

TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palma Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 605/2014 del R.G.E.



promossa da

Banca Nazionale del Lavoro SpA

Partita IVA: 00651990582

Roma

Contro

XXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	8
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Belpasso (CT) - Via Timpa Magna n°13, piano terra - primo.....	8
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	10
Titolarità.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada	11
Confini.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	11
Consistenza.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	13
Dati Catastali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	14
Precisazioni.....	14



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	15
Patti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	15
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	17
Stato di occupazione.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra.....	21

Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada	22
Normativa urbanistica	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada	24
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada	27
Lotto 2	27
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	29
Precisazioni	30
Patti	30
Stato conservativo	31
Parti Comuni	31
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	33
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	33
Stima / Formazione lotti	34
Lotto 1	34
Lotto 2	39
Riepilogo bando d'asta	44
Lotto 1	44
Lotto 2	50
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	52
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra	52



Bene N° 2 - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada	52
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Belpasso (CT) - Via Timpa Magna n°13, piano terra - primo	53



INCARICO

In data 09/02/2017, il sottoscritto Arch. Palma Alessandro, con studio in Via Don Bosco, 49 - 95030 - Gravina di Catania (CT), email info@arch-palma.it, PEC alessandro.palma@archiworldpec.it, Tel. 338 45 66 798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2017 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 Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra (Coord. Geografiche: 37°56'413, 15°05'957)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Belpasso (CT) - Via Timpa Magna n°13, piano terra - primo (Coord. Geografiche: 37°36'51.88N 14°59'23.45E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di stima ricade in un'area periferica del Comune di Gravina di Catania, in vicinanza del Comune di Mascalucia e la frazione di San Giovanni Galermo. E' ubicato al civico n. 3 della via Raffaello Sanzio, strada che denuncia una presenza di corpi edilizi residenziali ad uno o più livelli fuori terra. L'area non è dotata nell'immediatezza di servizi di vario genere; ha una discreta viabilità, ed è facilmente raggiungibile dalla via Etnea arteria di collegamento tra il Comune di Gravina di Catania e il Comune di Mascalucia.

L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina "A" del complesso residenziale composto da tre corpi edilizi. (allegato 01 - Lotto 01 - foto aerea - da foto 01 a foto 02) Attraverso la porta d'ingresso si accede ad un vano d'ingresso/soggiorno, dal quale si raggiunge un disimpegno, che distribuisce tutti gli altri ambienti dell'immobile, oltre ad accogliere anche una scala di collegamento con il piano sottostante, corrispondente al piano sottostrada. Dal disimpegno si raggiungono tre camere, una delle quali era il vano cucina, un servizio igienico e una lavanderia. In direzione est, all'esterno troviamo un camminamento pavimentato perimetrale all'appartamento. (allegato 01 - da foto 03 a foto 12) In direzione ovest, all'esterno troviamo un ulteriore camminamento pavimentato perimetrale all'appartamento chiuso a veranda. Da quest'ultima si raggiunge una tettoia chiusa realizzata con una struttura in legno lamellare chiusa perimetralmente con infissi in alluminio e vetro. All'interno di questa tettoia chiusa si trova una ulteriore scala che collega il piano sottostrada corrispondente al vano box, che di fatto è stato trasformato ed adibito ad abitazione. Con le due scale ubicate sia all'interno dell'appartamento, che con la scala ubicata all'interno della tettoia chiusa, si raggiunge il piano sottostante. (allegato 01 - da foto 13 a foto 18) Dalla scala interna all'appartamento si raggiunge il vano box completamente trasformato - abusivamente e adibito ad abitazione. Infatti vi si trova una zona cucina aperta verso una zona di soggiorno, dal quale si raggiungono tramite un piccolo disimpegno altre tre vani senza alcuna areazione naturale. Dalla scala posta all'interno della tettoia chiusa si raggiunge un altro ambiente ricavato - abusivamente - dallo svuotamento del terrapieno corrispondente dal quale sono stati ricavati altri due grandi ambienti. (allegato 01 - da foto 42 a foto



51) L'immobile è dotato di ampio spazio esterno adibito parzialmente a giardino con alberature e ampie pavimentazioni. Inoltre è presente e funzionante una piscina. (allegato 01 - da foto 19 a foto 22) Oltre la piscina, quasi sul fronte strada è presente un altro manufatto, anch'esso realizzato abusivamente, contenente vari ambienti utilizzati per una attività commerciale di estetista. (allegato 01 - da foto 23 a foto 41)

Va precisato che l'immobile, rispetto alle piante catastali e al progetto originario approvato e successiva variante, è stato modificato ed ampliato nelle volumetrie nonché negli usi. Tutte le modifiche apportate sono state realizzate dalla proprietà senza alcuna autorizzazione edilizia, e pertanto si dovranno "demolire e/o ripristinare" in quanto non sanabili: il corpo edilizio a ridosso del confine strada, utilizzato come attività commerciale di estetista, si dovrà demolire. Si dovrà ripristinare il vano box auto come da progetto di variante approvato, oggi trasformato a spazio abitativo. Si dovrà ripristinare il terrapieno a ridosso del vano box, al piano sottostrada, e quindi demolire gli ambienti realizzativi. La piscina può essere sanata apportando una modifica alla stessa o spostandola rispetto al muro di confine di almeno mt.2,00 per come C.C., in quanto al momento nel punto più ravvicinato al muro di confine la distanza è di circa mt. 1,62. Possono essere sanati sotto il profilo urbanistico, la chiusura a veranda dello spazio esterno lato ovest e della tettoia chiusa.

Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, presentando una nuova docfa, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto originario. Sarà anche necessario aggiornare la pianta catastale dell'appartamento con una nuova docfa, con l'inserimento della tettoia chiusa e della veranda.

Al valore commerciale del bene sopra ricavato, è necessario sottrarre, la quota stimata verosimilmente in € 70.000,00, per ripristinare lo stato di fatto prima dell'ampliamento non autorizzato e non sanabile, cioè: spostando o modificando la piscina dal muro di confine almeno ad una distanza di due metri, demolire il manufatto quasi a ridosso il muro confinante con la via raffaello sanzio, chiudere il solaio all'interno dell'appartamento e in corrispondenza della tettoia chiusa in corrispondenza delle scale che conducono al piano sottostante, il ripristino del terrapieno a confine con il vano garage (come da progetto di variante) con la demolizione delle parti costruite, ripristino del box auto come da progetto di variante.

La tettoia chiusa e la veranda possono essere regolarizzate sotto il profilo urbanistico. Pertanto si dovrà istruire una pratica urbanistica riguardo la tettoia e la veranda considerando l'art.20 della Legge Regionale 4/2003, oltre a provvedere alla catastazione delle stesse. Anche la piscina, apportate le sopra descritte modifiche può essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico. Per ciò che attiene alla pratica urbanistica il costo complessivo presunto è verosimilmente pari ad € 3.500,00 considerando gli oneri da versare al comune. Oltre è necessario presentare due nuove Docfa per l'aggiornamento della pianta catastale dell'appartamento e del box auto che attualmente risulta diviso in due subalterni come previsto nel progetto in origine, senza considerare la variante ottenuta. Il costo presunto è verosimilmente pari ad € 1.200,00.

Tali costi - € 70.000 + € 3.500 + € 1.200 - si dovranno decurtare dal valore commerciale del bene.

Appartamento con giardino, piscina e garage, al piano terra e piano sottostrada, di vani utili tre oltre accessori e servizi, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: un vano d'ingresso/soggiorno + due camera da letto + servizio igienico + vano lavanderia + una ampia veranda + un vano tettoia chiusa + piscina + camminamenti pavimentati perimetrali + ampio terreno/giardino esclusivo + box auto al piano sottostrada. Altezza interna è pari a ml. 2,96.

La superficie utile dell'intero appartamento (modificato) al netto dei muri è pari a mq. 86,40.

La superficie utile della tettoia chiusa è pari a mq. 30,46.

La superficie utile dei camminamenti pavimentati perimetrali è pari a mq. 25,21.

La superficie utile della veranda è pari a mq. 14,27.

La superficie della piscina è pari a mq. 45,83.

La superficie del terreno/giardino al netto dei corpi edilizi, ha una superficie pari a mq. 420,80.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (modificata) in questione è pari a mq. 247,15.
(allegato 07 - 08 - 09)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

L'immobile oggetto di stima ricade in un'area periferica del Comune di Gravina di Catania, in vicinanza del Comune di Mascalucia e la frazione di San Giovanni Galermo. E' ubicato al civico n. 3 della via Raffaello Sanzio, strada che denuncia una presenza di corpi edilizi residenziali ad uno o più livelli fuori terra. L'area non è dotata nell'immediatezza di servizi di vario genere; ha una discreta viabilità, ed è facilmente raggiungibile dalla via Etnea arteria di collegamento tra il Comune di Gravina di Catania e il Comune di Mascalucia.

il vano garage è ubicato al piano sottostrada della palazzina "A" del complesso residenziale composto da tre corpi edilizi. (allegato 01 - Lotto 01 - foto aerea - da foto 01 a foto 02) Il vano Garage è raggiungibile al piano sottostrada, attraverso la scala condominiale della palazzina "A", o al momento attraverso le due scale realizzate - abusivamente - all'interno dell'appartamento e all'interno della tettoia chiusa, precedentemente descritti. (allegato 01 - foto 12 - foto 16 e 17 - da foto 42 a foto 51) Il vano box completamente trasformato e adibito ad abitazione - abusivamente. Infatti vi si trova una zona cucina aperta verso una zona di soggiorno, dal quale si raggiungono tramite un piccolo disimpegno altre tre vani senza alcuna areazione naturale. Dalla scala posta all'interno della tettoia chiusa si raggiunge un altro ambiente ricavato - abusivamente - dallo svuotamento del terrapieno corrispondente dal quale sono stati ricavati altri due grandi ambienti. (allegato 01 - da foto 42 a foto 51)

Va precisato che l'immobile, è stato modificato ed ampliato nelle volumetrie nonché negli usi. Tutte le modifiche apportate sono state realizzate dalla proprietà senza alcuna autorizzazione edilizia, e pertanto si dovranno "demolire e/o ripristinare" in quanto non sanabili: si dovrà ripristinare il vano box auto come da progetto di variante approvato, oggi trasformato come spazio abitativo. Si dovrà ripristinare il terrapieno a ridosso del vano box, al piano sottostrada, e quindi demolire gli ambienti realizzati. Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, presentando una nuova docfa, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto originario.

Garage al piano sottostrada, di vani utili tre, categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) composto da: un vano box + due piccoli vani retrostanti (come da progetto di variante originario). Altezza interna è pari a ml. 2,73.

La superficie utile dell'intero garage (modificato) al netto dei muri è pari a mq. 73,49.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare - garage - (modificata) in questione è pari a mq. 83,90. (allegato 17 - 18)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BELLIPASSO (CT) - VIA TIMPA MAGNA N°13, PIANO TERRA - PRIMO

L'immobile oggetto di stima ricade in un'area periferica del Comune di Belpasso, in aperta campagna tra il territorio di detto comune e il territorio di Nicolosi. E' ubicato al civico n. 13 della via Timpa



Magna, strada che denuncia una presenza scarsa di corpi edilizi residenziali tipo villette ad uno o due elevazioni. L'area non è dotata di servizi di vario genere; ha una scarsa viabilità, ed non è facilmente raggiungibile.

La Villetta è ubicata all'interno della particella 25, particella che confina con la particella 26, ove si trova un'altra villetta distribuita su tre elevazioni, **che è stata edificata senza alcuna autorizzazione edilizia ed è quindi da considerarsi totalmente abusiva sotto il profilo urbanistico**. (allegato 19 - Lotto 02 - foto aerea - foto 01)

Attraverso il cancello scorrevole alla proprietà (terreni ricadenti alle particelle 25-26) si accede ad una strada interna che si collega ai due corpi edilizi di cui sopra. In fondo alla strada, quindi arrivando alla particella 26, troviamo la Villetta in questione di cui al sub 1. **L'immobile ha un ampio terreno/giardino annesso dove si trovano anche due corpi edilizi tipo tettoie coperte, realizzate su pareti in muratura (quindi non strutture precarie) anch'esse realizzate senza l'ausilio di alcuna autorizzazione edilizia**. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 02 - a foto 18)

Prospiciente l'ingresso alla villetta troviamo un'area su cui prospettano un portico e una tettoia. Attraversando la porta d'ingresso si accede ad un vano d'ingresso dal quale si raggiunge direttamente un ampio vano di soggiorno, un disimpegno che distribuisce tutti gli altri ambienti al piano, oltre ad accogliere una scala di collegamento con il piano superiore. Dal disimpegno si raggiungono un servizio igienico e un vano studio. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 19 - a foto 30) Dal vano di soggiorno, tramite un piccolo disimpegno si raggiunge un ampio vano adibito a cucina/abitabile, attrezzata con cucina in muratura ben rifinita e con un forno a legna. Inoltre dalla cucina si raggiunge un piccolo vano servizio igienico/lavanderia. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 31 - a foto 39)

La scala al primo piano da accesso ad un piccolo disimpegno, il quale distribuisce quattro camere da letto e un servizio igienico. Il piano è fornito di tre balconi, uno dei quali abusivo. Una delle camere da letto ha un servizio igienico e una cabina armadio dedicati, realizzati anch'essi abusivamente chiudendo uno spazio esterno attiguo con funzione di portico. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 40 - a foto 56)

Il terreno attiguo, cioè la particella 25 è di fatto un unico terreno con la particella 26 sopra descritta, e sul quale trova edificata una seconda villetta di tre elevazioni fuori terra. **QUEST'ULTIMA però è stata edificata in totale assenza di autorizzazione edilizia e non può essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico, e pertanto si predispone, ai fini della valutazione commerciale, la demolizione totale.** (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 57 - a foto 81) **Pertanto si precisa che il bene in oggetto sarà costituito dalla Villetta ricadente sulla particella 26 sub 1 e particella 25.**

E' necessario precisare: nella particella 26 le tettoie realizzate devono essere smontate ripristinando lo stato dei luoghi, in quanto non sanabili; al piano primo della Villetta (particella 26) il servizio igienico e la cabina armadio realizzati trasformando il portico, devono essere demoliti ripristinando lo stato dei luoghi originario. Anche il balconcino e la relativa apertura sul fronte vanno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi come da concessione edilizia in sanatoria N.22/09 e pianta catastale corrispondente.

Al valore commerciale ricavato del bene sopra citato, è necessario sottrarre, la quota stimata verosimilmente in € 160.000,00 considerando la mole significativa della demolizione, per ripristinare lo stato di fatto prima delle sostanziali modifiche apportate agli ampliamenti e nuove edificazioni non autorizzate e non sanabili sotto il profilo urbanistico.

Villetta con ampio giardino, al piano terra e piano primo, di vani utili sette oltre accessori e servizi, categoria catastale A/7 (abitazioni in villini) composto da: al piano terra da un vano d'ingresso + ampio vano di soggiorno + un vano studio + servizio igienico + ampio vano cucina + vano lavanderia + al piano primo quattro camere da letto + servizio igienico + ampio terreno/giardino esclusivo.

Altezza interna è pari a ml. 3,05 al piano terra; al piano primo H media 3,40.

La superficie utile dell'intero appartamento al netto dei muri è pari a mq. 146,81 al piano terra.
La superficie utile dell'intero appartamento (modificato) al netto dei muri è pari a mq. 84,79 al piano primo.
La superficie utile del portico è pari a mq. 19,76.
La superficie utile della tettoia è pari a mq. 18,34.
La superficie utile dei camminamenti pavimentati perimetrali e balconi è pari a mq. 27,18.
La superficie del terreno/giardino al netto dei corpi edilizi, è pari a mq. 730,68 (particella 26) mq. 1.203,57 (particella 25)

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (modificata) in questione è pari a mq. 443,68 + 216,64. (allegato 26 - 27)



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

- xxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxx (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:



- xxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

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

- xxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxx (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento confina a NORD con scala e androne condominiale, ad EST con la via Raffaello Sanzio, a SUD con la particella 158 di altra ditta non meglio identificata, e a OVEST con spazio condominiale - spazio di parcheggio condominiale. (allegato 03)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

Il garage confina a NORD e a OVEST con spazio condominiale, ad EST e a SUD con terrapieno. (allegato 14-18)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,40 mq	100,44 mq	1,00	100,44 mq	2,96 m	terra
Tettoia chiusa	30,46 mq	31,61 mq	0,95	30,03 mq	2,34 m	terra
Veranda	14,27 mq	15,00 mq	0,95	14,25 mq	2,80 m	terra
camminamento pavimentato	25,21 mq	25,21 mq	0,15	3,78 mq	0,00 m	terra
giardino/pavimentazione esterna	420,80 mq	420,80 mq	0,18	75,74 mq	0,00 m	terra
piscina all'aperto	45,83 mq	45,83 mq	0,50	22,91 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				247,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				247,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	73,49 mq	83,90 mq	1,00	83,90 mq	2,73 m	sottostrada
Totale superficie convenzionale:				83,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1997 al 15/11/1994	####	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1578, Sub. 45 Categoria F1 Superficie catastale 111
Dal 06/02/1997 al 15/11/1994	#	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1578, Sub. 20 Categoria A2 Superficie catastale 111

Dal 23/02/2017 al 06/02/1997	#### nato a #### nata a	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1578, Sub. 45 Categoria F1 Superficie catastale 111
Dal 23/02/2017 al 06/02/1997	#### nato a #### nata a	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1578, Sub. 20 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 111 Rendita € 497,09 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono con quelli reali entrambi interessati dal procedimento esecutivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1997 al 15/11/1994	#### nato a	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1578, Sub. 44 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 Superficie catastale 37 Rendita € 143,32 Piano S1
Dal 06/02/1997 al 15/11/1994	#### nata a	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1578, Sub. 43 Categoria C6
Dal 23/02/2017 al 06/02/1997	#### nato a #### nata a	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1578, Sub. 43 Categoria C6 Cl.4, Cons. 38 Superficie catastale 42 Rendita € 147,19 Piano S1
Dal 23/02/2017 al 06/02/1997	#### nato a #### nata a	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1578, Sub. 44 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 Rendita € 143,32 Piano S1

I titolari catastali corrispondono con quelli reali entrambi interessati dal procedimento esecutivo.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	1	1578	20		A2	5	5,5	111	497,09	terra	
	1	1578	45		F1					terra	

Corrispondenza catastale

E' accertata la NON CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, e le piante catastali. Le difformità riscontrate riguardano, delle modifiche interne con diversa distribuzione interna dell'appartamento, la realizzazione di una copertura con struttura "smontabile" all'esterno e una piscina sul terreno (sub 45) annesso all'appartamento. Inoltre, la difformità più "grave" riscontrata è il collegamento con una scala, dal vano esterno realizzato con struttura precaria, con il vano garage (risultante ancora in due subalterni e quindi non conforme catastalmente al progetto di variante approvato) trasformati in abitazione (sub 43).

Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto originario e variante approvate.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1578	43		C6	4	38	42	147,19	S1	
	1	1578	44		C6	4	37	37	143,32	S1	

Corrispondenza catastale

E' accertata la NON CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, e le piante catastali. La difformità più "grave" riscontrata è il collegamento con una scala, dal vano esterno realizzato con struttura precaria, con il vano garage (risultante ancora in due subalterni e quindi non conforme catastalmente al progetto di variante approvato) trasformati in abitazione.

Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto originario e variante approvate, anche in considerazione del progetto di Variante N.28/95. (allegato 11)

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 07/08/2014 ai nn. 30386/22120, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

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

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 07/08/2014 ai nn. 30386/22120, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Gli immobili in questione risultano occupati e condotti dagli esecutati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

Gli immobili in questione risultano occupati e condotti dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile oggetto della presente, risulta allo stato del sopralluogo effettuato dallo scrivente, in buone condizioni di mantenimento in considerazione della sua vetustà e del suo stato di mantenimento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

L'immobile oggetto della presente, risulta allo stato del sopralluogo effettuato dallo scrivente, in discrete condizioni di mantenimento in considerazione della sua vetustà e del suo stato di mantenimento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile in questione trattandosi di appartamento inserito in una palazzina condominiale, condivide gli spazi di accesso esterni, e quelli interni tipo androni condominiali, scale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

L'immobile in questione trattandosi di appartamento inserito in una palazzina condominiale, condivide gli spazi di accesso esterni, e quelli interni tipo androni condominiali, scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, a meno del seguente VINCOLO DI DESTINAZIONE:

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, trascritto presso CC.RR.II. di catania in data 02/05/1995 ai nn. 14346/10624, atto a rogito Notaio ASTUTI Vincenzo, a favore del COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA, contro gravante sul terreno censito al foglio 1, particella 1578, di cui al quadro D della nota di trascrizione: si dichiara di sottoporre a vincolo permanente con destinazione a parcheggio, ai sensi e per gli effetti di legge 24/03/1989 n. 122, l'area di mq. 873,86.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, a meno del seguente VINCOLO DI DESTINAZIONE:

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, trascritto presso CC.RR.II. di catania in data 02/05/1995 ai nn. 14346/10624, atto a rogito Notaio ASTUTI Vincenzo, a favore del COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA, contro gravante sul terreno censito al foglio 1, particella 1578, di cui al quadro D della nota di trascrizione: si dichiara di sottoporre a vincolo permanente con destinazione a parcheggio, ai sensi e per gli effetti di legge 24/03/1989 n. 122, l'area di mq. 873,86.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento in questione è ubicato al piano terra - con categoria catastali A/2. (allegato 01 - LOTTO 01 - foto Aerea e da foto 01 a foto 51). Il fabbricato edilizio in questione, presenta una struttura portante in cls armato travi e pilastri con solai in latero cemento e muri di tamponamento anch'essi in laterizio, con intonaco civile all'esterno. Le pareti dell'appartamento e i corrispondenti soffitti, sono realizzati anch'essi con intonaco civile per interni, e tinteggiati con idropittura e rivestiti con carte da parati. L'altezza interna dell'immobile in questione è pari a mt. 2,96 al piano terra. All'esterno la piscina privata è realizzata in opera (non prefabbricata) in cls armato. Le strutture della tettoia chiusa e della veranda sono realizzate con strutture precarie: alluminio, vetro, legno lamellare. Il locale

esterno a ridosso del confine con la strada, è realizzato con una nn più visibile struttura in ferro, coperta da opere in materiale lapideo. Anche al piano sottostrada, box auto, la struttura portante è in cls armato travi e pilastri.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture - **appartamento:**

- la pavimentazione è in gres porcellanato da cm.40x40 in tutto l'immobile, ad esclusione del servizio igienico;
- la pavimentazione nel vano wc è in mattonelle da cm.25x33, mentre il rivestimento parietale in ceramica da cm. 25x33 pari a ml. 2,10;
- le porte interne sono in legno tamburato nobilitato con specchiture centrali;
- gli infissi esterni sono in legno massello, con vetro camera, doppio infisso esterno con persiane in legno oltre a cancelli in ferro;
- le pareti e i soffitti sono trattate con idropitture e carte da parati;
- le porte ingresso e cucina sono in ferro;- impianto idrico sottotraccia;
- tettoia chiusa con alluminio con vetro camera - struttura portante in legno lamellare;
- veranda con alluminio e vetro camera;
- l'impianto di riscaldamento è presente e funzionante con caldaia autonoma e sistema radiante con piastre;
- impianto elettrico è funzionante ma non ha la certificazione di legge.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture - **spazi esterni con piscina:**

- piscina rivestita con mattonelle di piccolo taglio - rivestimento esterno in pietra lavica (bordo);
- parte pavimentata con mattoni tipo cotto e pietra lavica;
- parte del giardino con alberature in buono stato.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture - **locale sul confine della strada:**

- apparente struttura in ferro - rivestita;
- pareti di perimetro rivestite con pietra lavica e mattoni pieno in cotto;
- infissi esterni in legno massello;
- pavimentazione in parquet;
- tramezzature interne in pannelli di cartongesso.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture - **al piano sottostrada locale garage:**

- pareti interne trattate con idropitture e rivestimenti parziali in materiale lapideo;
- infissi esterni in legno con vetro, cancelli in ferro, portoncino pedonale e basculante in ferro e legno;
- pavimentazione in clinker;
- l'impianto di riscaldamento è presente e funzionante con caldaia autonoma e sistema radiante con piastre;
- impianto elettrico è funzionante ma non ha la certificazione di legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

Il vano garage in questione è ubicato al piano sottostrada - con categoria catastali C/6. (allegato 01 - LOTTO 01 - da foto 42 a foto 51). Il fabbricato edilizio in questione, presenta una struttura portante in cls armato travi e pilastri con solai in latero cemento e muri di compagno anch'essi in laterizio, con intonaco civile all'esterno. Le pareti del vano garage e i corrispondenti soffitti, sono realizzati anch'essi con intonaco civile per interni, e tinteggiati con idropitture. L'altezza interna dell'immobile in questione è pari a mt. 2,73.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture - **al piano sottostrada locale garage:**

- pareti interne trattate con idropitture e rivestimenti parziali in materiale lapideo;
- infissi esterni in legno con vetro, cancelli in ferro, portoncino pedonale e basculante in ferro e legno;
- pavimentazione in clinker;
- l'impianto di riscaldamento è presente e funzionante con caldaia autonoma e sistema radiante con piastre;
- impianto elettrico è funzionante ma non ha la certificazione di legge.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato e condotto dai debitori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

L'immobile risulta occupato e condotto dai debitori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1991	####, nato a , C.F. , proprietario per 1/1 terreno f. 1 p,lla 1578.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Astuti Vincenzo	25/11/1991	60542	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di catania	09/12/1991	49817	35579

ASTE
GIUDIZIARIE.it



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/1991	####, nata a , C.F., proprietario per 1/1 immobili f. 1 p.lla 1578 sub 20 e sub 43	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ASTUTI Vincenzo	25/11/1991	60543	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di catania	19/12/1991	51559	36750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/1997	####, nato a , C.F. proprietario per 1/2 immobile F. 1 p.lla 1578 sub 44 sub 45. ## ##, nata a C.F. proprietaria per 1/2 immobile F. 1 p.lla 1578 sub 44 sub 45.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Astuti Vincenzo	06/02/1997	70743	15399
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di catania	27/02/1997	6767	5417
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/1997	####, nato a C.F. proprietario per 1/2 immobile F. 1 p.lla 1578 sub 20 sub 43. ####, nata a , C.F. , proprietaria per 1/2 immobile F. 1 p.lla 1578 sub 20 sub 43.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Astuti Vincenzo	06/02/1997	70743	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di catania	27/02/1997	6766	5416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1991	####, nato a , C.F. , proprietario per 1/1 terreno f. 1 p.lla 1578.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Astuti Vincenzo	25/11/1991	60542	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di catania	09/12/1991	49817	35579
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/1991	####, nata a , C.F. , proprietario per 1/1 immobili f. 1 p.lla 1578 sub 20 e sub 43	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ASTUTI Vincenzo	25/11/1991	60543	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di catania	19/12/1991	51559	36750
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/1997	####, nato a , C.F., proprietario per 1/2 immobile F. 1 p.lla 1578 sub 20 sub 43. ####, nata al , C.F.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Astuti Vincenzo	06/02/1997	70743	
		Trascrizione			

	proprietaria per 1/2 immobile F. 1 p.lla 1578 sub 20 sub 43.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di catania	27/02/1997	6766	5416
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
Dal 27/02/1997	#####, l , C.F, proprietario per 1/2 immobile F. 1 p.lla 1578 sub 44 sub 45. #####, nata a proprietaria per 1/2 immobile F. 1 p.lla 1578 sub 44 sub 45.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Astuti Vincenzo	06/02/1997	70743	15399
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di catania	27/02/1997	6767	5417
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a catania il 21/04/2005
Reg. gen. 28037 - Reg. part. 9514
Quota: 1/2 ciascuno
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Barzellotti Bruno
Data: 19/04/2005
N° repertorio: 80923



Trascrizioni

- **pignoramenro**

Trascritto a catania il 07/08/2014
Reg. gen. 30386 - Reg. part. 22120
Quota: 1/2 ciascuno
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a catania il 21/04/2005
Reg. gen. 28037 - Reg. part. 9514
Quota: 1/2 ciascuno
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Barzellotti Bruno
Data: 19/04/2005
N° repertorio: 80923

Trascrizioni

- **pignoramenro**

Trascritto a catania il 07/08/2014
Reg. gen. 30386 - Reg. part. 22120
Quota: 1/2 ciascuno
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA



La costruzione del complesso edilizio è certificata con inizio il 04/06/1992 e ultimazione lavori il 03/05/1995.

L'area in cui ricade il fabbricato è in "ZONA B" di PRG - zona destinate all'edilizia residenziale di completamento. R.E.C. di cui al Decreto del Dir. Gen. del Dip. Reg. Urb. Dell'A.R.T.A. 7 luglio 2008 - G.U.R.S. Parte I n. 37 del 14/08/2008.

Dal regolamento Edilizio: ART. 85 - Zone B - Destinate all'edilizia residenziale di completamento. - Definizione - Si tratta delle aree edificate o parzialmente edificate del centro urbano che presentano le caratteristiche di cui all'art. 21 della Legge Regionale del 27 dicembre 1978 n. 71. In tali zone si riscontrano complessi edilizi tipologicamente e architettonicamente unitari e omogenei, nati da pianificazione esecutiva in attuazione del precedente P. di F, così come aree saturate da interventi spontanei. Sono comunque tutte quelle aree di più recente costituzione che possiedono tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità, rete fognante (prevista), idrica, ecc..

- Destinazione d'uso - Tutte le destinazioni esistenti. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intendono tutte le destinazioni esistenti e quelle comprensive delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie vicinato, media e grande struttura, e delle attività artigianali non nocive, moleste e rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: - uffici pubblici e privati; - pubblici spettacoli; - attività culturali; - attività sportive; - depositi ed autorimesse. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, gestite anche da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere. 85.3 - Attività edilizia consentita - Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzioni e nuove costruzioni e trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni. - Strumenti attuativi - Concessione edilizia La stessa non è richiesta per le opere di cui all'art. 3.1 (manutenzione ordinaria) delle presenti norme ed È invece sostituita da una autorizzazione dell'Amministrazione, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 37/85, per le opere di cui agli artt. 3.2 e 3.3 (manutenzione straordinaria e restauro) delle presenti Norme. 85.5 - Indici di zona

85.5.1 Sottozona B

85.5.1.1 - Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3 mc/mq (art. 7 DM 2 aprile 1968)

85.5.1.2 Altezza massima L'altezza degli edifici è subordinata al rispetto delle norme della legge n. 64 del 2/2/1974 (normativa per le zone sismiche) e successive modifiche (D.M. 3/3/1975 - D.M. 3/6/1981 - D.M. 19/6/1984 e D.M. 16/1/96). L'altezza massima assoluta: ml.10,60.

85.5.3 Numero max dei piani fuori terra: tre. 85.5.1.3 - Distanze

Distanza minima dal ciglio stradale: in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti oppure a ml. 5,00. Nel caso in cui non È possibile l'allineamento fra fabbricati esistenti, la costruzione deve essere arretrata di ml. 5,00 dal ciglio stradale. Distanze minima tra i fabbricati :

a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;

b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei);

Distanza minima dal confine:

a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata;

b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti);

c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine. Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici. L'ampliamento planimetrico e quindi volumetrico è consentito nel rispetto dell'indice fondiario e dell'altezza massima consentita.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata non ché quelli di cui all'art. 42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art. 14 L.R. 70/81 e art. 11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata

alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione. Le aree non coperte da edificazione, la cui densità edilizia è stata totalmente sfruttata con progetto approvato, si intendono inedificabili in quanto a servizio della costruzione già edificata, perchè sature volumetricamente.

85.5.1.4 Volumi tecnici

Vano scala e ascensore:

Per ciò che riguarda i locali destinati a vano scala e ascensore, non può imporsi alcun limite in quanto la relativa superficie coperta scaturisce dalla soluzione progettuale. Cabine idriche I locali destinati a cabine idriche devono avere una superficie massima lorda pari al 10 per cento della superficie calpestabile del terrazzo di copertura. Pertanto le cabine idriche sono consentite solo ed esclusivamente nelle coperture a terrazzo. I sopracitati volumi tecnici sono soggetti al rilascio della Concessione Edilizia.

85.5.2 Sottozona B1

85.5.2.1 - Definizione - Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana.

85.5.2.2 - Destinazione di zona - Insediamenti residenziali.

85.5.2.3 - Prescrizioni particolari

Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato o a schiera.

85.5.2.4 - Densità edilizia fondiaria

Densità edilizia fondiaria massima pari a 2,5 mc/mq. 85.5.2.5 Distanza minima dal ciglio stradale

a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette);

b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici);

c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici);

85.5.2.6 distanze minima tra i fabbricati :

a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;

b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei);

85.5.2.7 Distanza minima dal confine:

a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata;

b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti);

c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine, oppure nel caso in cui il lotto da edificare confini con lotto libero;

85.5.2.8 Altezza massima assoluta alla gronda: mt 10,60 (metri dieci e centimetri sessanta);

85.5.2.9 Numero dei piani fuori terra: tre;

85.5.2.10 Rapporto di copertura: 5/10;

85.5.2.11 Dimensione del lotto minimo:

a) l'edificazione È consentita con singola Concessione Edilizia per lotti fino a mq 5.000;

b) per lotti con superficie superiore a mq 5.000: si rinvia alla lottizzazione, considerando che il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

La costruzione del complesso edilizio è certificata con inizio il 04/06/1992 e ultimazione lavori il 03/05/1995.

L'area in cui ricade il fabbricato è in "ZONA B" di PRG - zona destinate all'edilizia residenziale di completamento. R.E.C. di cui al Decreto del Dir. Gen. del Dip. Reg. Urb. Dell'A.R.T.A. 7 luglio 2008 - G.U.R.S. Parte I n. 37 del 14/08/2008.

Dal regolamento Edilizio: ART. 85 - Zone B - Destinate all'edilizia residenziale di completamento. - Definizione - Si tratta delle aree edificate o parzialmente edificate del centro urbano che presentano le caratteristiche di cui all'art. 21 della Legge Regionale del 27 dicembre 1978 n. 71. In tali zone si

riscontrano complessi edilizi tipologicamente e architettonicamente unitari e omogenei, nati da pianificazione esecutiva in attuazione del precedente P. di F, così come aree saturate da interventi spontanei. Sono comunque tutte quelle aree di più recente costituzione che possiedono tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità, rete fognante (prevista), idrica, ecc..

- Destinazione d'uso - Tutte le destinazioni esistenti. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intendono tutte le destinazioni esistenti e quelle comprensive delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie vicinato, media e grande struttura, e delle attività artigianali non nocive, moleste e rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: - uffici pubblici e privati; - pubblici spettacoli; - attività culturali; - attività sportive; - depositi ed autorimesse. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, gestite anche da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere. 85.3 - Attività edilizia consentita - Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzioni e nuove costruzioni e trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni. - Strumenti attuativi - Concessione edilizia La stessa non è richiesta per le opere di cui all'art. 3.1 (manutenzione ordinaria) delle presenti norme ed È invece sostituita da una autorizzazione dell'Amministrazione, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 37/85, per le opere di cui agli artt. 3.2 e 3.3 (manutenzione straordinaria e restauro) delle presenti Norme. 85.5 - Indici di zona

85.5.1 Sottozona B

85.5.1.1 - Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3 mc/mq (art. 7 DM 2 aprile 1968)

85.5.1.2 Altezza massima L'altezza degli edifici è subordinata al rispetto delle norme della legge n. 64 del 2/2/1974 (normativa per le zone sismiche) e successive modifiche (D.M. 3/3/1975 - D.M. 3/6/1981 - D.M. 19/6/1984 e D.M. 16/1/96). L'altezza massima assoluta: ml.10,60.

85.5.3 Numero max dei piani fuori terra: tre. 85.5.1.3 - Distanze

Distanza minima dal ciglio stradale: in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti oppure a ml. 5,00. Nel caso in cui non È possibile l'allineamento fra fabbricati esistenti, la costruzione deve essere arretrata di ml. 5,00 dal ciglio stradale. Distanze minima tra i fabbricati :

a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;

b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei);

Distanza minima dal confine:

a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata;

b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti);

c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine. Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici. L'ampliamento planimetrico e quindi volumetrico è consentito nel rispetto dell'indice fondiario e dell'altezza massima consentita.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata non che quelli di cui all'art. 42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art. 14 L.R. 70/81 e art. 11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione. Le aree non coperte da edificazione, la cui densità edilizia è stata totalmente sfruttata con progetto approvato, si intendono inedificabili in quanto a servizio della costruzione già edificata, perché sature volumetricamente.

85.5.1.4 Volumi tecnici

Vano scala e ascensore:

Per ciò che riguarda i locali destinati a vano scala e ascensore, non può imporsi alcun limite in quanto la relativa superficie coperta scaturisce dalla soluzione progettuale. Cabine idriche I locali destinati a



cabine idriche devono avere una superficie massima lorda pari al 10 per cento della superficie calpestabile del terrazzo di copertura. Pertanto le cabine idriche sono consentite solo ed esclusivamente nelle coperture a terrazzo. I sopracitati volumi tecnici sono soggetti al rilascio della Concessione Edilizia.

85.5.2 Sottozona B1

85.5.2.1 - Definizione - Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana.

85.5.2.2 - Destinazione di zona - Insediamenti residenziali.

85.5.2.3 - Prescrizioni particolari

Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato o a schiera.

85.5.2.4 - Densità edilizia fondiaria

Densità edilizia fondiaria massima pari a 2,5 mc/mq. 85.5.2.5 Distanza minima dal ciglio stradale

a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette);

b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici);

c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici);

85.5.2.6 distanze minima tra i fabbricati :

a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;

b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei);

85.5.2.7 Distanza minima dal confine:

a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata;

b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti);

c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine, oppure nel caso in cui il lotto da edificare confini con lotto libero;

85.5.2.8 Altezza massima assoluta alla gronda: mt 10,60 (metri dieci e centimetri sessanta);

85.5.2.9 Numero dei piani fuori terra: tre;

85.5.2.10 Rapporto di copertura: 5/10;

85.5.2.11 Dimensione del lotto minimo:

a) l'edificazione È consentita con singola Concessione Edilizia per lotti fino a mq 5.000;

b) per lotti con superficie superiore a mq 5.000: si rinvia alla lottizzazione, considerando che il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile risulta agibile.

La costruzione del complesso edilizio è certificata con inizio il 04/06/1992 e ultimazione lavori il 03/05/1995. (allegato 12)

La costruzione dell'intero complesso edilizio, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, è stato oggetto di rilascio di Concessione edificatoria n°2 del 21/01/1992 (allegato 10).

Successiva Variante riguardate i box auto al piano sottostrada, n°28 del 20/04/1995 (allegato 11)

In data 14/06/1995 viene rilasciato certificato di abitabilità. (allegato 13)

E' accertata la NON CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, e le piante catastali. Le difformità riscontrate riguardano, delle modifiche interne con diversa distribuzione

interna dell'appartamento, la realizzazione di una copertura con struttura "smontabile" all'esterno e una piscina sul terreno (sub 45) annesso all'appartamento. Inoltre, la difformità più "grave" riscontrata è il collegamento con una scala, dal vano esterno realizzato con struttura precaria, con il vano garage (risultante ancora in due subalterni e quindi non conforme catastalmente al progetto di variante approvato) trasformati in abitazione (sub 43).

Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto di variante originario. Sarà anche necessario aggiornare la pianta catastale dell'appartamento con l'inserimento della tettoia chiusa e della veranda.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

La costruzione del complesso edilizio è certificata con inizio il 04/06/1992 e ultimazione lavori il 03/05/1995. (allegato 12)

La costruzione dell'intero complesso edilizio, di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, è stato oggetto di rilascio di Concessione edificatoria n°2 del 21/01/1992 (allegato 10) .

Successiva Variante riguardate i box auto al piano sottostrada, n°28 del 20/04/1995 (allegato 11)

In data 14/06/1995 viene rilasciato certificato di abitabilità. (allegato 13)

E' accertata la NON CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, e le piante catastali. Le difformità riscontrate riguardano, delle modifiche interne con diversa distribuzione interna dell'appartamento, la realizzazione di una copertura con struttura "smontabile" all'esterno e una piscina sul terreno (sub 45) annesso all'appartamento. Inoltre, la difformità più "grave" riscontrata è il collegamento con una scala, dal vano esterno realizzato con struttura precaria, con il vano garage (risultante ancora in due subalterni e quindi non conforme catastalmente al progetto di variante approvato) trasformati in abitazione (sub 43).

Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto di variante originario. Sarà anche necessario aggiornare la pianta catastale dell'appartamento con l'inserimento della tettoia chiusa e della veranda.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Belpasso (CT) - Via Timpa Magna n°13, piano terra - primo

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:

- xxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxx (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- xxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxx (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

La Villetta (particella 26) confina a NORD con la particella 25 (stessa ditta), ad EST e a SUD con la particella 27 di altra ditta non meglio identificata, e a OVEST con la particella 22 di altra ditta non meglio identificata. Il terreno (particella 25) confina a NORD e a OVEST con la particella 23 e 22 di altra ditta non meglio identificata, a SUD con la particella 26 (stessa ditta), a EST con la particella 24 di altra ditta non meglio identificata. (allegato 20 - 26 - 27)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	146,81 mq	179,67 mq	1,00	179,67 mq	3,05 m	terra
Villino	84,79 mq	108,56 mq	1,00	108,56 mq	3,40 m	primo
Prtico	19,76 mq	19,76 mq	0,45	8,89 mq	0,00 m	terra
tettioia	18,34 mq	18,34 mq	0,45	8,25 mq	0,00 m	terra
camminamento pavimentazione perimetrale e balconi	27,18 mq	27,18 mq	0,25	6,79 mq	0,00 m	terra - primo
Giardino/terreno p.lla 26	730,68 mq	730,68 mq	0,18	131,52 mq	0,00 m	terra

Giardino/terreno p.lla 25	1203,57 mq	1203,57 mq	0,18	216,64 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				660,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				660,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/02/1987 al 23/02/2017	####, nato a CC.F. proprietari o per 1/2 immobile F. 24 p.lla 25. ####, nata a il , proprietaria per 1/2 immobile F. 24 p.lla 25	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 25
Dal 06/02/1987 al 23/02/2017	#### nato a #### nata a	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 26, Sub. 1 Categoria A7 Cl.4, Cons. 12,5 Superficie catastale 299,00 Rendita € 1.194,31 Piano T-1 Graffato si
Dal 26/07/1990 al 26/05/1984	##S##	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 25 Qualità Seminativo
Dal 26/07/1990 al 04/10/2017	####, nato a , proprietario per 1/2 immobile F. 24 p.lla 25. ####, nata a il , proprietaria per 1/2 immobile F. 24 p.lla 25	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 25 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 12 38 Reddito dominicale 1,28 Reddito agrario € 0,64
Dal 02/03/2012 al 23/02/2017	#### nato a #### nata a	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 26, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 98 Rendita € 293,55 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono con quelli reali entrambi interessati dal procedimento esecutivo. Si precisa che il subalterno 2 è stato edificato e catastato senza alcuna autorizzazione edilizia.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	26	1		A7	4	12,5	299,00	1194,31	T-1	si
	24	26	2		C2	3	98		293,55	terra	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
24	25				Seminativo		12 38	1,28	0,64		

Corrispondenza catastale

E' accertata la NON CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, e le piante catastali. (allegato 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 26 - 27)

E' necessario precisare: nella particella 26 le tettoie realizzate devono essere smontate ripristinando lo stato dei luoghi, in quanto non sanabili; al piano primo della Villetta (particella 26) il servizio igienico e la cabina armadio realizzati trasformando il portico, devono essere demoliti ripristinando lo stato dei luoghi originario. Anche il balconcino e la relativa apertura sul fronte vanno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi come da concessione edilizia in sanatoria N.22/09 e pianta catastale corrispondente. (allegato 25 - 24)

Si precisa che il subalterno 2 è stato edificato e catastato senza alcuna autorizzazione edilizia.

Al valore commerciale ricavato del bene sopra citato, è necessario sottrarre, la quota stimata verosimilmente in € 160.000,00 considerando la mole della demolizione, per ripristinare lo stato di fatto prima delle sostanziali modifiche apportate relative agli ampliamenti e nuove edificazioni non autorizzate e non sanabili sotto il profilo urbanistico

PRECISAZIONI

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

La trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta in data 07/08/2014 ai nn. 30386/22120, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. risulta regolare rispetto al titolo di proprietà, come si evince dalla certificazione notarile agli atti.

PATTI

Gli immobili in questione risultano occupati e condotti dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili oggetto della presente, risulta allo stato del sopralluogo effettuato dallo scrivente, in buone condizioni di mantenimento in considerazione della sua vetustà e del suo stato di mantenimento.

PARTI COMUNI

Gli immobili in questione trattandosi di corpi edilizi singoli ed indipendenti non ha parti comuni con altre unità distinte

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta in questione è composta da due piani fuori terra - con categoria catastali A/7. Il fabbricato edilizio in questione, presenta una struttura portante in cls armato travi e pilastri con solai in latero cemento e muri di tomagno anch'essi in laterizio, con intonaco civile all'esterno. Le pareti dell'appartamento e i corrispondenti soffitti, sono realizzati anch'essi con intonaco civile per interni, e tinteggiati con idropitture e rivestiti con carte da parati. L'altezza interna dell'immobile in questione è pari a mt. 30,5 al piano terra, al piano primo ml. 3,40 altezza media.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture - **Villetta**:

- la pavimentazione è in gres porcellanato da cm.30x30 in tutto l'immobile, escluso il vano cucina;
- la pavimentazione del vano cucina è in gres porcellanato da cm.33x33;
- rivestimento fronte cucina in muratura mattonelle da cm. 10x10;
- cucina in muratura con lastre di pietra lavica ceramizzata decorata;
- pavimentazione dl vano lavanderia gres porcellanato da cm.33x33, mentre il rivestimento parietale è da cm.20x20;
- il rivestimento parietale nel vano wc è in ceramica da cm. 20x20 pari a ml. 2,20;
- le porte interne sono in legno tamburato nobilitato stile inglese;
- gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con vetro camera, serrande in pvc oltre a cancelli in ferro;
- le pareti e i soffitti sono trattate con idropitture e smalti oltre ad avere alcuni rivestimenti in materiale lapideo;
- impianto idrico sottotraccia;
- l'impianto di riscaldamento è presente e funzionante con caldaia autonoma e sistema radiante con piastre in alluminio;
- impianto elettrico è funzionante con sistema di domotica ma non ha la certificazione di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato e condotto dai debitori.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1982	####, nato a il , C.F. , l proprietario per 1/2 immobile F. 24 p.lla 26. ####, nata a il , C.F. , proprietaria per 1/2 immobile F. 24 p.lla 26.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Inzirillo Giorgio	06/07/1982	16407	4072
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di catania	16/07/1982	27032	21799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1990	(####, nato a , C.F. , proprietario per 1/2 immobile F. 24 p.lla 25. ####, nata a il , C.F. , proprietaria per 1/2 immobile F. 24 p.lla 25	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vacirca Ernesto	26/07/1990	46702	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di catania	13/08/1990	34643	26618
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a catania il 21/04/2005
Reg. gen. 28037 - Reg. part. 9514
Quota: 1/2 ciascuno
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Barzellotti Bruno
Data: 19/04/2005
N° repertorio: 80923

Trascrizioni

- **pignoramenro**
Trascritto a catania il 07/08/2014
Reg. gen. 30386 - Reg. part. 22120
Quota: 1/2 ciascuno
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade il fabbricato è in "ZONA E" di PRG - zona destinate al Verde Agricolo. R.E.C. di cui al Decreto del Dir. Gen. del Dip. Reg. Urb. 11 agosto 2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La sola costruzione della Villetta di cui al foglio 24 p.la 26 sub 1 è stata oggetto di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n°22/09 (allegato 25).



E' accertata la NON CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, e le piante catastali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra

L'immobile oggetto di stima ricade in un'area periferica del Comune di Gravina di Catania, in vicinanza del Comune di Mascalucia e la frazione di San Giovanni Galermo. E' ubicato al civico n. 3 della via Raffaello Sanzio, strada che denuncia una presenza di corpi edilizi residenziali ad uno o più livelli fuori terra. L'area non è dotata nell'immediatezza di servizi di vario genere; ha una discreta viabilità, ed è facilmente raggiungibile dalla via Etnea arteria di collegamento tra il Comune di Gravina di Catania e il Comune di Mascalucia.

L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina "A" del complesso residenziale composto da tre corpi edilizi. (allegato 01 - Lotto 01 - foto aerea - da foto 01 a foto 02) Attraverso la porta d'ingresso si accede ad un vano d'ingresso/soggiorno, dal quale si raggiunge un disimpegno, che distribuisce tutti gli altri ambienti dell'immobile, oltre ad accogliere anche una scala di collegamento con il piano sottostante, corrispondente al piano sottostrada. Dal disimpegno si raggiungono tre camere, una delle quali era il vano cucina, un servizio igienico e una lavanderia. In direzione est, all'esterno troviamo un camminamento pavimentato perimetrale all'appartamento. (allegato 01 - da foto 03 a foto 12) In direzione ovest, all'esterno troviamo un ulteriore camminamento pavimentato perimetrale all'appartamento chiuso a veranda. Da quest'ultima si raggiunge una tettoia chiusa realizzata con una struttura in legno lamellare chiusa perimetralmente con infissi in alluminio e vetro. All'interno di



questa tettoia chiusa si trova una ulteriore scala che collega il piano sottostrada corrispondente al vano box, che di fatto è stato trasformato ed adibito ad abitazione. Con le due scale ubicate sia all'interno dell'appartamento, che con la scala ubicata all'interno della tettoia chiusa, si raggiunge il piano sottostante. (allegato 01 - da foto 13 a foto 18) Dalla scala interna all'appartamento si raggiunge il vano box completamente trasformato - abusivamente e adibito ad abitazione. Infatti vi si trova una zona cucina aperta verso una zona di soggiorno, dal quale si raggiungono tramite un piccolo disimpegno altre tre vani senza alcuna areazione naturale. Dalla scala posta all'interno della tettoia chiusa si raggiunge un altro ambiente ricavato - abusivamente - dallo svuotamento del terrapieno corrispondente dal quale sono stati ricavati altri due grandi ambienti. (allegato 01 - da foto 42 a foto 51) L'immobile è dotato di ampio spazio esterno adibito parzialmente a giardino con alberature e ampie pavimentazioni. Inoltre è presente e funzionante una piscina. (allegato 01 - da foto 19 a foto 22) Oltre la piscina, quasi sul fronte strada è presente un altro manufatto, anch'esso realizzato abusivamente, contenente vari ambienti utilizzati per una attività commerciale di estetista. (allegato 01 - da foto 23 a foto 41)

Va precisato che l'immobile, rispetto alle piante catastali e al progetto originario approvato e successiva variante, è stato modificato ed ampliato nelle volumetrie nonché negli usi. Tutte le modifiche apportate sono state realizzate dalla proprietà senza alcuna autorizzazione edilizia, e pertanto si dovranno "demolire e/o ripristinare" in quanto non sanabili: il corpo edilizio a ridosso del confine strada, utilizzato come attività commerciale di estetista, si dovrà demolire. Si dovrà ripristinare il vano box auto come da progetto di variante approvato, oggi trasformato a spazio abitativo. Si dovrà ripristinare il terrapieno a ridosso del vano box, al piano sottostrada, e quindi demolire gli ambienti realizzativi. La piscina può essere sanata apportando una modifica alla stessa o spostandola rispetto al muro di confine di almeno mt.2,00 per come C.C., in quanto al momento nel punto più ravvicinato al muro di confine la distanza è di circa mt. 1,62. Possono essere sanati sotto il profilo urbanistico, la chiusura a veranda dello spazio esterno lato ovest e della tettoia chiusa.

Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, presentando una nuova docfa, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto originario. Sarà anche necessario aggiornare la pianta catastale dell'appartamento con una nuova docfa, con l'inserimento della tettoia chiusa e della veranda.

Al valore commerciale del bene sopra ricavato, è necessario sottrarre, la quota stimata verosimilmente in € 70.000,00, per ripristinare lo stato di fatto prima dell'ampliamento non autorizzato e non sanabile, cioè: spostando o modificando la piscina dal muro di confine almeno ad una distanza di due metri, demolire il manufatto quasi a ridosso il muro confinante con la via raffaello sanzio, chiudere il solaio all'interno dell'appartamento e in corrispondenza della tettoia chiusa in corrispondenza delle scale che conducono al piano sottostante, il ripristino del terrapieno a confine con il vano garage (come da progetto di variante) con la demolizione delle parti costruite, ripristino del box auto come da progetto di variante.

La tettoia chiusa e la veranda possono essere regolarizzate sotto il profilo urbanistico. Pertanto si dovrà istruire una pratica urbanistica riguardo la tettoia e la veranda considerando l'art.20 della Legge Regionale 4/2003, oltre a provvedere alla catastazione delle stesse. Anche la piscina, apportate le sopra descritte modifiche può essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico. Per ciò che attiene alla pratica urbanistica il costo complessivo presunto è verosimilmente pari ad € 3.500,00 considerando gli oneri da versare al comune. Oltre è necessario presentare due nuove Docfa per l'aggiornamento della pianta catastale dell'appartamento e del box auto che attualmente risulta diviso in due subalterni come previsto nel progetto in origine, senza considerare la variante ottenuta. Il costo presunto è verosimilmente pari ad € 1.200,00.

Tali costi - € 70.000 + € 3.500 + € 1.200 - si dovranno decurtare dal valore commerciale del bene.

Appartamento con giardino, piscina e garage, al piano terra e piano sottostrada, di vani utili tre oltre accessori e servizi, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: un vano d'ingresso/soggiorno + due camera da letto + servizio igienico + vano lavanderia + una ampia veranda + un vano tettoia chiusa + piscina + camminamenti pavimentati perimetrali + ampio terreno/giardino esclusivo + box auto al piano sottostrada. Altezza interna è pari a ml. 2,96.

La superficie utile dell'intero appartamento (modificato) al netto dei muri è pari a mq. 86,40.

La superficie utile della tettoia chiusa è pari a mq. 30,46.

La superficie utile dei camminamenti pavimentati perimetrali è pari a mq. 25,21.

La superficie utile della veranda è pari a mq. 14,27.

La superficie della piscina è pari a mq. 45,83.

La superficie del terreno/giardino al netto dei corpi edilizi, ha una superficie pari a mq. 420,80.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (modificata) in questione è pari a mq. 247,15.
(allegato 07 - 08 - 09)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1578, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 1578, Sub. 45, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 296.580,00

Questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area periferica in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, del suo stato tecnico-amministrativo, 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 2016 attualmente in vigore.

E' accertata la NON CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, e le piante catastali. Le difformità riscontrate riguardano, delle modifiche interne con diversa distribuzione interna dell'appartamento (inserimento di scala interna di collegamento con il vano sottostante al piano sottostrada), la realizzazione di una copertura con struttura "smontabile" all'esterno e una piscina sul terreno (sub 45) annesso all'appartamento. Inoltre, la difformità più "grave" riscontrata è il collegamento con una scala, dal vano esterno realizzato con struttura precaria, con il vano garage (risultante ancora in due subalterni e quindi non conforme catastalmente al progetto di variante approvato) trasformati in abitazione (sub 43).

Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, presentando una nuova docfa, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto originario. Sarà anche necessario aggiornare la pianta catastale dell'appartamento con una nuova docfa, con l'inserimento della tettoia chiusa e della veranda.

Al valore commerciale del bene sopra ricavato, è necessario sottrarre, la quota stimata verosimilmente in € 70.000,00, per ripristinare lo stato di fatto prima dell'ampliamento non autorizzato e non sanabile, cioè: spostando o modificando la piscina dal muro di confine almeno ad una distanza di due metri, demolire il manufatto quasi a ridosso il muro confinante con la via raffaello sanzio, chiudere il solaio all'interno dell'appartamento e in corrispondenza della tettoia chiusa in corrispondenza delle scale che conducono al piano sottostante, il ripristino del terrapieno a confine con il vano garage (come da progetto di variante) con la demolizione delle parti costruite, ripristino del box auto come da progetto di variante.

Solo la tettoia chiusa e la veranda possono essere regolarizzate sotto il profilo urbanistico.

Pertanto si dovrà istruire una pratica urbanistica riguardo la tettoia e la veranda considerando l'art.20 della Legge Regionale 4/2003, oltre a provvedere alla catastazione delle stesse. Per ciò che attiene alla pratica urbanistica il costo presunto è verosimilmente pari ad € 3.500,00 considerando gli oneri da versare al comune. Oltre è necessario presentare due nuove Docfa per l'aggiornamento della pianta catastale dell'appartamento e del box auto che attualmente risulta diviso in due subalterni come previsto nel progetto in origine senza considerare la variante ottenuta. Il costo presunto è verosimilmente pari ad € 1.200,00. Tali costi - € 70.000 + € 3.500 + € 1.200 - si dovranno decurtare dal valore commerciale del bene.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada

L'immobile oggetto di stima ricade in un'area periferica del Comune di Gravina di Catania, in vicinanza del Comune di Mascalucia e la frazione di San Giovanni Galermo. E' ubicato al civico n. 3 della via Raffaello Sanzio, strada che denuncia una presenza di corpi edilizi residenziali ad uno o più livelli fuori terra. L'area non è dotata nell'immediatezza di servizi di vario genere; ha una discreta viabilità, ed è facilmente raggiungibile dalla via Etnea arteria di collegamento tra il Comune di Gravina di Catania e il Comune di Mascalucia.

il vano garage è ubicato al piano sottostrada della palazzina "A" del complesso residenziale composto da tre corpi edilizi. (allegato 01 - Lotto 01 - foto aerea - da foto 01 a foto 02) Il vano Garage è raggiungibile al piano sottostrada, attraverso la scala condominiale della palazzina "A", o al momento attraverso le due scale realizzate - abusivamente - all'interno dell'appartamento e all'interno della tettoia chiusa, precedentemente descritti. (allegato 01 - foto 12 - foto 16 e 17 - da foto 42 a foto 51) Il vano box completamente trasformato e adibito ad abitazione - abusivamente. Infatti vi si trova una zona cucina aperta verso una zona di soggiorno, dal quale si raggiungono tramite un piccolo disimpegno altre tre vani senza alcuna areazione naturale. Dalla scala posta all'interno della tettoia chiusa si raggiunge un altro ambiente ricavato - abusivamente - dallo svuotamento del terrapieno corrispondente dal quale sono stati ricavati altri due grandi ambienti. (allegato 01 - da foto 42 a foto 51)

Va precisato che l'immobile, è stato modificato ed ampliato nelle volumetrie nonché negli usi. Tutte le modifiche apportate sono state realizzate dalla proprietà senza alcuna autorizzazione edilizia, e pertanto si dovranno "demolire e/o ripristinare" in quanto non sanabili: si dovrà ripristinare il vano box auto come da progetto di variante approvato, oggi trasformato come spazio abitativo. Si dovrà ripristinare il terrapieno a ridosso del vano box, al piano sottostrada, e quindi demolire gli ambienti realizzati. Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, presentando una nuova docfa, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto originario.

Garage al piano sottostrada, di vani utili tre, categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) composto da: un vano box + due piccoli vani retrostanti (come da progetto di variante originario). Altezza interna è pari a ml. 2,73.

La superficie utile dell'intero garage (modificato) al netto dei muri è pari a mq. 73,49.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare - garage - (modificata) in questione è pari a mq. 83,90. (allegato 17 - 18)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1578, Sub. 43, Categoria C6 - Fg. 1, Part. 1578, Sub. 44, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 67.120,00

Questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area periferica in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, del suo stato tecnico-amministrativo, 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 2016 attualmente in vigore.

E' accertata la NON CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, e le piante catastali. Le difformità riscontrate riguardano, delle modifiche interne con diversa distribuzione interna dell'appartamento (inserimento di scala interna di collegamento con il vano sottostante al piano sottostrada), la realizzazione di una copertura con struttura "smontabile" all'esterno e una piscina sul terreno (sub 45) annesso all'appartamento. Inoltre, la difformità più "grave" riscontrata è il collegamento con una scala, dal vano esterno realizzato con struttura precaria, con il vano garage (risultante ancora in due subalterni e quindi non conforme catastalmente al progetto di variante approvato) trasformati in abitazione (43).

Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, presentando una nuova docfa, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto originario. Sarà anche necessario aggiornare la pianta catastale dell'appartamento con una nuova docfa, con l'inserimento della tettoia chiusa e della veranda.

Al valore commerciale del bene sopra ricavato, è necessario sottrarre, la quota stimata verosimilmente in € 70.000,00, per ripristinare lo stato di fatto prima dell'ampliamento non autorizzato e non sanabile, cioè: spostando o modificando la piscina dal muro di confine almeno ad una distanza di due metri, demolire il manufatto quasi a ridosso il muro confinante con la via raffaello sanzio, chiudere il solaio all'interno dell'appartamento e in corrispondenza della tettoia chiusa in corrispondenza delle scale che conducono al piano sottostante, il ripristino del terrapieno a confine con il vano garage (come da progetto di variante) con la demolizione delle parti costruite, ripristino del box auto come da progetto di variante.

Solo la tettoia chiusa e la veranda possono essere regolarizzate sotto il profilo urbanistico. Pertanto si dovrà istruire una pratica urbanistica riguardo la tettoia e la veranda considerando l'art.20 della Legge Regionale 4/2003, oltre a provvedere alla catastazione delle stesse. Per ciò che attiene alla pratica urbanistica il costo presunto è verosimilmente pari ad € 3.500,00 considerando gli oneri da versare al comune. Oltre è necessario presentare due nuove Docfa per l'aggiornamento della pianta catastale dell'appartamento e del box auto che attualmente risulta diviso in due subalterni come previsto nel progetto in origine senza considerare la variante ottenuta. Il costo presunto è verosimilmente pari ad € 1.200,00. Tali costi - € 70.000 + € 3.500 + € 1.200 - si dovranno decurtare dal valore commerciale del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Gravina di Catania	247,15 mq	1.200,00 €/mq	€ 296.580,00	100,00	€ 296.580,00

(CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra					
Bene N° 2 - Garage Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada	83,90 mq	800,00 €/mq	€ 67.120,00	100,00	€ 67.120,00
Valore di stima:					€ 363.700,00

Da cui detrarre gli importi per oneri e costi, pari ad € 74.700,00

€ 363.700,00 - € 74.700,00 = € 289.000,00

Deprezzamento del 15,00 % (per assenza di garanzia per vizi del bene venduto)

€ 289.000,00 - 15% = € 245.650,00 e in cifra tonda € 246.000,00

Valore finale di stima: € 246.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Belpasso (CT) - Via Timpa Magna n°13, piano terra - primo
L'immobile oggetto di stima ricade in un'area periferica del Comune di Belpasso, in aperta campagna tra il territorio di detto comune e il territorio di Nicolosi. E' ubicato al civico n. 13 della via Timpa Magna, strada che denuncia una presenza scarsa di corpi edilizi residenziali tipo villette ad uno o due elevazioni. L'area non è dotata di servizi di vario genere; ha una scarsa viabilità, ed non è facilmente raggiungibile.

La Villetta è ubicata all'interno della particella 25, particella che confina con la particella 26, ove si trova un'altra villetta distribuita su tre elevazioni, **che è stata edificata senza alcuna autorizzazione edilizia ed è quindi da considerarsi totalmente abusiva sotto il profilo urbanistico.** (allegato 19 - Lotto 02 - foto aerea - foto 01)

Attraverso il cancello scorrevole alla proprietà (terreni ricadenti alle particelle 25-26) si accede ad una strada interna che si collega ai due corpi edilizi di cui sopra. In fondo alla strada, quindi arrivando alla particella 26, troviamo la Villetta in questione di cui al sub 1. **L'immobile ha un ampio terreno/giardino annesso dove si trovano anche due corpi edilizi tipo tettoie coperte, realizzate su pareti in muratura (quindi non strutture precarie) anch'esse realizzate senza l'ausilio di alcuna autorizzazione edilizia.** (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 02 - a foto 18)

Prospiciente l'ingresso alla villetta troviamo un'area su cui prospettano un portico e una tettoia. Attraversando la porta d'ingresso si accede ad un vano d'ingresso dal quale si raggiunge direttamente un ampio vano di soggiorno, un disimpegno che distribuisce tutti gli altri ambienti al piano, oltre ad accogliere una scala di collegamento con il piano superiore. Dal disimpegno si raggiungono un servizio igienico e un vano studio. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 19 - a foto 30) Dal vano di soggiorno, tramite un piccolo disimpegno si raggiunge un ampio vano adibito a cucina/abitabile, attrezzata con cucina in muratura ben rifinita e con un forno a

legna. Inoltre dalla cucina si raggiunge un piccolo vano servizio igienico/lavanderia. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 31 - a foto 39)

La scala al primo piano da accesso ad un piccolo disimpegno, il quale distribuisce quattro camere da letto e un servizio igienico. Il piano è fornito di tre balconi, uno dei quali abusivo. Una delle camere da letto ha un servizio igienico e una cabina armadio dedicati, realizzati anch'essi abusivamente chiudendo uno spazio esterno attiguo con funzione di portico. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 40 - a foto 56)

Il terreno attiguo, cioè la particella 25 è di fatto un unico terreno con la particella 26 sopra descritta, e sul quale trova edificata una seconda villetta di tre elevazioni fuori terra. QUEST'ULTIMA però è stata edificata in totale assenza di autorizzazione edilizia e non può essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico, e pertanto si predispone, ai fini della valutazione commerciale, la demolizione totale. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 57 - a foto 81) Pertanto si precisa che il bene in oggetto sarà costituito dalla Villetta ricadente sulla particella 26 sub 1 e particella 25.

E' necessario precisare: nella particella 26 le tettoie realizzate devono essere smontate ripristinando lo stato dei luoghi, in quanto non sanabili; al piano primo della Villetta (particella 26) il servizio igienico e la cabina armadio realizzati trasformando il portico, devono essere demoliti ripristinando lo stato dei luoghi originario. Anche il balconcino e la relativa apertura sul fronte vanno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi come da concessione edilizia in sanatoria N.22/09 e pianta catastale corrispondente.

Al valore commerciale ricavato del bene sopra citato, è necessario sottrarre, la quota stimata verosimilmente in € 160.000,00 considerando la mole significativa della demolizione, per ripristinare lo stato di fatto prima delle sostanziali modifiche apportate relative agli ampliamenti e nuove edificazioni non autorizzate e non sanabili sotto il profilo urbanistico

Villetta con ampio giardino, al piano terra e piano primo, di vani utili sette oltre accessori e servizi, categoria catastale A/7 (abitazioni in villini) composto da: al piano terra da un vano d'ingresso + ampio vano di soggiorno + un vano studio + servizio igienico + ampio vano cucina + vano lavanderia + al piano primo quattro camere da letto + servizio igienico + ampio terreno/giardino esclusivo.

Altezza interna è pari a ml. 3,05 al piano terra; al piano primo H media 3,40.

La superficie utile dell'intero appartamento al netto dei muri è pari a mq. 146,81 al piano terra. La superficie utile dell'intero appartamento (modificato) al netto dei muri è pari a mq. 84,79 al piano primo.

La superficie utile del portico è pari a mq. 19,76.

La superficie utile della tettoia è pari a mq. 18,34.

La superficie utile dei camminamenti pavimentati perimetrali e balconi è pari a mq. 27,18.

La superficie del terreno/giardino al netto dei corpi edilizi, è pari a mq. 730,68 (particella 26) mq. 1.203,57 (particella 25)

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (modificata) in questione è pari a mq. 443,68 + 216,64. (allegato 26 - 27)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 26, Sub. 1, Categoria A7, Graffato sì - Fg. 24, Part. 26, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 25, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 429.208,00

Questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area extraurbana - rurale in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, del suo stato tecnico-amministrativo, 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 2016 attualmente in vigore.

E' accertata la NON CORRISPONDENZA tra lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, e le piante catastali. (allegato 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 26 - 27)

E' necessario precisare: nella particella 26 le tettoie realizzate devono essere smontate ripristinando lo stato dei luoghi, in quanto non sanabili; al piano primo della Villetta (particella 26) il servizio igienico e la cabina armadio realizzati trasformando il portico, devono essere demoliti ripristinando lo stato dei luoghi originario. Anche il balconcino e la relativa apertura sul fronte vanno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi come da concessione edilizia in sanatoria N.22/09 e pianta catastale corrispondente. (allegato 25 - 24)

Si precisa che il subalterno 2 è stato edificato e catastato senza alcuna autorizzazione edilizia.

Il terreno attiguo, cioè la particella 25 attigua è di fatto unico con il terreno della particella 26 sopra descritta, sul quale trova edificata una seconda villetta di tre elevazioni fuori terra. QUEST'ULTIMA è stata edificata in totale assenza di autorizzazione edilizia e non può essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico, e pertanto si predispone, ai fini della valutazione commerciale, la demolizione totale. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 57 - a foto 81)

Pertanto si precisa che il bene in oggetto sarà costituito dalla Villetta ricadente sulla particella 26 sub 1 e particella 25.

Al valore commerciale ricavato del bene sopra citato, è necessario sottrarre, la quota stimata verosimilmente in € 160.000,00, per ripristinare lo stato di fatto prima delle sostanziali modifiche apportate relative agli ampliamenti e nuove edificazioni non autorizzate e non sanabili sotto il profilo urbanistico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Belpasso (CT) - Via Timpa Magna n°13, piano terra - primo	660,32 mq	650,00 €/mq	€ 429.208,00	100,00	€ 429.208,00
Valore di stima:					€ 429.208,00

Da cui detrarre gli importi per oneri e costi, pari ad € 160.000,00

€ 429.208,00 - € 160.000,00 = € 269.208,00

Deprezzamento del 15,00 % (per assenza di garanzia per vizi del bene venduto)

€ 269.208,00 - 15% = € 228.826,80 e in cifra tonda € 229.000,00

Valore finale di stima: € 229.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gravina di Catania, li 03/10/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - riprese fotografiche - LOTTO 01
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - mappa foglio 1 particella 1578
- ✓ N° 4 Altri allegati - elaborato planimetrico F. 1 p.lla 1578 sub 45 sub 20
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura storica f. 1 p.lla 1578 sub 45
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura storica f. 1 p.lla 1578 sub 20
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - pianta sub 20
- ✓ N° 8 Altri allegati - rilievo metrico con indicazione degli abusi
- ✓ N° 9 Altri allegati - rilievo metrico con indicazione dei dati metrici commerciali
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Concessione Edificatoria n.2 del 21/01/1992 con grafici di progetto
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Concessione Edificatoria in VARIANTE n. 28 del 20/04/1995 con progetto di variante
- ✓ N° 12 Altri allegati - certificazione inio e fine lavori edili del 14/06/1995
- ✓ N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilità del 14/06/1995
- ✓ N° 14 Altri allegati - elaborato planimetrico sub 43 sub 44
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - visure storiche f. 1 p.lla 1578 sub 43 e sub 44
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - piante sub 43 e sub 44
- ✓ N° 17 Altri allegati - rilievo metrico con indicazione degli abusi
- ✓ N° 18 Altri allegati - rilievo metrico con indicazione dei dati metrici commerciali e degli abusi
- ✓ N° 19 Foto - riprese fotografiche - LOTTO 02



- ✓ N° 20 Estratti di mappa - mappa F. 24 p.lle 25-26
- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - visura storica f. 24 p.la 26 sub 1
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - visura storica f. 24 p.la 26 sub 2
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - visura storica f. 24 p.la 25
- ✓ N° 24 Planimetrie catastali - pianta F. 24 p.la 26 sub 1
- ✓ N° 25 Concessione edilizia - Concessione Edilizia in SANATORIA n.22/09 rif. F. 24 p.la 26 sub 1
- ✓ N° 26 Altri allegati - rilievo metrico e dati metrici commerciali con indicazione degli abusi F. 24 p.la 26 sub 1
- ✓ N° 27 Altri allegati - rilievo metrico e dati metrici commerciali con indicazione degli abusi F. 24 p.la 25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano terra

L'immobile oggetto di stima ricade in un'area periferica del Comune di Gravina di Catania, in vicinanza del Comune di Mascalucia e la frazione di San Giovanni Galermo. E' ubicato al civico n. 3 della via Raffaello Sanzio, strada che denuncia una presenza di corpi edilizi residenziali ad uno o più livelli fuori terra. L'area non è dotata nell'immediatezza di servizi di vario genere; ha una discreta viabilità, ed è facilmente raggiungibile dalla via Etnea arteria di collegamento tra il Comune di Gravina di Catania e il Comune di Mascalucia.

L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina "A" del complesso residenziale composto da tre corpi edilizi. (allegato 01 - Lotto 01 - foto aerea - da foto 01 a foto 02) Attraverso la porta d'ingresso si accede ad un vano d'ingresso/soggiorno, dal quale si raggiunge un disimpegno, che distribuisce tutti gli altri ambienti dell'immobile, oltre ad accogliere anche una scala di collegamento con il piano sottostante, corrispondente al piano sottostrada. Dal disimpegno si raggiungono tre camere, una delle quali era il vano cucina, un servizio igienico e una lavanderia. In direzione est, all'esterno troviamo un camminamento pavimentato perimetrale all'appartamento. (allegato 01 - da foto 03 a foto 12) In direzione ovest, all'esterno troviamo un ulteriore camminamento pavimentato perimetrale all'appartamento chiuso a veranda. Da quest'ultima si raggiunge una tettoia chiusa realizzata con una struttura in legno lamellare chiusa perimetralmente con infissi in alluminio e vetro. All'interno di questa tettoia chiusa si trova una ulteriore scala che collega il piano sottostrada corrispondente al vano box, che di fatto è stato trasformato ed adibito ad abitazione. Con le due scale ubicate sia all'interno dell'appartamento, che con la scala ubicata all'interno della tettoia chiusa, si raggiunge il piano sottostante. (allegato 01 - da foto 13 a foto 18) Dalla scala interna all'appartamento si raggiunge il vano box completamente trasformato - abusivamente e adibito ad abitazione. Infatti vi si trova una zona cucina aperta verso una zona di soggiorno, dal quale si raggiungono tramite un piccolo disimpegno altre tre vani senza alcuna areazione naturale. Dalla scala posta all'interno della tettoia chiusa si raggiunge un altro ambiente ricavato - abusivamente - dallo svuotamento del terrapieno corrispondente dal quale sono stati ricavati altri due grandi ambienti. (allegato 01 - da foto 42 a foto 51) L'immobile è dotato di ampio spazio esterno adibito parzialmente a giardino con alberature e ampie pavimentazioni. Inoltre è presente e funzionante una piscina. (allegato 01 - da foto 19 a foto 22) Oltre la piscina, quasi sul fronte strada è presente un altro manufatto, anch'esso realizzato abusivamente, contenente vari ambienti utilizzati per una attività commerciale di estetista. (allegato 01 - da foto 23 a foto 41)

Va precisato che l'immobile, rispetto alle piante catastali e al progetto originario approvato e successiva variante, è stato modificato ed ampliato nelle volumetrie nonché negli usi. Tutte le modifiche apportate sono state realizzate dalla proprietà senza alcuna autorizzazione edilizia, e pertanto si dovranno "demolire e/o ripristinare" in quanto non sanabili: il corpo edilizio a ridosso del confine strada, utilizzato come attività commerciale di estetista, si dovrà demolire. Si dovrà ripristinare il vano box auto come da progetto di variante approvato, oggi trasformato a spazio abitativo. Si dovrà ripristinare il terrapieno a ridosso del vano box, al piano sottostrada, e quindi demolire gli ambienti realizzativi. La piscina può essere sanata apportando una modifica alla stessa o spostandola rispetto al muro di confine di almeno mt.2,00 per come C.C., in quanto al momento nel punto più ravvicinato al muro di confine la distanza è di circa mt. 1,62. Possono essere sanati sotto il profilo urbanistico, la chiusura a veranda dello spazio esterno lato ovest e della tettoia chiusa.

Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, presentando una nuova docfa, dopo avere ripristinato lo stato degli

immobili allo stato del progetto originario. Sarà anche necessario aggiornare la pianta catastale dell'appartamento con una nuova docfa, con l'inserimento della tettoia chiusa e della veranda.

Al valore commerciale del bene sopra ricavato, è necessario sottrarre, la quota stimata verosimilmente in € 70.000,00, per ripristinare lo stato di fatto prima dell'ampliamento non autorizzato e non sanabile, cioè: spostando o modificando la piscina dal muro di confine almeno ad una distanza di due metri, demolire il manufatto quasi a ridosso il muro confinante con la via raffaello sanzio, chiudere il solaio all'interno dell'appartamento e in corrispondenza della tettoia chiusa in corrispondenza delle scale che conducono al piano sottostante, il ripristino del terrapieno a confine con il vano garage (come da progetto di variante) con la demolizione delle parti costruite, ripristino del box auto come da progetto di variante.

La tettoia chiusa e la veranda possono essere regolarizzate sotto il profilo urbanistico. Pertanto si dovrà istruire una pratica urbanistica riguardo la tettoia e la veranda considerando l'art.20 della Legge Regionale 4/2003, oltre a provvedere alla catastazione delle stesse. Anche la piscina, apportate le sopra descritte modifiche può essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico. Per ciò che attiene alla pratica urbanistica il costo complessivo presunto è verosimilmente pari ad € 3.500,00 considerando gli oneri da versare al comune. Oltre è necessario presentare due nuove Docfa per l'aggiornamento della pianta catastale dell'appartamento e del box auto che attualmente risulta diviso in due subalterni come previsto nel progetto in origine, senza considerare la variante ottenuta. Il costo presunto è verosimilmente pari ad € 1.200,00.

- **Tali costi - € 70.000 + € 3.500 + € 1.200 - si dovranno decurtare dal valore commerciale del bene.**

Appartamento con giardino, piscina e garage, al piano terra e piano sottostrada, di vani utili tre oltre accessori e servizi, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: un vano d'ingresso/soggiorno + due camera da letto + servizio igienico + vano lavanderia + una ampia veranda + un vano tettoia chiusa + piscina + camminamenti pavimentati perimetrali + ampio terreno/giardino esclusivo + box auto al piano sottostrada. Altezza interna è pari a ml. 2,96.

La superficie utile dell'intero appartamento (modificato) al netto dei muri è pari a mq. 86,40.

La superficie utile della tettoia chiusa è pari a mq. 30,46.

La superficie utile dei camminamenti pavimentati perimetrali è pari a mq. 25,21.

La superficie utile della veranda è pari a mq. 14,27.

La superficie della piscina è pari a mq. 45,83.

La superficie del terreno/giardino al netto dei corpi edilizi, ha una superficie pari a mq. 420,80.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (modificata) in questione è pari a mq. 247,15. (allegato 07 - 08 - 09)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1578, Sub. 20, Categoria A2 - Fg. 1, Part. 1578, Sub. 45, Categoria F1

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

Destinazione urbanistica: La costruzione del complesso edilizio è certificata con inizio il 04/06/1992 e ultimazione lavori il 03/05/1995. L'area in cui ricade il fabbricato è in "ZONA B" di PRG - zona destinate all'edilizia residenziale di completamento. R.E.C. di cui al Decreto del Dir. Gen. del Dip. Reg. Urb. Dell'A.R.T.A. 7 luglio 2008 - G.U.R.S. Parte I n. 37 del 14/08/2008. Dal regolamento Edilizio: ART. 85 - Zone B - Destinate all'edilizia residenziale di completamento. - Definizione - Si tratta delle aree edificate o parzialmente edificate del centro urbano che presentano le caratteristiche di cui all'art. 21 della Legge Regionale del 27 dicembre 1978 n. 71. In tali zone si riscontrano complessi edilizi tipologicamente e

architettonicamente unitari e omogenei, nati da pianificazione esecutiva in attuazione del precedente P. di F, così come aree saturate da interventi spontanei. Sono comunque tutte quelle aree di più recente costituzione che possiedono tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità, rete fognante (prevista), idrica, ecc.. - Destinazione d'uso - Tutte le destinazioni esistenti. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intendono tutte le destinazioni esistenti e quelle comprensive delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie vicinato, media e grande struttura, e delle attività artigianali non nocive, moleste e rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: - uffici pubblici e privati; - pubblici spettacoli; - attività culturali; - attività sportive; - depositi ed autorimesse. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, gestite anche da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere.

85.3 - Attività edilizia consentita - Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzioni e nuove costruzioni e trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni. - Strumenti attuativi - Concessione edilizia La stessa non è richiesta per le opere di cui all'art. 3.1 (manutenzione ordinaria) delle presenti norme ed È invece sostituita da una autorizzazione dell'Amministrazione, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 37/85, per le opere di cui agli artt. 3.2 e 3.3 (manutenzione straordinaria e restauro) delle presenti Norme.

85.5 - Indici di zona

85.5.1 Sottozona B

85.5.1.1 - Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3 mc/mq (art. 7 DM 2 aprile 1968)

85.5.1.2 Altezza massima L'altezza degli edifici è subordinata al rispetto delle norme della legge n. 64 del 2/2/1974 (normativa per le zone sismiche) e successive modifiche (D.M. 3/3/1975 - D.M. 3/6/1981 - D.M. 19/6/1984 e D.M. 16/1/96). L'altezza massima assoluta: ml.10,60.

85.5.3 Numero max dei piani fuori terra: tre.

85.5.1.3 - Distanze

Distanza minima dal ciglio stradale: in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti oppure a ml. 5,00. Nel caso in cui non È possibile l'allineamento fra fabbricati esistenti, la costruzione deve essere arretrata di ml. 5,00 dal ciglio stradale. Distanze minima tra i fabbricati : a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche; b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei); Distanza minima dal confine: a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata; b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti); c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine. Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici. L'ampliamento planimetrico e quindi volumetrico è consentito nel rispetto dell'indice fondiario e dell'altezza massima consentita. Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata non ché quelli di cui all'art. 42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art. 14 L.R. 70/81 e art. 11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione. Le aree non coperte da edificazione, la cui densità edilizia è stata totalmente sfruttata con progetto approvato, si intendono inedificabili in quanto a servizio della costruzione già edificata, perché sature volumetricamente.

85.5.1.4 Volumi tecnici Vano scala e ascensore: Per ciò che riguarda i locali destinati a vano scala e ascensore, non può imporsi alcun limite in quanto la relativa superficie coperta scaturisce dalla soluzione progettuale. Cabine idriche I locali destinati a cabine idriche devono avere una superficie massima lorda pari al 10 per cento della superficie calpestabile del terrazzo di copertura. Pertanto le cabine idriche sono consentite solo ed esclusivamente nelle coperture a terrazzo. I sopracitati volumi tecnici sono soggetti al rilascio della Concessione Edilizia.

85.5.2 Sottozona B1

85.5.2.1 - Definizione - Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana.



85.5.2.2 - Destinazione di zona - Insediamenti residenziali. 85.5.2.3 - Prescrizioni particolari
 Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato o a schiera.
 85.5.2.4 - Densità edilizia fondiaria Densità edilizia fondiaria massima pari a 2,5 mc/mq.
 85.5.2.5 Distanza minima dal ciglio stradale a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a
 mt 7,00 (sette); b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe
 superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici); c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade
 larghe oltre a mt 15,00 (quindici); 85.5.2.6 distanze minima tra i fabbricati : a) uguale o
 maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se
 cieche; b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei); 85.5.2.7 Distanza minima dal confine:
 a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata; b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti); c) a
 confine solo se esiste già una costruzione a confine, oppure nel caso in cui il lotto da edificare
 confini con lotto libero; 85.5.2.8 Altezza massima assoluta alla gronda: mt 10,60 (metri dieci e
 centimetri sessanta); 85.5.2.9 Numero dei piani fuori terra: tre; 85.5.2.10 Rapporto di
 copertura: 5/10; 85.5.2.11 Dimensione del lotto minimo: a) l'edificazione È consentita con
 singola Concessione Edilizia per lotti fino a mq 5.000; b) per lotti con superficie superiore a mq
 5.000: si rinvia alla lottizzazione, considerando che il lotto minimo deve essere non inferiore a
 mq 1200

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gravina di Catania (CT) - via Raffaello Sanzio 3, edificio A, scala A, interno 2, piano sottostrada

L'immobile oggetto di stima ricade in un'area periferica del Comune di Gravina di Catania, in
 vicinanza del Comune di Mascalucia e la frazione di San Giovanni Galermo. E' ubicato al civico
 n. 3 della via Raffaello Sanzio, strada che denuncia una presenza di corpi edilizi residenziali ad
 uno o più livelli fuori terra. L'area non è dotata nell'immediatezza di servizi di vario genere; ha
 una discreta viabilità, ed è facilmente raggiungibile dalla via Etnea arteria di collegamento tra il
 Comune di Gravina di Catania e il Comune di Mascalucia.

il vano garage è ubicato al piano sottostrada della palazzina "A" del complesso residenziale
 composto da tre corpi edilizi. (allegato 01 - Lotto 01 - foto aerea - da foto 01 a foto 02) Il vano
 Garage è raggiungibile al piano sottostrada, attraverso la scala condominiale della palazzina
 "A", o al momento attraverso le due scale realizzate - abusivamente - all'interno
 dell'appartamento e all'interno della tettoia chiusa, precedentemente descritti. (allegato 01 -
 foto 12 - foto 16 e 17 - da foto 42 a foto 51) Il vano box completamente trasformato e adibito
 ad abitazione - abusivamente. Infatti vi si trova una zona cucina aperta verso una zona di
 soggiorno, dal quale si raggiungono tramite un piccolo disimpegno altre tre vani senza alcuna
 areazione naturale. Dalla scala posta all'interno della tettoia chiusa si raggiunge un altro
 ambiente ricavato - abusivamente - dallo svuotamento del terrapieno corrispondente dal quale
 sono stati ricavati altri due grandi ambienti. (allegato 01 - da foto 42 a foto 51)

Va precisato che l'immobile, è stato modificato ed ampliato nelle volumetrie nonché negli usi.
 Tutte le modifiche apportate sono state realizzate dalla proprietà senza alcuna autorizzazione
 edilizia, e pertanto si dovranno "demolire e/o ripristinare" in quanto non sanabili: si dovrà
 ripristinare il vano box auto come da progetto di variante approvato, oggi trasformato come
 spazio abitativo. Si dovrà ripristinare il terrapieno a ridosso del vano box, al piano sottostrada,
 e quindi demolire gli ambienti realizzati. Sarà necessario aggiornare la pianta catastale del
 vano garage che attualmente risulta ancora diviso in due subalterni, presentando una nuova
 docfa, dopo avere ripristinato lo stato degli immobili allo stato del progetto originario.

**Garage al piano sottostrada, di vani utili tre, categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie,
 rimesse, autorimesse) composto da: un vano box + due piccoli vani retrostanti (come da
 progetto di variante originario). Altezza interna è pari a ml. 2,73.**

La superficie utile dell'intero garage (modificato) al netto dei muri è pari a mq. 73,49.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare - garage - (modificata) in questione è pari a mq. 83,90. (allegato 17 - 18)

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1578, Sub. 43, Categoria C6 - Fig. 1, Part. 1578, Sub. 44, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: La costruzione del complesso edilizio è certificata con inizio il 04/06/1992 e ultimazione lavori il 03/05/1995. L'area in cui ricade il fabbricato è in "ZONA B" di PRG - zona destinate all'edilizia residenziale di completamento. R.E.C. di cui al Decreto del Dir. Gen. del Dip. Reg. Urb. Dell'A.R.T.A. 7 luglio 2008 - G.U.R.S. Parte I n. 37 del 14/08/2008. Dal regolamento Edilizio: ART. 85 - Zona B - Destinate all'edilizia residenziale di completamento. - Definizione - Si tratta delle aree edificate o parzialmente edificate del centro urbano che presentano le caratteristiche di cui all'art. 21 della Legge Regionale del 27 dicembre 1978 n. 71. In tali zone si riscontrano complessi edilizi tipologicamente e architettonicamente unitari e omogenei, nati da pianificazione esecutiva in attuazione del precedente P. di F, così come aree saturate da interventi spontanei. Sono comunque tutte quelle aree di più recente costituzione che possiedono tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità, rete fognante (prevista), idrica, ecc.. - Destinazione d'uso - Tutte le destinazioni esistenti. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intendono tutte le destinazioni esistenti e quelle comprensive delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie vicinato, media e grande struttura, e delle attività artigianali non nocive, moleste e rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: - uffici pubblici e privati; - pubblici spettacoli; - attività culturali; - attività sportive; - depositi ed autorimesse. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, gestite anche da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere. 85.3 - Attività edilizia consentita - Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzioni e nuove costruzioni e trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni. - Strumenti attuativi - Concessione edilizia La stessa non è richiesta per le opere di cui all'art. 3.1 (manutenzione ordinaria) delle presenti norme ed È invece sostituita da una autorizzazione dell'Amministrazione, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 37/85, per le opere di cui agli artt. 3.2 e 3.3 (manutenzione straordinaria e restauro) delle presenti Norme. 85.5 - Indici di zona 85.5.1 Sottozona B 85.5.1.1 - Indice di fabbricabilità fondiaria massima: 3 mc/mq (art. 7 DM 2 aprile 1968) 85.5.1.2 Altezza massima L'altezza degli edifici è subordinata al rispetto delle norme della legge n. 64 del 2/2/1974 (normativa per le zone sismiche) e successive modifiche (D.M. 3/3/1975 - D.M. 3/6/1981 - D.M. 19/6/1984 e D.M. 16/1/96). L'altezza massima assoluta: ml.10,60. 85.5.3 Numero max dei piani fuori terra: tre. 85.5.1.3 - Distanze Distanza minima dal ciglio stradale: in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti oppure a ml. 5,00. Nel caso in cui non È possibile l'allineamento fra fabbricati esistenti, la costruzione deve essere arretrata di ml. 5,00 dal ciglio stradale. Distanze minima tra i fabbricati : a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche; b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei); Distanza minima dal confine: a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata; b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti); c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine. Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici. L'ampliamento planimetrico e quindi volumetrico è consentito nel rispetto dell'indice fondiario e dell'altezza massima consentita.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata non che quelli di cui all'art. 42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art. 14 L.R. 70/81 e art. 11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione. Le aree non coperte da edificazione, la cui densità edilizia è stata totalmente sfruttata con progetto approvato, si intendono inedificabili in quanto a servizio della costruzione già edificata, perchè sature volumetricamente. 85.5.1.4 Volumi tecnici Vano scala e ascensore: Per ciò che riguarda i locali destinati a vano scala e ascensore, non può imporsi alcun limite in quanto la relativa superficie coperta scaturisce dalla soluzione progettuale. Cabine idriche I locali destinati a cabine idriche devono avere una superficie massima lorda pari al 10 per cento della superficie calpestabile del terrazzo di copertura. Pertanto le cabine idriche sono consentite solo ed esclusivamente nelle coperture a terrazzo. I sopracitati volumi tecnici sono soggetti al rilascio della Concessione Edilizia. 85.5.2 Sottozona B1 85.5.2.1 - Definizione - Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana. 85.5.2.2 - Destinazione di zona - Insediamenti residenziali. 85.5.2.3 - Prescrizioni particolari Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato o a schiera. 85.5.2.4 - Densità edilizia fondiaria Densità edilizia fondiaria massima pari a 2,5 mc/mq. 85.5.2.5 Distanza minima dal ciglio stradale a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette); b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici); c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici); 85.5.2.6 distanze minima tra i fabbricati : a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche; b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei); 85.5.2.7 Distanza minima dal confine: a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata; b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti); c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine, oppure nel caso in cui il lotto da edificare confini con lotto libero; 85.5.2.8 Altezza massima assoluta alla gronda: mt 10,60 (metri dieci e centimetri sessanta); 85.5.2.9 Numero dei piani fuori terra: tre; 85.5.2.10 Rapporto di copertura: 5/10; 85.5.2.11 Dimensione del lotto minimo: a) l'edificazione È consentita con singola Concessione Edilizia per lotti fino a mq 5.000; b) per lotti con superficie superiore a mq 5.000: si rinvia alla lottizzazione, considerando che il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200

Prezzo base d'asta: € 246.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Belpasso (CT) - Via Timpa Magna n°13, piano terra - primo
L'immobile oggetto di stima ricade in un'area periferica del Comune di Belpasso, in aperta campagna tra il territorio di detto comune e il territorio di Nicolosi. E' ubicato al civico n. 13 della via Timpa Magna, strada che denuncia una presenza scarsa di corpi edilizi residenziali tipo villette ad uno o due elevazioni. L'area non è dotata di servizi di vario genere; ha una scarsa viabilità, ed non è facilmente raggiungibile.

La Villetta è ubicata all'interno della particella 25, particella che confina con la particella 26, ove si trova un'altra villetta distribuita su tre elevazioni, **che è stata edificata senza alcuna autorizzazione edilizia ed è quindi da considerarsi totalmente abusiva sotto il profilo urbanistico.** (allegato 19 - Lotto 02 - foto aerea - foto 01)

Attraverso il cancello scorrevole alla proprietà (terreni ricadenti alle particelle 25-26) si accede ad una strada interna che si collega ai due corpi edilizi di cui sopra. In fondo alla strada, quindi arrivando alla particella 26, troviamo la Villetta in questione di cui al sub 1. **L'immobile ha un ampio terreno/giardino annesso dove si trovano anche due corpi edilizi tipo tettoie coperte, realizzate su pareti in muratura (quindi non strutture precarie) anch'esse realizzate senza l'ausilio di alcuna autorizzazione edilizia.** (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 02 - a foto 18)

Prospiciente l'ingresso alla villetta troviamo un'area su cui prospettano un portico e una tettoia. Attraversando la porta d'ingresso si accede ad un vano d'ingresso dal quale si raggiunge direttamente un ampio vano di soggiorno, un disimpegno che distribuisce tutti gli altri ambienti al piano, oltre ad accogliere una scala di collegamento con il piano superiore. Dal disimpegno si raggiungono un servizio igienico e un vano studio. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 19 - a foto 30) Dal vano di soggiorno, tramite un piccolo disimpegno si raggiunge un ampio vano adibito a cucina/abitabile, attrezzata con cucina in muratura ben rifinita e con un forno a legna. Inoltre dalla cucina si raggiunge un piccolo vano servizio igienico/lavanderia. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 31 - a foto 39)

La scala al primo piano da accesso ad un piccolo disimpegno, il quale distribuisce quattro camere da letto e un servizio igienico. Il piano è fornito di tre balconi, uno dei quali abusivo. Una delle camere da letto ha un servizio igienico e una cabina armadio dedicati, realizzati anch'essi abusivamente chiudendo uno spazio esterno attiguo con funzione di portico. (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 40 - a foto 56)

Il terreno attiguo, cioè la particella 25 è di fatto un unico terreno con la particella 26 sopra descritta, e sul quale trova edificata una seconda villetta di tre elevazioni fuori terra. **QUEST'ULTIMA però è stata edificata in totale assenza di autorizzazione edilizia e non può essere regolarizzata sotto il profilo urbanistico, e pertanto si predispone, ai fini della valutazione commerciale, la demolizione totale.** (allegato 19 - Lotto 02 - da foto 57 - a foto 81) **Pertanto si precisa che il bene in oggetto sarà costituito dalla Villetta ricadente sulla particella 26 sub 1 e particella 25.**

E' necessario precisare: nella particella 26 le tettoie realizzate devono essere smontate ripristinando lo stato dei luoghi, in quanto non sanabili; al piano primo della Villetta (particella 26) il servizio igienico e la cabina armadio realizzati trasformando il portico, devono essere demoliti ripristinando lo stato dei luoghi originario. Anche il balconcino e la relativa apertura sul fronte vanno demoliti e ripristinato lo stato dei luoghi come da concessione edilizia in sanatoria N.22/09 e pianta catastale corrispondente.

Al valore commerciale ricavato del bene sopra citato, è necessario sottrarre, la quota stimata

verosimilmente in € 160.000,00 considerando la mole significativa della demolizione, per ripristinare lo stato di fatto prima delle sostanziali modifiche apportate relative agli ampliamenti e nuove edificazioni non autorizzate e non sanabili sotto il profilo urbanistico

Villetta con ampio giardino, al piano terra e piano primo, di vani utili sette oltre accessori e servizi, categoria catastale A/7 (abitazioni in villini) composto da: al piano terra da un vano d'ingresso + ampio vano di soggiorno + un vano studio + servizio igienico + ampio vano cucina + vano lavanderia + al piano primo quattro camere da letto + servizio igienico + ampio terreno/giardino esclusivo.

Altezza interna è pari a ml. 3,05 al piano terra; al piano primo H media 3,40.

La superficie utile dell'intero appartamento al netto dei muri è pari a mq. 146,81 al piano terra.

La superficie utile dell'intero appartamento (modificato) al netto dei muri è pari a mq. 84,79 al piano primo.

La superficie utile del portico è pari a mq. 19,76.

La superficie utile della tettoia è pari a mq. 18,34.

La superficie utile dei camminamenti pavimentati perimetrali e balconi è pari a mq. 27,18.

La superficie del terreno/giardino al netto dei corpi edilizi, è pari a mq. 730,68 (particella 26) mq. 1.203,57 (particella 25)

La superficie commerciale dell'unità immobiliare (modificata) in questione è pari a mq. 443,68 + 216,64. (allegato 26 - 27)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 26, Sub. 1, Categoria A7, Graffato si - Fg. 24, Part. 26, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 25, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade il fabbricato è in "ZONA E" di PRG - zona destinate al Verde Agricolo. R.E.C. di cui al Decreto del Dir. Gen. del Dip. Reg. Urb. 11 agosto 2008.

Prezzo base d'asta: € 229.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a catania il 21/04/2005
Reg. gen. 28037 - Reg. part. 9514
Quota: 1/2 ciascuno
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Barzellotti Bruno
Data: 19/04/2005
N° repertorio: 80923

Trascrizioni

- **pignoramenro**
Trascritto a catania il 07/08/2014
Reg. gen. 30386 - Reg. part. 22120
Quota: 1/2 ciascuno
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GRAVINA DI CATANIA (CT) - VIA RAFFAELLO SANZIO 3, EDIFICIO A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO SOTTOSTRADA

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a catania il 21/04/2005
Reg. gen. 28037 - Reg. part. 9514
Quota: 1/2 ciascuno
Importo: € 400.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio Barzellotti Bruno
Data: 19/04/2005
N° repertorio: 80923

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Trascrizioni

- **pignoramenro**

Trascritto a catania il 07/08/2014

Reg. gen. 30386 - Reg. part. 22120

Quota: 1/2 ciascuno

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Contro



BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A BELPASSO (CT) - VIA TIMPA MAGNA N°13, PIANO TERRA
- PRIMO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a catania il 21/04/2005

Reg. gen. 28037 - Reg. part. 9514

Quota: 1/2 ciascuno

Importo: € 400.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Contro Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio Barzellotti Bruno

Data: 19/04/2005

N° repertorio: 80923



Trascrizioni

- **pignoramenro**

Trascritto a catania il 07/08/2014

Reg. gen. 30386 - Reg. part. 22120

Quota: 1/2 ciascuno

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Contro

