle di ceramica da cm.20x20, con rivestimenti parietali aventi altezze h.2,40 e h.2,60;
- le porte interne sono in legno massello con riquadri con vetro;
- gli infissi esterni, sono in legno massello naturale, con doppio infisso con la persiana senza vetrocamera;
- alcune pareti sono trattate con idropitture di buona qualità, altre presentano rivestimenti con carta



da parati;

- impianto idrico è sottotraccia;

- l'impianto di riscaldamento con piastre radianti non è presente; sono presenti solo alcune pompe di calore;

- impianto elettrico è a norma di legge.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e condotto, dalla moglie e dai figli dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/2009	**** Omissis ****	denuncia di successione 2171			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			27/09/2009	2171	9990
Dal 12/12/2014	**** Omissis ****	Voltura 2248 verbale conciliazione transazione e divisione Tribunale Catania			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Catania	12/12/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Iscrizioni

- **ipoteca convenzionale** derivante da mutuo
Iscritto a Catania il 12/03/2003
Reg. gen. 9887 - Reg. part. 1172
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 97.500,00
Rogante: Notaio Patti Filippo
Data: 10/03/2003
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 05/08/2014
Reg. gen. 30023 - Reg. part. 3023
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 27/01/2014

Trascrizioni

- **citazione**
Trascritto a divisione giudiziale il 14/01/2013
Reg. gen. 2453 - Reg. part. 2190
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **citazione trascritta**
Trascritto a Catania il 15/04/2015
Reg. gen. 12497 - Reg. part. 9375
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 04/01/2018
Reg. gen. 459 - Reg. part. 379
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Annotazioni a iscrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**
Iscritto a Catania il 21/04/2010
Reg. gen. 25264 - Reg. part. 13937

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente è stato regolarmente edificato con atti autorizzativi di seguito indicati:

- Concessione Edilizia n°1309 del 26.11.1981 - pratica 5380, in ditta [REDACTED]
 - Concessione Edilizia in Variante n°152/85 del 05.12.1987 - pratica 5614, in ditta [REDACTED]
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n°16/96 del 15.02.1996 - pratica 3032, in ditta [REDACTED]
- (Allegato 07)

Non esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione - Concessione Edilizia in Sanatoria n°16/96 del 15.02.1996.

Va precisato che questo appartamento presenta delle modeste variazioni interne con spostamenti modesti di tramezzature, che vanno regolarizzati urbanisticamente. Stessa cosa vale per la veranda in alluminio realizzata sul balcone in quanto realizzata senza titolo autorizzativo. Pertanto sarà necessario per tali difformità sopra citate, presentare una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio urbanistica del comune di Belpasso avendo preventivamente depositato il calcolo della veranda presso il Genio Civile di Catania (per le strutture precarie si deve depositare il progetto al genio Civile) e successivamente provvedere all'aggiornamento della pianta Catastale dell'immobile. il costo presuntivo verosimile per tali attività di bonifica sopra citate è pari a circa € 4.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Giarre (CT) - Via R. Grasso n°60 - piano seminterrato

DESCRIZIONE

Il locale magazzino/deposito oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato condominiale, composto da tre elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato che accoglie l'immobile oggetto della presente. L'immobile in oggetto è sito al seminterrato con ingresso indipendente corrispondente al civico n.60 di Via R. Grasso. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica/est del Comune di Giarre, area fortemente urbanizzata da edifici residenziali e commerciali similari all'immobile in questione. L'accesso indipendente dall'intero fabbricato condominiale di cui fa parte, avviene dalla via R. Grasso dal civico 60, tramite un cancello pedonale e carrabile, che si apre su una scivola e una rampa di scale che conducono al piano seminterrato. Giunti al piano si ha accesso ad un portone d'ingresso al locale. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 01 a foto 04) Entrando dal portone d'ingresso si accede all'interno ad un vano d'ingresso il quale si collega direttamente ad una grande sala attrezzata per attività ricreative e simili. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 05 a foto 16) Tale sala presenta alcune pareti interamente specchiate, un bancone mescita alcolici e/o simili, attrezzature per il "ballo artistico", che fanno presupporre un uso diverso dei locali rispetto alla categoria d'uso che attualmente hanno. In fondo alla sala in prossimità del bancone mescita, è presente una porta a doppia anta che conduce in un disimpegno dal quale si raggiungono dei servizi igienici e dei vani di servizio alla sala. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 17 a foto 30)

In sostanza l'ambiente originario è suddiviso in due parti: uno spazio preposto per la sopra citata ampia sala attrezzata, e un secondo spazio preposto e organizzato ad accogliere i servizi igienici in numero di tre, e delle salette di servizio. È da evidenziare che tutte le divisioni interne sono state realizzate con tramezzature in cartongesso. Tutto l'ambiente è senza aperture finestrate verso l'esterno, ma è dotato di impianto d'aria a soffitto canalizzato. (Allegato 13 - Lotto 03 - foto 10-12-13) Va precisato che questo locale presenta delle evidenti variazioni interne con realizzazione di nuove tramezzature in cartongesso. Tali variazioni e il relativo cambio d'uso in ordine all'attività che vi si svolgeva, da un punto di vista urbanistico risultano del tutto non autorizzate. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi originari dell'intero locale magazzino/deposito.

Il costo presuntivo verosimile per tali attività di ripristino dei luoghi è pari a circa € 12.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene.

LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO al piano seminterrato, di un unico vano utile. (Allegato 16, Allegato 17) L'altezza interna del locale magazzino/deposito è pari a mt. 3,40.

La superficie utile del locale magazzino/deposito al seminterrato piano al netto dei muri è pari a mq.258,39.

La superficie commerciale totale del locale magazzino/deposito al piano seminterrato è pari a mq.285,00. (Allegato 17)

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

Il locale magazzino/deposito in questione confina a NORD con la via R. Grasso, a SUD ad OVEST e a EST con terrapieno.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	258,39 mq	285,00 mq	1,00	285,00 mq	3,40 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				285,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				285,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2003 al 08/06/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1491, Sub. 28 Categoria C2 Cl.5, Cons. 246 Superficie catastale 282 mq Rendita € 787,70 Piano seminterrato
Dal 08/06/2003 al 01/01/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1491, Sub. 28 Categoria C2 Cl.5, Cons. 246 Superficie catastale 282 mq Rendita € 787,70 Piano seminterrato
Dal 17/11/2021 al 18/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 93, Part. 1491, Sub. 28 Categoria C2 Cl.5, Cons. 246 Superficie catastale 282 mq Rendita € 787,70 Piano seminterrato

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
	93	1491	28		C2	5	246	282 mq	787,7 €	seminterrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato di fatto riscontrato sui luoghi.

Va precisato che questo locale presenta delle evidenti variazioni interne con realizzazione di nuove tramezzature in cartongesso. Tali variazioni e il relativo cambio d'uso in ordine all'attività che vi si svolgeva, da un punto di vista urbanistico risultano del tutto non autorizzate. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi originari dell'intero locale magazzino/deposito.

Il costo presuntivo verosimile per tali attività di ripristino dei luoghi è pari a circa € 12.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene.

PRECISAZIONI

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

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 04/01/2018 ai nn. 459/379, a favore del "Condominio di Corso Italia angolo Via Metastasio", risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti.

PATTI

L'immobile risulta libero e in possesso dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'intero magazzino al piano seminterrato è discreto, in ordine al suo stato di mantenimento e di abbandono in cui versa.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale magazzino/deposito oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato condominiale, composto da tre elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato che accoglie l'immobile oggetto della presente. L'immobile in oggetto è sito al seminterrato con ingresso indipendente corrispondente al civico n.60 di Via R. Grasso. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica/est del Comune di Giarre, area fortemente urbanizzata da edifici residenziali e commerciali simili all'immobile in questione. L'accesso indipendente dall'intero fabbricato condominiale di cui fa parte, avviene dalla via R. Grasso dal civico 60.

Tutto il fabbricato edilizio presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. (Allegato 18-19-20) Lo stato di mantenimento dell'immobile è discreto in considerazione del suo stato di mantenimento e stato di abbandono attuale. L'altezza interna dell'immobile in questione è di mt. 3,40.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione in tutto l'immobile sono realizzate con mattonelle in clinker di varia misura secondo le arre di pavimentazione della sala e degli spazi dei servizi;
- i servizi igienici presentano i necessari rivestimenti parietali ;
- le porte interne sono in legno tamburato nobilitato;
- gli infissi esterni, sono in ferro;
- alcune pareti sono trattate con idropitture altre sono trattate con smalti dai toni forti;
- impianto idrico è sottotraccia;
- impianto elettrico è a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e in possesso dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/06/1994	**** Omissis ****	Voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Patti	08/06/1984	13344	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/04/2003	**** Omissis ****	voltura			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo Patti	18/04/2003	3592	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca convenzionale** derivante da mutuo
Iscritto a Catania il 12/03/2003
Reg. gen. 9887 - Reg. part. 1172
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 97.500,00
Rogante: Notaio Patti Filippo
Data: 10/03/2003
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 05/08/2014
Reg. gen. 30023 - Reg. part. 3023
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 27/01/2014

Trascrizioni

- **citazione**
Trascritto a divisione giudiziale il 14/01/2013
Reg. gen. 2453 - Reg. part. 2190
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **citazione trascritta**
Trascritto a Catania il 15/04/2015
Reg. gen. 12497 - Reg. part. 9375

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 04/01/2018

Reg. gen. 459 - Reg. part. 379

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Annotazioni a iscrizioni

- **Costituzione fondo patrimoniale**

Iscritto a Catania il 21/04/2010

Reg. gen. 25264 - Reg. part. 13937



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto della presente è stato regolarmente edificato con atti autorizzativi di seguito indicati:

- Concessione Edilizia n°966 del 19.05.1986, in ditta [REDACTED] (Allegato 18)
- Concessione Edilizia in Variante n°1266 del 23.01.1989, in ditta [REDACTED] (Allegato 19)
- Abitabilità del 19.07.1989. (Allegato 20)

Non esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. (allegato 18-19-20)

Va precisato che questo locale presenta delle evidenti variazioni interne con realizzazione di nuove tramezzature in cartongesso. Tali variazioni e il relativo cambio d'uso in ordine all'attività che vi si svolgeva, da un punto di vista urbanistico risultano del tutto non autorizzate. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi originari dell'intero locale magazzino/deposito.

Il costo presuntivo verosimile per tali attività di ripristino dei luoghi è pari a circa € 12.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano primo**

L'appartamento oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato "capannone industriale", composto da un unico elemento edilizio "il capannone vero e proprio" che sul fronte corto (in testata) presenta due elevazioni che accolgono due appartamenti di servizio. L'appartamento in oggetto è sito al primo piano. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona suburbana del Comune di Belpasso - Piano Tavola, area fortemente urbanizzata da capannoni industriali di vario genere, nelle vicinanze del complesso commerciale di "Etnapolis". L'accesso all'immobile dalla via Fondaco avviene dal civico 41. Entrando dal cancello sulla strada si accede ad uno spazio comune dal quale si raggiunge il portone d'ingresso all'immobile. Varcando tale portone si accede ad una scala interna che conduce al primo piano ove trova ubicazione l'appartamento in questione. (Allegato 02 - Lotto 01 - da foto 01 a foto 06) Dalla porta di accesso all'appartamento, si accede direttamente al vano d'ingresso, dal quale sulla destra si raggiunge il vano 01 di soggiorno, un piccolo disimpegno sul quale si aprono un primo grande servizio igienico, il vano 03 camera da letto e un piccolo vano ripostiglio. Di fronte a sulla sinistra del vano d'ingresso, si raggiungono il vano 02 e un ulteriore disimpegno. Da quest'ultimo si raggiungono direttamente il vano 04 camera da letto, il vano 05 pranzo/studio, un ulteriore comodo servizio igienico/lavanderia e un'ampio vano cucina. (Allegato 02 - da foto 07 a foto 25) Tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture sul grande balcone che circonda su tre lati l'intero appartamento. (Allegato 02 - da foto 26 a foto 30) **APPARTAMENTO con ampio balcone su tre lati, piano primo, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, ampio vano cucina e due ripostigli, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto al piano primo: da un ampio vano d'ingresso, sei comodi vani, un ampio vano cucina, due servizi igienici 8uno con lavanderia annessa), due disimpegni, due ripostigli oltre ad un ampio balcone perimetrale su tre lati dell'immobile.** (Allegato 05, Allegato 06) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,970. La superficie utile dell'appartamento al primo piano al netto dei muri è pari a mq.188,68. La superficie del balcone è pari a mq.66,50. **La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano primo è pari a mq.232,67.** (Allegato 06)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 145, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 195.451,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano primo, piano primo	232,68 mq	840,00 €/mq	€ 195.451,20	100,00%	€ 195.451,20
Valore di stima:					€ 195.451,20



Valore di stima: € 195.451,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 166.133,52 – e in cifra tonda: € 166.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano secondo
L'appartamento oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato "capannone industriale", composto da un unico elemento edilizio "il capannone vero e proprio" che sul fronte corto (in testata) presenta due elevazioni che accolgono due appartamenti di servizio. L'appartamento in oggetto è sito al secondo piano. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona suburbana del Comune di Belpasso - Piano Tavola, area fortemente urbanizzata da capannoni industriali di vario genere, nelle vicinanze del complesso commerciale di "Etnapolis". L'accesso all'immobile dalla via Fondaco avviene dal civico 41. Entrando dal cancello sulla strada si accede ad uno spazio comune dal quale si raggiunge il portone d'ingresso all'immobile. Varcando tale portone si accede ad una scala interna che conduce al secondo piano ove trova ubicazione l'appartamento in questione. (Allegato 08 - Lotto 02 - da foto 01 a foto 05) Dalla porta di accesso all'appartamento, si accede direttamente al vano d'ingresso, dal quale sulla destra si raggiunge un ampio vano di soggiorno, un piccolo disimpegno sul quale si aprono un primo grande servizio igienico, un ampio vano camera da letto. Di fronte al vano d'ingresso si raggiungono, un vano a giorno direttamente collegato con un ripostiglio, e sulla sinistra un ulteriore disimpegno. Da quest'ultimo si distribuiscono direttamente due vani camera da letto, un ulteriore comodo servizio igienico/lavanderia e un'ampio vano cucina. (Allegato 08 - Lotto 02 - da foto 06 a foto 18) Tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture sul grande balcone che circonda su tre lati l'intero appartamento, che presenta sul fronte principale un pergolato realizzato con struttura precaria in essenza lignea, mentre sul fronte est è presente una veranda in alluminio preverniciato. (Allegato 08 - Lotto 2 - da foto 19 a foto 27) Va precisato che questo appartamento presenta delle modeste variazioni interne con spostamenti modesti di tramezzature, che vanno regolarizzati urbanisticamente. Stessa cosa vale per la veranda in alluminio posta sul balcone in quanto realizzata senza titolo autorizzativo. Pertanto sarà necessario per tali difformità sopra citate, presentare una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio urbanistica del comune di Belpasso avendo preventivamente depositato il calcolo della veranda presso il Genio Civile di Catania (per le strutture precarie si deve depositare il progetto al genio Civile) e successivamente provvedere all'aggiornamento della pianta Catastale dell'immobile. il costo presuntivo verosimile per tali attività di bonifica sopra citate è pari a circa € 4.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene. **APPARTAMENTO con ampio balcone su tre lati, piano secondo, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, ampio vano cucina e un ripostiglio, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto al piano secondo: da un ampio vano d'ingresso, sei comodi vani, un ampio vano cucina, due servizi igienici (uno con lavanderia annessa), due disimpegni, un ripostiglio oltre ad un ampio balcone perimetrale su tre lati dell'immobile e una veranda.** (Allegato 10, Allegato 11) L'altezza media interna dell'appartamento in questione è

pari a mt. 3,40. La superficie utile dell'appartamento al secondo piano al netto dei muri è pari a mq.138,33. La superficie del balcone è pari a mq.113,40. **La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano secondo è pari a mq.193,50.** (Allegato 11)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 145, Sub. 4, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 173.476,80



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano secondo, piano primo	206,52 mq	840,00 €/mq	€ 173.476,80	100,00%	€ 173.476,80
Valore di stima:					€ 173.476,80

Valore di stima: € 173.476,80

Deprezzamenti

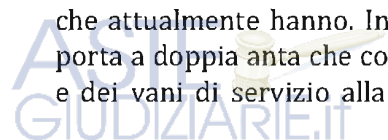
Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 138.250,98 – e in cifra tonda: € 138.000,00



LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Giarre (CT) - Via R. Grasso n°60 - piano seminterrato
 Il locale magazzino/deposito oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato condominiale, composto da tre elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato che accoglie l'immobile oggetto della presente. L'immobile in oggetto è sito al seminterrato con ingresso indipendente corrispondente al civico n.60 di Via R. Grasso. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica/est del Comune di Giarre, area fortemente urbanizzata da edifici residenziali e commerciali similari all'immobile in questione. L'accesso indipendente dall'intero fabbricato condominiale di cui fa parte, avviene dalla via R. Grasso dal civico 60, tramite un cancello pedonale e carrabile, che si apre su una scivola e una rampa di scale che conducono al piano seminterrato. Giunti al piano si ha accesso ad un portone d'ingresso al locale. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 01 a foto 04) Entrando dal portone d'ingresso si accede all'interno ad un vano d'ingresso il quale si collega direttamente ad una grande sala attrezzata per attività ricreative e simili. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 05 a foto 16) Tale sala presenta alcune pareti interamente specchiate, un bancone mescita alcolici e/o simili, attrezzature per il "ballo artistico", che fanno presupporre un uso diverso dei locali rispetto alla categoria d'uso che attualmente hanno. In fondo alla sala in prossimità del bancone mescita, è presente una porta a doppia anta che conduce in un disimpegno dal quale si raggiungono dei servizi igienici e dei vani di servizio alla sala. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 17 a foto 30) In sostanza



l'ambiente originario è suddiviso in due parti: uno spazio preposto per la sopra citata ampia sala attrezzata, e un secondo spazio preposto e organizzato ad accogliere i servizi igienici in numero di tre, e delle salette di servizio. è da evidenziare che tutte le divisioni interne sono state realizzate con tramezzature in cartongesso. Tutto l'ambiente è senza aperture finestrate verso l'esterno, ma è dotato di impianto d'aria a soffitto canalizzato. (Allegato 13 - Lotto 03 - foto 10-12-13) Va precisato che questo locale presenta delle evidenti variazioni interne con realizzazione di nuove tramezzature in cartongesso. Tali variazioni e il relativo cambio d'uso in ordine all'attività che vi si svolgeva, da un punto di vista urbanistico risultano del tutto non autorizzate. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi originari dell'intero locale magazzino/deposito. Il costo presuntivo verosimile per tali attività di ripristino dei luoghi è pari a circa € 12.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene. **LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO al piano seminterrato, di un unico vano utile.** (Allegato 16, Allegato 17) L'altezza interna del locale magazzino/deposito è pari a mt. 3,40. La superficie utile del locale magazzino/deposito al seminterrato piano al netto dei muri è pari a mq.258,39. **La superficie commerciale totale del locale magazzino/deposito al piano seminterrato è pari a mq.285,00.** (Allegato 17)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1491, Sub. 28, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 142.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Giarre (CT) - Via R. Grasso n°60 - piano seminterrato, piano Seminterrato	285,00 mq	500,00 €/mq	€ 142.500,00	100,00%	€ 142.500,00
				Valore di stima:	€ 142.500,00

Valore di stima: € 142.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri per ripristino dei luoghi	12000,00	€

Valore finale di stima: € 109.125,00 – e in cifra tonda: € 109.000,00

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 17/11/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Foto - N° 2 Foto - LOTTO 01 - Riprese fotografiche - foto da n°01 a foto n°30
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Mappa foglio 75 p.lla 145
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale storica - foglio 75 p.lla 145 sub 3
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Pianta catastale - foglio 75 p.lla 145 sub 3
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo dell'appartamento e dati metrici commerciali - p.lla 145 - sub 3
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in Sanatoria n.16/96
- ✓ N° 8 Foto - LOTTO 02 - Riprese fotografiche - foto da n°01 a foto n°27
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura catastale storica - foglio 75 p.lla 145 sub 4
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Pianta catastale - foglio 75 p.lla 145 sub 4
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rilievo dell'appartamento e dati metrici commerciali - p.lla 145 - sub 4
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di residenza storico
- ✓ N° 13 Foto - LOTTO 03 - Riprese fotografiche - foto da n°01 a foto n°30
- ✓ N° 14 Estratti di mappa - Mappa foglio 93 p.lla 1491
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura catastale storica - foglio 93 p.lla 1491 sub 28
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - Pianta catastale - foglio 93 p.lla 1491 sub 28
- ✓ N° 17 Altri allegati - Rilievo dell'immobile e dati metrici commerciali - p.lla 1491 - sub 28
- ✓ N° 18 Concessione edilizia - Concessione edilizia n. 966 del 19/05/1986
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - Concessione edilizia in Variante n. 1266 del 23/01/1989
- ✓ N° 20 Altri allegati - Abitabilità del 19/07/1989

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano primo**

L'appartamento oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato "capannone industriale", composto da un unico elemento edilizio "il capannone vero e proprio" che sul fronte corto (in testata) presenta due elevazioni che accolgono due appartamenti di servizio. L'appartamento in oggetto è sito al primo piano. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona suburbana del Comune di Belpasso - Piano Tavola, area fortemente urbanizzata da capannoni industriali di vario genere, nelle vicinanze del complesso commerciale di "Etnapolis". L'accesso all'immobile dalla via Fondaco avviene dal civico 41. Entrando dal cancello sulla strada si accede ad uno spazio comune dal quale si raggiunge il portone d'ingresso all'immobile. Varcando tale portone si accede ad una scala interna che conduce al primo piano ove trova ubicazione l'appartamento in questione. (Allegato 02 - Lotto 01 - da foto 01 a foto 06) Dalla porta di accesso all'appartamento, si accede direttamente al vano d'ingresso, dal quale sulla destra si raggiunge il vano 01 di soggiorno, un piccolo disimpegno dal quale si aprono un primo grande servizio igienico, il vano 03 camera da letto e un piccolo vano ripostiglio. Di fronte sulla sinistra del vano d'ingresso, si raggiungono il vano 02 e un ulteriore disimpegno. Da quest'ultimo si raggiungono direttamente il vano 04 camera da letto, il vano 05 pranzo/studio, un ulteriore comodo servizio igienico/lavanderia e un ampio vano cucina. (Allegato 02 - da foto 07 a foto 25) Tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture sul grande balcone che circonda su tre lati l'intero appartamento. (Allegato 02 - da foto 26 a foto 30) **APPARTAMENTO con ampio balcone su tre lati, piano primo, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, ampio vano cucina e due ripostigli, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto al piano primo: da un ampio vano d'ingresso, sei comodi vani, un ampio vano cucina, due servizi igienici (uno con lavanderia annessa), due disimpegni, due ripostigli oltre ad un ampio balcone perimetrale su tre lati dell'immobile.** (Allegato 05, Allegato 06) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,970. La superficie utile dell'appartamento al primo piano al netto dei muri è pari a mq.188,68. La superficie del balcone è pari a mq.66,50. **La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano primo è pari a mq.232,67.** (Allegato 06) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 145, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 166.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano secondo**

L'appartamento oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato "capannone industriale", composto da un unico elemento edilizio "il capannone vero e proprio" che sul fronte corto (in testata) presenta due elevazioni che accolgono due appartamenti di servizio. L'appartamento in oggetto è sito al secondo piano. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona suburbana del Comune di Belpasso - Piano Tavola, area fortemente urbanizzata da capannoni industriali di vario genere, nelle vicinanze del complesso commerciale di "Etnapolis". L'accesso all'immobile dalla via Fondaco avviene dal civico 41. Entrando dal cancello sulla strada si accede ad uno spazio comune dal quale si raggiunge il portone d'ingresso all'immobile. Varcando tale portone si accede ad una scala interna che conduce al secondo piano ove trova ubicazione l'appartamento in questione. (Allegato 08 - Lotto 02 - da foto 01 a foto 05) Dalla porta di accesso all'appartamento, si accede direttamente al vano d'ingresso, dal quale sulla

destra si raggiunge un ampio vano di soggiorno, un piccolo disimpegno sul quale si aprono un primo grande servizio igienico, un ampio vano camera da letto. Di fronte al vano d'ingresso si raggiungono, un vano a giorno direttamente collegato con un ripostiglio, e sulla sinistra un ulteriore disimpegno. Da quest'ultimo si distribuiscono direttamente due vani camera da letto, un ulteriore comodo servizio igienico/lavanderia e un'ampio vano cucina. (Allegato 08 - Lotto 02 - da foto 06 a foto 18) Tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture sul grande balcone che circonda su tre lati l'intero appartamento, che presenta sul fronte principale un pergolato realizzato con struttura precaria in essenza lignea, mentre sul fronte est è presente una veranda in alluminio preverniciato. (Allegato 08 - Lotto 2 - da foto 19 a foto 27) Va precisato che questo appartamento presenta delle modeste variazioni interne con spostamenti modesti di tramezzature, che vanno regolarizzati urbanisticamente. Stessa cosa vale per la veranda in alluminio posta sul balcone in quanto realizzata senza titolo autorizzativo. Pertanto sarà necessario per tali difformità sopra citate, presentare una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio urbanistica del comune di Belpasso avendo preventivamente depositato il calcolo della veranda presso il Genio Civile di Catania (per le strutture precarie si deve depositare il progetto al genio Civile) e successivamente provvedere all'aggiornamento della pianta Catastale dell'immobile. il costo presuntivo verosimile per tali attività di bonifica sopra citate è pari a circa € 4.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene.

APPARTAMENTO con ampio balcone su tre lati, piano secondo, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, ampio vano cucina e un ripostiglio, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto al piano secondo: da un ampio vano d'ingresso, sei comodi vani, un ampio vano cucina, due servizi igienici (uno con lavanderia annessa), due disimpegni, un ripostiglio oltre ad un ampio balcone perimetrale su tre lati dell'immobile e una veranda. (Allegato 10, Allegato 11) L'altezza media interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,40. La superficie utile dell'appartamento al secondo piano al netto dei muri è pari a mq.138,33. La superficie del balcone è pari a mq.113,40. **La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano secondo è pari a mq.193,50.** (Allegato 11) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 145, Sub. 4, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 138.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Giarre (CT) - Via R. Grasso n°60 - piano seminterrato**
Il locale magazzino/deposito oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato condominiale, composto da tre elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato che accoglie l'immobile oggetto della presente. L'immobile in oggetto è sito al seminterrato con ingresso indipendente corrispondente al civico n.60 di Via R. Grasso. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica/est del Comune di Giarre, area fortemente urbanizzata da edifici residenziali e commerciali similari all'immobile in questione. L'accesso indipendente dall'intero fabbricato condominiale di cui fa parte, avviene dalla via R. Grasso dal civico 60, tramite un cancello pedonale e carrabile, che si apre su una scivola e una rampa di scale che conducono al piano seminterrato. Giunti al piano si ha accesso ad un portone d'ingresso al locale. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 01 a foto 04) Entrando dal portone d'ingresso si accede all'interno in un vano d'ingresso il quale si collega direttamente ad una grande sala attrezzata per attività ricreative e simili. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 05 a foto 16) Tale sala presenta alcune pareti interamente specchiate, un bancone mescita alcolici e/o simili, attrezzature per il "ballo artistico", che fanno presupporre un uso diverso dei locali rispetto alla categoria d'uso che attualmente ha l'immobile. In fondo alla sala in prossimità del bancone mescita, è presente una porta a doppia anta che conduce in un disimpegno dal quale si raggiungono dei servizi igienici e dei vani di servizio alla sala. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 17 a foto 30) In sostanza

l'ambiente originario è suddiviso in due parti: uno spazio preposto per la sopra citata ampia sala attrezzata, e un secondo spazio preposto e organizzato ad accogliere i servizi igienici in numero di tre, e delle salette di servizio. È da evidenziare che tutte le divisioni interne sono state realizzate con tramezzature in cartongesso. Tutto l'ambiente è senza aperture finestrate verso l'esterno, ma è dotato di impianto d'aria a soffitto canalizzato. (Allegato 13 - Lotto 03 - foto 10-12-13) Va precisato che questo locale presenta delle evidenti variazioni interne con realizzazione di nuove tramezzature in cartongesso. Tali variazioni e il relativo cambio d'uso in ordine all'attività che vi si svolgeva, da un punto di vista urbanistico risultano del tutto non autorizzate. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi originari dell'intero locale magazzino/deposito. Il costo presuntivo verosimile per tali attività di ripristino dei luoghi è pari a circa € 12.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene.

LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO al piano seminterrato, di un unico vano utile. (Allegato 16, Allegato 17) L'altezza interna del locale magazzino/deposito è pari a mt. 3,40. La superficie utile del locale magazzino/deposito al seminterrato piano al netto dei muri è pari a mq.258,39. **La superficie commerciale totale del locale magazzino/deposito al piano seminterrato è pari a mq.285,00.** (Allegato 17) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1491, Sub. 28, Categoria C2L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 109.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1433/2017 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 166.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano primo, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 145, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	232,68 mq
Stato conservativo:	Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'interno dell'appartamento al piano primo è buono, mentre lo stato di mantenimento dell'edificio che lo contiene è discreto. Infatti all'esterno l'intero fabbricato avrebbe necessità di lavori di manutenzione. (allegato n°02)		
Descrizione:	L'appartamento oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato "capannone industriale", composto da un unico elemento edilizio "il capannone vero e proprio" che sul fronte corto (in testata) presenta due elevazioni che accolgono <u>due appartamenti di servizio</u> . <u>L'appartamento in oggetto è sito al primo piano</u> . L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona suburbana del Comune di Belpasso - Piano Tavola, area fortemente urbanizzata da capannoni industriali di vario genere, nelle vicinanze del complesso commerciale di "Etnapolis". L'accesso all'immobile dalla via Fondaco avviene dal civico 41. Entrando dal cancello sulla strada si accede ad uno spazio comune dal quale si raggiunge il portone d'ingresso all'immobile. Varcando tale portone si accede ad una scala interna che conduce al primo piano ove trova ubicazione l'appartamento. (Allegato 02 - Lotto 01 - da foto 01 a foto 06) Dalla porta di accesso all'appartamento in questione, si accede direttamente al vano d'ingresso, dal quale sulla destra si raggiunge il vano 01 di soggiorno, un piccolo disimpegno sul quale si aprono un primo grande servizio igienico, il vano 03 camera da letto e un piccolo vano ripostiglio. Di fronte e sulla sinistra del vano d'ingresso, si raggiungono il vano 02 e un ulteriore disimpegno. Da quest'ultimo si raggiungono direttamente il vano 04 camera da letto, il vano 05 pranzo/studio, un ulteriore comodo servizio igienico/lavanderia e un'ampio vano cucina. (Allegato 02 - da foto 07 a foto 25) Tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture sul grande balcone che circonda su tre lati l'intero appartamento. (Allegato 02 - da foto 26 a foto 30) APPARTAMENTO con ampio balcone su tre lati, piano primo, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, ampio vano cucina e due ripostigli, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto al piano primo: da un ampio vano d'ingresso, sei comodi vani, un ampio vano cucina, due servizi igienici (uno con lavanderia annessa), due disimpegni, due ripostigli oltre ad un ampio balcone perimetrale su tre lati dell'immobile. (Allegato 05, Allegato 06) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,970. La superficie utile dell'appartamento al primo piano al netto dei muri è pari a mq.188,68. La superficie del balcone è pari a mq.66,50. La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano primo è pari a mq.232,67. (Allegato 06)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Belpasso (CT) - Via Fondaco n°41 - piano secondo, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 75, Part. 145, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	206,52 mq
Stato conservativo:	Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'interno dell'appartamento al piano secondo è buono, mentre lo stato di mantenimento dell'edificio che lo contiene è discreto. Infatti all'esterno l'intero		

	fabbricato avrebbe necessità di lavori di manutenzione soprattutto nei balconi dell'appartamento del secondo piano. (allegato n°08 - Lotto 02 - da foto 25 a foto 27)
Descrizione:	L'appartamento oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato "capannone industriale", composto da un unico elemento edilizio "il capannone vero e proprio" che sul fronte corto (in testata) presenta due elevazioni che accolgono <u>due appartamenti di servizio. L'appartamento in oggetto è sito al secondo piano.</u> L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona suburbana del Comune di Belpasso - Piano Tavola, area fortemente urbanizzata da capannoni industriali di vario genere, nelle vicinanze del complesso commerciale di "Etnapolis". L'accesso all'immobile dalla via Fondaco avviene dal civico 41. Entrando dal cancello sulla strada si accede ad uno spazio comune dal quale si raggiunge il portone d'ingresso all'immobile. Varcando tale portone si accede ad una scala interna che conduce al secondo piano ove trova ubicazione l'appartamento. (Allegato 08 - Lotto 02 - da foto 01 a foto 05) Dalla porta di accesso all'appartamento in questione, si accede direttamente al vano d'ingresso, dal quale sulla destra si raggiunge un ampio vano di soggiorno, un piccolo disimpegno sul quale si aprono un primo grande servizio igienico, un ampio vano camera da letto. Di fronte al vano d'ingresso si raggiungono, un vano a giorno direttamente collegato con un ripostiglio, e sulla sinistra un ulteriore disimpegno. Da quest'ultimo si distribuiscono direttamente due vani camera da letto, un ulteriore comodo servizio igienico/lavanderia e un ampio vano cucina. (Allegato 08 - Lotto 02 - da foto 06 a foto 18) Tutti gli ambienti a questo piano sono dotati di aperture sul grande balcone che circonda su tre lati l'intero appartamento, che presenta sul fronte principale un pergolato realizzato con struttura precaria in essenza lignea, mentre sul fronte est è presente una veranda in alluminio preverniciato. (Allegato 08 - Lotto 2 - da foto 19 a foto 27) Va precisato che questo appartamento presenta delle modeste variazioni interne con spostamenti modesti di tramezzature, che vanno regolarizzati urbanisticamente. Stessa cosa vale per la veranda in alluminio posta sul balcone in quanto realizzata senza titolo autorizzativo. Pertanto sarà necessario per tali difformità sopra citate, presentare una C.I.L.A. in sanatoria presso l'ufficio urbanistica del comune di Belpasso avendo preventivamente depositato il calcolo della veranda presso il Genio Civile di Catania (per le strutture precarie si deve depositare il progetto al genio Civile) e successivamente provvedere all'aggiornamento della pianta Catastale dell'immobile. il costo presuntivo verosimile per tali attività di bonifica sopra citate è pari a circa € 4.000,00, osto che sarà decurtato dal valore commerciale del bene. APPARTAMENTO con ampio balcone su tre lati, piano secondo, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, ampio vano cucina e un ripostiglio, categoria catastale A/2 (abitazioni civili) composto al piano secondo: da un ampio vano d'ingresso, sei comodi vani, un ampio vano cucina, due servizi igienici (uno con lavanderia annessa), due disimpegni, un ripostiglio oltre ad un ampio balcone perimetrale su tre lati dell'immobile e una veranda. (Allegato 10, Allegato 11) L'altezza media interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,40. La superficie utile dell'appartamento al secondo piano al netto dei muri è pari a mq.138,33. La superficie del balcone è pari a mq.113,40. La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano secondo è pari a mq.193,50. (Allegato 11)
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.000,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Giarre (CT) - Via R. Grasso n°60 - piano seminterrato, piano Seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 93, Part. 1491, Sub. 28, Categoria C2	Superficie	285,00 mq
Stato conservativo:	Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'intero magazzino al piano seminterrato è discreto, in ordine al suo stato di mantenimento e di abbandono in cui versa.		
Descrizione:	Il locale magazzino/deposito oggetto della presente fa parte di un unico fabbricato condominiale, composto da tre elevazioni fuori terra oltre il <u>piano seminterrato che accoglie l'immobile oggetto della presente. L'immobile in oggetto è sito al seminterrato</u> con ingresso indipendente corrispondente al civico n.60 di Via R. Grasso. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica/est del Comune di Giarre, area fortemente urbanizzata da edifici residenziali e commerciali similari all'immobile in questione. L'accesso indipendente dall'intero fabbricato condominiale di cui fa parte, avviene dalla via R. Grasso dal civico 60, tramite un cancello pedonale e carrabile, che si apre su una scivola e una rampa di scale che conducono al piano seminterrato. Giunti al piano si ha accesso ad un portone d'ingresso al locale. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 01 a foto 04) Entrando dal portone d'ingresso si accede all'interno in un vano d'ingresso il quale si collega direttamente ad una grande sala attrezzata per attività ricreative e simili. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 05 a foto 16) Tale sala presenta alcune pareti interamente specchiate, un		

	bancone mescita alcolici e/o simili, attrezzature per il "ballo artistico", che fanno presupporre un uso diverso dei locali rispetto alla categoria d'uso che attualmente ha l'immobile. In fondo alla sala in prossimità del bancone mescita, è presente una porta a doppia anta che conduce in un disimpegno dal quale si raggiungono dei servizi igienici e dei vani di servizio alla sala. (Allegato 13 - Lotto 03 - da foto 17 a foto 30) <u>In sostanza l'ambiente originario è suddiviso in due parti:</u> uno spazio preposto per la sopra citata ampia sala attrezzata, e un secondo spazio preposto e organizzato ad accogliere i servizi igienici in numero di tre, e delle salette di servizio. È da evidenziare che tutte le divisioni interne sono state realizzate con tramezzature in cartongesso. Tutto l'ambiente è senza aperture finestrate verso l'esterno, ma è dotato di impianto d'aria a soffitto canalizzato. (Allegato 13 - Lotto 03 - foto 10-12-13) Va precisato che questo locale presenta delle evidenti variazioni interne con realizzazione di nuove tramezzature in cartongesso. Tali variazioni e il relativo cambio d'uso in ordine all'attività che vi si svolgeva, <u>da un punto di vista urbanistico risultano del tutto non autorizzate</u>. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi originari dell'intero locale magazzino/deposito. Il costo presuntivo verosimile per tali attività di ripristino dei luoghi è pari a circa € 12.000,00, costo che sarà decurtato dal valore commerciale del bene. LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO al piano seminterrato, di un unico vano utile. (Allegato 16, Allegato 17) L'altezza interna del locale magazzino/deposito è pari a mt. 3,40. La superficie utile del locale magazzino/deposito al seminterrato piano al netto dei muri è pari a mq.258,39. La superficie commerciale totale del locale magazzino/deposito al piano seminterrato è pari a mq.285,00. (Allegato 17)
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A Belpasso (CT) - VIA Fondaco N°41 - PIANO PRIMO, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca convenzionale** derivante da mutuo
Iscritto a Catania il 12/03/2003
Reg. gen. 9887 - Reg. part. 1172
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 97.500,00
Rogante: Notaio Patti Filippo
Data: 10/03/2003
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 05/08/2014
Reg. gen. 30023 - Reg. part. 3023
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 27/01/2014
- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 04/01/2018
Reg. gen. 459 - Reg. part. 379
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A Belpasso (CT) - VIA Fondaco N°41 - PIANO SECONDO, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca convenzionale** derivante da mutuo
Iscritto a Catania il 12/03/2003
Reg. gen. 9887 - Reg. part. 1172
Importo: € 195.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 97.500,00
Rogante: Notaio Patti Filippo
Data: 10/03/2003
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 05/08/2014

Reg. gen. 30023 - Reg. part. 3023

Importo: € 40.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Data: 27/01/2014

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 04/01/2018

Reg. gen. 459 - Reg. part. 379

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A GIARRE (CT) - VIA R. GRASSO N°60 - PIANO SEMINTERRATO, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **ipoteca convenzionale** derivante da mutuo

Iscritto a Catania il 12/03/2003

Reg. gen. 9887 - Reg. part. 1172

Importo: € 195.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 97.500,00

Rogante: Notaio Patti Filippo

Data: 10/03/2003

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 05/08/2014

Reg. gen. 30023 - Reg. part. 3023

Importo: € 40.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Data: 27/01/2014

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 04/01/2018

Reg. gen. 459 - Reg. part. 379

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

