

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 23/05/2005, Registro Particolare 11516 Registro Generale 34748, a favore di [REDACTED], con sede in PALERMO (PA), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede in Belpasso (CT), C/da Scagliola, strada provinciale 4/II, s.n.c.;
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 28/09/2011, Registro Particolare 6976 Registro Generale 47519, a favore di [REDACTED], con sede in ROMA (RM), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede in Belpasso (CT);
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 01/07/2015, Registro Particolare 2649 Registro Generale 23294, a favore di [REDACTED], con sede in PALERMO (PA), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede in Belpasso (CT) in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA;

Opificio sito in Belpasso (CT), Strada Provinciale 4/II, n. SN, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 8 (fino al 04/02/2013 sub. 4):

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 23/05/2005, Registro Particolare 11516 Registro Generale 34748, a favore di [REDACTED], con sede in PALERMO (PA), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede in Belpasso (CT), C/da Scagliola, strada provinciale 4/II, s.n.c.;
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 28/09/2011, Registro Particolare 6976 Registro Generale 47519, a favore di [REDACTED], con sede in ROMA (RM), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede in Belpasso (CT);
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 01/07/2015, Registro Particolare 2649 Registro Generale 23294, a favore di [REDACTED], con sede in PALERMO (PA), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede in Belpasso (CT) in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA;

Opificio sito in Belpasso (CT), Strada Provinciale 4/II, n. SN, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 9 (fino al 04/02/2013 sub. 4):

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 23/05/2005, Registro Particolare 11516 Registro Generale 34748, a favore di [REDACTED], con sede in PALERMO (PA), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede in Belpasso (CT), C/da Scagliola, strada provinciale 4/II, s.n.c.;
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 28/09/2011, Registro Particolare 6976 Registro Generale 47519, a favore di [REDACTED], con sede in ROMA (RM), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], c.f. [REDACTED], con sede in Belpasso (CT);

Pr. Es. n. RGE 283/2022 - [REDACTED]

dott. ing. Antonio Nicolosi – mail: anto_nicolosi@tiscali.it – PEC: antonio.nicolosi@ingpec.eu

- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 01/07/2015, Registro Particolare 2649 Registro Generale 23294, a favore di [REDACTED], con sede in PALERMO (PA), codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], c.f. [REDACTED] con sede in Belpasso (CT) in qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA;

Quesito g)

I beni in questione sono catastalmente identificati come segue:

- **Bottega** sita in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, n. 10 e 12, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 19, categoria C/1, classe 2, consistenza 95 m², rendita 1.221,68 euro;
- **Bottega** sita in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, n. 4 e 6, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 20, categoria C/1, classe 2, consistenza 95 m², rendita 1.221,68 euro;
- **Garage** sito in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, n. 14, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 27, categoria C/6, classe 1, consistenza 157 m², rendita 340,55 euro;
- **Ufficio** sito in Belpasso (CT), Contrada Scagliola, n. SN, piano 1, censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 5, categoria A/10, classe U, consistenza 6 vani, superficie catastale 137 m², rendita 852,15 euro;
- **Appartamento** sito in Belpasso (CT), Contrada Scagliola, n. SN, piano 1, censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 6, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 141 m², rendita 335,70 euro;
- **Opificio** sito in Belpasso (CT), Strada Provinciale 4/II, n. SN, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 8, categoria D1, rendita 2276,00 euro;
- **Opificio** sito in Belpasso (CT), Strada Provinciale 4/II, n. SN, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 9, categoria D1, rendita 5776,00 euro;

In merito ai suddetti beni rilevo quanto segue.

Bottega sita in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 19

All'interno della bottega sono stati realizzati dei lavori di diversa distribuzione degli spazi interni consistenti in un frazionamento non autorizzato e non registrato al catasto. In particolare la bottega, avendo due luci grazie a due saracinesche, è stata divisa in una porzione di forma rettangolare e una porzione con una forma ad "L" a cui è rimasto annesso il disimpegno e il servizio igienico; entrambe le porzioni hanno un accesso autonomo grazie alle distinte saracinesche.

È allegata la rappresentazione grafica dello stato attuale dell'immobile frazionato.

Bottega sita in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 20

Nell'immobile sono presenti divisioni interne provvisorie in profilati e pannelli di alluminio che non richiedono la presentazione di una nuova planimetria catastale. È presente anche un muretto a mezza altezza che non individua ambienti diversi ma è funzionale all'attività lavorativa.

Nello stato di fatto non è necessario predisporre nuova planimetria al catasto.

Garage sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 27

La destinazione catastale dell'immobile è C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse). In realtà all'interno dell'immobile è presente una palestra, con una distribuzione interna difforme a quella catastale, con spogliatoi, uffici, servizi igienici e sala allenamento. La destinazione d'uso catastale in questo caso è C/4 (**Fabbricati e locali per esercizi sportivi**); inoltre, come detto prima, è presente una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzata con delle pareti in cartongesso, che vede la presenza di:

- Un'area accettazione/ingresso;
- Un'area allenamento;
- Due servizi igienici;
- Un'area spogliatoi costituita da un piccolo corridoio e due piccole stanze.

Le saracinesche d'ingresso sono chiuse, sebbene ancora presenti, e non assolvono più allo scopo di ingresso carrabile.

Per maggiore chiarezza dello stato di fatto si faccia riferimento all'elaborato grafico allegato alla presente che rappresenta lo stato di fatto.

Catastalmente l'immobile è invece costituito da un unico ambiente destinato a garage (autorimessa) con quattro accessi carrabili (si veda planimetria catastale allegata).

Ufficio sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 5

Nell'immobile è presente una difformità planimetrica consistente in una nicchia ricavata nel bagno per alloggiare il vano doccia, spazio sottratto alla stanza adiacente che, da planimetria catastale risulta ripostiglio mentre si tratta in realtà di una lavanderia.

L'altezza dell'immobile indicata nella planimetria catastale è di 3,20 m mentre l'altezza reale è di 2,82 m.

È allegata alla presente la rappresentazione grafica dello stato di fatto dell'immobile.

Appartamento sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 6

Quest'appartamento, sebbene la destinazione d'uso è diversa dall'ufficio individuato con il sub 5, è esattamente speculare con esso e presenta le stesse difformità, cioè una difformità planimetrica consistente in una nicchia ricavata nel bagno per alloggiare il vano doccia, spazio sottratto alla stanza adiacente che, da planimetria catastale risulta ripostiglio mentre si tratta in realtà di una lavanderia.

Anche in questo caso l'altezza dell'immobile indicata nella planimetria catastale è di 3,20 m mentre l'altezza reale è di 2,82 m.

È allegata alla presente la rappresentazione grafica dello stato di fatto dell'immobile.

Opificio sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 8

Anche in questo caso è presente una diversa distribuzione degli spazi interni: nella planimetria catastale è rappresentata una zona archivio e spogliatoi, una cella frigorifera e una zona commerciale.

Nella realtà è presente la zona archivio e spogliatoi, a meno di un ripostiglio che è stato eliminato, ma non è presente nessuna cella frigorifera. Inoltre la zona commerciale è stata modificata come destinazione e tutta la parte posta a nord dell'opificio è stata rialzata di circa 1,10 m; all'interno di questo rialzo la zona commerciale è stata sostituita da un vano e da una cella frigorifera.

È allegata alla presente la rappresentazione grafica dello stato di fatto degli immobili.

Opificio sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 9

Anche in questo caso sono presenti delle piccole difformità rispetto alla planimetria catastale:

- Nella zona nord-ovest dell'immobile è stato eliminato un wc allargando il disimpegno all'altro wc;
- È stata realizzata una porta che, proprio dal disimpegno sopra indicato, porta alla zona lavorazione;
- La parete tra due celle frigorifere è stata eliminata realizzandone una sola di dimensioni maggiori.

È allegata alla presente la rappresentazione grafica dello stato di fatto degli immobili.

Quesito h)

Data la natura dei beni non occorre l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito i)

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica.

Quesito j)

In merito alla regolarità urbanistica degli immobili si rileva quanto segue.

Immobili siti in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subb 19, 20 e 27

Gli immobili in questione fanno parte di un unico edificio realizzato sulla scorta di:

- Concessione edilizia n. 51 del 08/03/1993;
- Concessione edilizia in variante n. 23 del 14/03/1996;
- Autorizzazione sindacale n. 8 del 26/01/1998.

L'intero edificio ha ottenuto certificazione di abitabilità/agibilità in data 10/08/1998

Esiste corrispondenza tra le planimetrie catastali e le planimetrie di progetto. Per quanto attiene lo stato di fatto, in merito al rapporto tra i luoghi e il progetto approvato, si riscontrano le stesse differenze già evidenziate nella risposta al punto g) che qui si riportano sinteticamente.

Bottega al foglio 36, particella 523, subalterno 19

Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti in un frazionamento non autorizzato

Bottega al foglio 36, particella 523, subalterno 20

Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria di progetto; la presenza del muretto e delle divisioni interne provvisorie in profilati e pannelli di alluminio sono funzionali all'attività svolta nella bottega. Tali differenze, quindi, sono di facile rimozione e non costituiscono difformità edilizie.

Garage/palestra al foglio 36, particella 523, subalterno 27

Nell'immobile è stato, di fatto, realizzato un cambio di destinazione d'uso (da garage a palestra) ed è stata realizzata, mediante l'uso di pareti in cartongesso, una diversa distribuzione degli spazi interni ottenendo:

- Un'area accettazione/ingresso;
- Un'area allenamento;
- Due servizi igienici;
- Un'area spogliatoi costituita da un piccolo corridoio e due piccole stanze.

Immobili siti in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subb 5, 6, 8 e 9

Gli immobili qui discussi fanno parte di un unico corpo di fabbrica che ospita i due capannoni (opifici ai subb 8 e 9) e i due alloggi (ufficio sub 5 e appartamento – per il custode – sub 6)

Gli immobili in questione fanno parte di un unico edificio realizzato sulla scorta di:

- Concessione edilizia n. 1448 del 03/12/1982;
- Concessione edilizia in variante n. 24 del 04/02/1992.

I due opifici a piano terra (subb 8 e 9) sono stati realizzati sulla scorta dell'autorizzazione edilizia n. 9 del 28/01/2013.

I due immobili al piano primo (subb 5 e 6) sono stati realizzati sulla scorta della DIA per completamento prot. N. 22385 del 14/07/2011.

Anche in questo caso le planimetrie di progetto rispecchiano le planimetrie catastale per cui è possibile ripetere, sinteticamente, le osservazioni fatte in precedenza nella risposta al punto g).

Ufficio al foglio 30, particella 214, subalterno 5

Difformità planimetrica tra il bagno e l'attuale lavanderia che, nelle previsioni di progetto, era un ripostiglio.

Appartamento al foglio 30, particella 214, subalterno 6

Difformità planimetrica tra il bagno e l'attuale lavanderia che, nelle previsioni di progetto, era un ripostiglio.

Opificio al foglio 30, particella 214, subalterno 8

Diversa distribuzione degli spazi interni con un diverso piano di quota all'interno dello stesso immobile.

Opificio al foglio 30, particella 214, subalterno 9

Sono presenti delle piccole difformità rispetto alla planimetria di progetto:

- Nella zona nord-ovest dell'immobile è stato eliminato un wc allargando il disimpegno all'altro wc;
- È stata realizzata una porta che, proprio dal disimpegno sopra indicato, porta alla zona lavorazione;

Quesito k)

Per tutti gli immobili in oggetto non esiste nessuna pratica di sanatoria al momento in atto, essendo le concessioni edilizie e le autorizzazioni sopra menzionate gli atti autorizzativi al momento in forza per gli immobili. Non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali.

Si procederà per ogni singolo immobile nella descrizione della possibile procedura di sanatoria nel caso in cui esista un abuso che si debba/possa sanare.

Bottega sita in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 19

La diversa distribuzione degli spazi interni e il frazionamento attuato possono essere regolarizzati con una **CILA in sanatoria**. I locali così ricavati dovranno avere una diversa destinazione d'uso; infatti, la porzione di locale in cui è presente il bagno può continuare ad avere, come destinazione d'uso, quella di bottega, mentre l'altra porzione, in cui non è presente il bagno, potrà avere solo la destinazione d'uso garage (categoria catastale C/6).

In via approssimativa si possono quantificare le seguenti spese per regolarizzare l'immobile:

– Sanzione CILA in sanatoria	1.000,00	euro
– Spese amministrative (bolli, diritti di segreteria, ecc.)	300,00	euro
– Competenze tecniche e spese catastazione	500,00	euro
– Competenze tecniche presentazione CILA	1.500,00	euro
SPESA APPROSSIMATA	3.300,00	euro

Bottega sita in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 20

La bottega è regolare e non risulta nessuna difformità che necessita di regolarizzazione al comune e presentazioni di planimetria catastale.

Garage/palestra sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 27

La diversa distribuzione degli spazi interni e il cambio di destinazione d'uso possono essere regolarizzati con una **SCIA in sanatoria**. L'attuale destinazione (sia da attuale certificato di agibilità sia da categoria catastale – C/6) è garage mentre, di fatto, l'immobile è modificato e utilizzato come palestra (attività sportiva – C/4), grazie alla realizzazione di divisioni interne e alla realizzazione di due wc; sono stati realizzati anche nuovi impianti per la quale si renderà necessario una verifica e adeguamento alla normativa vigente, al fine di ottenere le regolari dichiarazioni di conformità. In questo caso bisognerà regolarizzare mediante apposita

documentazione, richiedendo anche l'autorizzazione allo scarico per la tipologia di attività e la catastazione dei locali.

In via approssimativa si possono quantificare le seguenti spese per regolarizzare l'immobile:

– Sanzione SCIA in sanatoria (valutazione approssimata)	4.000,00	euro
– Oneri concessori	6.000,00	euro
– Spese amministrative (bolli, diritti di segreteria, ecc.)	600,00	euro
– Verifiche impianti e dichiarazioni di conformità	4.000,00	euro
– Competenze tecniche e spese catastazione	500,00	euro
– Competenze tecniche presentazione SCIA	5.000,00	euro
SPESA APPROSSIMATA	20.100,00	euro

Ufficio sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 5

La difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni è sanabile con una CILA in sanatoria, oltre alla catastazione necessaria alla corretta rappresentazione dell'immobile.

In via approssimativa le spese per la regolarizzazione ammontano:

– Sanzione CILA in sanatoria	1.000,00	euro
– Spese amministrative (bolli, diritti di segreteria, ecc.)	300,00	euro
– Competenze tecniche e spese catastazione	500,00	euro
– Competenze tecniche presentazione CILA	1.500,00	euro
SPESA APPROSSIMATA	3.300,00	euro

Appartamento sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 6

La difformità consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni è sanabile con una CILA in sanatoria, oltre alla catastazione necessaria alla corretta rappresentazione dell'immobile.

In via approssimativa le spese per la regolarizzazione ammontano:

– Sanzione CILA in sanatoria	1.000,00	euro
– Spese amministrative (bolli, diritti di segreteria, ecc.)	300,00	euro
– Competenze tecniche e spese catastazione	500,00	euro
– Competenze tecniche presentazione CILA	1.500,00	euro
SPESA APPROSSIMATA	3.300,00	euro

Opificio sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 8

Anche in questo caso la difformità (diversa distribuzione degli spazi interni) può essere sanata con una CILA in sanatoria, per cui le spese sono sempre:

– Sanzione CILA in sanatoria	1.000,00	euro
– Spese amministrative (bolli, diritti di segreteria, ecc.)	300,00	euro
– Competenze tecniche e spese catastazione	500,00	euro

– Competenze tecniche presentazione CILA	1.500,00	euro
SPESA APPROSSIMATA	3.300,00	euro

Opificio sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 30, particella 214, subalterno 9

Le piccole difformità rilevate possono essere sanate con una CILA in sanatoria le cui spese ammontano a:

– Sanzione CILA in sanatoria	1.000,00	euro
– Spese amministrative (bolli, diritti di segreteria, ecc.)	300,00	euro
– Competenze tecniche e spese catastazione	500,00	euro
– Competenze tecniche presentazione CILA	1.500,00	euro
SPESA APPROSSIMATA	3.300,00	euro

Quesito l)

I cespiti pignorati sono liberi da occupanti tranne i due immobili come di seguito indicati.

Il garage/palestra sito in Belpasso (CT), al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 27 è occupato da una società che svolge attività sportiva (palestra); per tale occupazione è in atto un contratto di locazione con la società Libellule di Ginnastica con durata sei anni a decorrere dal 01/09/2018, con rinnovo tacito alla prima scadenza.

Bisogna evidenziare che il contratto di locazione (che si allega in copia) si riferisce ad un immobile sito in via Federico di Svevia n. 8/C individuato al catasto al foglio 36, particella 523, sub 30; in realtà quest'immobile non è neanche intestato alla B.I. s.r.l. dato che l'immobile effettivamente occupato (e di proprietà della B.I. s.r.l.) è il garage al foglio 36, particella 523, sub 27, in via Federico II di Svevia, n. 14. Il contratto di locazione ha quindi dei riferimenti errati per l'immobile realmente locati.

Per l'intero fabbricato sito in Strada Provinciale 4/II, contrada Scagliola (opificio, ufficio e appartamento) è in essere un contratto di locazione per una sezione di lastrico solare/copertura con la società [REDACTED] con la quale la [REDACTED] concede l'uso dello spazio per l'installazione di un impianto fotovoltaico di produzione elettrica, con una durata ventennale a partire dal 09/05/2017. Copia del contratto è allegato alla presente.

Quesito m)

I cespiti pignorati sono localizzati in luoghi diversi e fanno parte di due diversi fabbricati; le due botteghe e il garage/palestra fanno parte di un fabbricato sito in via Federico II di Svevia, mentre l'ufficio, l'appartamento e i due opifici appartengono ad un unico manufatto sito in Strada Provinciale 4/II, contrada Scagliola.

Immobili siti in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subb 19, 20 e 27

L'edificio che ospita i beni immobili è situato nella periferia del centro abitato del comune di Belpasso, sul lato ovest del comune, in prossimità della strada provinciale Strada Provinciale 4/II che collega Belpasso al comune di Santa Maria di Licodia. Non si segnalano elementi particolari per la zona in oggetto; sebbene nelle immediate vicinanze non ci sono servizi particolari la proprietà si trova a breve distanza, da percorrere in pochi

minuti anche a piedi, dal centro del paese, cioè dal Municipio, dall'ufficio postale, dagli uffici della Polizia Municipale, ecc. Inoltre, in pochi minuti in macchina è possibile raggiungere le cittadine di Santa Maria di Licodia appunto e Paternò. Sempre in macchina è possibile raggiungere il centro commerciale Etnapolis che si trova a circa 10 km di distanza, e la Tangenziale Ovest ad una distanza di circa 14 km.

Essendo la strada sita in una zona periferica il traffico veicolare è limitato, trattandosi di una zona di passaggio proprio per il collegamento con il comune limitrofo di Santa Maria di Licodia o, comunque, frequentata solo per aggirare il centro cittadino senza incappare nel traffico veicolare.

L'intero corpo di fabbrica fa parte di un complesso di quattro diversi immobili; il fabbricato in questione è individuato con scala C; i quattro immobili hanno un cortile comune che ha accesso proprio dalla via Federico II di Svevia.

Agli appartamenti della scala C si accede attraverso una scala condominiale che non interessa le proprietà pignorate. Queste hanno infatti accesso:

- Le due botteghe direttamente dal cortile condominiale;
- Il garage/palestra dalla rampa di manovra scoperta al piano seminterrato.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato e la copertura è a due falde.

Bottega al foglio 36, particella 523, subalterno 19

La bottega, di forma in pianta pressappoco quadrata, si trova al piano terra ed ha accesso, attraverso due luci (saracinesche), proprio dal cortile comune del complesso.

Catastalmente la bottega è costituita da un unico grande locale a cui si accede dai due ingressi, da un disimpegno e un wc; sul retro, rispetto all'ingresso, attraverso una porta-finestra si accede ad un balcone che si affaccia sulla sottostante corsia di manovra.

Nella realtà la bottega è frazionata in due diverse unità; una si può continuare a definire bottega mentre l'altra ha le caratteristiche di garage. Questo è stato ricavato con la realizzazione di due pareti chiudendo una superficie con ingresso da una delle due saracinesche.

L'immobile ha bisogno di alcuni importanti interventi di manutenzione riguardanti problemi di umidità (verosimilmente provenienti dagli appartamenti soprastanti): sono presenti numerose macchie di umidità, distaccamenti di intonaco e, in alcuni punti, la parete è danneggiata e sono visibili gli impianti idrici sottotraccia. Anche la mantovana del balcone (con soletta a faccia vista) presenta distaccamenti di porzioni di cemento al punto da lasciare scoperti anche i ferri di armatura.

L'altezza utile della bottega è di 3,50 m.

Schematicamente l'immobile pignorato è:

- Bottega sita in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, nn. 10 e 12, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 19.

È costituito da (si veda il rilievo per l'individuazione dei locali):

- Garage – 26,20 mq;
- Bottega – 28,76 mq;

- Retrobottega – 35,41 mq;
- Antibagno – 4,72 mq;
- Wc – 4,44 mq;
- Balcone – 8,32 mq.

Per quanto riguarda le caratteristiche della bottega è stato rilevato:

- **pavimenti interni:** gres porcellanato;
- **pavimenti balcone:** mattonelle klinker e fascia di marmo;
- **rifinitura interna:** intonaco civile e pittura in tutti gli ambienti – nel wc per un'altezza di 2,00 m circa maiolica;
- **rifinitura esterna:** intonaco e tinteggiatura;
- **infissi interni:** legno;
- **infissi esterni:** in alluminio a taglio freddo con vetro doppio;
- **ingresso:** saracinesche metalliche.

La bottega è dotata di impianto elettrico funzionante non a norma, per il cui adeguamento occorre spendere circa € 3.000,00. È presente l'impianto idrico funzionante; non è presente l'impianto di riscaldamento.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	Superficie coperta	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
Bottega	99,53 mq	112,43 mq	1,00	112,43
Balcone		8,32 mq	0,25	2,08
TOTALE				114,51

In cifra tonda 115,00 mq.

Bottega al foglio 36, particella 523, subalterno 20

Quest'immobile è adiacente a quello descritto nel punto precedente (sub 19) ed è perfettamente speculare ad esso; in questo caso lo stato di fatto rispecchia sia la planimetria di progetto sia la planimetria catastale.

La bottega, di forma in pianta pressappoco quadrata, si trova al piano terra ed ha accesso, attraverso due luci (saracinesche), proprio dal cortile comune del complesso.

La bottega è costituita da un unico grande locale a cui si accede dai due ingressi, da un disimpegno e un wc; sul retro, rispetto all'ingresso, attraverso una porta-finestra si accede ad un balcone che si affaccia sulla sottostante corsia di manovra.

L'immobile ha bisogno di alcuni interventi di manutenzione riguardanti problemi di umidità nelle pareti, causati probabilmente da infiltrazioni esterne. Anche in questo caso la mantovana del balcone (con soletta a faccia vista) presenta distaccamenti di porzioni di cemento.

L'altezza utile della bottega è di 3,50 m.

Schematicamente l'immobile pignorato è:

- Bottega sita in Belpasso (CT), via Federico II di Svevia, nn. 4 e 6, piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 36, particella 523, subalterno 20.

È costituito da (si veda l'allegato grafico per l'individuazione dei locali):

- Bottega – 90,87 mq;
- Antibagno – 4,72 mq;
- Wc – 4,44 mq;
- Balcone – 13,38 mq.

Per quanto riguarda le caratteristiche della bottega è stato rilevato:

- **pavimenti interni:** gres porcellanato;
- **pavimenti balcone:** mattonelle klinker e fascia di marmo;
- **rifinitura interna:** intonaco civile e pittura in tutti gli ambienti – nel wc per un'altezza di 2,00 m circa maiolica. Sono presenti, in tutto il locale, rivestimenti in maiolica evidentemente funzionale all'attività svolta in precedenza nell'immobile;
- **rifinitura esterna:** intonaco e tinteggiatura;
- **infissi interni:** legno;
- **infissi esterni:** in alluminio a taglio freddo con vetro singolo;
- **ingresso:** saracinesche metalliche e infissi in alluminio a taglio freddo con vetro singolo.

La bottega è dotata di impianto elettrico funzionante non a norma, per il cui adeguamento occorre spendere circa € 3.000,00. È presente l'impianto idrico funzionante; non è presente l'impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella seguente tabella:

	Superficie netta	Superficie coperta	Coeff. di ponderazione	Superficie commerciale
Bottega	100,03 mq	112,43 mq	1,00	112,43
Balcone		13,38 mq	0,25	3,35
TOTALE				115,78

In cifra tonda 116,00 mq.

Garage/palestra al foglio 36, particella 523, subalterno 27

L'immobile è situato al piano seminterrato dell'edificio sito in via Federico II di Svevia e occupa l'intero spazio in pianta coperto dal fabbricato. Ha forma pressappoco rettangolare (allungata in direzione nord-sud) ed ha accesso dall'area di manovra alla quale si può arrivare dalla rampa di accesso direttamente dal cortile comune. Il garage/palestra si affaccia sull'area di manovra con 4 luci (saracinesche).

Catastalmente il garage/palestra è costituito da un unico grande locale che copre l'intera superficie del corpo di fabbrica, a meno del vano tecnico a disposizione del condominio; fa parte della proprietà anche l'area di manovra.