

TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palma Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 670/2021 del R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®
promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	5
Bene N° 2 – box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	6
Bene N° 2 – box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	6
Bene N° 2 – box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	7
Bene N° 2 – box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	7
Bene N° 2 – box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	8
Bene N° 2 – box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	9
Bene N° 2 – box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato.....	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	11
Bene N° 2 - box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato.....	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	13
Bene N° 2 - box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato.....	13
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	14
Bene N° 2 - box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato.....	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	16
Bene N° 2 - box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta.....	21



Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 670/2021 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 197.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo	25
Bene N° 2 – Box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato	26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In data 12.12.2024, il sottoscritto Arch. Palma Alessandro, con studio in Corso Italia n°207 - 95127 - Catania (CT), E-mail info@arch-palma.it, PEC alessandro.palma@archiworldpec.it, Tel. 3384566798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

L'appartamento oggetto della presente è sito al piano primo della palazzina B scala C, di un complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati edilizi da quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato. Il complesso, edificato tra il 1970 e il 1972, si inserisce in un'area periferica nord (semicentrale) di Catania, ma di pregio per la prossimità alla costa e caratterizzata da elevata urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Della Scogliera al civico 18. Tutta l'area urbana limitrofa è totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (Allegato 02 - foto aerea e foto 01) L'accesso alle aree condominiali è garantito dal civico 18 di Via Della Scogliera, con percorsi carrabili e pedonali che conducono alla Palazzina B, Scala C. L'appartamento, servito da ascensore e scala condominiale, si trova al primo piano. Giunti al pianerottolo di piano si trova la porta di accesso all'appartamento in questione, (Allegato 02 - da foto 01 a foto 05) Si accede direttamente ad un unico vano d'ingresso unificato con il vano 01. (Allegato 06) dal Vano d'ingresso si raggiunge un ampio disimpegno, il quale distribuisce il vano 02, il vano 03, il WC, il ripostiglio, il vano 04, il vano lavanderia WC, il vano cucina. Tutti gli ambienti a questo piano hanno aperture finestrate verso l'esterno, oltre ad avere due balconi sui fronti nord-sud. (Allegato 02 - da foto 05 a foto 33, Allegato 06)

Va precisato che:

Sono state riscontrate modeste difformità tra il progetto approvato, la planimetria catastale e lo stato di fatto. Nello specifico, si evidenziano:

- Unificazione del vano d'ingresso con il vano 01, tramite demolizione di parete. (ALL. 05 e ALL. 06)
- Spostamento della porta di accesso al vano ripostiglio. (ALL. 05 e ALL. 06)

Tali variazioni risultano sanabili urbanisticamente mediante presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna, per il tramite di tecnico abilitato con un costo stimato di € 800 e un'ammenda da versare al Comune di € 1.000. Successivamente, si renderà necessario l'aggiornamento catastale tramite DOCCA, con un costo presunto di € 700 (comprensivo di oneri da versare all'agenzia delle entrate).

APPARTAMENTO al piano primo, di vani utili 4 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia wc, un ripostiglio, due balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: da un vano d'ingresso, vano soggiorno/cucina, un piccolo disimpegno, tre vani, un servizio igienico, oltre a due balconi. (Allegato 05, Allegato 06)

L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,00.

La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.104,42. La superficie dei balconi è pari a mq.24,00.

La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano primo è pari a mq.126,00. (Allegato 05, Allegato 06)

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

Il BOX AUTO oggetto della presente è sito al piano seminterrato della palazzina B scala C, di un complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati edilizi da quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato. Il complesso, edificato tra il 1970 e il 1972, si inserisce in un'area periferica nord (semicentrale) di Catania, ma di pregio per la prossimità alla costa e caratterizzata da elevata urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Della Scogliera al civico 18. Tutta l'area urbana limitrofa è totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (Allegato 07 - foto aerea e foto 01) L'accesso alle aree condominiali è garantito dal civico 18 di Via Della Scogliera, con percorsi carrabili e pedonali che conducono alla Palazzina B, Scala C ove trova al piano seminterrato collocazione il Box Auto oggetto di pignoramento. Il box auto, individuato con il n°9, è accessibile tramite la rampa carrabile situata al piano seminterrato della Palazzina B e si immette in una corsia di manovra interna. (Allegato 07 - da foto 02 a foto 03) Il box auto è costituito da un unico vano a geometria regolare, dotato di basculante in lamiera preverniciata. (Allegato 07 - da foto 04 a foto 07)

BOX AUTO al piano seminterrato, categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) composto da un unico vano geometricamente regolare con basculante in lamiera pressopiegata preverniciata. (Allegato 09, Allegato 10)

L'altezza interna del BOX AUTO in questione è pari a mt. 2,70.

La superficie utile del Box Auto al netto dei muri è pari a mq.18,00.

La superficie commerciale totale del BOX AUTO al piano seminterrato è pari a mq.20,50. (Allegato 09, Allegato 10)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

Vedi elenco sintetico delle formalità, completo di note. (allegato 14)

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

Vedi elenco sintetico delle formalità, completo di note. (allegato 14)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

L'Appartamento in questione confina a NORD, ad EST e a SUD con area libera condominiale, a OVEST con appartamento di altra proprietà non meglio identificata. (Allegati 05 - 06)

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

Il BOX AUTO in questione confina a NORD con la corsia di manovra carrabile, ad EST e a OVEST con altri vano Garage di altre proprietà non meglio identificate, a SUD con terrapieno. (Allegati 09 - 10)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	104,42 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	3,00 m	primo
Balconi scoperti	23,85 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				126,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				126,00 mq		

(Allegato 06)

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18,
EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,00 mq	20,50 mq	1	20,50 mq	2,70 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				20,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,50 mq		

(Allegato 10)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18,
EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/02/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 805,67 Piano primo
Dal 26/02/1982 al 26/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 805,67 Piano primo
Dal 26/03/1986 al 28/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 805,67 Piano primo
Dal 28/10/1988 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 80.567,00 Piano primo
Dal 23/02/2005 al 08/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 805,67 Piano primo

In data 08.03.2016 Pratica n. CT0048146 - Bonifica Identificativo Catastale d'ufficio (n.12108.1/2016).
La particella identificata originariamente con il n.660 passa ad una nuova numerazione: n. 1555 oggi in atti.

**BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18,
EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 26/02/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 805,67 Piano primo
Dal 26/02/1982 al 26/03/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 805,67 Piano primo
Dal 26/03/1986 al 28/10/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 805,67 Piano primo
Dal 28/10/1988 al 23/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 80.567,00 Piano primo
Dal 23/02/2005 al 08/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 805,67 Piano primo

In data 08.03.2016 Pratica n. CT0048146 - Bonifica Identificativo Catastale d'ufficio (n.12108.1/2016).
La particella identificata originariamente con il n.660 passa ad una nuova numerazione: n. 1555 oggi in atti.

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18,
EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.				catastale			
	9	1555	9	1	A2	5	6 vani	122 mq	805,67 €	primo	

(Allegato 04)

Corrispondenza catastale

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle modeste incongruenze tra il progetto approvato, la pianta catastale e lo stato di fatto riscontrato. Precisamente nel caso specifico si riscontra una unificazione eseguita abbattendo la parete comune tra il vano d'ingresso e il vano 01, mentre nel vano ripostiglio è stata spostata la porta di accesso. (ALL. 05 e ALL. 06) Tali variazioni riscontrate sono sanabili urbanisticamente, mediante presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, per il tramite di tecnico abilitato con un costo stimato in € 800, per diversa distribuzione interna con ammenda da versare al Comune pari ad € 1.000. Successivamente, per il tramite di un tecnico abilitato, si dovrà dare seguito all'aggiornamento catastale della pianta dell'immobile presentando una nuova DOCFA con un costo presunto pari ad € 700 comprensivo di oneri da versare all'agenzia delle entrate.

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1555	33	1	C6	8	21	21 mq	99,78 €	S1	

(Allegato 10)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

Lo stato di mantenimento dell'appartamento è buono, così come l'intero complesso condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 1970.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

Lo stato di mantenimento del box auto è buono, così come l'intero complesso condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 1970.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno delle aree condominiali relativamente al complesso residenziale del condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno delle aree condominiali relativamente al complesso residenziale del condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

L'appartamento oggetto della presente è sito al piano primo della palazzina B scala C, di un complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati edilizi da quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra il 1970 e il 1972. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica nord (semicentrale) del Comune di Catania ma in un'area di rilievo in quanto limitrofa alla costa della scogliera del litorale catanese, ed esattamente in Via Della Scogliera al civico 18.

La zona dove ricade l'immobile è un'area totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. L'area è dotata di ottima viabilità urbana, e caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea e foto 01) Ci si immette dal civico n.18 di Via della Scogliera all'interno delle aree condominiali percorribili sia pedonalmente che carrabilmente che consentono il raggiungimento di un sistema di due edifici in linea individuabili con palazzina A e Palazzina B, con scale di accesso dedicate. Alla Scala C della Palazzina B trova al primo piano collocazione l'appartamento oggetto di pignoramento.

entrambe le Palazzine edilizie presentano una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione: anno 1970/72. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci cementizi comuni con una finitura di uso corrente. Lo stato di mantenimento di tutto



l'edificio è buono in considerazione del suo stato di mantenimento esterno. L'altezza interna dell'appartamento in questione è di mt. 3,00.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione in tutto l'appartamento ad esclusione del servizio igienico è mattonelle di clinker ceramico da cm. 43x33;
- la pavimentazione e il rivestimento parietale del servizio igienico è in mattonelle di ceramica da cm.20x20 per un'altezza pari a h. 2,05;
- il rivestimento parietale della lavanderia è in mattonelle di ceramica da cm.25x20 per un'altezza pari a h. 1,50;
- le porte interne sono in legno tamburato nobilitato;
- gli infissi esterni, sono in legno con vetro singolo e serrande in legno;
- le pareti sono trattate con idropitture;
- impianto idrico è sotto traccia;
- l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e corpi radianti in alluminio e in lamierino stampato;
- impianto elettrico è datato e non a norma di legge vigente, ma funzionante.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

Il BOX AUTO oggetto della presente è sito al piano seminterrato della palazzina B scala C, di un complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati edilizi da quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra il 1970 e il 1972. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona periferica del Comune di Catania ma in un'area di rilievo in quanto limitrofa alla costa della scogliera, ed esattamente in Via Della Scogliera al civico 18.

La zona dove ricade l'immobile è un'area totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. L'area è dotata di ottima viabilità urbana, e caratterizzata da edifici ad uso residenziale. (Allegato 07 - foto aerea e foto 01) Ci si immette dal civico n.18 di Via della Scogliera all'interno delle aree condominiali percorribili sia pedonalmente che carrabilmente che consentono il raggiungimento della Palazzina B Scala C ove trova al primo seminterrato collocazione il Box Auto oggetto di pignoramento. Al Box Auto si accede carrabilmente dalla scivola carrabile ubicata al piano seminterrato della Palazzina B. (Allegato 07 - da foto 02 a foto 03) Entrambe le Palazzine edilizie del complesso presentano una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione: anno 1970/72. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci cementizi comuni con una finitura di uso corrente. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è buono in considerazione del suo stato di mantenimento esterno. L'altezza interna del box auto in questione è di mt. 2,70.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione è in marmette di pece da cm. 20x10;
- le pareti sono trattate con intonaco grezzo;
- il basculante è in lamiera pressopiegata preverniciata;
- impianto elettrico è datato e non a norma di legge vigente, ma funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

Il detentore del possesso dell'immobile in oggetto è il conduttore dell'appartamento con contratto di locazione con durata da Agosto 2024 ad luglio 2028 (durata 4 anni rinnovabili), Sig. Xuejing Dong rintracciabile presso Via Messina n.605 - Mondo Sushi. (allegato n.11)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

Il detentore del possesso dell'immobile in oggetto è il conduttore del Garage con contratto di locazione con durata da Agosto 2024 ad luglio 2028 (durata 4 anni rinnovabili), Sig. Xuejing Dong rintracciabile presso Via Messina n.605 – Mondo Sushi. (allegato n.11)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SIPIONE Carlotta in Catania	23/02/2005	14061	2420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	23/03/2005	20590	11072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

(Allegato 13)

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SIPIONE Carlotta in Catania	23/02/2005	14061	2420
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	23/03/2005	20590	11072
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

(Allegato 13)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 17/11/2010
Reg. gen. 61339 - Reg. part. 13259
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio SIPIONE Carlotta in Catania
Data: 16/11/2010
N° repertorio: 15399
N° raccolta: 3250
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 19/09/2012
Reg. gen. 43949 - Reg. part. 3920
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio SIPIONE Carlotta in Catania
Data: 18/09/2012
N° repertorio: 15796
N° raccolta: 3547

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 16/06/2013
Reg. gen. 32954 - Reg. part. 27005
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 19/11/2021
Reg. gen. 51902 - Reg. part. 39256
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18,
EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Catania il 17/11/2010

Reg. gen. 61339 - Reg. part. 13259

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio SIPIONE Carlotta in Catania

Data: 16/11/2010

N° repertorio: 15399

N° raccolta: 3250

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43949 - Reg. part. 3920

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Rogante: Notaio SIPIONE Carlotta in Catania

Data: 18/09/2012

N° repertorio: 15796

N° raccolta: 3547

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 16/06/2013

Reg. gen. 32954 - Reg. part. 27005

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 19/11/2021

Reg. gen. 51902 - Reg. part. 39256

Quota: 1/1

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

Licenza Edilizia n°478 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 09.09.1970.

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle modeste incongruenze tra il progetto approvato, la pianta catastale e lo stato di fatto riscontrato. Precisamente nel caso specifico si riscontra una unificazione eseguita abbattendo la parete comune tra il vano d'ingresso e il vano 01, mentre nel vano ripostiglio è stata spostata la porta di accesso. (ALL. 05 e ALL. 06) Tali variazioni riscontrate sono sanabili urbanisticamente, mediante presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria, per il tramite di tecnico abilitato con un costo stimato in € 800, per diversa distribuzione interna con ammenda da versare al Comune pari ad € 1.000. Successivamente, per il tramite di un tecnico abilitato, si dovrà dare seguito all'aggiornamento catastale della pianta dell'immobile presentando una nuova DOCFA con un costo presunto pari ad € 700 comprensivo di oneri da versare all'agenzia delle entrate.

BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO

Licenza Edilizia n°478 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 09.09.1970.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.010,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.512,68

Tali somme saranno oggetto di decurtazione dal valore commerciale del bene stimato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo**

L'appartamento oggetto della presente è sito al piano primo della palazzina B scala C, di un complesso

dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2024 attualmente in vigore.

• **Bene N° 2 – Box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato**

Il BOX AUTO oggetto della presente è sito al piano seminterrato della palazzina B scala C, di un complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati edilizi da quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato. Il complesso, edificato tra il 1970 e il 1972, si inserisce in un'area periferica di Catania, ma di pregio per la prossimità alla costa e caratterizzata da elevata urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Della Scogliera al civico 18. Tutta l'area urbana limitrofa è totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (Allegato 07 - foto aerea e foto 01) L'accesso alle aree condominiali è garantito dal civico 18 di Via Della Scogliera, con percorsi carrabili e pedonali che conducono alla Palazzina B, Scala C ove trova al piano seminterrato collocazione il Box Auto oggetto di pignoramento. Il box auto, individuato con il n°9, è accessibile tramite la rampa carrabile situata al piano seminterrato della Palazzina B e si immette in una corsia di manovra interna. (Allegato 07 - da foto 02 a foto 03) Il box auto è costituito da un unico vano a geometria regolare, dotato di basculante in lamiera preverniciata. (Allegato 07 - da foto 04 a foto 07) **BOX AUTO al piano seminterrato, categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) composto da un unico vano geometricamente regolare con basculante in lamiera pressopiegata preverniciata.** (Allegato 09, Allegato 10) L'altezza interna del BOX AUTO in questione è pari a mt. 2,70. La superficie utile del Box Auto al netto dei muri è pari a mq.18,00. La superficie commerciale totale del BOX AUTO al piano seminterrato è pari a mq.20,50. (Allegato 09, Allegato 10)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1555, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.625,00

Uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, è la superficie commerciale che rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBorsa, BORSINO IMMOBILIARE) e della superficie lorda per come riportato nella tabella dedicata, si ha che l'unità oggetto di pignoramento ha una SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 20,50.

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

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area Periferica Nord/Semicentrale in cui è ubicato l'immobile che ha pregi per via della vicinanza alla costa marittima della scogliera (litoranea catanese), dell'ottima rete viaria di collegamento, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBorsa, BORSINO IMMOBILIARE), dei dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2024 attualmente in vigore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C,	126,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 214.200,00	100,00%	€ 214.200,00

piano primo					
Bene N° 2 - box auto Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato	20,50 mq	1.250,00 €/mq	€ 25.625,00	100,00%	€ 25.625,00
Valore di stima:					€ 239.825,00

(Allegati 06 - 10)

Valore di stima: € 239.825,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali	4522,68	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2500,00	€

Valore finale di stima: € 196.828,57 e in cifra tonda: € 197.000,00

Uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, è la superficie commerciale che rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBORSA, BORSINO IMMOBILIARE) e della superficie lorda per come riportato nella tabella dedicata, si ha che l'unità oggetto di pignoramento ha una SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 126,00.

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

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area Periferica Nord/Semicentrale in cui è ubicato l'immobile che ha pregi per via della vicinanza alla costa marittima della scogliera (litoranea catanese), dell'ottima rete viaria di collegamento, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBORSA, BORSINO IMMOBILIARE), dei dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2024 attualmente in vigore.

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

Catania, li 21/07/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 01 - Verbale di sopralluogo
- ✓ Allegato 02 - Riprese fotografiche _Bene 01_ da foto 01 a foto 33
- ✓ Allegato 03 - Estratto di Mappa F.9 p.lla 1555
- ✓ Allegato 04 - Visura Storica F. 9 P.lla 1555 Sub 9_Bene 01
- ✓ Allegato 05 - Pianta Catastale F. 9 P.lla 1555 Sub 9_Bene 01
- ✓ Allegato 06 - Rilievo e dati metrici commerciali Appartamento _ F. 9 P.lla 1555 Sub 9_Bene 01
- ✓ Allegato 07 - Riprese fotografiche _Bene 02_ da foto 01 a foto 07
- ✓ Allegato 08 - Visura Storica F. 9 P.lla 1555 Sub 33_Bene 02
- ✓ Allegato 09 - Pianta Catastale F. 9 P.lla 1555 Sub 33_Bene 02
- ✓ Allegato 10 - Rilievo e dati metrici commerciali Box auto _ F. 9 P.lla 1555 Sub 33_Bene 02
- ✓ Allegato 11 - Contratto di locazione
- ✓ Allegato 12 - Atto di Provenienza/Compravendita
- ✓ Allegato 13 - elenco sintetico formalità con note



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo**

L'appartamento oggetto della presente è sito al piano primo della palazzina B scala C, di un complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati edilizi da quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato. Il complesso, edificato tra il 1970 e il 1972, si inserisce in un'area periferica di Catania, ma di pregio per la prossimità alla costa e caratterizzata da elevata urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Della Scogliera al civico 18. Tutta l'area urbana limitrofa è totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (Allegato 02 - foto aerea e foto 01) L'accesso alle aree condominiali è garantito dal civico 18 di Via Della Scogliera, con percorsi carrabili e pedonali che conducono alla Palazzina B, Scala C. L'appartamento, servito da ascensore e scala condominiale, si trova al primo piano. Giunti al pianerottolo di piano si trova la porta di accesso all'appartamento in questione, (Allegato 02 - da foto 01 a foto 05) Si accede direttamente ad un unico vano d'ingresso unificato con il vano 01. (Allegato 06) dal Vano d'ingresso si raggiunge un ampio disimpegno, il quale distribuisce il vano 02, il vano 03, il WC, il ripostiglio, il vano 04, il vano lavanderia WC, il vano cucina. Tutti gli ambienti a questo piano hanno aperture finestrate verso l'esterno, oltre ad avere due balconi sui fronti nord-sud. (Allegato 02 - da foto 05 a foto 33, Allegato 06) **Va precisato che:** Sono state riscontrate modeste difformità tra il progetto approvato, la planimetria catastale e lo stato di fatto. Nello specifico, si evidenziano: • Unificazione del vano d'ingresso con il vano 01, tramite demolizione di parete. (ALL. 05 e ALL. 06) • Spostamento della porta di accesso al vano ripostiglio. (ALL. 05 e ALL. 06) Tali variazioni risultano sanabili urbanisticamente mediante presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna, per il tramite di tecnico abilitato con un costo stimato di € 800 e un'ammenda da versare al Comune di € 1.000. Successivamente, si renderà necessario l'aggiornamento catastale tramite DOCFA, con un costo presunto di € 700 (comprensivo di oneri da versare all'agenzia delle entrate). **APPARTAMENTO al piano primo, di vani utili 4 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia wc, un ripostiglio, due balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: da un vano d'ingresso, vano soggiorno/cucina, un piccolo disimpegno, tre vani, un servizio igienico, oltre a due balconi.** (Allegato 05, Allegato 06) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,00. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.104,42. La superficie dei balconi è pari a mq.24,00. **La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano primo è pari a mq.126,00.** (Allegato 05, Allegato 06)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2

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

- **Bene N° 2 - box auto ubicato a Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato**

Il BOX AUTO oggetto della presente è sito al piano seminterrato della palazzina B scala C, di un complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati edilizi da quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato. Il complesso, edificato tra il 1970 e il 1972, si inserisce in un'area periferica di Catania, ma di pregio per la prossimità alla costa e caratterizzata da elevata urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Della Scogliera al civico 18. Tutta l'area urbana limitrofa è totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (Allegato 07 - foto aerea e foto 01) L'accesso alle aree condominiali è garantito dal civico 18 di Via Della Scogliera, con percorsi carrabili e pedonali che conducono alla Palazzina B, Scala C ove trova al piano seminterrato collocazione il Box Auto oggetto di pignoramento. Il box auto, individuato con il n°9, è accessibile tramite la rampa carrabile situata al piano seminterrato della Palazzina B e si immette in una corsia di manovra interna. (Allegato 07 - da foto 02 a foto 03) Il box auto è costituito da un unico vano a

geometria regolare, dotato di basculante in lamiera preverniciata. (Allegato 07 - da foto 04 a foto 07)
BOX AUTO al piano seminterrato, categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) composto da un unico vano geometricamente regolare con basculante in lamiera pressopiegata preverniciata. (Allegato 09, Allegato 10) L'altezza interna del BOX AUTO in questione è pari a mt. 2,70. La superficie utile del Box Auto al netto dei muri è pari a mq.18,00. **La superficie commerciale totale del BOX AUTO al piano seminterrato è pari a mq.20,50.** (Allegato 09, Allegato 10)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1555, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 197.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 670/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 197.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1555, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	126,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di mantenimento dell'appartamento è buono, così come l'intero complesso condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 1970. (allegato n°13)		
Descrizione:	L'appartamento oggetto della presente è sito al piano primo della palazzina B scala C, di un complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati edilizi da quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato. Il complesso, edificato tra il 1970 e il 1972, si inserisce in un'area periferica di Catania, ma di pregio per la prossimità alla costa e caratterizzata da elevata urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Della Scogliera al civico 18. Tutta l'area urbana limitrofa è totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (Allegato 02 - foto aerea e foto 01) L'accesso alle aree condominiali è garantito dal civico 18 di Via Della Scogliera, con percorsi carrabili e pedonali che conducono alla Palazzina B, Scala C. L'appartamento, servito da ascensore e scala condominiale, si trova al primo piano. Giunti al pianerottolo di piano si trova la porta di accesso all'appartamento in questione, (Allegato 02 - da foto 01 a foto 05) Si accede direttamente ad un unico vano d'ingresso unificato con il vano 01. (Allegato 06) dal Vano d'ingresso si raggiunge un ampio disimpegno, il quale distribuisce il vano 02, il vano 03, il WC, il ripostiglio, il vano 04, il vano lavanderia WC, il vano cucina. Tutti gli ambienti a questo piano hanno aperture finestrate verso l'esterno, oltre ad avere due balconi sui fronti nord-sud. (Allegato 02 - da foto 05 a foto 33, Allegato 06) Va precisato che: Sono state riscontrate modeste difformità tra il progetto approvato, la planimetria catastale e lo stato di fatto. Nello specifico, si evidenziano: • Unificazione del vano d'ingresso con il vano 01, tramite demolizione di parete. (ALL. 05 e ALL. 06) • Spostamento della porta di accesso al vano ripostiglio. (ALL. 05 e ALL. 06) Tali variazioni risultano sanabili urbanisticamente mediante presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione interna, per il tramite di tecnico abilitato con un costo stimato di € 800 e un'ammenda da versare al Comune di € 1.000. Successivamente, si renderà necessario l'aggiornamento catastale tramite DOCFA, con un costo presunto di € 700 (comprensivo di oneri da versare all'agenzia delle entrate). APPARTAMENTO al piano primo, di vani utili 4 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia wc, un ripostiglio, due balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) composto da: da un vano d'ingresso, vano soggiorno/cucina, un piccolo disimpegno, tre vani, un servizio igienico, oltre a due balconi; (Allegato 05, Allegato 06) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 3,00. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.104,42. La superficie dei balconi è pari a mq.24,00. La superficie commerciale totale dell'appartamento al piano primo è pari a mq.126,00. (Allegato 05, Allegato 06)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Box Auto			
Ubicazione:	Catania (CT) - Via Della Scogliera n.18, edificio PAL. B, scala C, interno 9, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1555, Sub. 33, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	20,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di mantenimento del vano Garage è buono, così come l'intero complesso condominiale in ordine		

	all'epoca della sua realizzazione - anno 1970.
Descrizione:	Il BOX AUTO oggetto della presente è sito al piano seminterrato della palazzina B scala C, di un complesso edilizio residenziale composto da due fabbricati edilizi da quattro elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato. Il complesso, edificato tra il 1970 e il 1972, si inserisce in un'area periferica di Catania, ma di pregio per la prossimità alla costa e caratterizzata da elevata urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Della Scogliera al civico 18. Tutta l'area urbana limitrofa è totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (Allegato 07 - foto aerea e foto 01) L'accesso alle aree condominiali è garantito dal civico 18 di Via Della Scogliera, con percorsi carrabili e pedonali che conducono alla Palazzina B, Scala C ove trova al piano seminterrato collocazione il Box Auto oggetto di pignoramento. Il box auto, individuato con il n°9, è accessibile tramite la rampa carrabile situata al piano seminterrato della Palazzina B e si immette in una corsia di manovra interna. (Allegato 07 - da foto 02 a foto 03) Il box auto è costituito da un unico vano a geometria regolare, dotato di basculante in lamiera preverniciata. (Allegato 07 - da foto 04 a foto 07) BOX AUTO al piano seminterrato, categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) composto da un unico vano geometricamente regolare con basculante in lamiera pressopiegata preverniciata. (Allegato 09, Allegato 10) L'altezza interna del BOX AUTO in questione è pari a mt. 2,70. La superficie utile del Box Auto al netto dei muri è pari a mq.18,00. La superficie commerciale totale del BOX AUTO al piano seminterrato è pari a mq.20,50. (Allegato 09, Allegato 10)
Vendita soggetta a IVA:	N.D.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18, EDIFICIO PAL. B, SCALA C, PIANO PRIMO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 17/11/2010
Reg. gen. 61339 - Reg. part. 13259
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Notaio SIPIONE Carlotta in Catania
Data: 16/11/2010
N° repertorio: 15399
N° raccolta: 3250
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Catania il 19/09/2012
Reg. gen. 43949 - Reg. part. 3920
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio SIPIONE Carlotta in Catania
Data: 18/09/2012
N° repertorio: 15796
N° raccolta: 3547

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 16/06/2013
Reg. gen. 32954 - Reg. part. 27005
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Catania il 19/11/2021
Reg. gen. 51902 - Reg. part. 39256
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - BOX AUTO UBICATO A CATANIA (CT) - VIA DELLA SCOGLIERA N.18,
EDIFICIO PAL. B, SCALA C, INTERNO 9, PIANO SEMINTERRATO**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Catania il 17/11/2010

Reg. gen. 61339 - Reg. part. 13259

Quota: 1/1

Importo: € 400.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 200.000,00

Rogante: Notaio SIPIONE Carlotta in Catania

Data: 16/11/2010

N° repertorio: 15399

N° raccolta: 3250

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43949 - Reg. part. 3920

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Rogante: Notaio SIPIONE Carlotta in Catania

Data: 18/09/2012

N° repertorio: 15796

N° raccolta: 3547

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 16/06/2013

Reg. gen. 32954 - Reg. part. 27005

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 19/11/2021

Reg. gen. 51902 - Reg. part. 39256

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura