

A Sx estratto di mappa con evidenziata la lart.799 ed a Dx consistenza di quanto oggetto di pignoramento (piano terra) con delimitazione in rosso della corte di pertinenza.

I cespiti risultano così identificati al catasto fabbricati del Comune di Catania:

- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 1**, categoria A/5, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 61 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.1 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 2**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 38 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.5 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 3**, categoria A/5, classe 10, consistenza 1 vano, superficie catastale 24 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.7 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 4**, categoria A/5, classe 7, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 46 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.9 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 5**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 52 mq, indirizzo piazza Federico di Svevia n.39 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 6**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 50 mq, indirizzo piazza Federico di Svevia n.40 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 7**, categoria A/5, classe 9, consistenza 2 vani, superficie catastale 52 mq, indirizzo piazza Federico di Svevia n.41 piano T.*
- *Unità immobiliare al foglio 69 particella 799 **sub 8**, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 129 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.3 piano 1.*
- *foglio 69 particella 799 **sub 9**, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 107 mq, indirizzo via Sant'Angelo Custode n.3 piano 1.*

Il compendio versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione e per tale situazione non è stato possibile accedere in buona parte degli ambienti.



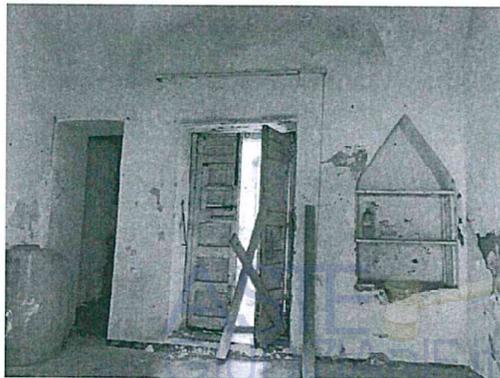
Si sottolinea tuttavia come alcune unità al piano terra con accesso sulla piazza F. di Svevia risultano probabilmente utilizzate come magazzino da parte di terzi.



Vista esterno del compendio tra piazza F. di Svevia e la via Sant'Angelo Custode



Vista esterno del compendio tra piazza F. di Svevia e la via Sant'Angelo Custode

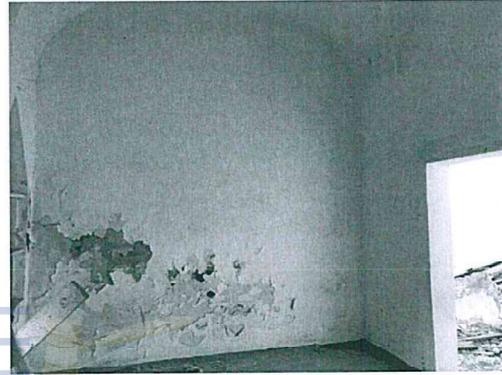


Vista interno del compendio





Vista interno del compendio

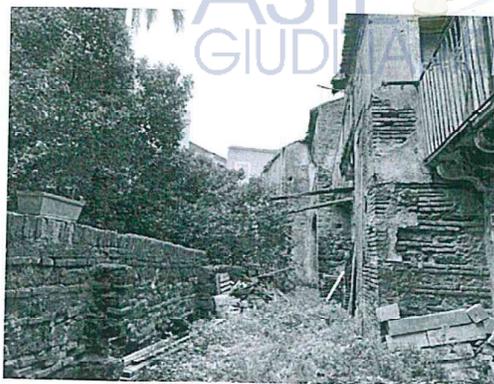
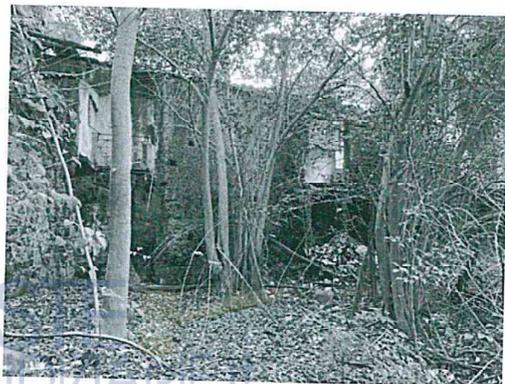


A Sx vista della zona ad angolo particolarmente danneggiata ed a Dx vista interno del compendio

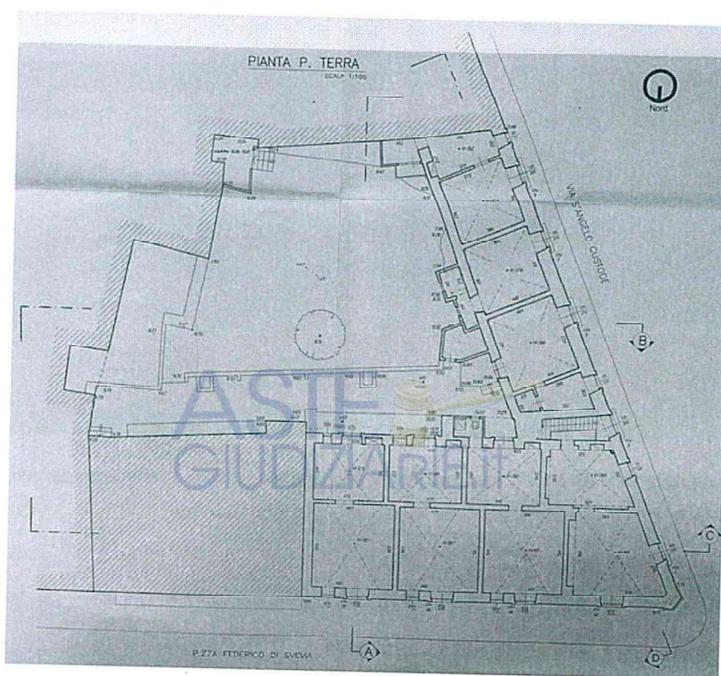


A Sx dettaglio corpo di fabbrica su via Sant'Angelo Custode ed a Dx vista del P1



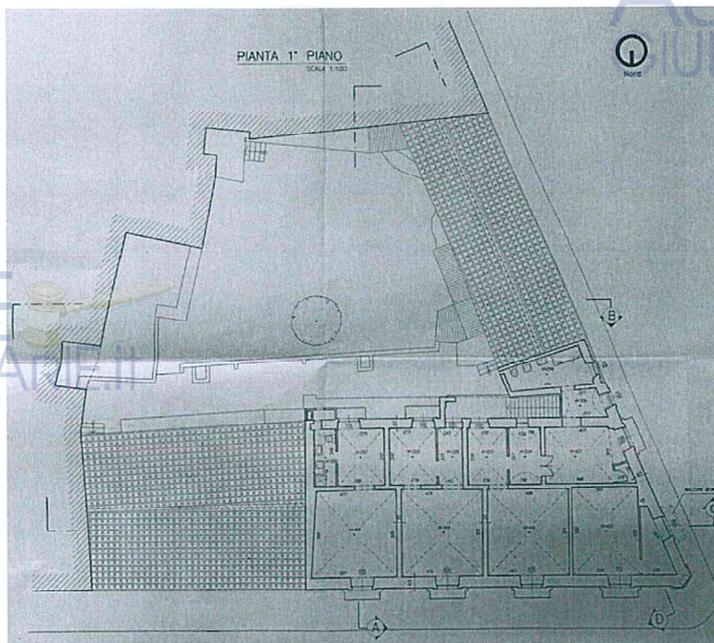


Vista della corte e del fabbricato lato interno

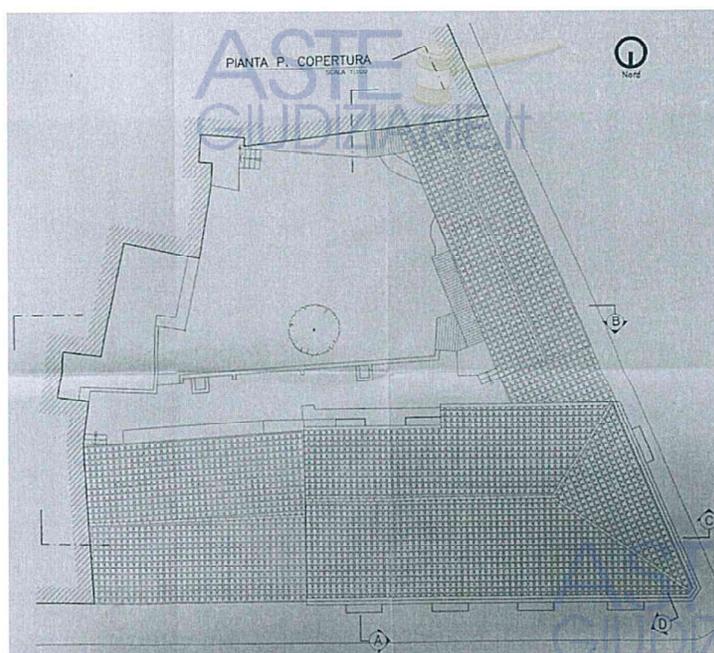


Stato di fatto piano terra





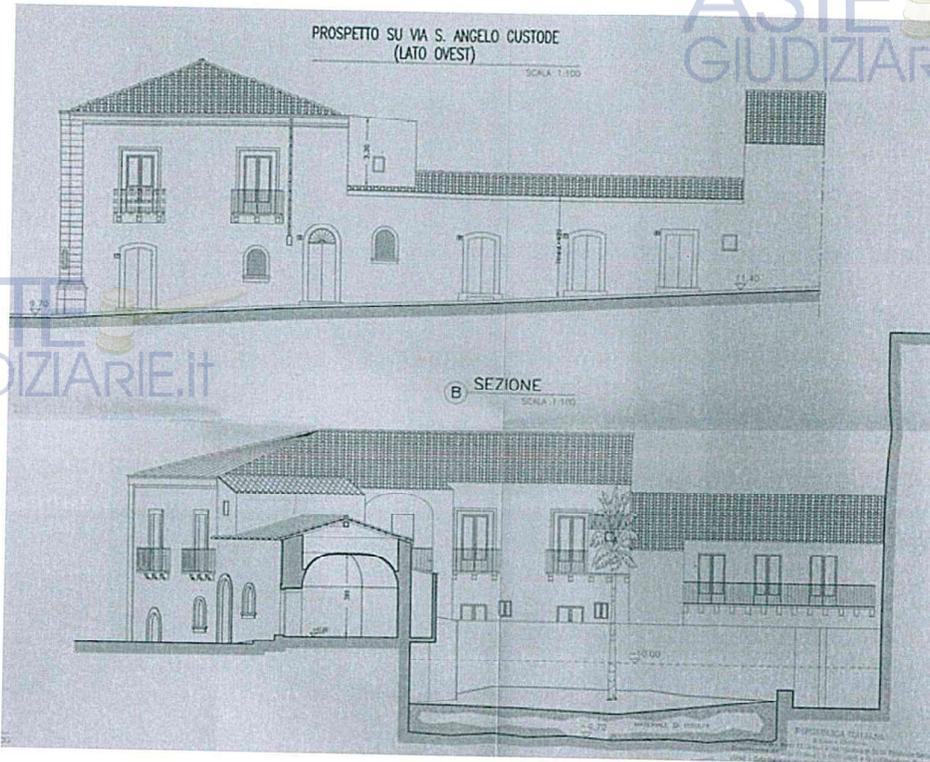
Stato di fatto piano primo



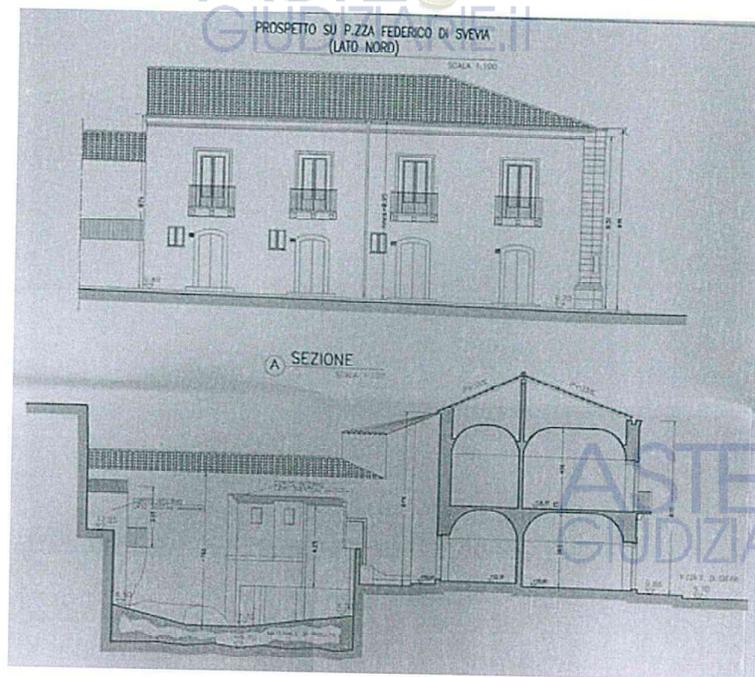
Stato di fatto coperture

Stato di fatto coperture





Stato di fatto prospetti e sezioni



Stato di fatto prospetti e sezioni



COMPENDIO IN TRECASTAGNI VIA PRINCIPE DI VILLAGRANCA

I beni in Trecastagni sono n.8 unità immobiliari di un fabbricato costituito da complessive 15 unità immobiliari, distribuite ai piani terra, primo e secondo sottotetto. Il fabbricato con lavori avviati mediante C.E. del 1974, e non completati, si presenta costituito dalla struttura in cemento armato e parzialmente dalle tamponature esterne e tramezzi interni. Questi versa in pessimo stato di conservazione ed è stato oggetto negli anni anche di atti vandalici. Il fabbricato fa parte di un complesso residenziale costituito da tre corpi di fabbrica indipendenti ed area esterna comune con accesso dal civ.sn della via Principe di Villafranca. Il compendio confina a nord ed ovest con area comune, a est con la via Principe di Villafranca ed a sud con via IV Novembre.



Localizzazione su vista satellitare

I cespiti i Trecastagni risultano così identificati al catasto fabbricati:

- *Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 4**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano T int.4.*
- *Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 6**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano T int.6.*



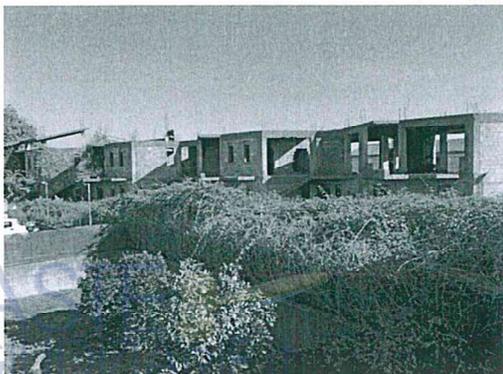
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 7**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano T-1-2 int.7.
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 8**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 1 int.8.
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 11**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 1 int.11.
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 13**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 2 int.13.
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 14**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 2 int.14.
- Unità immobiliare al foglio 17 particella 558 **sub 15**, categoria F/3 (in corso di costruzione), indirizzo via Principe di Villafranca piano 2 int.15.

Si evidenzia come gli immobili al piano terra presentano corti di pertinenza a est ed ovest ed i piani primo sono accessibili tramite scale esterne ubicate a ovest. Il piano secondo dalla documentazione catastale risulterebbe accessibile dal piano primo mediante scale a chiocciola non presenti in loco e risultano ancora privi della copertura.

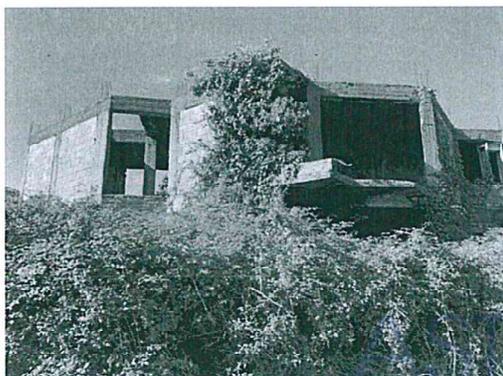


Vista esterna del fabbricato

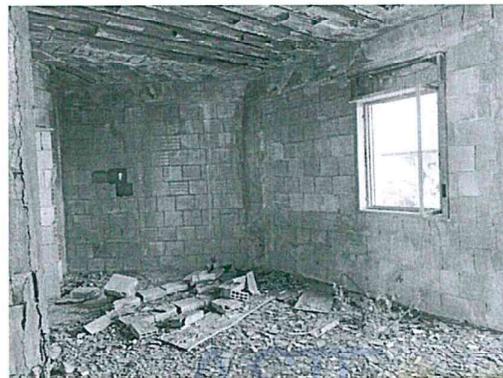
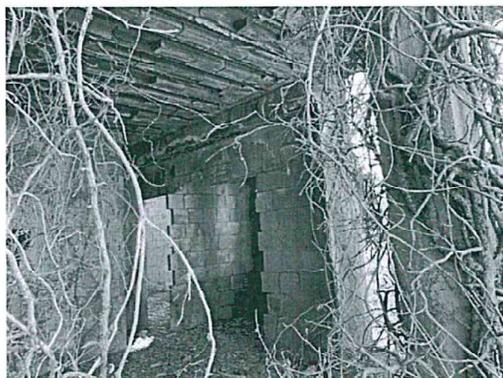




Vista esterna del fabbricato

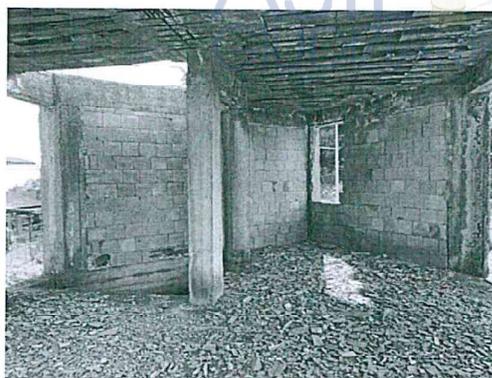
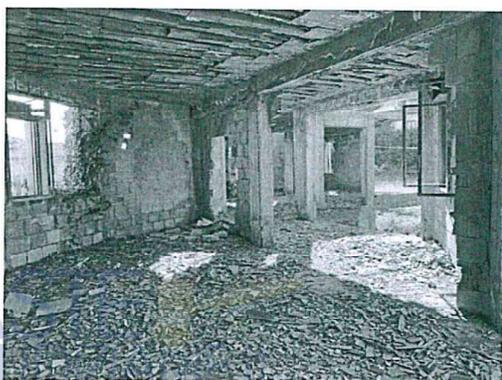


Vista interni

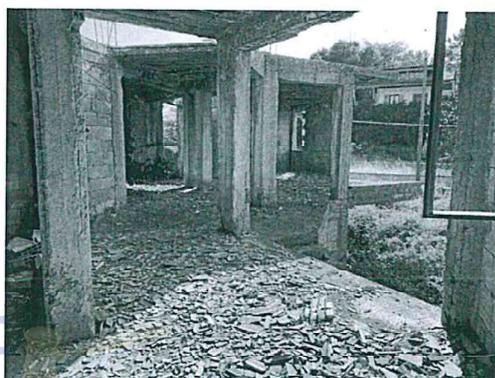
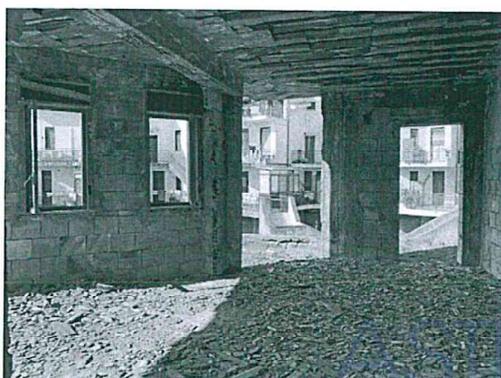


Vista interni

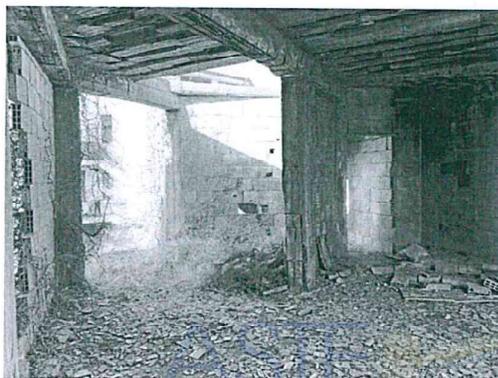




Vista interni



Vista interni

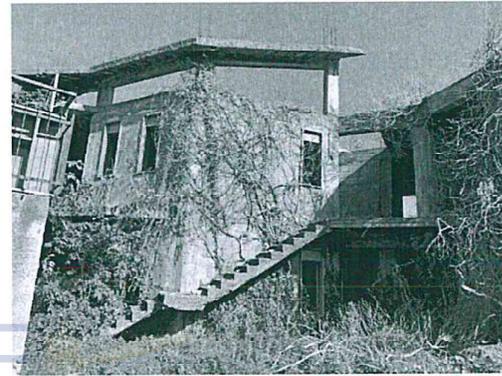


Vista interni





Vista interni



Vista interni

Determinazione della superficie commerciale delle singole unità immobiliari

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C.

Trattandosi di unità abitative la superficie (immobile a destinazione ordinaria Gruppo R) è stata definita considerando quanto segue:

- *La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie esterna lorda) S.E.L.;*
- *La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente punto e del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- *La superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva alla unita' immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;*



- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

In merito al compendio in Catania tra la piazza Federico di Svevia e la via Sant'Angelo Custode in considerazione della singolarità e dimensione della corte interna questa viene computata nella misura del 30 per cento per l'intera superficie.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è stata quindi arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale risulta quindi definita dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.

$$S_{\text{comm}} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$$

Sulla base delle superiori premesse la superficie commerciale dei cespiti in oggetto risulta di seguito definita.

Si sottolinea come talune consistenze hanno subito una lieve variazione rispetto a quanto riportato nella relazione preliminare di stima in considerazione della documentazione successivamente reperita.

Unità immobiliare in Catania via Sassari

Box auto foglio 14 part.564 sub.30 piano S1

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie principale	41,00	1,00	41,00
Totale			41,00
Per arrotondamento			41,00

Superficie definita per quanto rilevabile in considerazione dell'accessibilità limitata dei luoghi per la presenza della struttura soppalcata in ferro.

