TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Proc. esecutiva immobiliare n**. 471/2017**

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

PERIZIA DI STIMA

C.T.U.

Il Tecnico Incaricato

C.T.U.

Arch. Sabrina Beninati

Via Proserpina 3, CT

cell. +39 3925700797

sabrina.beninati@archiworlpec.it

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Beninati Sabrina, nell'Esecuzione Immobiliare 471/2017 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 471/2017 del R.G.E. 14
Lotto Unico 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

INCARICO

All'udienza del 24/09/2018, il sottoscritto Arch. Beninati Sabrina, con studio in Via Tripolitania, 25 - 95127 - Catania (CT), email sabrinabeninati@gmail.com, PEC sabrina.beninati@archiworldpec.it, Tel. 095 507762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Largo Alberto Favara 61, scala A, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene è inserito nel contesto del quartiere Monte Po a ridosso di Via Felice Fontana.
l'immobile è localizzato in Largo Alberto Favara n° 61 al secondo piano di una palazzina composta da quattro piani di elevazione fuori terra, fu edificato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca, come si evince dal Permesso di Abitabilità del 2/10/1979 e dalla Concessione Edilizia n 80 del 28/02/1973.
Il portone d'accesso all'immobile è rappresentato da un cancello in ferro a due ante, dotato di impianto citofonico.
Il bene è costituito da 6,5 vani più accessori; si accede al suo interno tramite una porta non blindata che da su un ampio ingresso e salone, alla sinistra dell'ingresso un grande disimpegno e a sinistra in senso orario troviamo la cucina con balcone chiuso a veranda abusivamente, wc doccia, lavanderia, e tre vani a uso camera da letto e un ripostiglio. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione a parte qualche isolato caso di macchie di muffa da condensa. La pavimentazione è di mattoni in ceramica, la finitura dei muri sono in ducotone e coloritura. Gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato e vetro singolo e presentano avvolgibili in P.V.C. ; la cucina è piastrellata da un lato e il bagno e la lavanderia parzialmente piastrellati. Riporto inoltre, come già anticipato e avanti sarà approfondito, che si è prodotto un aumento della superficie utile per la realizzazione di una veranda antistante il locale cucina. L'impianto elettrico è funzionante e provvisto di salvavita ma certificazione mancante. L'impianto gas e acqua vengono alimentati da una caldaia con allaccio a bombola. Non è presente impianto termico. Tale costruzione verrà conteggiata e valutata opportunamente ai quesiti dedicati, configurandosi quale illecito edilizio. Pertanto la planimetria catastale non rispecchia lo stato attuale dell'immobile considerando che è stato commesso un abuso edilizio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Largo Alberto Favara 61, scala A, interno 4, piano 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 3/21)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/21)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 3/21)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/21)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/21)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/21)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/21)

CONFINI

L'immobile i cui trattasi confina a sud con il cortile comune, a est con altra ditta e vano scala, a ovest con altra ditta a nord il prospetto principale con affaccio su largo alberto favara.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	119,00 mq	1,00	29,75 mq	3,00 m	2
Veranda	10,56 mq	10,56 mq	0,95	113,05 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	10,56 mq	10,56 mq	0,25	2,64 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**145,44 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**145,44 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

Balcone a sud con affaccio su cortile comune chiuso a veranda abusivamente

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **25/05/2001** al **01/05/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 2215, Sub. 52, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 604,25 Piano 2
Dal **01/05/2013** al **24/11/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 29, Part. 2215, Sub. 52, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 604,25 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	2215	52	1	A3	5	6,5	119	604,25	2	

Corrispondenza catastale

Come evidenziato tramite le allegate planimetrie vi è stato lo spostamento di due porte una corrispondente alla cucina e l'altra del vano di fronte a quest'ultima.
Si è prodotto un aumento della superficie utile per la realizzazione di una veranda antistante il locale cucina questo cambiamento si può considerare abuso edilizio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con Concessione Edilizia in variante n. 28/02/1973 n° 80 del e fa parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, con struttura portante in telai di calcestruzzo armato e tamponature di riempimento, solai in laterizio. La costruzione nel suo complesso risulta essere in un buono stato di conservazione. Alla data del sopralluogo, 28.11.2018 l'appartamento posto sul lato nord del corpo di fabbrica con due esposizioni, risultava ben rifinito, le

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

porte interne in legno e vetro si presentavano in buono stato. Tutti i serramenti esterni costituiti da porte e finestre in alluminio pre verniciato con vetro singolo e avvolgibili in P.V.C. Non sono presenti cancelli di protezione in ferro. L'appartamento è cosi composto da ingresso e salone comunicanti tramite un arco rivestito in legno, cucina abitabile con balcone chiuso a veranda abusivamente, tre locali letto, un ripostiglio, il locale bagno presenta piatto doccia, bidet, lavabo e wc, un locale lavanderia con piletta e water che affaccia nella veranda. L 'impianto è collegato ad una caldaia alimentata a gas con bombola posta nella veranda. La caldaia viene utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. Tutte le pareti sono ben tinteggiate. Il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica. Il bagno e la lavanderia sono parzialmente piastrellate alle pareti in corrispondenza dei punti acqua. L'altezza dell'appartamento è 3 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato da **** Omissis **** (debitore)nato a Catania il 07/10/1972 e la figlia minorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 25/05/2001</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Acquisto</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Carlotta Sipione</td><td>25/05/2001</td><td>7040</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI</td><td>13/06/2001</td><td>21594</td><td>16222</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 01/05/2013</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>01/05/2013</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>NO</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

<table>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Caltagirone</td><td>09/08/2013</td><td>874</td><td>9990</td></tr>
<tr><td>Dal 24/11/2013</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>24/11/2013</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Ufficio registro di Acireale</td><td>14/01/2016</td><td>1322</td><td>1004</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Ufficio registro di Acireale</td><td>23/12/2015</td><td>1031</td><td>9990</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 14/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
  Iscritto a Trecastagni il 12/09/2005
  Reg. gen. 59573 - Reg. part. 20715
  Importo: € 150.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 75.000,00
  Rogante: Notaio Fabrizio Grassi
  Data: 09/09/2005
  N° repertorio: 98591

Trascrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Catania il 30/05/2017
  Reg. gen. 19292 - Reg. part. 14565
  Quota: 1/7
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Progetto approvato con provvedimento del 28/02/1973 n° 80 e variante del 12/04/1976 n°203 e del 14/01/1977 n°22
Abitabilità rilasciata il 2/10/1979.
Sono state individuate opere abusive quale la veranda e difformità nelle aperture di porte interne. Tali difformità incidono nel calcolo della volumetria del bene. Ai fini del trasferimento del bene il Perito ritiene sia necessario procedere con la regolarizzazione dell'intervento che ha portato alla difformità (spostamento aperture vani)con aggiornamento planimentrico (presentazione DOCFA all'Agenzia del Territorio di Catania) e per sanare la veranda, (cila tardiva per interventi già realizzati, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 al Comune di Catania).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Progetto approvato con provvedimento del 28/02/1973 n° 80 e variante del 12/04/1976 n°203 e del 14/01/1977 n°22
Abitabilità rilasciata il 2/10/1979.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il Perito ha proceduto a fare una verifica presso l'I.A.C.P. per avere contezza dei fatti e ha richiesto il certificato di abitabità (vedi allegato)rilasciata il 2/10/1979.
L'immobile oggetto di stima non risulta regolare dal punto di vista edilizio, come evidenziato tramite le allegate planimetrie (vedi allegati) vi è stato lo spostamento di due porte interne una corrispondente alla cucina e l'altra del vano di fronte a quest'ultima.
Si è prodotto un aumento della superficie utile per la realizzazione di una veranda antistante il locale cucina questo cambiamento è da considere abuso edilizio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

Seguono nel dettaglio i costi di regolarizzazione ai relativi impianti € 300 attestazione energetica dell'immobile oggetto di stima;- € 500 certificazione impianto elettrico ai sensi dell'art. 7 del DM 37/08 (è stata riscontrata la presenza di un impianto elettrico sottotraccia); impianto termico autonomo a gas metano a norma con certificazione, € 5000,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Largo Alberto Favara 61, scala A, interno 4, piano 2
  Il bene è inserito nel contesto del quartiere Monte Po a ridosso di Via Felice Fontana. l'immobile è localizzato in Largo Alberto Favara n° 61 al secondo piano di una palazzina composta da quattro piani di elevazione fuori terra, fu edificato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca, come si evince dal Permesso di Abitabilità del 2/10/1979 e dalla Concessione Edilizia n 80 del 28/02/1973. Il portone d'accesso all'immobile è rappresentato da un cancello in ferro a due ante, dotato di impianto citofonico. Il bene è costituito da 6,5 vani più accessori; si accede al suo interno tramite una porta non blindata che da su un ampio ingresso e salone, alla sinistra dell'ingresso un grande disimpegno e a sinistra in senso orario troviamo la cucina con balcone chiuso a veranda abusivamente, wc doccia, lavanderia, e tre vani a uso camera da letto e un ripostiglio. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione a parte qualche isolato caso di macchie di muffa da condensa. La pavimentazione è di mattoni in ceramica, la finitura dei muri sono in ducotone e coloritura. Gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato e vetro singolo e presentano avvolgibili in P.V.C. ; la cucina è piastrellata da un lato e il bagno e la lavanderia parzialmente piastrellati. Riporto inoltre, come già anticipato e avanti sarà approfondito, che si è prodotto un aumento della superficie utile per la realizzazione di una veranda antistante il locale cucina. L'impianto elettrico è funzionante e provvisto di salvavita ma certificazione mancante. L'impianto gas e acqua vengono alimentati da una caldaia con allaccio a bombola. Non è presente impianto termico. Tale costruzione verrà conteggiata e valutata opportunamente ai quesiti dedicati, configurandosi quale illecito edilizio. Pertanto la planimetria catastale non rispecchia lo stato attuale dell'immobile considerando che è stato commesso un abuso edilizio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2215, Sub. 52, Zc. 1, Categoria A3Valore di stima del bene: € 76.356,00

  Valore di stima del bene: € 76.356,00 STIMA TOTALE.
  Il valore unitario indicato nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Sicilia con dati aggiornati al 2° semestre del 2018 per abitazioni di tipo economico nel quartiere Monte po del Comune di Catania in cui ricade l'immobile oggeto di stima va da un valore minimo di 500€/mq al un valore massimo di 800€/mq.
  Il perito per la stima del bene si è riferito al metodo sintetico-comparativo, acquisendo informazioni relative ai prezzi di vendita di fabbricati ricadenti nella stessa zona e aventi caratteristiche simili.
  Il valore unitario che il Perito ha ritenuto congruo è pari a 525 €/mq è dovuto a diversi fattori quali:- l'immobile oggetto di stima è in buono stato di conservazione,- la vicinanza alla Circonvallazione(viale Felice Fontana) ai servizi (Ospedale Garibaldi, Fermata Metropolitana) che lo rendono inserito in un contesto urbanistico servito da mezzi pubblici e servizi vari.
  Seguono in dettaglio i costi per la regolarizzazione dell'abuso e della variazione in pianta e di adeguamento utili al calcolo del valore della stima dell'immobile:
  - € 1000,00 CILA tardiva + diritti di segreteria € 160,00
  - € 500,00 aggiornamento planimetria catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

Catania,
- € 300,00 Attestazione di Prestazione Energetica (APE),
- € 4500,00 impianto elettrico + spese di certificazione impianto elettrico ai sensi dell'art. 7 del DM 37/08,
- € 5000,00 per impianto termico autonomo a gas metano a norma con certificazione,
Per un totale di € 11.300,00 .
Per tanto il valore stimato viene così calcolato 76356,00 - 11.300,00 = 65056,00 €
Deprezzamento del 15%: 9758,4 ; 65056,00 - 9758,4 = 55297,6
Valore della stima finale 55.297,6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catania (CT) - Largo Alberto Favara 61, scala A, interno 4, piano 2	145,44 mq	525,00 €/mq	€ 76.356,00	100,00	€ 76.356,00
				Valore di stima:	€ 76.356,00

Valore della stima finale 55.297,6

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, li 17/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Beninati Sabrina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Difformità dalla planimetria originale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di incarico dell 24/09/2018
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - - Comunicaz data inizio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ Foto - Allegati fotografici in formato jpg

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Largo Alberto Favara 61, scala A, interno 4, piano 2
  Il bene è inserito nel contesto del quartiere Monte Po a ridosso di Via Felice Fontana. l'immobile è localizzato in Largo Alberto Favara n° 61 al secondo piano di una palazzina composta da quattro piani di elevazione fuori terra, fu edificato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca, come si evince dal Permesso di Abitabilità del 2/10/1979 e dalla Concessione Edilizia n 80 del 28/02/1973. Il portone d'accesso all'immobile è rappresentato da un cancello in ferro a due ante, dotato di impianto citofonico. Il bene è costituito da 6,5 vani più accessori; si accede al suo interno tramite una porta non blindata che da su un ampio ingresso e salone, alla sinistra dell'ingresso un grande disimpegno e a sinistra in senso orario troviamo la cucina con balcone chiuso a veranda abusivamente, wc doccia, lavanderia, e tre vani a uso camera da letto e un ripostiglio. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione a parte qualche isolato caso di macchie di muffa da condensa. La pavimentazione è di mattoni in ceramica, la finitura dei muri sono in ducotone e coloritura. Gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato e vetro singolo e presentano avvolgibili in P.V.C. ; la cucina è piastrellata da un lato e il bagno e la lavanderia parzialmente piastrellati. Riporto inoltre, come già anticipato e avanti sarà approfondito, che si è prodotto un aumento della superficie utile per la realizzazione di una veranda antistante il locale cucina. L'impianto elettrico è funzionante e provvisto di salvavita ma certificazione mancante. L'impianto gas e acqua vengono alimentati da una caldaia con allaccio a bombola. Non è presente impianto termico. Tale costruzione verrà conteggiata e valutata opportunamente ai quesiti dedicati, configurandosi quale illecito edilizio. Pertanto la planimetria catastale non rispecchia lo stato attuale dell'immobile considerando che è stato commesso un abuso edilizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2215, Sub. 52, Zc. 1, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Progetto approvato con provvedimento del 28/02/1973 n° 80 e variante del 12/04/1976 n°203 e del 14/01/1977 n°22 Abitabilità rilasciata il 2/10/1979. Sono state individuate opere abusive quale la veranda e difformità nelle aperture di porte interne. Tali difformità incidono nel calcolo della volumetria del bene. Ai fini del trasferimento del bene il Perito ritiene sia necessario procedere con la regolarizzazione dell'intervento che ha portato alla difformità (spostamento aperture vani)con aggiornamento planimentrico (presentazione DOCFA all'Agenzia del Territorio di Catania) e per sanare la veranda, (cila tardiva per interventi già realizzati, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 al Comune di Catania).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catania (CT) - Largo Alberto Favara 61, scala A, interno 4, piano 2		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 2215, Sub. 52, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	145,44 mq
Descrizione:	Il bene è inserito nel contesto del quartiere Monte Po a ridosso di Via Felice Fontana. l'immobile è localizzato in Largo Alberto Favara n° 61 al secondo piano di una palazzina composta da quattro piani di elevazione fuori terra, fu edificato in conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca, come si evince dal Permesso di Abitabilità del 2/10/1979 e dalla Concessione Edilizia n 80 del 28/02/1973. Il portone d'accesso all'immobile è rappresentato da un cancello in ferro a due ante, dotato di impianto citofonico. Il bene è costituito da 6,5 vani più accessori; si accede al suo interno tramite una porta non blindata che da su un ampio ingresso e salone, alla sinistra dell'ingresso un grande disimpegno e a sinistra in senso orario troviamo la cucina con balcone chiuso a veranda abusivamente, wc doccia, lavanderia, e tre vani a uso camera da letto e un ripostiglio. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione a parte qualche isolato caso di macchie di muffa da condensa. La pavimentazione è di mattoni in ceramica, la finitura dei muri sono in ducotone e coloritura. Gli infissi esterni sono in alluminio pre-verniciato e vetro singolo e presentano avvolgibili in P.V.C. ; la cucina è piastrellata da un lato e il bagno e la lavanderia parzialmente piastrellati. Riporto inoltre, come già anticipato e avanti sarà approfondito, che si è prodotto un aumento della superficie utile per la realizzazione di una veranda antistante il locale cucina. L'impianto elettrico è funzionante e provvisto di salvavita ma certificazione mancante. L'impianto gas e acqua vengono alimentati da una caldaia con allaccio a bombola. Non è presente impianto termico. Tale costruzione verrà conteggiata e valutata opportunamente ai quesiti dedicati, configurandosi quale illecito edilizio. Pertanto la planimetria catastale non rispecchia lo stato attuale dell'immobile considerando che è stato commesso un abuso edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato da Lombardo Salvatore (debitore)nato a Catania il 07/10/1972 e la figlia minorenne.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENINATI SABRINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6bd4f4877feac93c27490f3e7884c8af