

---

# TRIBUNALE DI CATANIA

---

SEZIONE EE.II.

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

**promossa da**

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

**contro**

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

## SOMMARIO

---

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

Lotto 3 .....	21
Descrizione .....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	22
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	23
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	23
Precisazioni .....	24
Stato conservativo .....	25
Parti Comuni .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	25
Stato di occupazione .....	26
Provenienze Ventennali .....	26
Formalità pregiudizievoli .....	27
Regolarità edilizia .....	28
Vincoli od oneri condominiali .....	28
Stima / Formazione lotti .....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3</b> .....	33
Riepilogo bando d'asta .....	36
<b>Lotto 1</b> .....	36
<b>Lotto 2</b> .....	37
<b>Lotto 3</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 318/2022 del R.G.E. ....	40
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 22.500,00</b> .....	40
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 47.000,00</b> .....	41
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 150.000,00</b> .....	42
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	44
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 6, piano S1 .....	44
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 5, piano S1 .....	44
<b>Bene N° 3</b> - Negozio ubicato a Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 16/A, piano Terra e S1 .....	44

## INCARICO

---

---

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.

## PREMESSA

---

---

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

## LOTTO 1

---

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'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 1° 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.**

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 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

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	33,00 mq	37,50 mq	1	37,50 mq	4,98 m	1° sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>37,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>37,50 mq</b>		

(Allegato 06)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1983 al 31/03/1999	**** 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 Rendita € 542,59 Piano 1S
Dal 31/03/1999 al 03/08/2006	**** 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 Piano S1
Dal 03/08/2006 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> 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								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	8	1180	48		C6	2	44	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 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.

## 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

---

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.



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 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

## LOTTO 2

---

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 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)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 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 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 Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	70,00 mq	79,60 mq	1	79,60 mq	4,90 m	1° sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,60 mq</b>		

(Allegato 10)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1983 al 31/03/1999	**** 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 Rendita € 542,59 Piano 1S
Dal 31/03/1999 al 03/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> 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 <b>Fabbricati</b> 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
	8	1180	47		C6	2	44	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 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.

## 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.

## 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

---

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).



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 della procedura

### **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 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

---

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 1° 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 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 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.*

**LOCALE BOTTEGA, piano terra e 1° piano sottostrada, composto al piano terra: da un unico ampio vano, un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno; al piano 1° 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.

## 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)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
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
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,60 mq</b>		

(Allegato 14)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1983 al 31/03/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 8, Part. ex 426 soppressa (oggi 1180 per allineamento mappe, Sub. ex 30 oggi 47) Categoria C6 Cl.2, Cons. 309 Rendita € 542,59 Piano 1S
Dal 31/03/1999 al 03/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 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 <b>Fabbricati</b> Fig. 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 12)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1180	2		C1	2	69		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. 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 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. 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 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 1° 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 detentori 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	Atti			
Dal 31/03/1999	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M. Stella da Catania	31/03/1999	45886	6173
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CC.RR.II. di Catania	19/04/1999	13343	10004
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



## 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. 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 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.

## 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

## 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 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 1° 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 simili (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	€ 41.250,00	100,00%	€ 41.250,00
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'art. 36 - art. 36 bis del D.P.R. 380/01 - D.L. 69/2024	30,00	%

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

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 simili (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 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 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 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 simili (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
Valore di stima:					€ 87.560,00

Valore di stima: € 87.560,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
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 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 simili (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 1° 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 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 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. **LOCALE BOTTEGA, piano terra e 1° piano sottostrada, composto al piano terra: da un unico ampio vano, un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno; al piano 1° 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 simili (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° 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	€

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 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 simili (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.Illa 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.Illa 1180 SUB 48 - LOTTO 01
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Pianta Catastale F.8 P.Illa 1180 SUB 48 - LOTTO 01
- ✓ N° 6 Altri allegati - Rilievo e dati metrici F.8 P.Illa 1180 SUB 48 - LOTTO 01
- ✓ N° 7 Foto - Riprese Fotografiche F.8 P.Illa 1180 SUB 47 - LOTTO 02
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura Storica F.8 P.Illa 1180 SUB 47 - LOTTO 02
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Pianta Catastale F.8 P.Illa 1180 SUB 47 - LOTTO 02
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo e dati metrici F.8 P.Illa 1180 SUB 47 - LOTTO 02
- ✓ N° 11 Foto - Riprese Fotografiche F.8 P.Illa 1180 SUB 2 - LOTTO 03
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura Storica F.8 P.Illa 1180 SUB 2 - LOTTO 03
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Pianta Catastale F.8 P.Illa 1180 SUB 2 - LOTTO 03
- ✓ N° 14 Altri allegati - Rilievo e dati metrici F.8 P.Illa 1180 SUB 2 - LOTTO 03
- ✓ N° 15 Altri allegati - Visure Ipcatastali
- ✓ 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

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### 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 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 1° 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 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 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 1° 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 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 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. LOCALE BOTTEGA, piano terra e 1° piano sottostrada, composto al piano terra: da un unico ampio vano, un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno; al piano 1° 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 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**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 6, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 48, Categoria C6	<b>Superficie</b>	37,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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)		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1° sottostrada</b>, 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) <i>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. <b>BOX AUTO, piano 1° sottostrada, composto da un unico vano, con apertura con porta a saracinesca scorrevole in lamiera presso piegata con chiusura con lucchetto di sicurezza.</b> L'altezza interna del box auto è pari a mt. 4,98. La superficie utile del box auto è pari a mq. 33,00 <b>La superficie commerciale del Box Auto al piano 1° sottostrada, è pari a mq.37,50.</b> (Allegato 05, Allegato 06)</i></p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



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

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 14/16, interno 5, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 47, Categoria C6	<b>Superficie</b>	79,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	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)		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Il box auto oggetto della presente è sito al piano 1° sottostrada</b>, 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) <i>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. <b>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.</b> 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 <b>La superficie commerciale del Box Auto al piano 1° sottostrada, è pari a mq.79,60.</b> (Allegato 09, Allegato 10)</i></p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

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

<b>Bene N° 3 - Bottega</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tremestieri Etneo (CT) - via Nuovaluce 16/A, piano Terra e S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Bottega Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1180, Sub. 2, Categoria C1	<b>Superficie</b>	144,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di mantenimento del bottega è discreto, così come l'intero complesso condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 1968-1972. (allegato n°07)		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Il locale Bottega oggetto della presente è sito al piano terra e al 1° piano sottostrada</b>, 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) <i>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 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. <b>LOCALE BOTTEGA, piano terra e 1° piano sottostrada, composto al piano terra: da un unico ampio vano, un ripostiglio e un servizio igienico con antibagno; al piano 1° sottostrada: da un unico ampio vano, dei piccoli locali adibiti a ripostiglio, uno spogliatoio e un servizio igienico con antibagno.</b> 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. <b>La superficie commerciale del locale bottega al piano terra e al piano 1° sottostrada, è pari a mq.144,60.</b> (Allegati 13-14)</i></p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo
------------------------------	--------------------------------

## 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

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

**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