



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefano A. Balsamo, nell'Esecuzione Immobiliare 229/2021 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

L'esperto incaricato: Arch. Stefano A. Balsamo

Catania, li 08 agosto 2023

Firmato Da: BALSAMO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e9b23db8800762cf5e9a9865d3c9eb2



SOMMARIO

| | |
|--|---------|
| Incarico | pag. 5 |
| Premessa | pag. 5 |
| Costituzione lotto 1 | pag. 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. | pag. 5 |
| Confini | pag. 6 |
| Bene N° 1 - BOTTEGA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 67, PIANO TERRA E PRIMO (FG. 69 PART. 4408 SUB. 5) : | |
| Descrizione | pag. 7 |
| Titolarità e diritti | pag. 8 |
| Consistenza | pag. 8 |
| Cronistoria catastale | pag. 8 |
| Dati Catastali | pag. |
| Errore. Il segnalibro non è definito. | |
| Corrispondenza catastale | pag. 9 |
| Stato conservativo | pag. 9 |
| Parti comuni | pag. 9 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | pag. 9 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | pag. 9 |
| Stato di occupazione | pag. 10 |
| Provenienze ventennali | pag. 10 |
| Formalità pregiudizievoli | pag. 11 |
| Regolarità edilizia | pag. 12 |
| Vincoli od oneri condominiali | pag. 12 |
| Bene N° 2 - CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 69 ANGOLO VIA DEL PIANO S.N., PIANO TERRA (FG. 69 PART. 4408 SUB. 3) : | |
| Descrizione | pag. 13 |
| Titolarità e diritti | pag. 13 |
| Consistenza | pag. 14 |
| Cronistoria catastale | pag. 14 |
| Dati catastali | pag. 14 |
| Corrispondenza catastale | pag. 14 |
| Stato conservativo | pag. 15 |



Parti comuni

pag. 15

Servitù, censo, livello, usi civici

pag. 15

Caratteristiche costruttive prevalenti

pag. 15

Stato di occupazione

pag. 15

Provenienze ventennali

pag. 15

Formalità pregiudizievoli

pag. 16

Regolarità edilizia

pag. 17

Vincoli od oneri condominiali

pag. 17



Bene N° 3 – CASA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO n.28, PIANO PRIMO (FG. 69 PART. 4408 SUB.2) :

Descrizione

pag. 18

Titolarietà e diritti

pag. 18

Consistenza

pag. 19

Cronistoria catastale

pag. 19

Dati catastali

pag. 19

Corrispondenza catastale

pag. 20

Stato conservativo

pag. 20

Parti comuni

pag. 20



Servitù, censo, livello, usi civici

pag. 20

Caratteristiche costruttive prevalenti

pag. 20

Stato di occupazione

pag. 20

Provenienze ventennali

pag. 20

Formalità pregiudizievoli

pag. 21

Regolarità edilizia

pag. 22

Vincoli od oneri condominiali

pag. 22



Descrizione

pag. 23

Titolarietà e diritti

pag. 23

Consistenza

pag. 23

Cronistoria catastale

pag. 24



3 di 50



| | |
|---|---------|
| Dati catastali | pag. 24 |
| Corrispondenza catastale | pag. 24 |
| Stato conservativo | pag. 24 |
| Parti comuni | pag. 24 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | pag. 24 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | pag. 25 |
| Stato di occupazione | pag. 25 |
| Provenienze ventennali | pag. 25 |
| Formalità pregiudizievoli | pag. 26 |
| Regolarità edilizia | pag. 27 |
| Vincoli od oneri condominiali | pag. 27 |
| Stima e Formazione LOTTO 1 | pag. 28 |
| Riepilogo Bando d'asta | pag. 35 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 229/2021 del R.G.E. | pag. 44 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.000,00 | |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | pag. 49 |

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

All'udienza del 24/02/2023, il sottoscritto Arch. Stefano A. Balsamo, con studio in via Della Regione n.ro 2 – 95029 Viagrande (CT), email balsamoste@gmail.com, PEC stefano.balsamo@archiworldpec.it, Tel. 095-7188179 +39 340 3144 717, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, al fine di stimare i beni pignorati di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. RGE 229/2021.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti u.i.u. e costituiscono un unico lotto, denominato LOTTO 1:

- **Bene N° 1** – Bottega ubicata a Catania - Via Antico Corso n.ro 67, piano terra e primo;
- **Bene N° 2** – Casa terrana ubicata a Catania – Via Antico Corso n.ro 69 angolo Via Del Piano s.n., piano terra;
- **Bene N° 3** – Casa ubicata a Catania – Via Del Piano n.ro 28, piano primo;
- **Bene N° 4** – Casa terrana ubicata a Catania – Via Del Piano n.ro 26, piano terra.

Per una migliore ed istantanea intuizione dei singoli beni, questi ultimi sono stati identificati con diversi colori corrispondenti con le planimetrie di rilievo.

N.B. E' stato notificato allo scrivente C.T.U. intervento nella procedura immobiliare in oggetto da parte dell'agenzia delle entrate-riscossione-direzione regionale Sicilia per la complessiva somma di € 5.951,72 per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate, in forza dei ruoli posti in riscossione.

LOTTO 1

Il lotto è formato dalle seguenti n.ro 4 unità immobiliari urbane:

- **Bene N° 1** – Bottega ubicata a Catania - Via Antico Corso n.ro 67, piano terra e primo;
- **Bene N° 2** – Casa terrana ubicata a Catania – Via Antico Corso n.ro 69 angolo Via Del Piano s.n., piano terra;
- **Bene N° 3** – Casa ubicata a Catania – Via Del Piano n.ro 28, piano primo;
- **Bene N° 4** – Casa terrana ubicata a Catania – Via Del Piano n.ro 26, piano terra.

L'area in oggetto risulta essere individuata con estratto di mappa catastale e foto aerea mentre le singole u.i.u. con rilievo eseguito in situ e restituito graficamente (**vedi allegato 1**).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1-2-3-4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta essere completa.



BENE N° 1 – BOTTEGA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 67, PIANO TERRA E PRIMO

L'u.i.u. confina a nord con fabbricato di altra proprietà in aderenza (particella 4409) e continuando in senso orario, a est con u.i.u. stessa proprietà in aderenza (particella 12641), a sud con u.i.u. stessa proprietà (particella 4408 subalterno 3 e 2) e ad ovest con la Via Antico Corso.

BENE N° 2 – CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 69 ANGOLO VIA DEL PIANO S.N., PIANO TERRA

L'u.i.u. confina a nord con u.i.u. stessa proprietà (particella 4408 subalterno 5) e continuando in senso orario, a est con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 1), a sud con la Via Del Piano e ad ovest con la Via Antico Corso.

BENE N° 3 – CASA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO N.28, PIANO PRIMO

L'u.i.u. confina a nord con u.i.u. stessa proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 5 e particella 12641) e continuando in senso orario, a est con la Via Del Piano, a sud con u.i.u. altra proprietà (particella 4408 subalterno 1) e Via Del Piano e ad ovest con la Via Antico Corso.

BENE N° 4 – CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO N.RO 26, PIANO TERRA

L'u.i.u. confina a nord con altra proprietà in aderenza (particella 4409) e continuando in senso orario, a est con la Via del Piano, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 1) e u.i.u. stessa proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 2) e ad ovest con u.i.u. stessa proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 5).

Le u.i.u. che costituiscono l'edificio risultano meglio individuate nella planimetria di rilievo con scatti fotografici dal n.ro 1 al n.ro 7 (**vedi allegato 2**).



BENE N° 1 - BOTTEGA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 67,PIANO TERRA E PRIMO (FG. 69 PART.4408 SUB.5)

DESCRIZIONE

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra e primo, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 67 della Via Antico Corso ha accesso la bottega al piano terra tramite una porta in ferro a due ante, costituita da un locale principale di mq 19,00 circa e con altezza pari a m 2,95, un w.c. regolarmente disimpegnato quindi una scala che consente l'accesso al piano primo di mq 17,00 circa e con altezza minima di m 1,85/m 2,05 e massima di m 2,65 di pertinenza del piano terra con apertura verso la Via Antico Corso e pertinenziale balconcino.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture e gli impianti tecnologici risultano essere di medio ordine ed alcuni di essi addirittura in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e di presunta trasformazione a civile abitazione (vedi scatti fotografici dal n.ro 8 al n.ro 19).

Va precisato che:

sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- nella maggiore superficie utile al piano terra (ricavata dal sub.3);
- nella diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica della scala di accesso al piano primo che da tipologia a "chiocciola" è stata modificata a tipologia a "due rampe" quindi modificando la bucatara del solaio;
- al mutamento del prospetto con la chiusura di una finestra preesistente al piano terra.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Antico Corso acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra e primo, stimato in separati fogli è pari a circa € 5.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra e primo è pari a mq 31,07.

TITOLARITÀ E DIRITTI

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

(Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Bottega | 19,25 mq | 22,14 mq | 1,00 | 22,14 mq | 2,95 m | Terra |
| Anti w.c. e w.c. | 3,15 mq | 3,62 mq | 1,00 | 3,62 mq | 2,95 m | Terra |
| Locale deposito | 16,85 mq | 19,38 mq | 0,25 | 4,84 mq | 2,30 m | Primo |
| Balcone | 1,90 mq | 1,90 mq | 0,25 | 0,47 mq | | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 31,07 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 31,07 mq | | |

CRONISTORIA CATASTALE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|------------|---|
| Dall' impianto al 05/06/1987 antecedente l'impianto meccanografico | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 4 Categoria A4 Classe 6 vani 2 Partita 7866 Rendita lire 464 |
| Dal 05/06/1987 al 06/11/1997 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 4 Categoria A4 Classe 6 vani 2 Partita 7866 Rendita lire 180.000 |
| Dal 06/11/1997 al 29/01/2001 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 4 Categoria A4 Classe 6 vani 2 Partita 7866 Rendita lire 180.000 |

| | | |
|---|------------|---|
| Dal 29/01/2001 al 07/03/2006 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 5 Categoria C1 Classe 3 consistenza 23 mq Rendita euro 516,72 |
| Dal 07/03/2006 alla data di deposito della CTU | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 5 Categoria C1 Classe 3 consistenza 23 mq Rendita euro 516,72 |

N.B. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 69 | 4408 | 5 | | C1 | 3 | 23 mq | 32 mq | € 516,72 | T-1 |

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa. con la causale frazionamento e fusione quindi diversa distribuzione degli spazi interni, così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (**vedi scatti fotografici dal n.ro 8 al n.ro 19**).

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

PIANO TERRA: pavimentazione in tutto il piano inclusi i servizi, nel w.c. le pareti risultano essere maiolicate ad altezza variabile e collocati i pezzi igienico sanitari con doccia a pavimento e relative rubinetterie, le porte interne sono mancanti, l'infisso esterno è in ferro a due ante con vetrate, le pareti

sono trattate con stucco per pittura, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia ma non si ha la certezza che siano stati eseguiti secondo la vigente normativa in materia, risulta allocato un climatizzatore, la scala è parte in ferro (la prima rampa amovibile) e parte in muratura.

PIANO PRIMO: la copertura è stata realizzata su orditura in legno, la pavimentazione in tutto il locale, i muri sono semplicemente intonacati e gli impianti da completare, l'unico infisso di accesso al balconcino è in ferro ad unica anta e vetro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|--------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dall' impianto al 05/06/1987 antecedente l'impianto meccanografico | [REDACTED] | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |
| Dal 05/06/1987 al 06/11/1997 | [REDACTED] | Denuncia di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Volume N° | Registrato |
| | | | [REDACTED] | 2665 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |
| | Uff. Reg. CT | [REDACTED] | 3 | 2665 | |
| Dal 06/11/1997 al 07/03/2006 | [REDACTED] | atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio G. Vigneri | [REDACTED] | 66266 | |

| | | | | | |
|----------------|--|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 07/03/2006 | | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio G. Vigneri | | 74394 | 24799 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. CT | 08/03/2006 | 16080 | 8813 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 08/03/2006
Reg. gen. 16082 - Reg. part. 5219
Quota: 1/1
Importo: € 115.500,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Catania il 28/04/2021
Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 1939).

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate nel paragrafo "descrizione", le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Antico Corso acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIAS_VIA ANTICO CORSO N.RO 69 ANGOLO VIA DEL PIANO S.N., PIANO TERRA (FG.69 PART. 4408 SUB.3)

DESCRIZIONE

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 69 della Via Antico Corso ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite una porta in ferro a due ante, costituita da un unico locale di mq 18,00 circa e con altezza pari a m 2,85.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture sono ancora al "rustico" e gli impianti tecnologici non risultano presenti e comunque in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e presunto collegamento al piano primo subalterno2 (vedi scatti fotografici dal n.ro 20 al n.ro 25).

Va precisato che:

sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- nella minore superficie utile (sottratta dal sub.5);
- al mutamento del prospetto su Via del Piano con la chiusura di una porta preesistente al piano terra.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa. anche se da sola l'u.i.u. non ha i requisiti e le caratteristiche della civile abitazione (abitazione sup. minima 28 mq)

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 3.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra e primo è pari a mq 20,87.

TITOLARITÀ E DIRITTI

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Vano | 18,15 mq | 20,87 mq | 1,00 | 20,87 mq | 2,85 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 20,87 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 20,87 mq | | |

CRONOSTORIA CATASTALE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|------------|---|
| Dall' impianto al 19/05/1981 antecedente l'impianto meccanografico | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 3 Categoria A5 Classe 7 vani 1 Partita 7865 Rendita lire 252 |
| Dal 19/05/1981 al 07/03/2006 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 3 Categoria A5 Classe 7 vani 1 Partita 7865 Rendita euro 37,70 |
| Dal 07/03/2006 alla data di deposito della CTU | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 3 Categoria A5 Classe 7 vani 1 Partita 7865 Rendita euro 37,70 |

N.B. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 69 | 4408 | 3 | | A5 | 7 | 1 vani | 34 mq | € 37,70 | T |

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa con la causale frazionamento così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (**vedi scatti fotografici dal n.ro 20 al n.ro 25**).

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

PIANO TERRA: rifiniture al rustico, senza pavimentazione e impianti tecnologici, l'infisso esterno è in ferro a due ante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dall' impianto al 19/05/1981 antecedente l'impianto meccanografico | [REDACTED] | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Dal 19/05/1981 al 07/03/2006 | [REDACTED] | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Denuncia di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Volume N° | Registrato |
| | | | [REDACTED] | 2045 | |
| | | Trascrizione | | | |

| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|----------------------|--|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Uff. Reg. CT | 14/11/1994 | 36 | 2045 |
| Dal 07/03/2006 | | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio G. Vigneri | | 74394 | 24799 |
| Trascrizione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. CT | | 16081 | 8814 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Catania il 08/03/2006
 Reg. gen. 16082 - Reg. part. 5219
 Quota: 1/1
 Importo: € 115.500,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 77.000,00
- ipoteca legale** derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73
 iscritta a Catania il 28/01/2010
 Reg. gen. 4396 - Reg. part. 691
 Quota: 1/1
 Importo: € 26.517,72
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 13.258,86



- **pignoramento**

Trascritto a Catania il 28/04/2021

Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **accettazione tacita eredità**

Trascritto a Catania il 07/06/2021

Reg. gen. 25648 - Reg. part. 19257

Quota: 1/1

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 17/11/1939).

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 – CASA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO N.28, PIANO PRIMO (FG. 69 PART. 4408 SUB. 2)

DESCRIZIONE

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano primo, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 28 della Via Del Piano ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite, al momento in modo temporaneo ed attraverso una scala a pioli dall'interno del "bene 2" (subalterno 3) a causa della scala di accesso oggi demolita al civico 28 della detta Via Del Piano, costituita da due ambienti di superficie utile mq 34,00 circa e con altezza variabile minima da m 2,00/m 2,40 e massima pari a m 2,85/3,15.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture sono ancora al "rustico" e gli impianti tecnologici non risultano presenti e comunque in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e presunto collegamento al piano terra subalterno 3 (vedi scatti fotografici dal n.ro 26 al n.ro 37).

Va precisato che:

sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- nella mancanza della scala di accesso (oggi demolita);
- nella mancanza del balcone e al mutamento del prospetto su Via del Piano con la chiusura di una porta preesistente al piano primo.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 5.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano primo è pari a mq 39,16.

TITOLARITÀ E DIRITTI

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

(Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Vano | 24,25 mq | 27,89 mq | 1,00 | 27,89 mq | Hm 2,50 | Primo |
| Vano | 9,80 mq | 11,27 mq | 1,00 | 11,27 mq | Hm 2,77 | Primo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 39,16 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 39,16 mq | | |

CRONISTORIA CATASTALE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|------------|---|
| Dall' impianto al 19/05/1981 antecedente l'impianto meccanografico | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 2 Categoria A5 Classe 7 vani 1,5 Partita 7865 Rendita lire 378 |
| Dal 19/05/1981 al 07/03/2006 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 2 Categoria A5 Classe 7 vani 1,5 Partita 7865 Rendita euro 56,55 |
| Dal 07/03/2006 alla data di deposito della CTU | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 4408 Sub. 2 Categoria A5 Classe 7 vani 1,5 Partita 7865 Rendita euro 56,55 |

N.B. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 69 | 4408 | 2 | | A5 | 7 | 1,5 vani | 50 mq | € 56,55 | 1 |

ASTE GIUDIZIARIE® CORRISPONDENZA CATASTALE

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa. così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

ASTE GIUDIZIARIE® STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (**vedi scatti fotografici dal n.ro 26 al n.ro 37**).

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE® SERVITU, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

ASTE GIUDIZIARIE® CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

PIANO PRIMO: rifiniture al rustico, senza pavimentazione e impianti tecnologici e con assenza di infissi. Inoltre si riscontra una bucatara verso il "bene 4" (particella 12641)

ASTE GIUDIZIARIE® STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|------------|---------------|------|---------------|-------------|
| Dall' impianto al 19/05/1981 antecedente l'impianto meccanografico | [REDACTED] | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
20 di 50

| | | | | | |
|---------------------------------|------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/05/1981 al 07/03/2006 | [REDACTED] | Denuncia di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Volume N° | Registrato |
| | | | 19/05/1981 | 2045 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 07/03/2006 | [REDACTED] | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio G. Vigneri | 07/03/2006 | 74394 | 24799 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR.II. CT | 08/03/2006 | 16081 | 8814 |
| | | Registrazione | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Catania il 08/03/2006
 Reg. gen. 16082 - Reg. part. 5219
 Quota: 1/1
 Importo: € 115.500,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 77.000,00
- ipoteca legale** derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73
 iscritta a Catania il 28/01/2010
 Reg. gen. 4396 - Reg. part. 691
 Quota: 1/1
 Importo: € 26.517,72

ASTE
GIUDIZIARIE

A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 13.258,86

ASTE
GIUDIZIARIE**Trascrizioni**

- **pignoramento**

Trascritto a Catania il 28/04/2021
 Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

- **accettazione tacita eredità**

Trascritto a Catania il 07/06/2021
 Reg. gen. 25648 - Reg. part. 19257
 Quota: 1/1
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 17/11/1939).

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

22 di 50



**BENE N° 4 – CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO
N.RO 26, PIANO TERRA (FG. 69 PART. 12641)**

DESCRIZIONE

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 26 della Via del Piano ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite una porta in legno ad unica anta, costituita da un unico locale di superficie utile mq 15,00 circa e con altezza media pari a m 4,37.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre non esistono le rifiniture in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava totalmente diruto e abbandonato (vedi scatti fotografici dal n.ro 38 al n.ro 40).

Va precisato che:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, anche se da sola l'u.i.u. non ha i requisiti e le caratteristiche della civile abitazione (abitazione sup. minima 28 mq)

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 9.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra è pari a mq 17,71.

TITOLARITÀ E DIRITTI

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

•

(Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Vano | 15,40 mq | 17,71 mq | 1,00 | 17,71 mq | Hm 4,37 | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 17,71 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 17,71 mq | | |

CRONOSTORIA CATASTALE

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|------------|---|
| Dall' impianto al 19/05/1981 antecedente l'impianto meccanografico | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 12641 Categoria A5 Classe 6 vani 2 Partita 7865 Rendita lire 420 |
| Dal 19/05/1981 al 07/03/2006 | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 12641 Categoria A5 Classe 6 vani 2 Partita 7865 Rendita euro 64,04 |
| Dal 07/03/2006 alla data di deposito della CTU | [REDACTED] | Catasto Fabbricati Foglio 69 Part. 12641 Categoria A5 Classe 6 vani 2 Partita 7865 Rendita euro 64,04 |

N.B. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| | 69 | 12641 | | | A5 | 6 | 2 vani | 24 mq | € 64,04 | T |

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'attuale planimetria catastale è rispondente con lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è pessimo (**vedi scatti fotografici dal n.ro 38 al n.ro 40**).

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

PIANO TERRA: l'u.i.u. è priva di finiture e trovasi in uno stato diruto. Si precisa che è stata riscontrata una copertura temporanea realizzata con struttura in legno e sovrastanti pannelli in eternit.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è "occupato" dal sig. [REDACTED] in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--|--------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/05/1981 al 19/05/1981 antecedente l'impianto meccanografico | [REDACTED] | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 19/05/1981 al 07/03/2006 | [REDACTED] | Denuncia di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Volume N° | Registrato |
| | | | 19/05/1981 | 2045 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Dal 07/03/2006 | [REDACTED] | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | Uff. Reg. CT | 14/11/1981 | 36 | 2045 | |

| | | | | | | |
|--|--|----------------------------|-------------|------------------|-------------------|--|
| | | Notaio G. Vigneri | 07/03/2006 | 74394 | 24799 | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | Conservatoria RR.II. CT | 08/03/2006 | 16081 | 8814 | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 08/03/2006
Reg. gen. 16082 - Reg. part. 5219
Quota: 1/1
Importo: € 115.500,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 77.000,00
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73
iscritta a Catania il 28/01/2010
Reg. gen. 4396 - Reg. part. 691
Quota: 1/1
Importo: € 26.517,72
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.258,86

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Catania il 28/04/2021
Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Formalità a carico della procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 17/11/1939).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA E FORMAZIONE LOTTO 1

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

- **BENE N° 1 - BOTTEGA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 67, PIANO TERRA E PRIMO (FG. 69 PART. 4408 SUB. 5)**

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra e primo, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 67 della Via Antico Corso ha accesso la bottega al piano terra tramite una porta in ferro a due ante, costituita da un locale principale di mq 19,00 circa e con altezza pari a m 2,95, un w.c. regolarmente disimpegnato quindi una scala che consente l'accesso al piano primo di mq 17,00 circa e con altezza minima di m 1,85/m 2,05 e massima di m 2,65 di pertinenza del piano terra con apertura verso la Via Antico Corso e pertinenziale balconcino.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture e gli impianti tecnologici risultano essere di medio ordine ed alcuni di essi addirittura in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e di presunta trasformazione a civile abitazione (vedi scatti fotografici dal n.ro 8 al n.ro 19).

Va precisato che:

sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- *nella maggiore superficie utile al piano terra (ricavata dal sub.3);*
- *nella diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica della scala di accesso al piano primo che da tipologia a "chiocciola" è stata modificata a tipologia a "due rampe" quindi modificando la bucatura del solaio;*
- *al mutamento del prospetto con la chiusura di una finestra preesistente al piano terra.*

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Antico Corso acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra e primo, stimato in separati fogli è pari a circa € 6.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra e primo è pari a mq 31,07.



L'u.i.u. è identificata al catasto Fabbricati:

foglio **69** particella **4408** subalterno **5** categoria C1 classe 3 consistenza mq 23 superficie catastale mq 32 piano terra e primo rendita catastale € 516,72

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

Valore di stima del bene: (mq 31,07 x €/mq 1500,00) = € 46.605,00

Il metodo di stima adoperato per l'u.i.u. in oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area centrale in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2022 attualmente in vigore.

- **BENE N° 2 - CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 69 ANGOLO VIA DEL PIANO S.N., PIANO TERRA (FG.69 PART. 4408 SUB.3)**

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 69 della Via Antico Corso ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite una porta in ferro a due ante, costituita da un unico locale di mq 18,00 circa e con altezza pari a m 2,85.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture sono ancora al "rustico" e gli impianti tecnologici non risultano presenti e comunque in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e presunto collegamento al piano primo subalterno2 (vedi scatti fotografici dal n.ro 20 al n.ro 25).

Va precisato che:

sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- nella minore superficie utile (sottratta dal sub.5);
- al mutamento del prospetto su Via del Piano con la chiusura di una porta preesistente al piano terra.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via del Piano acquisendo i preventivi

nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa. anche se da sola l'u.i.u. non ha i requisiti e le caratteristiche della civile abitazione (abitazione sup. minima 28 mq)

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 3.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra e primo è pari a mq 20,87.

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio **69** particella **4408** subalterno **3** categoria A5 classe 7 vani catastali 1 superficie catastale mq 34 piano terra rendita catastale € 37,70

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

Valore di stima del bene: (mq 20,87 x €/mq 850,00) = € 17.739,50

Il metodo di stima adoperato per l'u.i.u. in oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area centrale in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2022 attualmente in vigore.

- **BENE N° 3 - CASA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO N.28, PIANO PRIMO (FG. 69 PART. 4408 SUB. 2)**

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano primo, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 28 della Via Del Piano ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite, al momento in modo temporaneo ed attraverso una scala a pioli dall'interno del "bene 2" (subalterno 3) a causa della scala di accesso oggi demolita al civico 28 della detta Via Del Piano, costituita da due ambienti di superficie utile mq 34,00 circa e con altezza variabile minima da m 2,00/m 2,40 e massima pari a m 2,85/3,15.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture sono ancora al "rustico" e gli impianti tecnologici non risultano presenti e comunque in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e presunto collegamento al piano terra subalterno 3 (vedi scatti fotografici dal n.ro 26 al n.ro 37).

Va precisato che:

sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- nella mancanza della scala di accesso (oggi demolita);
- nella mancanza del balcone e al mutamento del prospetto su Via del Piano con la chiusura di una porta preesistente al piano primo.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 6.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano primo è pari a mq 39,16.

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio 69 particella 4408 subalterno 2 categoria A5 classe 7 vani catastali 1,5 superficie catastale mq 50 piano primo rendita catastale € 56,55

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

Valore di stima del bene: (mq 39,16 x €/mq 850,00) = € 33.286,00

Il metodo di stima adoperato per l'u.i.u. in oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area centrale in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2022 attualmente in vigore.

- **Bene N° 4 - CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO N.RO 26, PIANO TERRA (FG. 69 PART. 12641)**

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 26 della Via del Piano ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite una porta in legno ad unica anta, costituita da un unico locale di superficie utile mq 15,00 circa e con altezza media pari a m 4,37.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre non esistono le rifiniture in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava totalmente diruto e abbandonato (vedi scatti fotografici dal n.ro 38 al n.ro 40).

Va precisato che:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, anche se da sola l'u.i.u. non ha i requisiti e le caratteristiche della civile abitazione (abitazione sup. minima 28 mq)

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 10.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra è pari a mq 17,71.

Identificato al catasto Fabbricati:

foglio **69** particella **12641** categoria A5 classe 6 vani catastali 2 superficie catastale mq 24 piano terra rendita catastale € 64.04

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

Valore di stima del bene: (mq 17,71 x €/mq 650,00) = € 11.511,50

Il metodo di stima adoperato per l'u.i.u. in oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area centrale in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2022 attualmente in vigore.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 BOTTEGA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 67, PIANO TERRA E PRIMO (FG. 69 PART. 4408 SUB. 5) | 31,07 mq | 1.500,00 €/mq | € 46.605,00 | 100,00% | € 46.605,00 |
| Bene N° 2 CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 69 ANGOLO VIA DEL PIANO S.N., PIANO TERRA (FG.69 PART. 4408 SUB.3) | 20,87 mq | 850,00 €/mq | € 17.739,50 | 100,00% | € 17.739,50 |
| Bene N° 3 CASA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO n.28, PIANO PRIMO (fg. 69 part. 4408 sub. 2) | 39,16 mq | 850,00 €/mq | € 33.286,00 | 100,00% | € 33.286,00 |
| Bene N° 4 CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO N.RO 26, PIANO TERRA (FG. 69 PART. 12641) | 17,71 mq | 650,00 €/mq | € 11.511,50 | 100,00% | € 11.511,50 |
| Valore di stima: | | | | | € 109.142,00 |

Valore di stima: € 109.142,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|-----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale | 4.000,00 | € |
| Completamento rifiniture interne nelle 4 u.i.u. | 22.000,00 | € |
| Rischio assunto per mancata garanzia (109.142,00-22.000,00) | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 70.070,70 e in cifra tonda: € 70.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

33 di 50

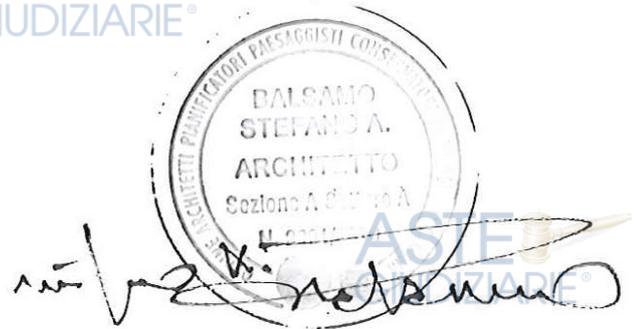
Dichiara lo scrivente di avere preso visione delle “raccomandazioni generali per l’attività di esperto per la stima di immobili mod. 4 rev.” e pertanto, per l’eventuale “bonifica urbanistica e catastale” delle u.i.u. di cui alla presente perizia di stima, qualora il Sig. Giudice lo dovesse ritenere strettamente necessario, resta disponibile ad accettare tale ulteriore incarico.

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.

Catania, lì, 08 agosto 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Stefano A. Balsamo



BALSAMO
STEFANO A.
ARCHITETTO
Sezione A.C. n. 10/A
11/08/2023

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbale di sopralluogo;
- ✓ Estratto di mappa, immagine aerea e rilievo planimetrico con dati metrici (allegato 1);
- ✓ Planimetrie dei luoghi con punti di scatto fotografico e scatti fotografici da 1 a 40 (allegato 2);
- ✓ Visura catastale, planimetria catastale, visura storica, elenco sintetico delle formalità, trascrizioni e iscrizioni dell’u.i.u. censita al foglio 69 particella 4408 subalterno 5 (allegato 3);
- ✓ Visura catastale, planimetria catastale, visura storica, elenco sintetico delle formalità, trascrizioni e iscrizioni dell’u.i.u. censita al foglio 69 particella 4408 subalterno 3 (allegato 4);
- ✓ Visura catastale, planimetria catastale, visura storica, elenco sintetico delle formalità, trascrizioni e iscrizioni dell’u.i.u. censita al foglio 69 particella 4408 subalterno 2 (allegato 5);
- ✓ Visura catastale, planimetria catastale, visura storica, elenco sintetico delle formalità, trascrizioni e iscrizioni dell’u.i.u. censita al foglio 69 particella 12641 (allegato 6);
- ✓ Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari secondo semestre 2022 (allegato 7).

LOTTO 1**BENE N° 1 - BOTTEGA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 67, PIANO TERRA E PRIMO (FG. 69 PART. 4408 SUB. 5)**

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra e primo, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 67 della Via Antico Corso ha accesso la bottega al piano terra tramite una porta in ferro a due ante, costituita da un locale principale di mq 19,00 circa e con altezza pari a m 2,95, un w.c. regolarmente disimpegnato quindi una scala che consente l'accesso al piano primo di mq 17,00 circa e con altezza minima di m 1,85/m 2,05 e massima di m 2,65 di pertinenza del piano terra con apertura verso la Via Antico Corso e pertinenziale balconcino.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture e gli impianti tecnologici risultano essere di medio ordine ed alcuni di essi addirittura in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e di presunta trasformazione a civile abitazione (vedi scatti fotografici dal n.ro 8 al n.ro 19).

Va precisato che:

sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- *nella maggiore superficie utile al piano terra (ricavata dal sub.3);*
- *nella diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica della scala di accesso al piano primo che da tipologia a "chiocciola" è stata modificata a tipologia a "due rampe" quindi modificando la bucatara del solaio;*
- *al mutamento del prospetto con la chiusura di una finestra preesistente al piano terra.*

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Antico Corso acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra e primo, stimato in separati fogli è pari a circa € 5.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra e primo è pari a mq 31,07.



L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED], (Proprietà 1/1)

L'u.i.u. confina a nord con fabbricato di altra proprietà in aderenza (particella 4409) e continuando in senso orario, a est con u.i.u. stessa proprietà (particella 12641), a sud con u.i.u. stessa proprietà (particella 4408 subalterno 3 e 2) e ad ovest con la Via Antico Corso.

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa. con la causale frazionamento e fusione quindi diversa distribuzione degli spazi interni, così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (**vedi scatti fotografici dal n.ro 8 al n.ro 19**).

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

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

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

PIANO TERRA: pavimentazione in tutto il piano inclusi i servizi, nel w.c. le pareti risultano essere maiolicate ad altezza variabile e collocati i pezzi igienico sanitari con doccia a pavimento e relative rubinetterie, le porte interne sono mancanti, l'infisso esterno è in ferro a due ante con vetrate, le pareti sono trattate con stucco per pittura, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia ma non si ha la certezza che siano stati eseguiti secondo la vigente normativa in materia, risulta allocato un climatizzatore, la scala è parte in ferro (la prima rampa amovibile) e parte in muratura.

PIANO PRIMO: la copertura è stata realizzata su orditura in legno, la pavimentazione in tutto il locale, i muri sono semplicemente intonacati e gli impianti da completare, l'unico infisso di accesso al balconcino è in ferro ad unica anta e vetro.

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Catania il 08/03/2006

Reg. gen. 16082 - Reg. part. 5219

Quota: 1/1

Importo: € 115.500,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.000,00

Trascrizioni

pignoramento

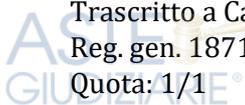
Trascritto a Catania il 28/04/2021

Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]



L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 1939).

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate nel paragrafo "descrizione", le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Antico Corso acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 – CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 69 ANGOLO VIA DEL PIANO S.N., PIANO TERRA (FG.69 PART. 4408 SUB.3)

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 69 della Via Antico Corso ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite una porta in ferro a due ante, costituita da un unico locale di mq 18,00 circa e con altezza pari a m 2,85.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture sono ancora al "rustico" e gli impianti tecnologici non risultano presenti e comunque in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e presunto collegamento al piano primo subalterno2 (vedi scatti fotografici dal n.ro 20 al n.ro 25).

Va precisato che:

sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- nella minore superficie utile (sottratta dal sub.5);
- al mutamento del prospetto su Via del Piano con la chiusura di una porta preesistente al piano terra.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa. anche se da sola l'u.i.u. non ha i requisiti e le caratteristiche della civile abitazione (abitazione sup. minima 28 mq)

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 3.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra e primo è pari a mq 20,87.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'u.i.u. confina a nord con u.i.u. stessa proprietà (particella 4408 subalterno 5) e continuando in senso orario, a est con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 1), a sud con la Via Del Piano e ad ovest con la Via Antico Corso.

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa con la causale frazionamento così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (**vedi scatti fotografici dal n.ro 20 al n.ro 25**).

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

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

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

PIANO TERRA: rifiniture al rustico, senza pavimentazione e impianti tecnologici, l'infisso esterno è in ferro a due ante.

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Catania il 08/03/2006

Reg. gen. 16082 - Reg. part. 5219

Quota: 1/1

Importo: € 115.500,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 77.000,00

ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

iscritta a Catania il 8/01/2010 Reg. gen. 4396 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

Importo: € 26.517,72

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.258,86

Trascrizioni

pignoramento

Trascritto a Catania il 28/04/2021

Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

accettazione tacita eredità Trascritto a Catania il 07/06/2021

Reg. gen. 25648 – Reg. part. 19257

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contr [REDACTED]

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 17/11/1939).

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 – CASA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO N.28, PIANO PRIMO (FG. 69 PART. 4408 SUB. 2)

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano primo, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 28 della Via Del Piano ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite, al momento in modo temporaneo ed attraverso una scala a pioli dall'interno del "bene 2" (subalterno 3) a causa della scala di accesso oggi demolita al civico 28 della detta Via Del Piano, costituita da due ambienti di superficie utile mq 34,00 circa e con altezza variabile minima da m 2,00/m 2,40 e massima pari a m 2,85/3,15.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture sono ancora al "rustico" e gli impianti tecnologici non risultano presenti e comunque in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e presunto collegamento al piano terra subalterno 3 (vedi scatti fotografici dal n.ro 26 al n.ro 37).

Va precisato che:

sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- nella mancanza della scala di accesso (oggi demolita);
- nella mancanza del balcone e al mutamento del prospetto su Via del Piano con la chiusura di una porta preesistente al piano primo.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A.

in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 5.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano primo è pari a mq 39,16.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'u.i.u. confina a nord con u.i.u. stessa proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 5 e particella 12641) e continuando in senso orario, a est con la Via Del Piano, a sud con u.i.u. altra proprietà (particella 4408 subalterno 1) e Via Del Piano e ad ovest con la Via Antico Corso.

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa. così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (**vedi scatti fotografici dal n.ro 26 al n.ro 37**).

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

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

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

PIANO PRIMO: rifiniture al rustico, senza pavimentazione e impianti tecnologici e con assenza di infissi. Inoltre si riscontra una bucatara verso il "bene 4" (particella 12641)

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Catania il 08/03/2006

Reg. gen. 16082 - Reg. part. 5219

Quota: 1/1

Importo: € 115.500,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 77.000,00

ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

iscritta a Catania il 28/01/2010

Reg. gen. 4396 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

Importo: € 26.517,72

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 13.258,86

Trascrizioni
pignoramento

Trascritto a Catania il 28/04/2021

Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

accettazione tacita eredità

Trascritto a Catania il 07/06/2021

Reg. gen. 25648 - Reg. part. 19257

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 17/11/1939).

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

BENE N° 4 - CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO N.RO 26, PIANO TERRA (FG. 69 PART. 12641)

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 26 della Via del Piano ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite una porta in legno ad unica anta, costituita da un unico locale di superficie utile mq 15,00 circa e con altezza media pari a m 4,37.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre non esistono le rifiniture in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava totalmente diruto e abbandonato (vedi scatti fotografici dal n.ro 38 al n.ro 40).

Va precisato che:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, anche se da sola l'u.i.u. non ha i requisiti e le caratteristiche della civile abitazione (abitazione sup. minima 28 mq)

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 9.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità

comprehensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra è pari a mq 17,71.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti [redacted] (Proprietà 1/1)

L'u.i.u. confina a nord con altra proprietà in aderenza (particella 4409) e continuando in senso orario, a est con la Via del Piano, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 1) e u.i.u. stessa proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 2) e ad ovest con u.i.u. stessa proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 5).

L'attuale planimetria catastale è rispondente con lo stato dei luoghi.

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è pessimo (**vedi scatti fotografici dal n.ro 38 al n.ro 40**).

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

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

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

PIANO TERRA: l'u.i.u. è priva di finiture e trovasi in uno stato diruto. Si precisa che è stata riscontrata una copertura temporanea realizzata con struttura in legno e sovrastanti pannelli in eternit.

L'immobile è "occupato" dal [redacted] in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

Iscrizioni

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Catania il 08/03/2006

Reg. gen. 16082 - Reg. part. 5219

Quota: 1/1

Importo: € 115.500,00

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Capitale: € 77.000,00

ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

iscritta a Catania il 28/01/2010

Reg. gen. 4396 - Reg. part. 691

Quota: 1/1

Importo: € 26.517,72

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 13.258,86

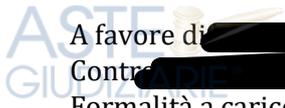
Trascrizioni

pignoramento

Trascritto a Catania il 28/04/2021

Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017

Quota: 1/1



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 17/11/1939).



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Prezzo base d'asta: € 70.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 229/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.000,00

| Bene N° 1 - Bottega al piano terra e primo | | | |
|--|--|---------------------------------|----------|
| Ubicazione: | Catania - Via Antico Corso n.67, piano terra e primo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | u.i.u. destinata a bottega Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69 Part. 4408 Sub. 5 , Categoria C1 classe 3 consistenza catastale mq 23, | Superficie convenzionale | 31,07 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (vedi scatti fotografici dal n.ro 8 al n.ro 19). | | |
| Descrizione: | <p>L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra e primo, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.</p> <p>Dal civico 67 della Via Antico Corso ha accesso la bottega al piano terra tramite una porta in ferro a due ante, costituita da un locale principale di mq 19,00 circa e con altezza pari a m 2,95, un w.c. regolarmente disimpegnato quindi una scala che consente l'accesso al piano primo di mq 17,00 circa e con altezza minima di m 1,85/m 2,05 e massima di m 2,65 di pertinenza del piano terra con apertura verso la Via Antico Corso e pertinenziale balconcino.</p> <p>La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture e gli impianti tecnologici risultano essere di medio ordine ed alcuni di essi addirittura in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e di presunta trasformazione a civile abitazione (vedi scatti fotografici dal n.ro 8 al n.ro 19).</p> <p>Va precisato che: sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella maggiore superficie utile al piano terra (ricavata dal sub.3); - nella diversa distribuzione degli spazi interni, con modifica della scala di accesso al piano primo che da tipologia a "chiocciola" è stata modificata a tipologia a "due rampe" quindi modificando la bucatura del solaio; - al mutamento del prospetto con la chiusura di una finestra preesistente al piano terra. <p>Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Antico Corso acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa. Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra e primo, stimato in separati fogli è pari a circa € 5.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.</p> <p>Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.</p> <p>La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra e primo è pari a mq 31,07.</p> | | |

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutori [REDACTED]

L'u.i.u. confina a nord con fabbricato di altra proprietà in aderenza (particella 4409) e continuando in senso orario, a est con u.i.u. stessa proprietà (particella 12641), a sud con u.i.u. stessa proprietà (particella 4408 subalterno 3 e 2) e ad ovest con la Via Antico Corso.

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa. con la causale frazionamento e fusione quindi diversa distribuzione degli spazi interni, così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (vedi scatti fotografici dal n.ro 8 al n.ro 19).

Non vi sono parti comuni con altre proprietà. Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati. Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture: PIANO TERRA: pavimentazione in tutto il piano inclusi i servizi, nel w.c. le pareti risultano essere maiolicate ad altezza variabile e collocati i pezzi igienico sanitari con doccia a pavimento e relative rubinetterie, le porte interne sono mancanti, l'infisso esterno è in ferro a due ante con vetrate, le pareti sono trattate con stucco per pittura, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia ma non si ha la certezza che siano stati eseguiti secondo la vigente normativa in materia, risulta allocato un climatizzatore, la scala è parte in ferro (la prima rampa amovibile) e parte in muratura.

PIANO PRIMO: la copertura è stata realizzata su orditura in legno, la pavimentazione in tutto il locale, i muri sono semplicemente intonacati e gli impianti da completare, l'unico infisso di accesso al balconcino è in ferro ad unica anta e vetro.

L'immobile è occupato dal [REDACTED] quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 1939). Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate nel paragrafo "descrizione", le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Antico Corso acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene N° 2 - Casa terrana

| | | | |
|----------------------------|--|---------------------------------|----------|
| Ubicazione: | Catania - Via Antico Corso n.69 angolo Via del Piano s.n., piano terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | u.i.u. destinata a civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69 Part. 4408 Sub. 3 , Categoria A5 classe 7 consistenza catastale vani 1 | Superficie convenzionale | 20,87 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (vedi scatti fotografici dal n.ro 20 al n.ro 25). | | |
| Descrizione: | <p>L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.</p> <p>Dal civico 69 della Via Antico Corso ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapolare tramite una porta in ferro a due ante, costituita da un unico locale di mq 18,00 circa e con altezza pari a m 2,85.</p> <p>La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture sono ancora al "rustico" e gli impianti tecnologici non risultano presenti e comunque in fase di</p> | | |

completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e presunto collegamento al piano primo _subalterno2 (vedi scatti fotografici dal n.ro 20 al n.ro 25).

Va precisato che: sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- nella minore superficie utile (sottratta dal sub.5);

- al mutamento del prospetto su Via del Piano con la chiusura di una porta preesistente al piano terra.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa. anche se da sola l'u.i.u. non ha i requisiti e le caratteristiche della civile abitazione (abitazione sup. minima 28 mq)

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 3.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra e primo è pari a mq 20,87.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutori

L'u.i.u. confina a nord con u.i.u. stessa proprietà (particella 4408 subalterno 5) e continuando in senso orario, a est con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 1), a sud con la Via Del Piano e ad ovest con la Via Antico Corso.

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa con la causale frazionamento così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (vedi scatti fotografici dal n.ro 20 al n.ro 25).

Non vi sono parti comuni con altre proprietà. Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture: PIANO TERRA: rifiniture al rustico, senza pavimentazione e impianti tecnologici, l'infisso esterno è in ferro a due ante.

L'immobile è occupato dal sig. [redacted] quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 17/11/1939). Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene N° 3 -Casa al piano primo

| | | | |
|----------------------------|---|---------------------------------|----------|
| Ubicazione: | Catania - Via Del Piano n. 28, piano primo | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | u.i.u. destinata a civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69 Part. 4408 Sub. 2 , Categoria A5 classe 7 consistenza catastale vani 1,5 | Superficie convenzionale | 39,16 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (vedi scatti fotografici dal n.ro 26 al n.ro 37). | | |

Descrizione:

L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano primo, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (anteriore al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

Dal civico 28 della Via Del Piano ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite, al momento in modo temporaneo ed attraverso una scala a pioli dall'interno del "bene 2" (subalterno 3) a causa della scala di accesso oggi demolita al civico 28 della detta Via Del Piano, costituita da due ambienti di superficie utile mq 34,00 circa e con altezza variabile minima da m 2,00/m 2,40 e massima pari a m 2,85/3,15.

La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre le rifiniture sono ancora al "rustico" e gli impianti tecnologici non risultano presenti e comunque in fase di completamento in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava oggetto di lavori edili e presunto collegamento al piano terra_subalterno 3 (vedi scatti fotografici dal n.ro 26 al n.ro 37).

Va precisato che: sono state riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata in quanto il progetto originario (ante 1942) non risulta depositato agli atti del Comune di Catania, che si identificano:

- nella mancanza della scala di accesso (oggi demolita);
- nella mancanza del balcone e al mutamento del prospetto su Via del Piano con la chiusura di una porta preesistente al piano primo.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 5.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano primo è pari a mq 39,16.

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati: [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'u.i.u. confina a nord con u.i.u. stessa proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 5 e particella 12641) e continuando in senso orario, a est con la Via Del Piano, a sud con u.i.u. altra proprietà (particella 4408 subalterno 1) e Via Del Piano e ad ovest con la Via Antico Corso.

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa. così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (vedi scatti fotografici dal n.ro 26 al n.ro 37).

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture: PIANO PRIMO: rifiniture al rustico, senza pavimentazione e impianti tecnologici e con assenza di infissi. Inoltre si riscontra una bucatara verso il "bene 4" (particella 12641)

L'immobile è occupato da [REDACTED] quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 17/11/1939). Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate sul fronte principale di Via Del Piano acquisendo i preventivi nulla osta se necessari dalla SS.BB.CC. e dell'Ufficio del Genio Civile di Catania per poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali

| Bene N° 4 - Casa terrana | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------------|----------|
| Ubicazione: | Catania - Via del Piano n.26, piano terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | u.i.u. destinata a civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69 Part. 12641 , Categoria A5 classe 6 consistenza catastale vani 2 | Superficie convenzionale | 17,71 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è pessimo_diruto (vedi scatti fotografici dal n.ro 38 al n.ro 40). | | |
| Descrizione: | <p>L'u.i.u. oggetto della presente che costituisce il "lotto 1" è sita al piano terra, di un fabbricato edilizio di antica costruzione (antecedente al 17/08/1942). L'intero edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Catania, ed esattamente in Via Antico Corso civici 67 e 69 angolo Via del Piano civico 26 e 28. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area centrale del Comune di Catania in prossimità del centro storico ed a poca distanza dalle Vie del "Barocco" e vicinissima al vecchio ospedale SS. Bambino, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.</p> <p>Dal civico 26 della Via del Piano ha accesso l'u.i.u. con destinazione ad abitazione di tipo ultrapopolare tramite una porta in legno ad unica anta, costituita da un unico locale di superficie utile mq 15,00 circa e con altezza media pari a m 4,37.</p> <p>La struttura portante di antica fattura è costituita da conci irregolari di pietra lavica e malta mentre non esistono le rifiniture in quanto il bene descritto, durante il sopralluogo, risultava totalmente diruto e abbandonato (vedi scatti fotografici dal n.ro 38 al n.ro 40).</p> <p>Va precisato che: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, anche se da sola l'u.i.u. non ha i requisiti e le caratteristiche della civile abitazione (abitazione sup. minima 28 mq)</p> <p>Il costo presuntivo verosimilmente per il completamento delle opere al piano terra, stimato in separati fogli è pari a circa € 9.000,00 mentre quello per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per tutte le u.i.u. che costituiscono il lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.</p> <p>Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.</p> <p>La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra è pari a mq 17,71.</p> <p>L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati: [REDACTED] (proprietà 1/1)</p> <p>L'u.i.u. confina a nord con altra proprietà in aderenza (particella 4409) e continuando in senso orario, a est con la Via del Piano, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 1) e u.i.u. stessa proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 2) e ad ovest con u.i.u. stessa proprietà in aderenza (particella 4408 subalterno 5).</p> <p>L'attuale planimetria catastale è rispondente con lo stato dei luoghi.</p> <p>Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è pessimo (vedi scatti fotografici dal n.ro 38 al n.ro 40).</p> <p>Non vi sono parti comuni con altre proprietà.</p> <p>Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati. Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture: PIANO TERRA: l'u.i.u. è priva di finiture e trovasi in uno stato diruto. Si precisa che è stata riscontrata una copertura temporanea realizzata con struttura in legno e sovrastanti pannelli in eternit.</p> <p>L'immobile è "occupato" dal [REDACTED] in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.</p> <p>L'edificio è stato costruito in data antecedente al 17/08/1942, prova ne è la data di accatastamento del 17/11/1939).</p> <p>Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.</p> | | |

ASTE
GIUDIZIARIE**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**ASTE
GIUDIZIARIE

BENE N° 1 – BOTTEGA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 67, PIANO TERRA E PRIMO (FG. 69 PART. 4408 SUB. 5)

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Catania il 28/04/2021
Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017
Quota: 1/1
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

BENE N° 2 – CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA ANTICO CORSO N.RO 69 ANGOLO VIA DEL PIANO S.N., PIANO TERRA (FG.69 PART. 4408 SUB.3)

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Catania il 28/04/2021
Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017
Quota: 1/1
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

BENE N° 3 – CASA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO N.28, PIANO PRIMO (FG. 69 PART. 4408 SUB. 2)

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Catania il 28/04/2021
Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

**BENE N° 4 - CASA TERRANA UBICATA NEL COMUNE DI CATANIA_VIA DEL PIANO
N.RO 26, PIANO TERRA (FG. 69 PART. 12641)**

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Catania il 28/04/2021

Reg. gen. 18710 - Reg. part. 14017

Quota: 1/1

A favore

Contr

Formalità a carico della procedura

Formalità a carico della procedura