



# TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

ASI E GIUDIZIARIE®



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palma Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 318/2022 del R.G.E.

promos<mark>sa da</mark>

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

ASTE GIUDIZIARIE®

contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

















# SOMMARIO

Incarico		4
Premessa		4
Lotto 1		5
Descrizione		
Completezza documentazione ex art. 567		
Titolarità GIUDIZIARIE°		GIUDIZIAR
Confini		6
Consistenza		6
Cronistoria Dati Catastali		7
Dati Catastali	A QTE	7
Precisazioni	ASICE	8
Stato conservativo	GIUDIZIARIE	8
Parti Comuni		9
Servitù, censo, livello, usi civici		9
Caratteristiche costruttive prevalenti		9
Stato di occupazione		9
Provenienze Ventennali		710
Formalità pregiudizievoli		10
Regolarità edilizia		11
Vincoli od oneri condominiali		12
Lotto 2		13
Descrizione	ASIE	13
Completezza documentazione ex art. 567	GIUDIZIARIE°	14
Titolarità		14
Confini		14
Consistenza		14
Cronistoria Dati Catastali		15
Dati Catastali  Precisazioni		15
Precisazioni		16
Stato conservativo		16
Parti Comuni		17
Servitù, censo, livello, usi civici		17
Servitù, censo, livello, usi civici Caratteristiche costruttive prevalenti	ASTE	17
Stato di occupazione	GIUDIZIARIE°	17
Provenienze Ventennali		
Formalità pregiudizievoli		18
Regolarità edilizia		19
Vincoli od oneri condominiali		20

A Lotto 3	ASTE	21
GIU Descrizione	GILIDIZIARIE®	21
Completezza documentazione ex art. 567		22
Titolarità		22
Confini		22
Consistenza	g	23
Cronistoria Dati Catastali		23
Dati CatastaliGIUDIZIARIE°		GIUDIZIAN 23
Precisazioni		24
Stato conservativo		25
Parti Comuni		
Servitù, censo, livello, usi civici	ASTE	25
Caratteristiche costruttive prevalenti	GUDIZIARIE	25
Stato di occupazione		26
Provenienze Ventennali		26
Formalità pregiudizievoli		27
Regolarità edilizia		28
Vincoli od oneri condominiali		
Stima / Formazione lotti		GIIDIZ 29
Lotto 1		29
Lotto 2		31
Lotto 3		33
Riepilogo bando d'asta	ACTES	36
Lotto 1		36
Lotto 2	GIUDIZIARIE	37
Lotto 3		38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31	8/2022 del R.G.E	40
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.500,00		40
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 47.0 <mark>00</mark> ,00	P	41
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00		42
Formalità da cancellare con il decreto di trasfer	imento	44
Bene N° 1 - Garage ubicato a Tremestie	ri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, i	-
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tremestie		nterno 5, piano S1
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Tremestic		





All'udienza del 19/04/2024, il sottoscritto Arch. Palma Alessandro, con studio in Corso Italia n°207 - 95127 - Catania (CT), email info@arch-palma.it, PEC alessandro.palma@archiworldpec.it, Tel. 3384566798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

AS I L

GUDIZIARIPREMESSA

**ASTE**GIUDIZIARIE®

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) via Nuovaluce 14/16, interno 6, piano S1
- Bene N° 2 Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) via Nuovaluce 14/16, interno 5, piano
  - Bene N° 3 Bottega ubicato a Tremestieri Etneo (CT) via Nuovaluce 16/A, piano Terra e S1





















Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 1** - Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 6, piano S1

#### **DESCRIZIONE**

Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1° sotto strada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 – 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 14/16. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'immobile è un'area sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali, area dotata di ottima viabilità collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea)

Dal Civico 16 dell'ingresso condominiale della palazzina il piano dei garage è raggiungibile tramite la scala condominiale. Dal civico 14 di Via Nuovaluce tramite un cancello carrabile, percorrendo una scivola carrabile si accede al piano seminterrato ove trovano collocazione i box auto. Raggiunta l'area condominiale di manovra al n°6 trova collocazione il box auto oggetto della presente. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 06) Tramite una porta a saracinesca in lamiera pressopiegata con chiusura con lucchetto di sicurezza (posto durante l'accesso forzato), si accede all'interno del vano garage composto da un unico vano. (Allegato 02 - da foto 07 a foto 11)

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabil<mark>ità ril</mark>asciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione:

- Rispetto al progetto approvato (Allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 05, Allegato 06).
- Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio.
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.

Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 06 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un

abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

BOX AUTO, piano 1º sottostrada, composto da un unico vano, con apertura con porta a saracinesca scorrevole in lamiera presso piegata con chiusura con lucchetto di sicurezza.

L'altezza interna del box auto è pari a mt. 4,98.

La superficie utile del box auto è pari a mq. 33,00

La superficie commerciale del Box Auto al piano 1° sottostrada, è pari a mq.37,50. (Allegato 05, Allegato 06)

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 20/06/2024.

ASTE GIUDIZIARIE®

Custode delle chiavi: Avv. Alberto Del Campo nq. di Custode Giudiziario

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attest<mark>a c</mark>he la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risul<mark>ta c</mark>ompleta.

## TITOLARITÀ

HUDIZIARIE

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



# CONFINI

Il vano Garage in questione confina a NORD con altro garage sub 47 della stessa proprietà, a OVEST con area esterna condominiale di manovra, a SUD con altro garage identificato con il n°7 di altra proprietà non meglio identificata, ad EST con altra proprietà non meglio identificata. (Allegato 06)

#### CONSISTENZA

	\ C		P			
Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	ZARIE		Convenzionale	ĺ	BIUDIZIAR
Garage	33,00 mq	37,50 mq	1	37,50 mq	4,98 m	1° sottostrada
		Totale superficie	e convenzionale:	37,50 mq		
		Incidenz	a condominiale:	0,00	%	
CTL	Super	37,50 mq				
OIL						

(Allegato 06)



## ONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>31/10/1983</b> al <b>31/03/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b>
		Fg. 8, Part. ex 426 soppressa (oggi 1180 per
		allineamento mappe, Sub. ex 30 oggi 48
		Categoria C6
		Cl.2, Cons. 309
	A CTT	Rendita € 542,59
	ADIE	Piano 1S
	CILIDIZIADIE®	CILIDIZIA
Dal <b>31/03/1999</b> al <b>03/08/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b>
		Fg. 8, Part. ex 426 soppressa (oggi 1180 per
		allineamento mappe, Sub. ex 46 (oggi 48 per
		frazionamento di diritti e alli
		Categoria C6
		Cl.2, Cons. 129
		Rendita € 226,52
CTE		Piano S1
D 100/00/0006 104/04/0004	**** 0 ****	ADI E
Dal 03/08/2006 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati
DIZIARIL		Fg. 8, Part. ex 426 soppressa (oggi 1180 per
		allineamento mappe, Sub. 48
		Categoria C6
		Cl.2, Cons. 44
		Rendita € 77,26
		Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (allegato 04)

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
	Dati identificativi Dati di classamento											
	SIE	Foglio P	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	JUIZIAR	8 1	1180	48		C6	2	C44	34 mq	77,26 €	S1	

(allegato 04)

#### Corrispondenza catastale

# Non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo e il progetto originario approvato.

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione:

- Rispetto al progetto approvato (Allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 05, Allegato 06).
- Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio.
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.

Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal

Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 06 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

# PRECISAZIONI

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione:

- Rispetto al progetto approvato (Allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 05, Allegato 06).
- Rispetto alla pianta del piano semint<mark>errato d</mark>el progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio.
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.

Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 06 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

# STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento del box auto è discreto, così come l'intero complesso condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 1968-1972. (allegato n°02)

# PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno di aree condominiali relativamente al complesso residenziale condominiale della palazzina.

# SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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



# CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1° sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 – 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 14/16. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'immobile è un'area sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali, area dotata di ottima viabilità collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea)

Dal Civico 16 dell'ingresso condominiale della palazzina il piano dei garage è raggiungibile tramite la scala condominiale. Dal civico 14 di Via Nuovaluce tramite un cancello carrabile, percorrendo una scivola carrabile si accede al piano seminterrato ove trovano collocazione i box auto. Raggiunta l'area condominiale di manovra al n°6 trova collocazione il box auto oggetto della presente. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 06)

Tutto il fabbricato edilizio condominiale, presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, e solai in latero cemento, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura tradizionale e intonaci per esterni. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio residenziale condominiale è discreto in considerazione della sua vetustà (realizzazione tra il 1968 e il 1972). L'altezza interna del box auto in questione è di mt.4,98.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione è in battuto di cemento;
- la saracinesca scorrevole è in lamiera presso piegata;
- le pareti sono trattate con intonaco grezzo;
- impianto elettrico è funzionante ma non a norma di legge.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

ASTE GIUDIZIARIE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Va precisato che, né i conduttori dei locali utilizzati per l'attività del panificio (sub 2 e sub 48) né il debitore detenevano le chiavi di detto locale. Pertanto, si è dato seguito all'accesso forzato.







#### PROVENIENZE VENTENNALI **Proprietà** \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Dal 31/03/1999 compravendita Rogante Raccolta N° Data Repertorio Nº Notaio M. Stella da 31/03/1999 45886 6173 Catania Trascrizione Data Reg. part. Presso Reg. gen. CC.RR.II. di Catania 19/04/1999 10004 13343 Registrazione Vol. N° Reg. N° Presso Data Dal 03/08/2006 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* compravendita Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° Notaio D. Corsaro 03/08/2006 12277 da Belpasso (CT) **Trascrizione** Presso Data Reg. gen. Reg. part. CC.RR.II. di Catania 04/08/2006 54165 31725 Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N°

# FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

(Allegato 15)

• Ipoteca Volontaria derivante da finanziamento

Iscritto a Catania il 06/03/2019 Reg. gen. 8395 - Reg. part. 1074

Quota: 1/1

Importo: € 609.290,02

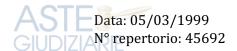
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 187.473,85







#### Trascrizioni

#### pignoramento

Trascritto a Catania il 20/06/2022 Reg. gen. 27457 - Reg. part. 20770 Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico dell'acquirente



# REGOLARITÀ EDILIZIA

- Licenza Edilizia del 23.08.1968 - pratica n°191 in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(Allegati 16-17)

- Abitabilità rilasciata in data 04.03.1972. (Allegato 18)

- Catastazione degli immobili 09.09.1972. (Allegati 04-05)

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione:

- Rispetto al progetto approvato (Allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 05, Allegato 06).
- Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è le stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio.
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.

Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 06 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.











Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

# Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 70,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 140,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00





























Il lotto è formato dai seguenti beni:

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 5, piano S1

#### **DESCRIZIONE**

Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1° sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 – 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 14/16. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'immobile è un'area sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali, area dotata di ottima viabilità collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 07 - foto aerea)

Dal civico 14 di Via Nuovaluce tramite un cancello carrabile, percorrendo una scivola carrabile si accede al piano seminterrato ove trovano collocazione il box auto. Raggiunta l'area condominiale di manovra al n°5 trova collocazione il box auto oggetto della presente. (Allegato 07 - da foto 01 a foto 03) Si accede all'interno tramite una saracinesca in lamiera presso piegata e una porta in ferro con pannellature di rete metallica. Il vano garage composto da un unico grande vano, è distribuito su due livelli. A circa metà del locale vi è una scala costituita da 5 alzate che permette di raggiungere in quota un'altra zona del locale. Tutto il locale è stato utilizzato dai detentori dei locali che avevano l'attività del panificio. Inoltre, vi è un'apertura che mette in collegamento diretto questo vano con il piano seminterrato del confinante subalterno 2 di proprietà della stessa ditta (Allegato 07 - da foto 04 a foto 11)

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione:

- Rispetto al progetto approvato (allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 9, Allegato 10).
- Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio ed inoltre un'ampia porzione, corrispondente ad uno spazio che doveva essere terrapieno come risultante dal grafico del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968.
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.

Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a

verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 10 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

BOX AUTO, piano 1º sottostrada, composto da un unico vano su due livelli, con apertura tramite saracinesca scorrevole in lamiera presso piegata e porta in ferro con pannellature di rete metallica.

L'altezza interna del box auto è per una prima parte pari a mt. 4,90, e per una seconda parte che si raggiunge tramite una scala pari a mt. 3,62.

La superficie utile del box auto è pari a mq. 70,00

La superficie commerciale del Box Auto al piano 1° sottostrada, è pari a mq.79,60. (Allegato 09, Allegato 10)

# COMPL<mark>E</mark>TEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

# TITOLARITÀ

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

• \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

• \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE®

## CONFINI

Il vano Garage in questione confina a NORD con altro garage identificato con il n°4 di altra proprietà non meglio identificata, a OVEST con area esterna condominiale di manovra, a SUD con altro garage sub 48 della stessa proprietà, ad EST con altro immobile sub 2 della stessa proprietà. (Allegato 06)

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	uperficie Superficie Coefficiente		Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Garage	70,00 mq	79,60 mq	1	79,60 mq	4,90 m	1° sottostrada
		79,60 mq				
CTE			<b>^</b>	CTE 3		
SIL		Incidenz	a condominiale:	0,00	%	
IDI7IADIF°		IDI7IADIE®				
	Super	79,60 mq				

(Allegato 10)





# CRONISTORIA DATI CATASTALI

		CILIDI7IADIE®
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>31/10/1983</b> al <b>31/03/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b>
		Fg. 8, Part. ex 426 soppressa (oggi 1180 per
		allineamento mappe, Sub. ex 30 oggi 47
		Categoria C6
		Cl.2, Cons. 309
	ASTE	Rendita € 542,59 Piano 1S
		CILIDIZI
Dal <b>31/03/1999</b> al <b>03/08/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati
		Fg. 8, Part. ex 426 soppressa (oggi 1180 per
		bonifica identific, Sub. 47
		Categoria C6
		Cl.2, Cons. 85
		Rendita € 149,26
		Piano S1
D 100 (00 (000 c 104 (04 (000 t	**** 0 ****	A CTE
Dal 03/08/2006 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati
JDIZIARIE°		Fg. 8, Part. ex 426 soppressa (oggi 1180 per bonifica identific, Sub. 47
		Categoria C6
		Cl.2, Cons. 85
		Rendita € 149,26
		Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (allegato 08)

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi Dati di classamento											
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
UDIZIA	RIE®	1180	47		C6	2	G <sup>44</sup> UDI	34 mq ®	77,26 €	S1	

(allegato 08)

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo e il progetto originario approvato.

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione:

- Rispetto al progetto approvato (allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 9, Allegato 10).
- Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio ed inoltre un'ampia porzione, corrispondente ad uno spazio che doveva essere terrapieno come risultante dal grafico del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968.
  - Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.

Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con

il conse<mark>guente</mark> provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON E': il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 10 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

#### PRECISAZIONI

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione:

- Rispetto al progetto approvato (allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 9, Allegato 10).
- Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio ed inoltre un'ampia porzione, corrispondente ad uno spazio che doveva essere terrapieno come risultante dal grafico del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968.
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.

Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 10 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

# STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento del box auto è discreto, così come l'intero complesso condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 1968-1972. (allegato n°07)

# PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno di aree condominiali relativamente al complesso residenziale condominiale della palazzina.

# SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

GIUDIZIARIE



# CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1° sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 – 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 14/16. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'immobile è un'area sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali, area dotata di ottima viabilità collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 07 - foto aerea)

Dal Civico 16 dell'ingresso condominiale della palazzina il piano dei garage è raggiungibile tramite la scala condominiale. Dal civico 14 di Via Nuovaluce tramite un cancello carrabile, percorrendo una scivola carrabile si accede al piano seminterrato ove trovano collocazione i box auto. Raggiunta l'area condominiale di manovra al n°5 trova collocazione il box auto oggetto della presente. (Allegato 07 - da foto 01 a foto 03)

Tutto il fabbricato edilizio condominiale, presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, e solai in latero cemento, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura tradizionale e intonaci per esterni. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio residenziale condominiale è discreto in considerazione della sua vetustà (realizzazione tra il 1968 e il 1972). L'altezza interna del box auto in questione è di mt.4,90 nella prima parte, dopo tramite una scala composta da 5 alzate una seconda parte presenta una altezza pari a mt. 3,62.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione è in battuto di cemento;
- la saracinesca scorrevole è in lamiera presso piegata;
- le pareti sono trattate con intonaco grezzo;
- impianto elettrico è funzionante ma non a norma di legge.

# STATO DI OCCUPAZIONE DIZIARIE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

I detentori del possesso del locale in oggetto sono i conduttori dei locali utilizzati per l'attività del panificio (sub 2 e sub 48).







#### PROVENIENZE VENTENNALI **Proprietà** \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Dal 31/03/1999 compravendita Rogante Raccolta N° Data Repertorio Nº Notaio M. Stella da 31/03/1999 45886 6173 Catania Trascrizione Data Reg. part. Presso Reg. gen. CC.RR.II. di Catania 19/04/1999 10004 13343 Registrazione Vol. N° Reg. N° Presso Data Dal 03/08/2006 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* compravendita Rogante Data Repertorio N° Raccolta N° Notaio D. Corsaro 03/08/2006 12277 da Belpasso (CT) **Trascrizione** Presso Data Reg. gen. Reg. part. CC.RR.II. di Catania 04/08/2006 54165 31725 Registrazione Presso Data Reg. N° Vol. N°

# FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

(Allegato 15)

• Ipoteca Volontaria derivante da finanziamento

Iscritto a Catania il 06/03/2019 Reg. gen. 8395 - Reg. part. 1074

Quota: 1/1

Importo: € 609.290,02

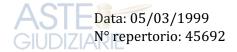
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 187.473,85







#### Trascrizioni

#### pignoramento

Trascritto a Catania il 20/06/2022 Reg. gen. 27457 - Reg. part. 20770 Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura



# REGOLARITÀ EDILIZIA

- Licenz<mark>a E</mark>dilizia del 23.08.1968 - pratica n°191 in ditta \*\*\*\* Omissis \*<mark>\*\*\*</mark>(Allegati 16-17)

- Abitabilità rilasciata in data 04.03.1972. (Allegato 18)

- Catastazione degli immobili 09.09.1972. (Allegati 04-05)

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione:

- Rispetto al progetto approvato (allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 9, Allegato 10).
- Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio ed inoltre un ampia porzione, corrispondente ad uno spazio che doveva essere terrapieno come risultante dal grafico del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968.
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.

Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON E': il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 10 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

**GIUDIZIARIE** 







Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

# Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 120,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 240,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



























# LOTTO 3 ASTE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

• Bene N° 3 - Negozio ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 16/A, piano Terra e S1

#### **DESCRIZIONE**

Il locale Bottega oggetto della presente è sito al piano terra e al 1º piano sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 – 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub-urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 16. La zona si presenta totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali e commerciali, l'area è dotata di ottima viabilità ed è collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 11 - foto aerea)

Al civico 16/A di Via Nuovaluce trova ubicazione il locale bottega, che è stato utilizzato per molti anni dai detentori dei locali che avevano l'attività del panificio. (Allegato 11 - da foto 01 a foto 02) Accedendo all'interno troviamo un unico grande vano, il quale alla sua destra ha un piccolo vano ripostiglio e un montacarichi che mette in collegamento al piano 1° sottostrada il sub 47. In fondo a detto ampio vano, trovano collocazione un disimpegno che distribuisce un servizio igienico con antibagno, e una scala che conduce al secondo livello della bottega posto al 1° piano sottostrada. (Allegato 11 - da foto 03 a foto 12) Raggiunto il piano sottostante ci si imbatte in un unico grande vano, ove si trovano le attrezzature di vario genere necessarie per l'attività della panificazione (due forni, tavoli, ecc). A questo piano si trovano anche un piccolo spogliatoio, un servizio igienico con antibagno, e dei piccoli locali adibiti a ripostiglio. Sul fronte est presenta delle aperture che si affacciano su un'area di manovra condominiale. (Allegato 11 - da foto 13 a foto 24)

Va dover<mark>o</mark>samente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato nel 1968 e l'abitabilità rilasciata dall'ente nel 1972, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra al piano terra:

- una diversa distribuzione interna e una diversa sagoma del locale rispetto al progetto approvato (allegati 13-14-17);
- l'ingresso del locale è sul fronte principale della palazzina e non come previsto in progetto del 1968 con l'ingresso sul lato est (allegati 13-14-17);
- E' presente un montacarichi che collega questo piano con il subalterno 47 della stessa proprietà. Vì è anche una scala interna che collega ed "unifica" tale locale al piano terra con il locale sottostante al piano 1° sottostrada, diversamente da come indicato nel progetto approvato nel 1968 ove non era prevista una scala di collegamento con il piano sottostante (allegati 13-14-17); al piano 1° sottostrada:
- una diversa distribuzione interna del locale rispetto al progetto approvato nel 1968 ove erano previsti tre locali distinti che di fatto sono stati unificati in un unico locale (allegati 13-14-17);
- la realizzazione di un servizio igienico che non era previsto rispetto <mark>al</mark> progetto approvato del 1968 (allegati 13-14-17);
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.
- Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di queste modifiche e unificazioni di superfici eseguite, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto

approva<mark>to</mark> in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che queste specifiche variazioni apportate e riscontrate del locale bottega in esame, vanno sottoposte a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 14 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

LOCALE BOTTEGA, piano terra e 1º piano sottostrada, composto al piano terra: da un unico ampio vano, un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno; al piano 1º sottostrada: da un unico ampio vano, dei piccoli locali adibiti a ripostiglio, uno spogliatoio e un servizio igienico con antibagno.

L'altezza interna del locale bottega al piano terra è pari a mt. 4,06, al piano 1° sottostrada è pari a mt. 3,16. La superficie utile del locale bottega al piano terra è pari a mq. 47,15 al piano 1° sottostrada è pari a mq. 73,30. La superficie commerciale del locale bottega al piano terra e al piano 1° sottostrada, è pari a mq.144,60. (Allegati 13-14)

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

**ASTE**GIUDIZIARIE

## TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il locale negozio/bottega in questione

al piano terra: confina a NORD con spazio esterno su via principale, a OVEST con proprietà condominiale - area ingresso palazzina, a SUD con altra ditta non meglio identificata, a EST con altra bottega confinante di altra ditta non meglio identificata. (Allegato 14)

al piano 1° sottostrada: confina a NORD con terrapieno, a OVEST con il vano garage sub 47 della stessa ditta proprietaria, a SUD con altra ditta non meglio identificata, a EST con spazio esterno condominiale. (Allegato 14)

ASTE

# CONSISTENZA

				DIZIADIE®		
Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
negozio	47,15 mq	61,35 mq	1	61,35 mq	4,06 m	terra
negozio	73,30 mq	83,25 mq	1	83,25 mq	3,16 m	S1
	AST	144,60 mq	A	STE		
	GIUDIA	0,00	% G	UDIZIAR		
	Super	144,60 mq				

(Allegato 14)

# CRONISTORIA DATI CATASTALI

DIZAR Periodo	Proprietà	GIUDIZIARIE Dati catastali
Dal <b>31/10/1983</b> al <b>31/03/1999</b>	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati
		Fg. 8, Part. ex 426 soppressa (oggi 1180 per allineamento mappe, Sub. ex 30 oggi 47
		Categoria C6
		Cl.2, Cons. 309
<i>F</i>	ASTE	Rendita € 542,59 Piano 1S
Dal <b>31/03/1999</b> al <b>03/08/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b>
	JODIE! KKIE	Fg. 8, Part. ex 426 soppressa (oggi 1180 per
		bonifica identific, Sub. 47
		Categoria C6
		Cl.2, Cons. 85
		Rendita € 149,26
		Piano S1
Dal 03/08/2006 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati
SIE		Fg. 8, Part. ex 426 soppressa (oggi 1180 per
		bonifica identific, Sub. 47
ODIZIANIL		Categoria C6
		Cl.2, Cons. 85
		Rendita € 149,26
		Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (allegato 12)

# DATI CATASTALI

	CIODIZIANE											
	Catasto fabbricati (CF)											
D	ati identif	ficativi			Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
UDIZIA	RIE®	1180	2		C1	2	GIUDI	ZIARIE°	855,25 €	Terra e S1		

(allegato 12)

# Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza catastale con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo e il progetto originario approvato nel 1968.

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato nel 1968 e l'abitabilità rilasciata dall'ente nel 1972, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra al piano terra:

- una diversa distribuzione interna e una diversa sagoma del locale rispetto al progetto approvato (allegati 13-14-17);
- l'ingresso del locale è sul fronte principale della palazzina e non come previsto in progetto del 1968 con l'ingresso sul lato est (allegati 13-14-17);
- E' presente un montacarichi che collega questo piano con il subalterno 47 della stessa proprietà. Vì è anche una scala interna che collega ed "unifica" tale locale al piano terra con il locale sottostante al piano 1° sottostrada, diversamente da come indicato nel progetto approvato nel 1968 ove non era prevista una scala di collegamento con il piano sottostante (allegati 13-14-17); al piano 1° sottostrada:
- una diversa distribuzione interna del locale rispetto al progetto approvato nel 1968 ove erano previsti tre locali distinti che di fatto sono stati unificati in un unico locale (allegati 13-14-17);
- la realizzazione di un servizio igienico che non era previsto rispetto al progetto approvato del 1968 (allegati 13-14-17);
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.
- Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di queste modifiche e unificazioni di superfici eseguite, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che queste specifiche variazioni apportate e riscontrate del locale bottega in esame, vanno sottoposte a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 14 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

#### **PRECISAZIONI**

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato nel 1968 e l'abitabilità rilasciata dall'ente nel 1972, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra al piano terra:

- una diversa distribuzione interna e una diversa sagoma del locale rispetto al progetto approvato (allegati 13-14-17);
- l'ingresso del locale è sul fronte principale della palazzina e non come previsto in progetto del 1968 con l'ingresso sul lato est (allegati 13-14-17);
- È presente un montacarichi che collega questo piano con il subalterno 47 della stessa proprietà. Vì è anche una scala interna che collega ed "unifica" tale locale al piano terra con il locale sottostante al piano 1° sottostrada, diversamente da come indicato nel progetto approvato nel 1968 ove non era prevista una scala di collegamento con il piano sottostante (allegati 13-14-17); al piano 1° sottostrada:

- una diversa distribuzione interna del locale rispetto al progetto approvato nel 1968 ove erano previsti tre locali distinti che di fatto sono stati unificati in un unico locale (allegati 13-14-17);
- la realizzazione di un servizio igienico che non era previsto rispetto al progetto approvato del 1968 (allegati 13-14-17);
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.
- Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di queste modifiche e unificazioni di superfici eseguite, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON E': il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che queste specifiche variazioni apportate e riscontrate del locale bottega in esame, vanno sottoposte a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 14 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento del negozio/bottega è discreto, così come l'intero complesso condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 1968-1972. (allegato n°11)

#### PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno di aree condominiali relativamente al complesso residenziale condominiale della palazzina.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale Bottega oggetto della presente è sito al piano terra e al 1º piano sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 - 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 16. La zona si presenta totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali e commerciali, l'area è dotata di ottima viabilità ed è collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 11 - foto aerea) Al civico 16/A di Via Nuovaluce trova ubicazione il locale bottega, che è stato utilizzato per molti anni dai detentori dei locali che avevano l'attività del panificio. (Allegato 11 - da foto 01 a foto 02)

Tutto il fabbricato edilizio condominiale, presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri,

e solai in latero cemento, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura tradizionale e intonaci per esterni. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio residenziale condominiale è discreto in considerazione della sua vetustà (realizzazione tra il 1968 e il 1972). L'altezza interna del locale bottega al piano terra è pari a mt. 4,06, al piano 1° sottostrada è pari a mt. 3,16.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture: al piano terra:

- la pavimentazione è in mattonelle di clinker 25x25 e in marmette di cemento;
- la saracinesca scorrevole è in lamiera presso piegata, l'infisso esterno d'ingresso in ferro e vetro;
- gli infissi esterni dei servizi in ferro e lastre di vetro con serranda;
- il rivestimento dei servizi è in mattonelle 10x10 per un'altezza di ml. 1,10;
- le pareti sono trattate con idropitture;
- l'impianto idrico è sotto traccia;
- impianto elettrico è funzionante ma non a norma di legge;
- al piano 1° sottostrada:
- la pavimentazione è in n mattonelle con scaglie di marmo piccola pezzatura 40x40 e in mattonelle 30x30;
  - la saracinesca scorrevole è in lamiera presso piegata (lato interno);
  - gli infissi esterni sono in ferro e lastre di vetro;
  - gli infissi esterni dei servizi in ferro e vetro con serranda;
  - il rivestimento delle pareti e dei servizi è in mattonelle 10x10 per un'altezza di ml. 1,20;
  - il rivestimento della scala interna è in marmo botticino;
  - le pareti sono trattate con idropitture;
  - l'impianto idrico è sotto traccia;
  - impianto elettrico è funzionante ma non a norma di legge.



#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

I detent<mark>or</mark>i del possesso del locale in oggetto sono i conduttori dei locali utilizzati per l'attività del panificio (sub 47 e sub 48).

#### PROVENIENZE VENTENNALI

	Periodo	Proprietà	F	Atti		ASTE
	Dal <b>31/03/1999</b>	**** Omissis ****	ZIARIE®	compravendita		GIUDIZIARIE
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			Notaio M. Stella da Catania	31/03/1999	45886	6173
	OTE			Trasci	rizione	
4	SIL		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
H	JDIZIARIE°		CC.RR.II. di Catania	19/04/1999	13343	10004
				Registr	razione	
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE	3		ASTE	ADIF	
Dal 03/08/2006	**** Omissis ****		Compra	vendita	<u>'</u>
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D. Corsaro da Belpasso (CT)	03/08/2006	50879	12277
	AS	TE	Trascr	rizione	ASTE
	GIUD	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	04/08/2006	54165	31725
			Registr	razione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
STE	>		ASTE		
(Allegato 15)			GIUDIZI	ARIF®	

# FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da finanziamento

Iscritto a Catania il 06/03/2019 Reg. gen. 8395 - Reg. part. 1074

Quota: 1/1

Importo: € 609.290,02

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 187.473,85 Data: 05/03/1999 N° repertorio: 45692

#### Trascrizioni

pignoramento

Trascritto a Catania il 20/06/2022 Reg. gen. 27457 - Reg. part. 20770

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente





# REGOLARITÀ EDILIZIA

- Licenza Edilizia del 23.08.1968 pratica n°191 in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Allegati 16-17)
- Abitabilità rilasciata in data 04.03.1972. (Allegato 18)
- Catastazione degli immobili 09.09.1972. (Allegati 04-05)

Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato nel 1968 e l'abitabilità rilasciata dall'ente nel 1972, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra al piano terra:

- una diversa distribuzione interna e una diversa sagoma del locale rispetto al progetto approvato (allegati 13-14-17);
- l'ingresso del locale è sul fronte principale della palazzina e non come previsto in progetto del 1968 con l'ingresso sul lato est (allegati 13-14-17);
- E' presente un montacarichi che collega questo piano con il subalterno 47 della stessa proprietà. Vì è anche una scala interna che collega ed "unifica" tale locale al piano terra con il locale sottostante al piano 1° sottostrada, diversamente da come indicato nel progetto approvato nel 1968 ove non era prevista una scala di collegamento con il piano sottostante (allegati 13-14-17); al piano 1° sottostrada:
- una diversa distribuzione interna del locale rispetto al progetto approvato nel 1968 ove erano previsti tre locali distinti che di fatto sono stati unificati in un unico locale (allegati 13-14-17);
- la realizzazione di un servizio igienico che non era previsto rispetto al progetto approvato del 1968 (allegati 13-14-17);
- Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14.
- Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di queste modifiche e unificazioni di superfici eseguite, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972.

NEI FATTI COSI' NON E': il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settemb<mark>re</mark> del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità.

Pertanto, ne consegue che queste specifiche variazioni apportate e riscontrate del locale bottega in esame, vanno sottoposte a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 14 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

ASTE 28 di 44 GUDIZARIE



# STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

#### LOTTO 1

• **Bene N° 1** - Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 6, piano S1

Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1° sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 - 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 14/16. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'immobile è un'area sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali, area dotata di ottima viabilità collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Dal Civico 16 dell'ingresso condominiale della palazzina il piano dei garage è raggiungibile tramite la scala condominiale. Dal civico 14 di Via Nuovaluce tramite un cancello carrabile, percorrendo una scivola carrabile si accede al piano seminterrato ove trovano collocazione i box auto. Raggiunta l'area condominiale di manovra al n°6 trova collocazione il box auto oggetto della presente. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 06) Tramite una porta a saracinesca in lamiera presso piegata con chiusura con lucchetto di sicurezza (posto durante l'accesso forzato), si accede all'interno del vano garage composto da un unico vano. (Allegato 02 - da foto 07 a foto 11) Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel c<mark>as</mark>o specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie <mark>e</mark> di sagoma del vano garage in questione: - Rispetto al progetto approvato (Allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 05, Allegato 06). - Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio. - Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14. Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adequata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella 📗 abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972. NEI FATTI COSI' NON É: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità. Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 06 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato. BOX AUTO, piano 1º sottostrada, composto da un

unico vano, con apertura con porta a saracinesca scorrevole in lamiera presso piegata con chiusura con lucchetto di sicurezza. L'altezza interna del box auto è pari a mt. 4,98. La superficie utile del box auto è pari a mq. 33,00 La superficie commerciale del Box Auto al piano 1° sottostrada, è pari a mq.37,50. (Allegato 05, Allegato 06)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 48, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 41.250,00

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 (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d' ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area in cui è ubicato il box auto, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili similari (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, (ricerca di mercato con riferimento ai box auto via nuovaluce), intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2023 attualmente in vigore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 6, piano S1	37,50 mq	1.100,00 €/mq ZIARIE®	€ 41.250,00	100,00%	€ 41.250,00 GIUDIZIAR
				Valore di stima:	€ 41.250,00

Valore di stima: € 41.250,00

# Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	,	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia		15,00	%
Spese condominiali		210,00	€
Spese per oneri per regolarizzazione urbanistica verifica tecnica applicando l'a	rt. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L.	30,00	%
69/2024	/-	10/	
		11 115 1	71.4.5

#### Valore finale di stima: € 22.477,50 e in cifra tonda: € 22.500,00

GIUDIZIAKE

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 (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d' ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area in cui è ubicato il box auto, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili similari (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, (ricerca di mercato con riferimento ai box auto via

nuovalu<mark>ce</mark>), intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendo<mark>ne</mark> particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2023 attualmente in vigore.

#### LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 5, piano S1

Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1º sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 - 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 14/16. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'immobile è un'area sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali, area dotata di ottima viabilità collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 07 - foto aerea) Dal civico 14 di Via Nuovaluce tramite un cancello carrabile, percorrendo una scivola carrabile si accede al piano seminterrato ove trovano collocazione il box auto. Raggiunta l'area condominiale di manovra al n°5 trova collocazione il box auto oggetto della presente. (Allegato 07 - da foto 01 a foto 03) Si accede all'interno tramite una saracinesca in lamiera presso piegata e una porta in ferro con pannellature di rete metallica. Il vano garage composto da un unico grande vano, è distribuito su due livelli. A circa metà del locale vi è una scala costituita da 5 alzate che permette di raggiungere in quota un'altra zona del locale. Tutto il locale è stato utilizzato dai detentori dei locali che avevano l'attività del panificio. Inoltre, vi è un'apertura che mette in collegamento diretto questo vano con il piano seminterrato del confinante subalterno 2 di proprietà della stessa ditta (Allegato 07 - da foto 04 a foto 11) Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione: - Rispetto al progetto approvato (allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 9, Allegato 10). - Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio ed inoltre un'ampia porzione, corrispondente ad uno spazio che doveva essere terrapieno come risultante dal grafico del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968. - Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14. Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972. NEI FATTI COSI' NON E': il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità. Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 10 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di

Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato. BOX AUTO, piano 1° sottostrada, composto da un unico vano su due livelli, con apertura tramite saracinesca scorrevole in lamiera presso piegata e porta in ferro con pannellature di rete metallica. L'altezza interna del box auto è per una prima parte pari a mt. 4,90, e per una seconda parte che si raggiunge tramite una scala pari a mt. 3,62. La superficie utile del box auto è pari a mq. 70,00 La superficie commerciale del Box Auto al piano 1° sottostrada, è pari a mq.79,60. (Allegato 09, Allegato 10)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 47, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 87.560,00

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 (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d' ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area in cui è ubicato il box auto, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili similari (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, (ricerca di mercato con riferimento ai box auto via nuovaluce), intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2023 attualmente in vigore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 5, piano S1	79,60 mq	1.100,00 €/mq	€ 87.560,00	100,00%	€ 87.560,00
UDIZIARIE			GIUDIZIA	Valore di stima:	€ 87.560,00

Valore di stima: € 87.560.00

#### **Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	_15,00	<u>/</u> %
Spese condominiali	360,00	€
Spese per oneri per regolarizzazione urbanistica verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024	30,00	%
ripristino chiusura parete divisoria con sub 2 - in quota parte	1000,00	€

Valore finale di stima: € 46.798,00 e in cifra tonda: € 47.000,00

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 (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato),

con rifer<mark>im</mark>ento 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 in cui è ubicato il box auto, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili similari (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, (ricerca di mercato con riferimento ai box auto via nuovaluce), intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2023 attualmente in vigore.

## LOTTO 3

Bene N° 3 - Bottega ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 16/A, piano Terra e S1 Il locale Bottega oggetto della presente è sito al piano terra e al 1º piano sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 – 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 16. La zona si presenta totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali e commerciali, l'area è dotata di ottima viabilità ed è collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 11 - foto aerea) Al civico 16/A di Via Nuovaluce trova ubicazione il locale bottega, che è stato utilizzato per molti anni dai detentori dei locali che avevano l'attività del panificio. (Allegato 11 - da foto 01 a foto 02) Accedendo all'interno troviamo un unico grande vano, il quale alla sua destra ha un piccolo vano ripostiglio e un montacarichi che mette in collegamento al piano 1° sottostrada il sub 47. In fondo a detto ampio vano, trovano collocazione un disimpegno che distribuisce un servizio igienico con antibagno, e una scala che conduce al secondo livello della bottega posto al 1º piano sottostrada. (Allegato 11 - da foto 03 a foto 12) Raggiunto il piano sottostante ci si imbatte in un unico grande vano, ove si trovano le attrezzature di vario genere necessarie per l'attività della panificazione (due forni, tavoli, ecc). A questo piano si trovano anche un piccolo spogliatoio, un servizio igienico con antibagno, e dei piccoli locali adibiti a ripostiglio. Sul fronte est presenta delle aperture che si affacciano su un'area di manovra condominiale. (Allegato 11 - da foto 13 a foto 24) Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato nel 1968 e l'abitabilità rilasciata dall'ente nel 1972, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra al piano terra: una diversa distribuzione interna e una diversa sagoma del locale rispetto al progetto approvato (allegati 13-14-17); - l'ingresso del locale è sul fronte principale della palazzina e non come previsto in progetto del 1968 con l'ingresso sul lato est (allegati 13-14-17); - È presente un montacarichi che collega questo piano con il subalterno 47 della stessa proprietà. Vi è anche una scala interna che collega ed "unifica" tale locale al piano terra con il locale sottostante al piano 1° sottostrada, diversamente da come indicato nel progetto approvato nel 1968 ove non era prevista una scala di collegamento con il piano sottostante (allegati 13-14-17); al piano 1º sottostrada: una diversa distribuzione interna del locale rispetto al progetto approvato nel 1968 ove erano previsti tre locali distinti che di fatto sono stati unificati in un unico locale (allegati 13-14-17); - la realizzazione di un servizio igienico che non era previsto rispetto al progetto approvato del 1968 (allegati 13-14-17); - Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14. - Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di queste modifiche e unificazioni di superfici eseguite, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma

vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972. NEI FATTI COSI' NON E': il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità. Pertanto, ne consegue che queste specifiche variazioni apportate e riscontrate del locale bottega in esame, vanno sottoposte a verifica tecnica applicando l'art. 36 art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 14 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato. LOCALE BOTTEGA, piano terra e 1º piano sottostrada, composto al piano terra: da un unico ampio vano, un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno; al piano 1º sottostrada: da un unico ampio vano, dei piccoli locali adibiti a ripostiglio, uno spogliatoio e un servizio igienico con antibagno. L'altezza interna del locale bottega al piano terra è pari a mt. 4,06, al piano 1° sottostrada è pari a mt. 3,16. La superficie utile del locale bottega al piano terra è pari a mq. 47,15 al piano 1° sottostrada è pari a mq. 73,30. La superficie commerciale del locale bottega al piano terra e al piano 1° sottostrada, è pari a mq.144,60. (Allegati 13-14)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 274.740,00

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 (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d' ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area in cui è ubicato il box auto, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili similari (ricerca di mercato sul territorio circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, (ricerca di mercato con riferimento ai box auto via Nuovaluce), intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2023 attualmente in vigore.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
corpo	convenzionale		complessivo	vendita	ASTE
Bene N° 3 - Negozio Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 16/A, piano Terra e S1	144,60 mq	1.900,00 €/mq	€ 274.740,00	100,00%	€ 274.740,00
				Valore di stima:	€ 274.740,00

Valore di stima: € 274.740,00

# Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Spese condominiali	600,00	€

Α.	OTE - A OTE -		
7	Spese per oneri per regolarizzazione urbanistica verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L.	30,00	%
1	69/2024		
:11	I IDIZIADIE° CII IDIZIADIE°		
1	DUZIANIL		
	ripristino chiusura parete divisoria con sub 47 - in quota parte	1000,00	€

# Valore finale di stima: € 149.507,00 e in cifra tonda: € 150.000,00

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 (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d' ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area in cui è ubicato il box auto, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili similari (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, (ricerca di mercato con riferimento ai box auto via nuovaluce), intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2023 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 08.10.2024

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

#### ELENCO ALLEGATI:

- N°1 Altri allegati Verbale di sopralluogo
  - N° 2 Foto Riprese Fotografiche F.8 P.lla 1180 SUB 48 LOTTO 01
- ✓ N° 3 Estratti di mappa Mappa LOTTO 01, 02, 03
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali Visura Storica F.8 P.lla 1180 SUB 48 LOTTO 01
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali Pianta Catastale F.8 P.lla 1180 SUB 48 LOTTO 01
- N° 6 Altri allegati Rilievo e dati metrici F.8 P.lla 1180 SUB 48 LOTTO 01
- ✓ N° 7 Foto Riprese Fotografiche F.8 P.lla 1180 SUB 47 LOTTO 02
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali Visura Storica F.8 P.lla 1180 SUB 47 LOTTO 02
- √ N° 9 Planimetrie catastali Pianta Catastale F.8 P.lla 1180 SUB 47 LOTTO 02
- ✓ N° 10 Altri allegati Rilievo e dati metrici F.8 P.lla 1180 SUB 47 LOTTO 02
- ✓ N° 11 Foto Riprese Fotografiche F.8 P.lla 1180 SUB 2 LOTTO 03
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali Visura Storica F.8 P.lla 1180 SUB 2 LOTTO 03
- N° 13 Planimetrie catastali Pianta Catastale F.8 P.lla 1180 SUB 2 LOTTO 03
- ✓ N° 14 Altri allegati Rilievo e dati metrici F.8 P.lla 1180 SUB 2 LOTTO 03
- ✓ N° 15 Altri allegati Visure Ipocatastali
- √ N° 16 Concessione edilizia Licenza Edilizia del 23.08.1968 pratica n°191
- ✓ N° 17 Concessione edilizia Grafici di progetto Licenza Edilizia del 23.08.1968 pratica n°191
- ✓ N° 18 Certificato di agibilità / abitabilità Abitabilità rilasciata in data 04.03.1972









#### LOTTO 1

• Bene N° 1 - Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 6, piano S1

Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1º sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 - 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 14/16. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'immobile è un'area sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali, area dotata di ottima viabilità collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Dal Civico 16 dell'ingresso condominiale della palazzina il piano dei garage è raggiungibile tramite la scala condominiale. Dal civico 14 di Via Nuovaluce tramite un cancello carrabile, percorrendo una scivola carrabile si accede al piano seminterrato ove trovano collocazione i box auto. Raggiunta l'area condominiale di manovra al n°6 trova collocazione il box auto oggetto della presente. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 06) Tramite una porta a saracinesca in lamiera presso piegata con chiusura con lucchetto di sicurezza (posto durante l'accesso forzato), si accede all'interno del vano garage composto da un unico vano. (Allegato 02 - da foto 07 a foto 11) Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione: - Rispetto al progetto approvato (Allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 05, Allegato 06). - Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio. - Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14. Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972. NEI FATTI COSI NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità. Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 06 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato. BOX AUTO, piano 1º sottostrada, composto da un unico vano, con apertura con porta a saracinesca scorrevole in lamiera presso piegata con chiusura con lucchetto di sicurezza. L'altezza interna del box auto è pari a mt. 4,98. La superficie utile del box auto è pari

a mq. 33,00 La superficie commerciale del Box Auto al piano 1° sottostrada, è pari a mq.37,50. (Allegato 05, Allegato 06) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 48, Categoria C6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 22.500,00

#### LOTTO 2

 Bene N° 2 - Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 5, piano S1

Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1º sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 - 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 14/16. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'immobile è un'area sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali, area dotata di ottima viabilità collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 07 - foto aerea) Dal civico 14 di Via Nuovaluce tramite un cancello carrabile, percorrendo una scivola carrabile si accede al piano seminterrato ove trovano collocazione il box auto. Raggiunta l'area condominiale di manovra al n°5 trova collocazione il box auto oggetto della presente. (Allegato 07 - da foto 01 a foto 03) Si accede all'interno tramite una saracinesca in lamiera presso piegata e una porta in ferro con pannellature di rete metallica. Il vano garage composto da un unico grande vano, è distribuito su due livelli. A circa metà del locale vi è una scala costituita da 5 alzate che permette di raggiungere in quota un'altra zona del locale. Tutto il locale è stato utilizzato dai detentori dei locali che avevano l'attività del panificio. Inoltre, vi è un'apertura che mette in collegamento diretto questo vano con il piano seminterrato del confinante subalterno 2 di proprietà della stessa ditta (Allegato 07 - da foto 04 a foto 11) Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una sostanziale differenza di superficie e di sagoma del vano garage in questione: - Rispetto al progetto approvato (allegato 17) il box è nei fatti molto più ampio per come anche risultante nella pianta catastale (Allegato 9, Allegato 10). - Rispetto alla pianta del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamento della superficie annettendo al vano garage uno spazio comune retrostante e un vano ripostiglio ed inoltre un'ampia porzione, corrispondente ad uno spazio che doveva essere terrapieno come risultante dal grafico del piano seminterrato del progetto approvato nel 1968. - Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano n.14. Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di questa ipotetica variazione di superficie eseguita, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972. NEI FATTI COSI' NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità. Pertanto, ne consegue che questa specifica variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 10 (rilievo e dati metrici) con un

nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato. BOX AUTO, piano 1° sottostrada, composto da un unico vano su due livelli, con apertura tramite saracinesca scorrevole in lamiera presso piegata e porta in ferro con pannellature di rete metallica. L'altezza interna del box auto è per una prima parte pari a mt. 4,90, e per una seconda parte che si raggiunge tramite una scala pari a mt. 3,62. La superficie utile del box auto è pari a mq. 70,00 La superficie commerciale del Box Auto al piano 1° sottostrada, è pari a mq.79,60. (Allegato 09, Allegato 10) Identificato al catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1180, Sub. 47, Categoria C6L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 47.000,00

#### LOTTO 3

Bene N° 3 - Bottega ubicata a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 16/A, piano Terra e S1 Il locale Bottega oggetto della presente è sito al piano terra e al 1º piano sottostrada, di un fabbricato edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato, con una edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 - 1972. L'intero complesso residenziale condominiale ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub - urbana del territorio di Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civico 16. La zona si presenta totalmente urbanizzata con complessi edilizi residenziali e commerciali, l'area è dotata di ottima viabilità ed è collegata con lo svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tutta l'area circostante è caratterizzata da edifici della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 11 - foto aerea) Al civico 16/A di Via Nuovaluce trova ubicazione il locale bottega, che è stato utilizzato per molti anni dai detentori dei locali che avevano l'attività del panificio. (Allegato 11 - da foto 01 a foto 02) Accedendo all'interno troviamo un unico grande vano, il quale alla sua destra ha un piccolo vano ripostiglio e un montacarichi che mette in collegamento al piano 1° sottostrada il sub 47. In fondo a detto ampio vano, trovano collocazione un disimpegno che distribuisce un servizio igienico con antibagno, e una scala che conduce al secondo livello della bottega posto al 1º piano sottostrada. (Allegato 11 - da foto 03 a foto 12) Raggiunto il piano sottostante ci si imbatte in un unico grande vano, ove si trovano le attrezzature di vario genere necessarie per l'attività della panificazione (due forni, tavoli, ecc). A questo piano si trovano anche un piccolo spogliatoio, un servizio igienico con antibagno, e dei piccoli locali adibiti a ripostiglio. Sul fronte est presenta delle aperture che si affacciano su un'area di manovra condominiale. (Allegato 11 - da foto 13 a foto 24) Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "importanti" incongruenze tra il progetto approvato nel 1968 e l'abitabilità rilasciata dall'ente nel 1972, oltre che nella catastazione degli immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra al piano terra: una diversa distribuzione interna e una diversa sagoma del locale rispetto al progetto approvato (allegati 13-14-17); - l'ingresso del locale è sul fronte principale della palazzina e non come previsto in progetto del 1968 con l'ingresso sul lato est (allegati 13-14-17); - E' presente un montacarichi che collega questo piano con il subalterno 47 della stessa proprietà. Vi è anche una scala interna che collega ed "unifica" tale locale al piano terra con il locale sottostante al piano 1° sottostrada, diversamente da come indicato nel progetto approvato nel 1968 ove non era prevista una scala di collegamento con il piano sottostante (allegati 13-14-17); al piano 1º sottostrada: una diversa distribuzione interna del locale rispetto al progetto approvato nel 1968 ove erano previsti tre locali distinti che di fatto sono stati unificati in un unico locale (allegati 13-14-17); - la realizzazione di un servizio igienico che non era previsto rispetto al progetto approvato del 1968 (allegati 13-14-17); - Nel Certificato di Abitabilità si recita che al piano seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversamente al grafico del progetto approvato ove se ne riscontrano

n.14. - Nel fascicolo della licenza edilizia del 1968 in atti del Comune di Tremestieri Etneo, di queste modifiche e unificazioni di superfici eseguite, con la necessaria ed adeguata documentazione tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non vi è alcuna traccia. Ma vi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si recita che il progetto è stato eseguito in conformità al progetto approvato in data 23.08.1972. NEI FATTI COSI' NON È: il progetto approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, successiva all'abitabilità rilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitabilità. Pertanto, ne consegue che queste specifiche variazioni apportate e riscontrate del locale bottega in esame, vanno sottoposte a verifica tecnica applicando l'art. 36 art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stima. Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale dell'immobile per come corrispondente nell'allegato 14 (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amministrative quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i costi che si dovranno affrontare si applicherà un abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bene stimato. LOCALE BOTTEGA, piano terra e 1º piano sottostrada, composto al piano terra: da un unico ampio vano, un Aripostiglio e un servizio igienico con antibagno; al piano 1º sottostrada: da un unico ampio vano, dei piccoli locali adibiti a ripostiglio, uno spogliatoio e un servizio igienico con antibagno. L'altezza interna del locale bottega al piano terra è pari a mt. 4,06, al piano 1° sottostrada è pari a mt. 3,16. La superficie utile del locale bottega al piano terra è pari a mq. 47,15 al piano 1° sottostrada è pari a mq. 73,30. La superficie commerciale del locale bottega al piano terra e al piano 1º sottostrada, è pari a mq.144,60. (Allegati 13-14) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 2, Categoria C1L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

*Prezzo base d'asta:* € 150.000,00















# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 318/2022 DEL R.G.E.

# **LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.500,00**

	ASTE Bene N° 1 - Garage		ASTE	3,-
Ubicazione:	Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 6	, piano S1	GIUDIZI	ARIE
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 48, Categoria C6	Superficie	37,50 mq	
CTE	<u> </u>			
Stato cons <mark>er</mark> vativo:	Lo stato di mantenimento del box auto è discreto, così all'epoca della sua realizzazione - anno 1968-1972. (alle		complesso condominiale in ordine	2
STE JUDIZIARIE®	Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1° s composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un pia compresa tra gli anni 1968 – 1972. L'intero complesse l'oggetto della presente, è ubicato in una zona sub esattamente in via Nuovaluce civico 14/16. Come già un'area sub - urbana del territorio di Tremestieri Etr residenziali, area dotata di ottima viabilità collegata immediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tu uso residenziale della stessa tipologia del presente in dell'ingresso condominiale della palazzina il piano dei ga Dal civico 14 di Via Nuovaluce tramite un cancello carra piano seminterrato ove trovano collocazione i box auto trova collocazione il box auto oggetto della presente. (Al a saracinesca in lamiera presso piegata con chiusura co forzato), si accede all'interno del vano garage composto 11) Va doverosamente evidenziato che vi sono delle "im l'abitabilità rilasciata dall'ente, oltre che nella catastazio riscontra una sostanziale differenza di superficie e di si progetto approvato (Allegato 17) il box è nei fatti molta catastale (Allegato 05, Allegato 06) Rispetto alla pianta 1968 appare evidente che è stato operato un ampliamen spazio comune retrostante e un vano ripostiglio Ne seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diversa riscontrano n.14. Nel fascicolo della licenza edilizia del questa ipotetica variazione di superficie eseguita, ci tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si re progetto approvato in data 23.08.1972. NEI FATTI CC catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, suc non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abita. variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizza Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale of (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, p quali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a) affrontare i applicherà un abbattimento in percentua hox auto	ano seminterra co residenziale de urbana del to sopra indicato ueo, totalmente con lo svincolo atta l'area circo amobile. (Alleg: arage è raggiuna bile, percorreno con lucchetto di da un unico va portanti" incon ane degli immobi agoma del vano più ampio per a del piano semi atto della superf al Certificato di amente al grafia 1968 in atti d on la necessa vi è alcuna tra cita che il proge posi' an verifica tecn are urbanistica dell'immobile pe revio attivare le firma di tecnico le sul valore co to vano, con al con lucchetto tto è pari a mq.	to, con una edificazione originaria condominiale ove trova ubicazione erritorio di Tremestieri Etneo, ed la zona dove ricade l'immobile è urbanizzata con complessi edilizio della tangenziale oltre ad essere stante è caratterizzata da edifici ad ato 02 - foto aerea) Dal Civico 16 gibile tramite la scala condominiale. do una scivola carrabile si accede al ea condominiale di manovra al nº6 oto 01 a foto 06) Tramite una porta sicurezza (posto durante l'accesso ano. (Allegato 02 - da foto 07 a foto gruenze tra il progetto approvato e dili. Precisamente nel caso specifico si o garage in questione: - Rispetto al come anche risultante nella pianta interrato del progetto approvato nel icie annettendo al vano garage uno de Abitabilità si recita che al piano co del progetto approvato ove se ne el Comune di Tremestieri Etneo, di ria ed adeguata documentazione coi annette de di più: nella abitabilità rito è stato eseguito in conformità al progetto approvato nel 1968 e la progetto approvato nel 1968 e la cicia applicando l'art. 36 - art. 36 bis mente l'immobile oggetto di stima. Pre consegue che questa specifica di applicando l'art. 36 - art. 36 bis mente l'immobile oggetto di stima. Pre come corrispondente nell'allegato de necessarie pratiche amministrative abilitato. Per i costi che si dovranno ommerciale del bene stimato. BOX pertura con porta a saracinesca di sicurezza. L'altezza interna del 33,00 La superficie commerciale	ARIE
Vendita soggetta a IVA:	N.D.			
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo			

# LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

JDIZIARIE®	Bene N° 2 - Garage	DIZIARIE	6	
Ubicazione:	Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 5,	piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 47, Categoria C6	Superficie	79,60 mq	<b>ASTE</b> GIUDIZIAR
Stato conservativo:	Lo stato di mantenimento del box auto è discreto, così all'epoca della sua realizzazione - anno 1968-1972. (alleg		complesso cond	ominiale in ordine
STE JUZIARIE®	Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1° si composto da cinque elevazioni fuori terra oltre un pia compresa tra gli anni 1968 – 1972. L'intero complesso l'oggetto della presente, è ubicato in una zona subesattamente in via Nuovaluce civico 14/16. Come già un'area sub - urbana del territorio di Tremestieri Etn residenziali, area dotata di ottima viabilità collegata cimmediatamente limitrofa con il territorio di Catania. Tu uso residenziale della stessa tipologia del presente immo Nuovaluce tramite un cancello carrabile, percorrendo un ove trovano collocazione il box auto. Raggiunta l'area cobox auto oggetto della presente. (Allegato 07 - da foto saracinesca in lamiera presso piegata e una porta in ferro composto da un unico grande vano, è distribuito su do costituita da 5 alzate che permette di raggiungere in qui utilizzato dai detentori dei locali che avevano l'attività collegamento diretto questo vano con il piano semintera stessa ditta (Allegato 07 - da foto 04 a foto 11) Va dover incongruenze tra il progetto approvato e l'abitabilità rila immobili. Precisamente nel caso specifico si riscontra una	no seminterra o residenziale o urbana del to sopra indicato eo, totalmente con lo svincolo atta l'area circo obile. (Allegato a scivola carra ndominiale di n o 01 a foto 03 o con pannellat ue livelli. A ci ota un'altra zo del panificio. In rato del confina osamente evide asciata dall'ent sostanziale diffi	to, con una edificondominiale overritorio di Trer, la zona dove ri urbanizzata coro della tangenzia estante è caratter 07 - foto aerea) libile si accede al pinanovra al n°5 tr.) Si accede all'in cure di rete metal roa metà del loca na del locale. Tuoltre, vi è un'aperante subalterno 2 enziato che vi sono de, oltre che nella ferenza di superfi	cazione originaria e trova ubicazione nestieri Etneo, ed icade l'immobile è n complessi edilizi le oltre ad essere izzata da edifici ad Dal civico 14 di Via biano seminterrato ova collocazione il terno tramite una lica. Il vano garage ale vi è una scala tto il locale è stato rtura che mette in di proprietà della o delle "importanti" catastazione degli cie e di sagoma del
STE JUDIZIARIE®	vano garage in questione: - Rispetto al progetto approvato come anche risultante nella pianta catastale (Allegato seminterrato del progetto approvato nel 1968 appare e superficie annettendo al vano garage uno spazio com un'ampia porzione, corrispondente ad uno spazio che dove piano seminterrato del progetto approvato nel 1968 I seminterrato vi sono n.15 garage e locali caldaia, diverso riscontrano n.14. Nel fascicolo della licenza edilizia del questa ipotetica variazione di superficie eseguita, co tecnica/grafica e con il conseguente provvedimento, non rilasciata dal Comune di Tremestieri Etneo nel 1972 si rec progetto approvato in data 23.08.1972. NEI FATTI CO catastazione eseguita nel mese di settembre del 1972, suc non corrispondono, oltre a quanto descritto nell'Abitai variazione di superficie del locale in esame, va sottoposta del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024, al fine di regolarizza Successivamente si dovrà aggiornare la pianta catastale del (rilievo e dati metrici) con un nuovo modello Docfa, proquali: Permesso di Costruire e/o SCIA in Sanatoria ecc. a faccione del controle del contro	9, Allegato 16 vidente che è s une retrostant va essere terra Nel Certificato umente al grafi 1968 in atti d on la necessa vi è alcuna trac ita che il proge SI' NON E': il cessiva all'abito a verifica tecn ure urbanistica dell'immobile po evio attivare le irma di tecnico	a) Rispetto allo tato operato un le e un vano rippieno come risulti di Abitabilità si le come di Traine ed adeguate cia. Ma vi è di pietto è stato esegui progetto approvabilità rilasciata ne consegue chica applicando l'imente l'immobile er come corrispore abilitato. Per i coabilitato.	a pianta del piano ampliamento della ostiglio ed inoltre ante dal grafico del recita che al piano pprovato ove se ne emestieri Etneo, di a documentazione à: nella abitabilità ito in conformità al ato nel 1968 e la nel marzo del 1972, ne questa specifica art. 36 - art. 36 bis o oggetto di stima. Idente nell'allegato che amministrative isti che si dovranno
STE	affrontare si applicherà un abbattimento in percentual AUTO, piano 1° sottostrada, composto da un unio saracinesca scorrevole in lamiera presso piegata e pe L'altezza interna del box auto è per una prima parte raggiunge tramite una scala pari a mt. 3,62. La supe superficie commerciale del Box Auto al piano 1° sotto 10)	co vano su do orta in ferro co pari a mt. 4,9 rficie utile del	ue livelli, con a on pannellature 0, e per una sec l box auto è pai	di rete metallica. onda parte che si i a mq. 70,00 La
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	DIZIARIE	® =	
venuita suggetta a IVA:	Occupato da torzi conza titolo			



# LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.000,00

JDIZIARIE°	Bur NO 2 Bur GIU	DIZIARIE	<u> </u>	
	Bene N° 3 - Bottega			
Ubicazione:	Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 16/A, piano Terra	a e S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1	
Tipologia immobile:	Bottega Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 2, Categoria C1	Superficie	144,60 mq	ASTE GIUDIZIARII
Stato conservativo:	Lo stato di mantenimento del bottega è discreto, così all'epoca della sua realizzazione - anno 1968-1972. (alleg		complesso condo	miniale in ordine
Descrizione:  STE  UDIZIARIE°	Il locale Bottega oggetto della presente è sito al piano edilizio condominiale composto da cinque elevazioni fi edificazione originaria compresa tra gli anni 1968 – 19 ove trova ubicazione l'oggetto della presente, è ubica Tremestieri Etneo, ed esattamente in via Nuovaluce civi con complessi edilizi residenziali e commerciali, l'area svincolo della tangenziale oltre ad essere immediatamen circostanto à caratterizzato da odifici della stocsa tino	uori terra oltr 72. L'intero co ato in un <mark>a zo</mark> co 16. La <mark>zon</mark> a è dotata di ott te limitrofa cor	e un piano semi mplesso residenz na sub - urbana si presenta totalı tima viabilità ed ı il territorio di Ca	interrato, con una ziale condominiale del territorio di mente urbanizzata è collegata con lo atania. Tutta l'area
STE UDIZIARIE®	circostante è caratterizzata da edifici della stessa tipo aerea) Al civico 16/A di Via Nuovaluce trova ubicazione anni dai detentori dei locali che avevano l'attività del Accedendo all'interno troviamo un unico grande vano, il e un montacarichi che mette in collegamento al piano 1° trovano collocazione un disimpegno che distribuisce ur conduce al secondo livello della bottega posto al 1° piana Raggiunto il piano sottostante ci si imbatte in un unico g genere necessarie per l'attività della panificazione (due un piccolo spogliatoio, un servizio igienico con antibagno est presenta delle aperture che si affacciano su un'area da foto 24) Va doverosamente evidenziato che vi sono approvato nel 1968 e l'abitabilità rilasciata dall'ente nel Precisamente nel caso specifico si riscontra al piano terro sagoma del locale rispetto al progetto approvato (alleg principale della palazzina e non come previsto in progetto 17); - È presente un montacarichi che collega questo pia anche una scala interna che collega ed "unifica" tale local sottostrada, diversamente da come indicato nel progetto di collegamento con il piano sottostante (allegati 13 distribuzione interna del locale rispetto al progetto approvato di collegamento con stati unificati in un unico locale (allegati che non era previsto rispetto al progetto approvato di conune di Tremestieri Etneo, di queste modifiche e unif adeguata documentazione tecnica/grafica e con il consegi è di più: nella abitabilità rilasciata dal Comune di Tremestesguito in conformità al progetto approvato in data approvato nel 1968 e la catastazione eseguita nel mestrilasciata nel marzo del 1972, non corrispondono, oltre	e il locale botte la panificio. (Al quale alla sua ci sottostrada il si servizio igieno sottostrada. rande vano, ovforni, tavoli, eco, e dei piccoli li manovra con delle "importi 1972, oltre chi ci runa diversa pati 13-14-17); del 1968 con il no con il subale e al piano terra provato nel 1968 (alleg garage e locali ascicolo della l'icazioni di supuente provvedintieri Etneo nel 23.08.1972. Ne e di settembre	ega, che è stato u legato 11 - da fe lestra ha un picco ub 47. In fondo a ico con antibagn (Allegato 11 - da e si trovano le att c). A questo pian- ocali adibiti a rip dominiale. (Alleg anti" incongruen e nella catastazio distribuzione int - l'ingresso sul lato d terno 47 della ste i con il locale sott i 1968 ove non era ano 1° sottostra ove erano previsi realizzazione di tati 13-14-17); - i caldaia, diversan icenza edilizia de erfici eseguite, co mento, non vi è ala 1972 si recita che El FATTI COSI' N del 1972, succes del 1972, succes	tilizzato per molti oto 01 a foto 02) olo vano ripostiglio detto ampio vano, o, e una scala che foto 03 a foto 12) trezzature di vario o si trovano anche ostiglio. Sul fronte ato 11 - da foto 13 ze tra il progetto one degli immobili. erna e una diversa locale è sul fronte est (allegati 13-14-est (allegati 13-14-est auna servizia una scala da: - una diversa ti tre locali distinti un servizio igienico Nel Certificato di nente al grafico del el 1968 in atti del on la necessaria ed cuna traccia. Ma vi e il progetto è stato ION È: il progetto essiva all'abitabilità
STE JUDIZIARIE°	consegue che queste specifiche variazioni apportate e sottoposte a verifica tecnica applicando l'art. 36 - art. 3 regolarizzare urbanisticamente l'immobile oggetto di stin catastale dell'immobile per come corrispondente nell'alleg Docfa, previo attivare le necessarie pratiche amminist Sanatoria ecc. a firma di tecnico abilitato. Per i cos abbattimento in percentuale sul valore commerciale del bopiano sottostrada, composto al piano terra: da un tigienico con antibagno; al piano 1° sottostrada: da u ripostiglio, uno spogliatoio e un servizio igienico con piano terra è pari a mt. 4,06, al piano 1° sottostrada è pa al piano terra è pari a mq. 47,15 al piano 1° sottostrada è locale bottega al piano terra e al piano 1° sottostrada	36 bis del D.P.F. ma. Successivar ato 14 (rilievo e rative quali: I sti che si dovi ene stimato. LO mico ampio v n unico ampio antibagno. L' ri a mt. 3,16. L pari a mq. 73,	A. 380/01 - D.L. 6 mente si dovrà ag e dati metrici) cor Permesso di Cost ranno affrontare CALE BOTTEGA ano, un ripostigo o vano, dei picco altezza interna de a superficie utile 30. La superficie	giornare la pianta a un nuovo modello ruire e/o SCIA in si applicherà un piano terra e 1° glio e un servizio bii locali adibiti a el locale bottega commerciale del
Vendita soggetta a IVA:	N.D.			

































# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - GARAGE UBICATO A TREMESTIERI ETNEO (CT) - VIA NUOVALUCE 14/16, INTERNO 6, PIANO S1

#### Trascrizioni

pignoramento

Trascritto a Catania il 20/06/2022 Reg. gen. 27457 - Reg. part. 20770 Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A TREMESTIERI ETNEO (CT) - VIA NUOVALUCE 14/16, INTERNO 5, PIANO S1

#### Trascrizioni

JDIZIARIE

pignoramento

Trascritto a Catania il 20/06/2022
Reg. gen. 27457 - Reg. part. 20770
Quota: 1/1
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASIL GIUDIZIARIE°

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A TREMESTIERI ETNEO (CT) - VIA NUOVALUCE 16/A, PIANO TERRA E S1

#### Trascrizioni

pignoramento

Trascritto a Catania il 20/06/2022 Reg. gen. 27457 - Reg. part. 20770 Quota: 1/1 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a carico della procedura





ASTE GIUDIZIARIE®

