
TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Laudani Fichera Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 670/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini.....	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 3.....	21

Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini.....	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Stato conservativo.....	23
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 4.....	32
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini.....	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali	34
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	43
Lotto 5.....	45
Descrizione.....	45
Completezza documentazione ex art. 567	45
Titolarità	45
Confini.....	46

Consistenza	46
Cronistoria Dati Catastali	46
Dati Catastali	47
Stato conservativo.....	47
Parti Comuni.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	48
Stato di occupazione	49
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	50
Normativa urbanistica.....	52
Regolarità edilizia.....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Lotto 6	55
Descrizione.....	55
Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità	55
Confini.....	56
Consistenza	56
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali	57
Stato conservativo.....	57
Parti Comuni.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	58
Stato di occupazione	59
Provenienze Ventennali.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	60
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	62
Vincoli od oneri condominiali.....	63
Stima / Formazione lotti	64
Lotto 1	65
Lotto 2	66
Lotto 3	67
Lotto 4	68
Lotto 5	69
Lotto 6	70
Allegati72

INCARICO

In data 23/01/2018, il sottoscritto Ing. Laudani Fichera Daniela, con studio in Via Salvatore Salomone Marino, 282 - 95122 - Catania (CT), email laudanifichera@tiscalinet.it, PEC daniela.laudanifichera@ingpec.eu, Tel. 339 49 86 058, Fax 095 77 94 347, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2018 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 Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano terra
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano terra
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano primo
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano secondo
- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, interno 5, piano terzo
- **Bene N° 6** - Locale cantina ubicato a Acireale (CT) - Via Felice Paradiso 2/A, piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano terra



DESCRIZIONE

Trattasi di garage posto al piano terra, sito in Acireale, ubicato all'interno dell'edificio, al piano terra (soprastante il piano seminterrato del corpo accessorio), raggiungibile dall'ingresso posto in via Paolo Vasta n. 158/C, tramite corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta che collega il corpo di fabbrica principale con il cortile antistante lo stesso garage (All. 15 Immagine satellitare - IM-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Precisamente trattasi del secondo vano garage a partire da sud verso nord e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 360, subalterno 6, con consistenza catastale pari a mq. 16, categoria C/6, per il quale con provvedimento n. 7 del 1985 è stata autorizzata l'agibilità come garage (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4), (All. 8 Stralcio progetto, concessioni edilizie e abitabilità - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-5-6-7).

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 all'esecutato:

- **** 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.

Il debitore risulta in regime di separazione dei beni in base a quanto riportato nell'atto di compravendita (All. 6 Atto compravendita - AC-L1-L3). Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria per subalterno eseguita dalla scrivente (queste vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018) emerge che fino al 06/07/2018 il bene in oggetto risulta appartenere in piena proprietà al suddetto debitore (All. 16 Ispezione Ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6).

CONFINI

Detto bene confina, sulla base di informazioni acquisite dal debitore in fase di sopralluogo, e come confermato in parte anche nell'atto di provenienza del 08/10/1985 (All. 6 Atto compravendita del 08/10/1985 - AC-L1-L3), a sud con altro garage proprietà del debitore (sub 7, oggetto del lotto 2) ad ovest con corsia di accesso ai garages, a nord con altro garage proprietà di terzi [redacted] ad est con proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Garage	15,30 mq	16,50 mq	1,00	16,50 mq	2,70 m	terra
Totale superficie commerciale:				16,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile in esame dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 risultava proprietà per 1000/1000 di **** Omissis ****, fino al 08/10/1985 e risultava censito al foglio 58, particella 360, subalterno 6. Di fatto l'immobile come sopra identificato con atto del 08/10/1985, in atti dal 16/07/1987, fu trasferito al debitore **** Omissis ****, proprietario dell'intero. Frattanto con classamento del 26/02/1985, in atti dal 11/05/1991 del 27/05/1987 (n. 53V.5/1985), l'immobile in questione veniva identificato come di seguito riportato: foglio 58, particella 360, subalterno 6, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita catastale € 61,97 ed intestato a **** Omissis ****, proprietario dell'intero.

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L1), richiesta dalla scrivente in data 23/02/2018 presso l'Agenzia del Territorio di Catania, e dalla relazione notarile in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	360	6		C6	7	16 mq	16 mq	61,97	terra	

Corrispondenza catastale

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L1) richiesta dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 23/02/2018 e dalla relazione notarile in cui è riportata l'indicazione degli estremi catastali alla data di trascrizione del pignoramento (29/06/2017).

Non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L1), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio

progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti il garage in esame (sub 6), oggetto del presente lotto, risulta unificato, attraverso abbattimento della parete divisoria comune, con il garage adiacente (sub 7), oggetto del lotto 2. Al fine di favorire la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, tenendo anche conto che questa soluzione risulta più economica, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale, ricostituendo gli originali due garages di cui si propone la vendita in due lotti separati.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto è stato possibile constatare sui luoghi (come si può osservare anche dalle foto, al momento del sopralluogo il garage risultava pieno di materiale di vario genere) il bene risulta in discrete condizioni, con rifiniture tipiche della tipologia di appartenenza. Nelle zone di soffitto visibili, comunque, appaiono evidenti delle tracce di umidità diffusa.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un edificio composto da varie unità immobiliari e possiede parti comuni con altre unità immobiliari, come riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente relazione (All. 6 Atto di compravendita del 08/10/1985 - AC-L1-L3). Si evidenzia che " ... il terrazzo avente anche funzione di corsia, a quota di via Paolo Vasta, sono di proprietà condominiali, con divieto però di lasciarvi in sosta autovetture ed automezzi in genere fuori dalle apposite aree vincolate a parcheggio, il cui uso potrà essere regolamentato dai condomini."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage in esame, come risultante dal progetto, fa parte di un fabbricato sito in Acireale, dotato di ingresso pedonale e carraio su Via Paolo Vasta n. 158/c. Detto fabbricato è composto da due corpi corrispondenti catastalmente a due distinte particelle 359 e 360: la particella 359, corrispondente al corpo principale, si sviluppa su 5 elevazioni (piano cantinato, terra, primo, secondo e terzo oltre copertura a terrazzo), mentre la particella 360, corrispondente al corpo accessorio, si sviluppa su due elevazioni (piano cantinato e terra). I due corpi di fabbrica sono collegati, al piano seminterrato, tramite un cortile comune e al piano terra, tramite una corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta. (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6). In particolare il garage in esame, posto all'interno del fabbricato al piano terra (piano soprastante il piano seminterrato del corpo accessorio), è raggiungibile dall'ingresso, posto in via Paolo Vasta n. 158/C, tramite corsia carrabile, in parte coperta in parte scoperta, che collega il corpo di fabbrica principale con il cortile antistante lo stesso garage (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4) e (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-5-6). Precisamente trattasi del secondo garage a partire da sud verso nord, identificato catastalmente come particella 360, sub 6 (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-7).

Come già detto, non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L1), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti il garage in esame (sub 6), oggetto del presente lotto, risulta unificato, attraverso abbattimento della parete divisoria comune, con il garage adiacente (sub 7), oggetto del lotto 2. Al fine di favorire la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, tenendo anche conto che questa soluzione risulta più economica, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale,

ricostituendo gli originali due garages di cui si propone la vendita in due lotti separati.

Il garage in esame è dotato di basculante metallica preverniciata, dotata di sollevamento manuale (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-7), pareti con intonaco tintecciato e pavimento in scaglietta di marmo (All. 13 Fotografie - FO-L1-8-9-10). Il garage ha altezza interna pari a ml. 2,70 ed è dotato di impianto elettrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore, il quale in fase di sopralluogo ne ha concesso la visione e non ha fornito a tal riguardo alcun contratto di locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1985 al 29/06/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivan Basso	08/10/1985	20526	9648
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Catania	02/11/1985	36856	28837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Acireale	22/10/1985	3377	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

La relazione notarile allegata agli atti riporta la trascrizione degli atti di provenienza nel ventennio preso in esame alla data del 29/06/2017 (data di trascrizione del pignoramento). Si allega copia dell'atto di compravendita del 08/10/1985 (All. 6 AC-L1-L3) nonché le ispezioni ipotecarie per nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e per subalterno (queste ultime vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018).

Al fine di accertare eventuali passaggi di proprietà dal 1985 al 1990, sulla base dell'ispezione eseguita sul nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), la scrivente ha effettuato ulteriori ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, in particolare ha estratto le note di trascrizione in cui il debitore risultava venditore in data anteriore al 1990 (All. 25 TR-L1-L3-L4-L5-L6).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ipocatastale, prodotta agli atti da parte procedente, aggiornata al 29/06/2017, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate il 09/07/2018, personalmente dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. 16 Ispezione ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Apertura di credito
Iscritta a Catania il 12/02/2004
Reg. gen. 6845 - Reg. part. 1389
Quota: intero
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Not. D'Amico Antonio
Data: 11/02/2004
N° repertorio: 151872/8634
Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 72530/10300 del 09/12/2008 nascente da proroga di apertura di credito ed annotamento nn. 37768/6170 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Catania il 27/09/2007
Reg. gen. 65414 - Reg. part. 17814
Quota: intero
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio D'Amico Antonio
Data: 26/09/2007
N° repertorio: 176578/10977
Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di credito
Iscritta a Catania il 12/02/2010
Reg. gen. 8269 - Reg. part. 2573
Quota: intero
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Not. D'Amico Antonio
Data: 10/02/2010
N° repertorio: 178899/12275

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 37769/6171 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Catania il 06/08/2015

Reg. gen. 30300 - Reg. part. 3430

Quota: intero

Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 360.000,00

Rogante: Not. Gulisano Salvatore

Data: 05/08/2015

N° repertorio: 121/82

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 29/06/2017

Reg. gen. 23665 - Reg. part. 17855

Quota: intero

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e relative spese di annotazione comportano una spesa di € 294,00 (per il pignoramento) + € 35,00 (per ciascuna ipoteca volontaria). In totale si prevede, quindi, una spesa di € 434,00.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Acireale in data 24/05/2018 ed è stato rilasciato in data 12/07/2018 (All. 10 Certificato destinazione urbanistica - DU-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Secondo quanto riportato in detto certificato il terreno circoscritto in rosso nella mappa catastale tra le lettere A-B-C-D-A (foglio 58, particelle 359, 360 ed 88) ricade secondo il P.R.G. vigente in Z.T.O. "B4". Il terreno in oggetto ricade inoltre dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 30/04/1992 n. 285 e "nella sua maggiore estensione ricade nella fascia tra i mt 500 ed i mt 1000 dalla battaglia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il garage in esame è stato costruito in conformità al progetto di cui alla concessione edilizia n. 201 del 06/07/1981 ed alle successive varianti n. 31 del 08/02/1984 e n. 28 del 26/01/1985 e successivamente sono state autorizzate abitabilità e agibilità con provvedimento del Sindaco di Acireale n. 7 del 18/03/1985 (All. 8 - Stralci progetti, concessioni edilizie e abitabilità - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6).

Come già detto, non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L1), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti il garage in esame (sub 6), oggetto del presente lotto, risulta unificato, attraverso abbattimento della parete divisoria comune, con il garage adiacente (sub 7), oggetto del lotto 2. Al fine di favorire la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, tenendo anche conto che questa soluzione risulta più economica, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale, ricostituendo gli originali due garages di cui si propone la vendita in due lotti separati.

Sulla base della situazione riscontrata, al fine di regolarizzare l'immobile, riportandolo alla situazione rilevata a livello catastale e progettuale, occorre prevedere il ripristino, tra i due garages, della parete divisoria eliminata, con una spesa pari a circa € 1.000,00.

La quantificazione della suddetta spesa potrebbe, comunque, subire variazioni in sede di esecuzione delle opere.

Pertanto il valore indicato per detta spesa è quello che sulla base delle conoscenze acquisite in fase di sopralluogo si ritiene più probabile.

Non è stata fornita nessuna documentazione di conformità dell'impianto elettrico, per cui se ne è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In base ad esplicita richiesta della scrivente, l'Amministratore del condominio trasmetteva alla scrivente il rendiconto 2016 e il preventivo di spesa 2017 indicando con ulteriore mail del 20/07/2018 la corrispondenza tra unità immobiliari e subalterni catastali, indicazione necessaria al fine dell'identificazione dei beni stessi. Nulla risulta relativamente al 2018. Corrispondendo il subalterno 6 all'unità immobiliare "B.2." si deduce che dal piano di riparto del rendiconto 2016 risulta un debito a conguaglio 2016 pari ad € 107,76, mentre dal piano di riparto del preventivo 2017 emerge un totale preventivo di € 15,66, con rata semestrale pari ad € 8,00 (All. 14 Spese condominiali - SC-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Dalla rata semestrale del 2017 è possibile desumere l'importo della rata trimestrale pari ad € 4,00. L'importo dovuto per il 2016 e il 2017 ammonta quindi ad € 123,42.

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di garage, sito in Acireale, posto al piano terra e precisamente al piano soprastante il piano seminterrato del corpo accessorio, raggiungibile dall'ingresso posto in via Paolo Vasta n. 158/C, tramite corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta che collega il corpo di fabbrica principale con il cortile antistante lo stesso garage (All. 15 Immagine satellitare - IM-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Precisamente trattasi del primo vano garage a partire da sud verso nord e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 360, subalterno 7, con consistenza catastale pari a mq. 16, categoria C/6 per il quale con provvedimento n. 7 del 1985 è stata autorizzata l'agibilità come garage (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4), (All. 8 Stralcio progetto, concessioni edilizie e abitabilità - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-5-6-7).

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 all'esecutato:

- **** 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.

Il debitore risulta in regime di separazione dei beni in base a quanto riportato nell'atto di compravendita del 26/07/1999. Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria per subalterno eseguita dalla scrivente (queste vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018) emerge che fino al 06/07/2018 il garage in oggetto risulta appartenere in piena proprietà al suddetto debitore (All. 16 Ispezione Ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6)..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

Detto bene confina, sulla base di informazioni acquisite dal debitore in fase di sopralluogo, e come confermato in parte anche nell'atto di provenienza del 26/07/1999, a sud con area sul cortile condominiale, ad ovest con corsia di accesso ai garages, a nord con altro garage proprietà del debitore (sub 6, oggetto del lotto 1), ad est con proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Garage	15,30 mq	16,50 mq	1,00	16,50 mq	2,70 m	terra
Totale superficie commerciale:				16,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'immobile in esame dall'impianto meccanografico risultava intestato a **** Omissis ****. Di fatto dal 28/10/1985, con voltura in atti dal 16/07/1987, detto bene risultava proprietà per 1000/1000 di **** Omissis ****, fino al 26/07/1999 e risultava censito al foglio 58, particella 360, subalterno 7. L'immobile come sopra identificato con atto del 26/07/1999, in atti dal 29/07/1999, fu trasferito al debitore **** Omissis ****, proprietario dell'intero.

Detto bene, prima dell'impianto meccanografico, con variazione del 27/05/1987 in atti dal 08/11/1989 classamento n. 902705/1987, veniva identificato come di seguito riportato: foglio 58, particella 360, subalterno 7, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita catastale L. 166. Dal 01/01/1992 il bene, in seguito ad una variazione del quadro tariffario, veniva identificato al foglio 58, particella 360, subalterno 7, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, rendita catastale € 61,97. Successivamente dal 09/11/2015, in seguito ad una variazione (inserimento in visura dei dati di superficie), veniva identificato al foglio 58, particella 360, subalterno 7, categoria C/6, classe 7, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita catastale € 61,97.

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L2), richiesta dalla scrivente in data 23/02/2018 presso l'Agenzia del Territorio di Catania e in parte dalla relazione notarile in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	360	7		C6	7	16 mq	16 mq	61,97	terra	

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L2), richiesta dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 23/02/2018, e dalla relazione notarile in cui è riportata l'indicazione degli estremi catastali alla data di trascrizione del pignoramento (29/06/2017).

Non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L2), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti il garage in esame (sub 7), oggetto del presente lotto, risulta unificato, attraverso abbattimento della parete divisoria comune, con il garage adiacente (sub 6), oggetto del lotto 1. Al fine di favorire la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, tenendo anche conto che questa soluzione risulta più economica, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale, ricostituendo gli originali due garages di cui si propone la vendita in due lotti separati.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto è stato possibile constatare sui luoghi (come si può osservare anche dalle foto, al momento del sopralluogo il garage risultava pieno di materiale di vario genere) il bene risulta in discrete condizioni, con rifiniture tipiche della tipologia di appartenenza. Nelle zone di soffitto visibili, comunque, appaiono evidenti delle tracce di umidità diffusa.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un edificio, composto da varie unità immobiliari e possiede parti comuni con altre unità immobiliari, come riportato nell'atto di provenienza in cui veniva indicato che nella vendita era compresa "la comproprietà proporzionale delle parti ed impianti comuni dell'edificio in cui quanto venduto si trovava, ai sensi dell'art. 1117 Codice Civile, per legge, stato dei luoghi e destinazione costruttiva, se ed in quanto tali catastalmente identificati e destinati all'effettivo uso e servizio comuni, ma con tutte le limitazioni, precisazioni ed esclusioni ivi richiamati".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il garage in esame, come risultante dal progetto, fa parte di un fabbricato sito in Acireale, dotato di ingresso pedonale e carraio da Via Paolo Vasta n. 158/c. Detto fabbricato è composto da due corpi corrispondenti catastalmente a due distinte particelle 359 e 360: la particella 359, corrispondente al corpo principale, si sviluppa su 5 elevazioni (piano cantinato, terra, primo, secondo e terzo oltre copertura a terrazzo), mentre la particella 360, corrispondente al corpo accessorio, si sviluppa su due elevazioni (piano cantinato e terra). I due corpi di fabbrica sono collegati, al piano seminterrato, tramite un cortile comune e al piano terra, tramite una corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta. (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6). In particolare il garage in esame, posto all'interno del fabbricato, al piano terra (piano soprastante il piano seminterrato del corpo accessorio), è raggiungibile dall'ingresso, posto in via Paolo Vasta n. 158/C, tramite corsia carrabile, in parte coperta in parte scoperta, che collega il corpo di fabbrica principale con il cortile antistante lo stesso garage (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4) e (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-5-6). Precisamente trattasi del primo garage a partire da sud verso nord, identificato catastalmente come particella 360, sub 7 (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-7).

Come già detto, non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L2), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale

(All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti il garage in esame (sub 7), oggetto del presente lotto, risulta unificato, attraverso abbattimento della parete divisoria comune, con il garage adiacente (sub 6), oggetto del lotto 1. Al fine di favorire la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, tenendo anche conto che questa soluzione risulta più economica, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale, ricostituendo gli originali due garages di cui si propone la vendita in due lotti separati.

Il garage in esame è dotato di basculante metallica preverniciata, dotata di sollevamento manuale (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-7), pareti con intonaco tintecciato e pavimento in scaglietta di marmo (All. 13 - FO-L2-8-9). Il garage ha altezza interna pari a ml. 2,70 ed è dotato di impianto elettrico.

ASTE GIUDIZIARIE.IT

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore, il quale in fase di sopralluogo ne ha concesso la visione e non ha fornito a tal riguardo alcun contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1985 al 25/07/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivan Basso	28/10/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Catania	20/11/1985	38816	30242
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/07/1999 al 29/06/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio D'Amico	26/07/1999	109613	6822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Catania	28/07/1999	27398	20010
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

		Ufficio Registro di Acireale	10/08/1999	1849	
--	--	---------------------------------	------------	------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

La relazione notarile allegata agli atti riporta la trascrizione degli atti di provenienza nel ventennio preso in esame alla data del 29/06/2017 (data di trascrizione del pignoramento).

Si allegano le ispezioni ipotecarie per nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e per subalterno (queste ultime vanno dal 01/10/1990 al 09/07/2018).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ipocatastale, prodotta agli atti da parte procedente, aggiornata al 29/06/2017, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate il 09/07/2018, personalmente dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. 16 Ispezione ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Apertura di credito
Iscritta a Catania il 12/02/2004
Reg. gen. 6845 - Reg. part. 1389
Quota: intero
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Not. D'Amico Antonio
Data: 11/02/2004
N° repertorio: 151872/8634
Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 72530/10300 del 09/12/2008 nascente da proroga di apertura di credito ed annotamento nn. 37768/6170 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Catania il 27/09/2007
Reg. gen. 65414 - Reg. part. 17814
Quota: intero
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 250.000,00

Rogante: Notaio D'Amico Antonio

Data: 26/09/2007

N° repertorio: 176578/10977

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di credito

Iscritta a Catania il 12/02/2010

Reg. gen. 8269 - Reg. part. 2573

Quota: intero

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Not. D'Amico Antonio

Data: 10/02/2010

N° repertorio: 178899/12275

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 37769/6171 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Catania il 06/08/2015

Reg. gen. 30300 - Reg. part. 3430

Quota: intero

Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 360.000,00

Rogante: Not. Gulisano Salvatore

Data: 05/08/2015

N° repertorio: 121/82

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 29/06/2017

Reg. gen. 23665 - Reg. part. 17855

Quota: intero

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e relative spese di annotazione comportano una spesa di € 294,00 (per il pignoramento) + € 35,00 (per ciascuna ipoteca volontaria). In totale si prevede, quindi, una spesa di €

434,00.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Acireale in data 24/05/2018 ed è stato rilasciato in data 12/07/2018 (All. 10 Certificato destinazione urbanistica - DU-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Secondo quanto riportato in detto certificato il terreno circoscritto in rosso nella mappa catastale tra le lettere A-B-C-D-A (foglio 58, particelle 359, 360 ed 88) ricade secondo il P.R.G. vigente in Z.T.O. "B4". Il terreno in oggetto ricade inoltre dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 30/04/1992 n. 285 e "nella sua maggiore estensione ricade nella fascia tra i mt 500 ed i mt 1000 dalla battigia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte il garage in esame è stato costruito in conformità al progetto di cui alla concessione edilizia n. 201 del 06/07/1981 ed alle successive varianti n. 31 del 08/02/1984 e n. 28 del 26/01/1985 e successivamente sono state autorizzate abitabilità e agibilità con provvedimento del Sindaco di Acireale n. 7 del 18/03/1985 (All. 8 - Stralci progetti, concessioni edilizie e abitabilità - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6).

Come già detto, non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L2), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti il garage in esame (sub 7), oggetto del presente lotto, risulta unificato, attraverso abbattimento della parete divisoria comune, con il garage adiacente (sub 6), oggetto del lotto 1. Al fine di favorire la vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, tenendo anche conto che questa soluzione risulta più economica, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi come riportato nella planimetria catastale, ricostituendo gli originali due garages di cui si propone la vendita in due lotti separati.

Sulla base della situazione riscontrata, al fine di regolarizzare l'immobile, riportandolo alla situazione rilevata a livello catastale e progettuale, occorre prevedere il ripristino, tra i due garages, della parete divisoria eliminata, con una spesa pari a circa € 1.000,00.

La quantificazione della suddetta spesa potrebbe, comunque, subire variazioni in sede di esecuzione delle opere.

Pertanto il valore indicato per detta spesa è quello che sulla base delle conoscenze acquisite in fase di sopralluogo si ritiene più probabile.

Non è stata fornita nessuna documentazione di conformità dell'impianto elettrico, per cui se ne è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In base ad esplicita richiesta della scrivente, l'Amministratore del condominio trasmetteva alla scrivente il rendiconto 2016 e il preventivo di spesa 2017 indicando con ulteriore mail del 20/07/2018 la corrispondenza tra unità immobiliari e subalterni catastali, indicazione necessaria al fine dell'identificazione dei beni stessi. Nulla risulta relativamente al 2018. Corrispondendo il

subalterno 7 all'unità immobiliare "B.4." si deduce che dal piano di riparto del rendiconto 2016 risulta un debito a conguaglio 2016 pari ad € 107,77, mentre dal piano di riparto del preventivo 2017 emerge un totale preventivo di € 15,66, con rata semestrale pari ad € 8,00 (All. 14 Spese condominiali - SC-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Dalla rata semestrale del 2017 è possibile desumere l'importo della rata trimestrale pari ad € 4,00. L'importo dovuto per il 2016 e 2017 ammonta quindi ad € 123,43.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano primo

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare catastata come A/10 (uffici e studi privati), per cui è stata autorizzata l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici, e di fatto al momento utilizzata come laboratorio di analisi, posta al primo piano dell'edificio composto da un corpo di fabbrica principale ed un corpo accessorio collegati tramite corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta, con accesso principale pedonale e carraio dal portone presente in via Paolo Vasta n. 158/C (All. 15 Immagine satellitare - IM-L1-L2-L3-L4-L5-L6) ed accesso secondario pedonale e carraio da via Felice Paradiso n. 2A. Nel dettaglio il bene in esame si trova al primo piano del corpo principale con prospetto sud su via Paolo Vasta e prospetto nord su cortile interno e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 359, subalterno 22, con consistenza catastale pari a 12,5 vani, superficie catastale pari a mq. 258, categoria A/10 (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4).

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 all'esecutato::

- **** 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

Il debitore risulta in regime di separazione dei beni in base a quanto riportato nell'atto di compravendita (All. 6 Atto compravendita - AC-L1-L3). Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria per subalterno eseguita dalla scrivente (queste vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018) emerge che fino al 06/07/2018 il bene in oggetto risulta appartenere in piena proprietà al suddetto debitore (All. 16 Ispezione Ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6).



CONFINI

Detto bene confina, sulla base di quanto constatato in fase di sopralluogo, e come confermato in parte anche nell'atto di provenienza del 08/10/1985 (All. 6 Atto compravendita del 08/10/1985 - AC-L1-L3), a sud con area sovrastante via Paolo Vasta, ad ovest con proprietà [REDACTED] avente causa, a nord con area sovrastante cortile condominiale, vano ascensore e vano scala e ad est con proprietà Anastasi o avente causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Ufficio	235,00 mq	252,00 mq	1,00	252,00 mq	3,00 m	primo
Veranda	27,00 mq	28,00 mq	0,95	26,60 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	20,46 mq	20,46 mq	0,25	5,12 mq	3,00 m	primo
Totale superficie commerciale:				283,72 mq		

Le superfici sopra indicate, sia netta che lorda, sono state calcolate considerando l'attuale stato di fatto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal 09/10/1987, in seguito ad una fusione del 09/10/1987 in atti dal 08/11/1989 (n. 436/1987) e ad un classamento del 09/10/1987 in atti dal 13/11/1995 prog. fin. A95 (n. 436.1/1987), venivano soppressi i subalterni 8 e 9 della particella 359, intestati entrambi al debitore, e veniva originato il subalterno 22 con categoria A/10, classe U, consistenza 14 vani e rendita L. 4.480, intestato sempre al debitore **** Omissis **** (All. 7 Documentazione catastale originaria lotto 3 - DC-L3). Successivamente il 01/01/1992 risulta una variazione del quadro tariffario. Dopo, in seguito ad una variazione del 04/05/1993, in atti dal 15/11/1999 ristrutturazione (prog. fin. 14/97) (n. 5187.1/1993), il bene in oggetto risultava censito al catasto fabbricati Comune di Acireale, foglio 58, particella 359, sub 22, categoria A/10, classe U, consistenza vani 12,5, rendita € 2.065,83. Successivamente, in seguito a variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), il bene in esame dal 09/11/2015 al 23/02/2018, data in cui la scrivente ha effettuato personalmente una visura catastale, risulta intestato al debitore **** Omissis ****, proprietario dell'intero e risulta censito al foglio 58, particella 359, subalterno 22, categoria A/10, classe U, consistenza 12,5 vani, superficie catastale 258 mq, rendita catastale euro 2.065,83.

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L3) e dalla documentazione catastale originaria del lotto 3 (All. 7 DC-L3), richieste dalla scrivente in data 23/02/2018 presso l'Agenzia del Territorio di Catania, e dalla relazione notarile in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	359	22		A10	U	12,5 vani	258 mq	2065,83	primo	

Corrispondenza catastale

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L3), richiesta dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 23/02/2018, e dalla relazione notarile in cui è riportata l'indicazione degli estremi catastali alla data di trascrizione del pignoramento (29/06/2017).

Esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L3), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti sono state riscontrate le difformità di seguito elencate: 1) le divisioni interne, come anche la destinazione dei singoli locali, sono per buona parte modificate; 2) sul lato nord, a livello solo del primo piano, i ballatoi presenti fuoriescono rispetto al corpo scala di circa ml. 0,46 e tale fascia, che è rimasta scoperta (All. 13 Fotografie FO-L3-39), non risulta nel progetto originario allegato alla concessione edilizia n. 28 del 1985 (All. 8 Stralci progetti e concessioni edilizie e abitabilità SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) mentre la restante parte dei ballatoi risulta chiusa tramite veranda; 3) detta veranda, oggetto di autorizzazione (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002 e n. 481/2002 AU-L3-L4-L5), nella citata documentazione risulta arretrata rispetto al corpo scala; per cui nell'autorizzazione sembrerebbe mancare una fascia di circa 30 cm; 4) la veranda inoltre non appare realizzata come struttura unica (per tre piani) con elementi vetrati e profilati in lamiera d'acciaio, come da grafici allegati all'autorizzazione, ma per ogni piano è stata realizzata una singola veranda in vetro e metallo; 5) inoltre, proprio sul lato nord, è stata eliminata la muratura perimetrale prevista sia nel progetto iniziale che nei grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate e sono stati inseriti invece dei setti divisorii trasparenti; 6) infine sul ballatoio lato nord è stato realizzato un antibagno (all'interno della veranda) costruendo tra l'altro un muretto parallelo ai pannelli della veranda stessa (All. 13 Fotografia - FO-L3-41).

STATO CONSERVATIVO

Per quanto è stato possibile constatare sui luoghi e come si può osservare anche dalle foto, il bene, che al momento del sopralluogo sembrava funzionare come laboratorio, risulta in discrete condizioni, con rifiniture tipiche della tipologia di appartenenza.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un edificio, composto da varie unità immobiliari e possiede parti comuni con altre unità immobiliari, come riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente relazione (All. 6 Atto di compravendita del 08/10/1985 - AC-L1-L3). Si evidenzia che "... il terrazzo avente anche funzione di corsia, a quota di via Paolo Vasta, sono di proprietà condominiali, con divieto però di lasciarvi in sosta autovetture ed automezzi in genere fuori dalle apposite aree vincolate a

parcheggio, il cui uso potrà essere regolamentato dai condomini."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio in esame, come risultante dal progetto, fa parte di un fabbricato sito in Acireale, dotato di 2 ingressi pedonali e carrai e precisamente uno da Via Paolo Vasta n. 158/c e un altro da via Felice Paradiso n. 2/A. Detto fabbricato è composto da due corpi corrispondenti catastalmente a due distinte particelle 359 e 360: la particella 359, corrispondente al corpo principale, si sviluppa su 5 elevazioni (piano cantinato, terra, primo, secondo e terzo oltre copertura a terrazzo), mentre la particella 360, corrispondente al corpo accessorio, si sviluppa su due elevazioni (piano cantinato e terra). I due corpi di fabbrica sono collegati, al piano seminterrato, tramite un cortile comune e al piano terra, tramite una corsia carrabile in parte coperta e in parte scoperta. (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6). In particolare l'ufficio in esame, posto al primo piano del corpo principale (particella 359), è raggiungibile dall'ingresso, posto in via Paolo Vasta n. 158/C, tramite corsia carrabile coperta e/o ascensore (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4) e (All. 13 Fotografie - FO - L3-L4-L5-5-6) e attraverso scala condominiale coperta. Precisamente trattasi del bene oggi identificato catastalmente come particella 359, sub 22.

Esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L3), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti sono state riscontrate le difformità di seguito elencate: 1) le divisioni interne, come anche la destinazione dei singoli locali, sono per buona parte modificate; 2) sul lato nord, a livello solo del primo piano, i ballatoi presenti fuoriescono rispetto al corpo scala di circa ml. 0,46 e tale fascia, che è rimasta scoperta (All. 13 Fotografie FO-L3-39), non risulta nel progetto originario allegato alla concessione edilizia n. 28 del 1985 (All. 8 Stralci progetti e concessioni edilizie e abitabilità SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6), mentre la restante parte dei ballatoi risulta chiusa tramite veranda; 3) detta veranda, oggetto di autorizzazione (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002 e n. 481/2002 AU-L3-L4-L5), nella citata documentazione risulta arretrata rispetto al corpo scala; per cui nell'autorizzazione sembrerebbe mancare una fascia di circa 30 cm; 4) la veranda inoltre non appare realizzata come struttura unica (per tre piani) con elementi vetrati e profilati in lamiera d'acciaio, come da grafici allegati all'autorizzazione, ma per ogni piano è stata realizzata una singola veranda in vetro e metallo; 5) inoltre, proprio sul lato nord, è stata eliminata la muratura perimetrale prevista sia nel progetto iniziale che nei grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate e sono stati inseriti invece dei setti divisorii trasparenti; 6) infine sul ballatoio lato nord è stato realizzato un ante-bagno (all'interno della veranda) costruendo tra l'altro un muretto parallelo ai pannelli della veranda stessa (All. 13 Fotografia - FO-L3-41).

Lo spazio interno dell'ufficio in esame risulta suddiviso come di seguito descritto e come indicato nella planimetria dello stato di fatto, fornita dal debitore (All. 9 Planimetria stato di fatto - SF-L3). Dal pianerottolo della scala, tramite due bussole in vetro ed alluminio preverniciato, è possibile accedere di fronte e sulla sinistra in una zona riservata all'accettazione; detta zona risulta connessa alla sala d'attesa che si trova alla sinistra dell'ingresso (All. 13 Fotografie - FO-L3-7-8-9-10), dopo un box in vetro in cui risulta localizzato un server (All. 13 Fotografie - FO-L3-11). Dietro detto box si trovano i servizi igienici per uomini e disabili, a cui si accede da un antibagno ricavato in una porzione di ballatoio (All. 13 Fotografie - FO-L3-12-13-14-15). Di fatto, sul prospetto nord sono presenti due ballatoi che, essendo dotati di chiusure esterne in alluminio preverniciato e vetro, risultano quasi del tutto inglobati nella struttura, essendo stata rimossa la muratura perimetrale ed essendo stati inseriti al posto di detta muratura, a mo' di setti separatori, dei pannelli trasparenti che consentono di accedervi (All. 13 Fotografie - FO-L3-16). Solo una striscia di circa 46 cm di ballatoio risulta ancora scoperta in essa sono alloggiati i motori di alcuni impianti (All. 13 Fotografie - FO-L3-17-18-19). Procedendo invece dall'ingresso verso destra si accede in un'area che prospetta su via Vasta ed appare destinata all'attesa per i prelievi (All. 13 Fotografie - FO-L3-20-21-22); a destra, accanto all'ingresso,

invece, risulta localizzata una zona lavoro adibita al trattamento campioni (All. 13 Fotografie - FO-L3-23-24-25-26), al cui interno è ricavato un box tramite setti divisori in vetro e alluminio preverniciato. Detta zona lavoro prospetta sul lato nord e, anche in questo caso, come già detto, quasi l'intera superficie del ballatoio risulta inglobata nella struttura, essendo stata rimossa la muratura perimetrale ed essendo stati inseriti al posto di detta muratura, a mo' di setti separatori, dei pannelli trasparenti che consentono di accedervi. La parte inglobata risulta separata dall'esterno con struttura in alluminio preverniciato e vetro (tipo chiusura veranda) mentre nella restante striscia di ballatoio di circa 46 cm, ancora scoperta, risultano alloggiati i motori di alcuni impianti (All. 13 Fotografie - FO-L3-27-28-29). Accanto a detta zona lavoro si trova un locale diviso in due parti tramite un setto divisorio che, non arrivando fino al soffitto, consente ad entrambe le parti di godere della luce naturale proveniente dal prospetto nord. Ad una di queste due parti, ossia alla parte adibita a servizio igienico, si accede direttamente dalla zona di ballatoio chiusa tramite veranda, mentre all'altra parte, adibita a spogliatoio, si accede direttamente dalla sala di attesa prelievi (All. 13 Fotografie - FO-L3-30-31-32). Accanto allo spogliatoio, alla destra dell'area attesa prelievi, attraverso due diversi ingressi, separati da porta a soffietto, è possibile accedere, sulla destra, nella sala prelievi 2, che risulta anch'essa avere, a posto della parete perimetrale, dei pannelli trasparenti che consentono di accedere nel ballatoio per buona parte chiuso con struttura in alluminio preverniciato e vetro (All. 13 Fotografie - FO-L3-33-34-35); mentre sulla sinistra è possibile accedere nella sala prelievi 1 (All. 13 Fotografie - FO-L3-36). Detto ufficio prospetta a sud su area sovrastante via Paolo Vasta con parete in parte finestrata e in parte dotata di ballatoio (All. 13 Fotografie - FO-L3-37) mentre a nord prospetta su area sovrastante spazio condominiale con parete dotata di ballatoi chiusi con veranda (All. 13 Fotografie - FO-L3-38-39). In particolare il sottoballatoio su via Paolo Vasta risulta in cattive condizioni (All. 13 Fotografie - FO-L3-40).

L'altezza interna dell'ufficio risulta variabile nei diversi locali tra 2,95 e 3,00 ml. La struttura dell'edificio appare complessivamente in discreto stato, tenendo conto dell'epoca di costruzione (anni 80). All'interno dell'ufficio i pavimenti nella zona a sinistra dell'ingresso (zona accettazione e relativa sala attesa nonché i servizi sanitari annessi) sono in materiale ceramico, mentre nella zona a destra dell'ingresso (sala attesa prelievi, locale trattamento campioni, sale prelievo 1 e 2) sono in materiale plastico ad eccezione dello spogliatoio, del bagno e di una porzione del ballatoio chiuso con veranda, in cui i pavimenti sono in materiale ceramico. Le pareti sono tinteggiate, ad esclusione dei servizi in cui, per buona parte sono rivestite di maiolica; gli infissi interni ed esterni sono in alluminio e vetro; gli avvolgibili ove presenti sono in legno. L'impianto elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. Diversi locali risultano dotati di climatizzatori. L'immobile risulta complessivamente in buono stato manutentivo e risulta ubicato in una zona abbastanza appetibile per il mercato immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/03/2018
- Scadenza contratto: 31/12/2018

Il debitore ha prodotto in fase di sopralluogo dei documenti che risultano essere stati depositati telematicamente in Tribunale anche dal **** Omissis ****. Si riportano di seguito detti documenti prodotti dal debitore: 1) contratto di locazione di immobile ad uso professionale del 21/02/2018, registrato il 07/03/2018; 2) contratto di locazione di immobile ad uso professionale del 01/07/2015, registrato il 27/07/2015 (All. 12 Contratti locazione del 21/02/2018 e del 01/07/2015 - CL-L3). Con il suddetto contratto di locazione del 01/07/2015 per la durata di sei anni sino al 30/06/2021, il debitore aveva concordato con la società **** Omissis **** un canone mensile di € 700,00. In seguito con sentenza 161/2016, pubblicata il 22/09/2016, veniva dichiarato il fallimento della società ****

Omissis ****, come risulta dalla documentazione in atti prodotta dalla curatela del fallimento. Successivamente, veniva sottoscritto contratto di locazione il 21/02/2018 tra il debitore e la conduttrice **** Omissis ****, con durata fino al 31/12/2018, in considerazione dell'autorizzazione del G.D. all'esercizio provvisorio, senza alcun tacito rinnovo; il canone annuo di locazione veniva stabilito in € 6.600,00 da pagarsi in rate mensili di € 600,00, senza che lo stesso fosse soggetto ad alcun adeguamento agli indici Istat.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1985 al 29/06/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita sub			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivan Basso	08/10/1985	20526	9648
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Catania	02/11/1985	36856	28837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Acireale	22/10/1985	3377	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

La relazione notarile allegata agli atti riporta la trascrizione degli atti di provenienza nel ventennio preso in esame alla data del 29/06/2017 (data di trascrizione del pignoramento). Si specifica che nell'atto di compravendita del 08/10/1985 venivano trasferiti i subalterni 8 e 9 che successivamente il 09/10/1987 sono stati soppressi per fusione, in atti dal 08/11/1989, ed hanno originato l'attuale subalterno 22, oggetto del presente lotto. Si allega copia dell'atto di compravendita del 08/10/1985 (All. 6 AC-L1-L3) nonché le ispezioni ipotecarie per nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e per subalterno (queste ultime vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018). Al fine di accertare eventuali passaggi di proprietà dal 1985 al 1990, sulla base dell'ispezione eseguita sul nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), sono state richieste delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, in particolare le note di trascrizione in cui il debitore risultava venditore in data anteriore al 1990 (All. 25 TR-L1-L3-L4-L5-L6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ipocatastale, prodotta agli atti da parte procedente, aggiornata al 29/06/2017, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate il 09/07/2018, personalmente dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. 16 Ispezione ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Apertura di credito
Iscritta a Catania il 12/02/2004
Reg. gen. 6845 - Reg. part. 1389
Quota: intero
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Not. D'Amico Antonio
Data: 11/02/2004
N° repertorio: 151872/8634
Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 72530/10300 del 09/12/2008 nascente da proroga di apertura di credito ed annotamento nn. 37768/6170 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Catania il 27/09/2007
Reg. gen. 65414 - Reg. part. 17814
Quota: intero
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio D'Amico Antonio
Data: 26/09/2007
N° repertorio: 176578/10977
Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di credito
Iscritta a Catania il 12/02/2010
Reg. gen. 8269 - Reg. part. 2573
Quota: intero
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Not. D'Amico Antonio
Data: 10/02/2010
N° repertorio: 178899/12275

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 37769/6171 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Catania il 06/08/2015

Reg. gen. 30300 - Reg. part. 3430

Quota: intero

Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 360.000,00

Rogante: Not. Gulisano Salvatore

Data: 05/08/2015

N° repertorio: 121/82

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 29/06/2017

Reg. gen. 23665 - Reg. part. 17855

Quota: intero

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e relative spese di annotazione comportano una spesa di € 294,00 (per il pignoramento) + € 35,00 (per ciascuna ipoteca volontaria). In totale si prevede, quindi, una spesa di € 434,00.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Acireale in data 24/05/2018 ed è stato rilasciato in data 12/07/2018 (All. 10 Certificato destinazione urbanistica - DU-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Secondo quanto riportato in detto certificato il terreno circoscritto in rosso nella mappa catastale tra le lettere A-B-C-D-A (foglio 58, particelle 359, 360 ed 88) ricade secondo il P.R.G. vigente in Z.T.O. "B4". Il terreno in oggetto ricade inoltre dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 30/04/1992 n. 285 e "nella sua maggiore estensione ricade nella fascia tra i mt 500 ed i mt 1000 dalla battigia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'ufficio in esame è stato costruito in conformità al progetto di cui alla concessione edilizia n. 201 del 06/07/1981 ed alle successive varianti n. 31 del 08/02/1984 e n. 28

del 26/01/1985 e successivamente sono state autorizzate abitabilità e agibilità con provvedimento del Sindaco di Acireale n. 7 del 18/03/1985 (All. 8 - Stralci progetti, concessioni edilizie e abitabilità - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6). In seguito, il 02/01/2008 veniva rilasciata autorizzazione n. 02/08 per l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici degli immobili a piano primo, secondo e terzo (All. 18 Agibilità n. 02/2008 AG-L3-L4-L5), ma, in seguito alla richiesta formulata dalla scrivente all'ufficio tecnico relativamente alla documentazione del fascicolo pertinente a detta agibilità, l'ufficio rispondeva di non essere in grado di fornire detta documentazione (All. 19 Risposta dell'ufficio Urbanistica relativa alla documentazione inerente l'agibilità n. 02/08 RU-L3-L4-L5). Nell'autorizzazione all'agibilità per il primo piano è indicata la seguente consistenza: laboratorio di analisi composto da n. 1 sala attesa, n. 1 sala accettazione, n. 6 laboratori, n. 1 sala amministrazione e n. 8 accessori. Di fatto non essendo stata reperita nè l'autorizzazione n. 2216/U prot. 10536/AG del 13/02/1996 per il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano primo, citata nel certificato di agibilità (All. 18 Agibilità n. 02/2008 AG-L3-L4-L5), nè la maggior parte dell'ulteriore documentazione richiamata nella suddetta agibilità, non è dato conoscere con esattezza la planimetria autorizzata per il primo piano.

Successivamente sono state presentate diverse pratiche relative sia alle parti condominiali che alle singole unità immobiliari. Da quanto riscontrato presso l'ufficio Tecnico di Acireale, per le unità immobiliari di proprietà esclusiva, è stata rilasciata l'autorizzazione n. 303 del 25/07/2002 per la modifica della finestratura esistente tramite elementi vetrati a protezione di una parte dei balconi lato nord. Successivamente, il 05/12/2002 veniva rilasciata l'autorizzazione n. 481 per eseguire lavori di modifica della finestratura esistente tramite elementi vetrati a protezione della restante parte dei ballatoi lato nord, cioè della parte non compresa nell'autorizzazione 303. In data 14/05/2003 veniva rilasciata una nuova autorizzazione n. 144/2003 alla quale però il debitore rinunciava in data 19/04/2004. Il 31/03/2004 veniva rilasciata un'ulteriore autorizzazione n. 81/2004 per installazione di una veranda e modifica delle finestre esistenti da eseguirsi nella facciata prospiciente via Paolo Vasta (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002, n. 481/2002, n. 144/2003, n. 81/2004 AU-L3-L4-L5).

Infine, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 6 del 26/03/2010 (prot. 57829/A.G. del 26/10/2010, pratica Urbix 424/10), veniva presentata istanza di concessione edilizia per opere di ampliamento, da realizzare nell'edificio ad uso diverso dall'abitazione, per il primo piano; per detta istanza, il 28/06/2011, veniva emesso provvedimento di diniego n. 41823 (All. 21 Diniego concessione edilizia pratica 424/10 per il primo piano, 426/10 per il secondo piano e 425/10 per il terzo piano DI-L3-L4-L5).

Come già detto, esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L3), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti sono state riscontrate le difformità di seguito elencate: 1) le divisioni interne, come anche la destinazione dei singoli locali, sono per buona parte modificate; 2) sul lato nord, a livello solo del primo piano, i ballatoi presenti fuoriescono rispetto al corpo scala di circa ml. 0,46 e tale fascia, che è rimasta scoperta (All. 13 Fotografie FO-L3-39), non risulta nel progetto originario allegato alla concessione edilizia n. 28 del 1985 (All. 8 Stralci progetti e concessioni edilizie e abitabilità SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6), mentre la restante parte dei ballatoi risulta chiusa tramite veranda; 3) detta veranda, oggetto di autorizzazione (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002 e n. 481/2002 AU-L3-L4-L5), nella citata documentazione risulta arretrata rispetto al corpo scala; per cui nell'autorizzazione sembrerebbe mancare una fascia di circa 30 cm; 4) la veranda inoltre non appare realizzata come struttura unica (per tre piani) con elementi vetrati e profilati in lamiera d'acciaio, come da grafici allegati all'autorizzazione, ma per ogni piano è stata realizzata una singola veranda in vetro e metallo; 5) inoltre, proprio sul lato nord, è stata eliminata la muratura perimetrale prevista sia nel progetto iniziale che nei grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate e sono stati inseriti invece dei setti divisorii trasparenti; 6) infine sul ballatoio lato nord è stato realizzato un antibagno (all'interno della veranda) costruendo tra l'altro un muretto parallelo ai pannelli della veranda stessa (All. 13 Fotografia - FO-L3-41).

Si osserva che non risulta realizzata la modifica delle finestre esistenti nella facciata prospiciente

via Paolo Vasta, autorizzata con il suddetto provvedimento n. 81/2004 (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002, n. 481/2002, n. 144/2003, n. 81/2004 AU-L3-L4-L5).

Sulla base della situazione riscontrata, al fine di regolarizzare l'immobile, occorre prevedere le seguenti spese:

1) relativamente alle modifiche delle divisioni interne e della destinazione di singoli locali appare opportuno procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto, come descritto nella presente relazione e nella planimetria fornita dal debitore (All. 9 Planimetria stato di fatto - SF-L3)

- sanzione amministrativa comunale € 1.000,00;

2) relativamente al lato nord, a livello solo del primo piano, occorre prevedere il ripristino dei ballatoi conformandoli al progetto originario allegato alla concessione edilizia n. 28 del 1985 (All. 8 Stralci progetti e concessioni edilizie e abitabilità SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) mediante l'eliminazione di una fascia di ballatoi larga circa ml. 0,46

- ripristino ballatoi € 2.100,00;

3) relativamente alla fascia di veranda non autorizzata sul prospetto nord, larga circa 30 cm, appare opportuno prevederne la regolarizzazione mediante il pagamento di € 25,00 a mq

- totale circa € 160,00;

4) relativamente alla muratura perimetrale sul prospetto nord occorre prevederne il ripristino nonché la demolizione del muretto dell'antibagno

- totale circa € 5.000,00;

5) regolarizzazione pratica edilizia e catastale € 2.000,00.

Dette spese ammontano pertanto a complessivi € 10.260,00.

La quantificazione delle spese e degli adeguamenti sopra indicati potrebbero subire variazioni anche rilevanti in sede di esecuzione delle opere e di svolgimento delle pratiche di regolarizzazione.

Pertanto il valore indicato per dette spese, pari complessivamente ad € 10.260,00, è quello che sulla base delle conoscenze acquisite in fase di sopralluogo si ritiene più probabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'attestato di prestazione energetica è stato prodotto dal debitore (All. 11 Attestati prestazione energetica del 05/04/2017 per sub 22, del 08/06/2015 per sub 26 e del 08/06/2015 per sub 24 AP-L3-L4-L5).

Il debitore ha prodotto alla sottoscritta anche la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte, priva di allegati, rilasciata il 30/05/2007 dalla ditta esecutrice per i lavori di adeguamento alla legge 46/90 dell'impianto elettrico presso lo stabile della committente **** Omissis **** (All. 17 Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 30/05/2007 DE-L3). Risultando detta dichiarazione incompleta, non essendo quindi possibile appurare con sicurezza la situazione certificata nel 2007, essendo state apportate diverse modifiche nel tempo a livello di autorizzazioni urbanistiche, si ritiene più corretto prevedere una nuova dichiarazione di conformità rispondente alla situazione attuale sia per l'impianto elettrico che idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In base ad esplicita richiesta della scrivente, l'Amministratore del condominio trasmetteva alla scrivente il rendiconto 2016 e il preventivo di spesa 2017 indicando con ulteriore mail del 20/07/2018 la corrispondenza tra unità immobiliari e subalterni catastali, indicazione necessaria al fine dell'identificazione dei beni stessi. Nulla risulta relativamente al 2018. Corrispondendo il subalterno 22 all'unità immobiliare "A.1.1" e "A.1.2", si deduce che dal piano di riparto del rendiconto 2016 risulta un debito a conguaglio 2016 pari complessivamente ad € 23.914,74 (€ 22.998,09 + € 916,65), mentre dal piano di riparto del preventivo 2017 emerge un totale preventivo complessivo di

€ 1.905,42 (€ 1.058,58 + € 846,84), con rata semestrale pari ad € 952,71 (All. 14 Spese condominiali - SC-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Dalla rata semestrale del 2017 è possibile desumere l'importo della rata trimestrale pari ad € 476,36. L'importo dovuto per il 2016 e il 2017 ammonta quindi ad € 25.820,16.



LOTTO 4

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano secondo

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare catastata come A/10 (uffici e studi privati), per cui è stata autorizzata l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici, posto al secondo piano, oggi locato ai conduttori per esclusivo uso della propria attività professionale non ancora in atto al momento del sopralluogo (essendo ancora in corso dei lavori), ubicato in un edificio composto da un corpo di fabbrica principale ed un corpo accessorio collegati tramite corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta, con accesso principale pedonale e carraio dal portone presente in via Paolo Vasta n. 158/C (All. 15 Immagine satellitare - IM-L1-L2-L3-L4-L5-L6) ed accesso secondario pedonale e carraio da via Felice Paradiso n. 2A. Nel dettaglio il bene in esame si trova al secondo piano del corpo principale con prospetto sud su via Paolo Vasta e prospetto nord su cortile interno e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 359, subalterno 26, con consistenza catastale pari a 13,5 vani, superficie catastale pari a mq. 267, categoria A/10 (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4).

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 all'esecutato:

- **** 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.

Il debitore risulta in regime di separazione dei beni in base a quanto riportato nell'atto di compravendita del sub 10 (All. 6 Atto compravendita del 18/11/1987- AC-L4) e nell'atto di compravendita del sub 11 del 26/07/1999. Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria per subalterno eseguita dalla scrivente (queste vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018) emerge che fino al 06/07/2018 il bene in oggetto risulta appartenere in piena proprietà al suddetto debitore (All. 16 Ispezione Ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6).

CONFINI

Detto bene confina, sulla base di quanto constatato in fase di sopralluogo, e come confermato in parte anche negli atti di provenienza del 26/07/1999 e del 18/11/1987 (All. 6 Atto compravendita del 18/11/1987 - AC-L4), a sud con area sovrastante via Paolo Vasta, ad ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa, a nord con area sovrastante cortile condominiale, vano ascensore e vano scala e ad est con proprietà [REDACTED] o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Ufficio	236,72 mq	252,00 mq	1,00	252,00 mq	3,00 m	secondo
Veranda	36,46 mq	39,00 mq	0,95	37,05 mq	3,00 m	secondo
Balcone scoperto	10,80 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	3,00 m	secondo
Totale superficie commerciale:				291,75 mq		

Le superfici sopra indicate, sia netta che lorda, sono state calcolate considerando l'attuale stato di fatto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal 19/06/2007 al 18/06/2008 il bene risultava censito al foglio 58, particella 359, subalterno 26, categoria A/10, classe U, consistenza vani 13,5, rendita € 2.231,09 in seguito a variazione del 19/06/2007 protocollo n. CT0289515 in atti dal 19/06/2007 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 11978.1/2007).

Dal 19/06/2008 al 08/11/2015 il bene in oggetto risultava censito al foglio 58, particella 359, subalterno 26, categoria A/10, classe U, consistenza vani 13,5, rendita € 2.231,09 in seguito a variazione nel classamento del 19/06/2008 protocollo n. CT0289853 in atti dal 19/06/2008 (n. 13357.1/2008).

In seguito a variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), il bene in esame dal 09/11/2015 al 23/02/2018, data in cui la scrivente ha effettuato personalmente una visura catastale, risulta censito al foglio 58, particella 359, subalterno 26, categoria A/10, classe U, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 267 mq, rendita catastale euro 2.231,09.

Si specifica che il sub 26 in questione, dal 19/06/2007 al 23/02/2018, risulta intestato al debitore **** Omissis ****, proprietario dell'intero. Da ulteriori indagini è emerso che il subalterno 26 è stato originato dalla soppressione dei subalterni 23 e 10.

SUB 23

In particolare il subalterno 23 è stato soppresso il 19/06/2007 per variazione prot. n. CT0289515 in atti dal 19/06/2007 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 11978.1/2007). Dal 07/07/2001 al 19/06/2007 risultava censito al foglio 58, particella 359, subalterno 23, categoria A/10, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 1.156,86 per variazione del 07/07/2001, prot. n. 227053 in atti dal 07/07/2001 diversa distribuzione degli spazi interni-civile abitazione-laboratori di analisi (n. 5639.1/2001), intestata a **** Omissis ****. Dalla visura storica del subalterno 23 (All. 7 Documentazione catastale originaria del lotto 4 DC-L4) emerge la situazione dell'unità immobiliare soppressa che lo ha originato: foglio 58, particella 359, subalterno 11 (subalterno soppresso il

07/07/2001). La situazione dell'unità immobiliare sub 11 risulta la seguente: foglio 58, particella 359, subalterno 11, categoria A/2, classe 7, consistenza 6,5 vani, rendita L. 1.508, piano secondo, interno 4, dati derivanti da variazione del 26/02/1985 in atti dal 11/05/1991 accertamento e classamento del 28/05/87 (n. 53V.10/1985). Il subalterno 11 risultava intestato al debitore **** Omissis **** dal 26/07/1999 al 07/07/2001; a **** Omissis **** dal 28/10/1985 al 25/07/1999 e a **** Omissis **** dall'impianto meccanografico (30/06/1987) al 28/10/1985.

SUB 10

In seguito a variazione del 19/06/2007 protocollo n.CT0289515 in atti dal 19/06/2007 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 11978.1/2007) il subalterno 10 veniva soppresso. Dal 16/02/1988 al 18/06/2007 risultava censito al foglio 58, particella 359, subalterno 10, categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita 1,32 per classamento del 16/02/1988 in atti dal 13/12/1995 del 07/12/95 prog. fin. a 95 (n. 44.1/1988). Dal 26/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico) al catasto risultava censito il bene al foglio 58, particella 359, subalterno 10, per variazione del 26/02/1985 in atti dal 11/05/1991 accertamento e classamento del 28/05/1987 (n. 53V.9/1985). Il subalterno 10 risultava intestato al debitore **** Omissis **** dal 18/11/1987 al 18/06/2007; a **** Omissis **** dall'impianto meccanografico (30/06/1987) al 18/11/1987.

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L4) e dalla documentazione catastale originaria del lotto 4 (All. 7 DC-L4), richieste dalla scrivente in data 23/02/2018 presso l'Agenzia del Territorio di Catania, e dalla relazione notarile in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	359	26		A10	U	13,5 vani	267,00 mq	2231,09	secondo	

Corrispondenza catastale

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L4) richiesta dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 23/02/2018 e dalla relazione notarile in cui è riportata l'indicazione degli estremi catastali alla data di trascrizione del pignoramento (29/06/2017).

Esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L4), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo [cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6]. Sui luoghi infatti sono state riscontrate le difformità di seguito elencate: 1) le divisioni interne, come anche la destinazione dei singoli locali, sono per buona parte modificate; 2) sul lato nord, i ballatoi risultano chiusi tramite veranda, oggetto di autorizzazione (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002 e n. 481/2002 AU-L3-L4-L5), ma in corrispondenza della parte interna del ballatoio, appare realizzato un muretto, non autorizzato, parallelo ai pannelli della veranda stessa; 3) detta veranda, oggetto delle suddette autorizzazioni, nella citata documentazione risulta arretrata rispetto al corpo scala, per cui nell'autorizzazione sembrerebbe mancare una fascia di circa 30 cm; 4) detta veranda non appare realizzata come struttura unica (per tre piani) con elementi vetrati e profilati in lamiera d'acciaio, come da grafici allegati all'autorizzazione, ma per ogni piano è stata realizzata una singola veranda in vetro e metallo; 5) inoltre, proprio sul lato nord, è stata eliminata la muratura perimetrale, prevista sia nel progetto

iniziale che nei grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate, e sono stati inseriti invece dei setti divisori trasparenti; 6) con l'autorizzazione n. 81 del 31/03/2004 (All. 20 AU-L3-L4-L5) è stata concessa la realizzazione di vetrata tesa a nascondere la vista di impianti e macchinari tecnologici posti sui ballatoi prospicienti via Paolo Vasta al secondo e al terzo piano, "arretrandola rispetto al progetto presentato a cm 50 circa dalla parete rimanendo inalterata la situazione del ballatoio". Di fatto tutto il ballatoio risulta inglobato tramite veranda per cui le condizioni imposte con il parere del dirigente non risultano rispettate.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto è stato possibile constatare sui luoghi e come si può osservare anche dalle foto, il bene, che al momento del sopralluogo appariva in fase di ristrutturazione, risulta in buone condizioni, con rifiniture tipiche della tipologia di appartenenza (dovrebbe essere destinato ad ufficio) [cfr. All. 12 contratto di locazione per uso attività professionale CL-L4].

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un edificio, composto da varie unità immobiliari e possiede parti comuni con altre unità immobiliari, come riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente relazione (All. 6 Atto di compravendita del 18/11/1987 - AC-L4). In particolare si evidenzia che "... il terrazzo avente anche funzione di corsia, a quota di via Paolo Vasta, è di proprietà condominiale, con divieto però di lasciarvi in sosta autovetture ed automezzi in genere fuori dalle apposite aree vincolate a parcheggio, il cui uso potrà essere regolamentato dai condomini."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ufficio in esame, come risultante dal progetto, fa parte di un fabbricato sito in Acireale, dotato di 2 ingressi pedonali e carrai, da Via Paolo Vasta n. 158/c e da via Felice Paradiso n. 2/A. Detto fabbricato è composto da due corpi corrispondenti catastalmente a due distinte particelle 359 e 360: la particella 359, corrispondente al corpo principale, si sviluppa su 5 elevazioni (piano cantinato, terra, primo, secondo e terzo oltre copertura a terrazzo), mentre la particella 360, corrispondente al corpo accessorio, si sviluppa su due elevazioni (piano cantinato e terra). I due corpi di fabbrica sono collegati, al piano seminterrato, tramite un cortile comune e al piano terra, tramite una corsia carrabile in parte coperta e in parte scoperta (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6). In particolare l'ufficio in esame, posto al secondo piano del corpo principale (particella 359), è raggiungibile dall'ingresso principale, posto in via Paolo Vasta n. 158/C, e dall'ingresso secondario, posto in via Felice Paradiso 2/A, attraverso scala condominiale coperta e/o ascensore (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4) e (All. 13 Fotografie - FO - L3-L4-L5-5-6). Precisamente trattasi del bene oggi identificato catastalmente come particella 359, sub 26.

Esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L4), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6), la successiva autorizzazione 155/2000 allegata con l'agibilità n. 02/2008 (All. 18 AG-L3-L4-L5) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Al fine di rendere più comprensibile lo stato dei luoghi, sono state indicate (in verde nella planimetria dell'immobile) le modifiche riscontrate (All. 22 PM-L4). Sui luoghi infatti sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

- 1) le divisioni interne, come anche la destinazione dei singoli locali, sono per buona parte modificate;
- 2) sul lato nord, i ballatoi risultano chiusi tramite veranda, oggetto di autorizzazione (All. 20

Autorizzazioni n. 303/2002 e n. 481/2002 AU-L3-L4-L5), ma in corrispondenza della parte interna del ballatoio, appare realizzato un muretto, non autorizzato, parallelo ai pannelli della veranda stessa; 3) detta veranda, oggetto delle suddette autorizzazioni, nella citata documentazione risulta arretrata rispetto al corpo scala, per cui nell'autorizzazione sembrerebbe mancare una fascia di circa 30 cm; 4) detta veranda non appare realizzata come struttura unica (per tre piani) con elementi vetrati e profilati in lamiera d'acciaio, come da grafici allegati all'autorizzazione, ma per ogni piano è stata realizzata una singola veranda in vetro e metallo; 5) inoltre, proprio sul lato nord, è stata eliminata la muratura perimetrale, prevista sia nel progetto iniziale che nei grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate, e sono stati inseriti invece dei setti divisorii trasparenti; 6) con l'autorizzazione n. 81 del 31/03/2004 (All. 20 AU-L3-L4-L5) è stata concessa la realizzazione di vetrata tesa a nascondere la vista di impianti e macchinari tecnologici posti sui ballatoi prospicienti via Paolo Vasta al secondo e al terzo piano, "arretrandola rispetto al progetto presentato a cm 50 circa dalla parete rimanendo inalterata la situazione del ballatoio". Di fatto tutto il ballatoio risulta inglobato tramite veranda per cui le condizioni imposte con il parere del dirigente non risultano rispettate.

Lo spazio interno dell'ufficio in esame risulta suddiviso come di seguito descritto; a tal proposito, come già detto, al fine di facilitare la comprensione dell'attuale stato dei luoghi, sono state indicate in verde, sulla planimetria catastale, le modifiche riscontrate e sono stati numerati i diversi locali, al fine di consentirne l'identificazione anche attraverso le fotografie (All. 22 Planimetria catastale modificata secondo lo stato dei luoghi lotto 4 - PL-4). Si specifica che, al momento del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di operai impegnati in lavori di ristrutturazione.

Dal pianerottolo della scala (All. 13 Fotografie - FO-L4-7-8), tramite due bussole in vetro ed alluminio preverniciato, è possibile accedere in una zona d'ingresso che fa parte di un unico corridoio (All. 13 Fotografie - FO-L4-9-10). Il locale ubicato proprio di fronte l'ingresso risulta suddiviso in due vani, come tratteggiato nella planimetria catastale. In particolare il vano 1 risulta dotato di finestra e il soffitto è in parte ribassato, con altezza variabile da 2,51 a 2,98 (All. 13 Fotografie - FO-L4-11-12). Alla destra dell'ingresso, accanto al vano 1, percorrendo il corridoio (All. 13 Fotografie - FO-L4-13-14), in cui la porta risulta spostata come indicato in verde, si trova il vano 2, ottenuto dall'unione di due diversi vani tramite l'abbattimento della parete comune, come indicato nella planimetria. Detto vano 2, a cui si accede dal corridoio solo tramite un ingresso, essendo stata eliminata la seconda porta, risulta dotato di due aperture (essendo stata trasformata la finestra in porta) che consentono di affacciarsi nel ballatoio presente su via Paolo Vasta (All. 13 Fotografie - FO-L4-15-16). Sui luoghi si è riscontrata anche la chiusura del collegamento tra il vano 2 e l'adiacente vano 3 nonché lo spostamento della parete divisoria esistente tra i suddetti due vani in modo da ingrandire il vano 2 e ridurre il vano 3. Da detto vano 3 (All. 13 Fotografie - FO-L4-17-18-19), a cui si accede sempre dal corridoio, tramite porta, attraversando marginalmente l'adiacente vano 4, si può raggiungere il ballatoio comune al vano 2, presente su via Paolo Vasta, in cui è stata realizzata una veranda (All. 13 Fotografie - FO-L4-20-21-22). Sempre dal corridoio, tramite porta, come già detto, si accede al vano 4 che si trova di fronte e alla destra del corridoio stesso (All. 13 Fotografie - FO-L4-23). Dal corridoio è possibile accedere anche al vano 5 che si trova di fronte al vano 2 ed è posizionato tra il vano 4 e la scala condominiale (All. 13 Fotografie - FO-L4-24-25). Dai vani 4 e 5 è possibile accedere alla veranda realizzata sul lato nord (All. 13 Fotografie - FO-L4-26-27). Di fatto, sul prospetto nord sono presenti due ballatoi che, essendo dotati di chiusure esterne in alluminio preverniciato e vetro, risultano quasi del tutto inglobati nella struttura essendo stata rimossa la muratura perimetrale ed essendo stati inseriti al posto di detta muratura, a mo' di setti separatori, dei pannelli trasparenti che consentono di accedervi. Si puntualizza, inoltre, che è stato realizzato anche un muretto parallelo ai pannelli della veranda stessa. Tornando all'ingresso (All. 13 Fotografie - FO-L4-9), svoltando a sinistra nel corridoio, è possibile raggiungere il vano 6 (All. 13 Fotografie - FO-L4-28-29), ossia nel vano ottenuto, insieme al vano 1, dalla divisione di un locale più ampio, come indicato nella planimetria catastale modificata secondo lo stato dei luoghi (All. 22 PM-L4). Detto vano 6, come il vano 1, presenta il soffitto in parte ribassato, con altezza variabile da 2,51 a 2,98. Quasi di fronte al vano 6, accanto al corpo ascensore, tramite il corridoio si raggiunge il vano 7 che non risulta separato dal corridoio stesso e presenta un soffitto ribassato, dotato di faretti, con altezza pari a circa 2,60 ml (All. 13 Fotografie - FO-L4-30-31-32-33). Da

detto vano 7 è possibile raggiungere l'antibagno, realizzato nel ballatoio chiuso, nonché il retrostante bagno 8, realizzato in aderenza alla scala e all'ascensore (All. 13 Fotografie - FO-L4-34-35-36). Anche il resto del ballatoio presente sul lato nord risulta chiuso con veranda (All. 13 Fotografie - FO-L4-37-38). Accanto al vano 7, dal lato opposto del bagno, si trova il vano 9 a cui si può accedere sia dal corridoio che dallo stesso vano 7, essendo stata realizzata un'ampia apertura nella parete comune tra i vani 7 e 9, come indicato nella planimetria catastale modificata secondo lo stato dei luoghi (All. 22 PM-L4) (All. 13 Fotografie - FO-L4-33-39).

Sempre dal corridoio si può accedere al vano 10, adiacente al vano 9 (All. 13 Fotografie - FO-L4-40-41). Anche dal vano 10 si può raggiungere il ballatoio presente sul prospetto nord, in cui è stata realizzata una veranda (All. 13 Fotografie - FO-L4-42). Anche per il ballatoio a cui si accede dai vani 7, 9 e 10, come già detto per l'altro ballatoio presente sul prospetto nord, l'intera superficie risulta inglobata nella struttura, essendo stata rimossa la muratura perimetrale ed essendo stati inseriti al posto di detta muratura, a mo' di setti separatori, dei pannelli trasparenti che consentono di accedervi. La parte inglobata risulta separata dall'esterno con struttura in alluminio preverniciato e vetro (tipo chiusura veranda), a cui risulta addossato, in corrispondenza della parte interna del ballatoio, un muretto parallelo ai pannelli della veranda stessa. In fondo al corridoio, accanto al vano 10, si trova un piccolo locale n. 11 privo di luce naturale (tipo ripostiglio) (All. 13 Fotografie - FO-L4-43-44), mentre di fronte al vano 10 si trova il vano 12, raggiungibile sempre dal corridoio. In detto vano 12 appaiono visibili delle tubazioni a pavimento (All. 13 Fotografie - FO-L4-45-46). Accanto al vano 12, di fronte al vano 9, tramite il corridoio si può accedere nel vano 13 (All. 13 Fotografie - FO-L4-49-50); sui luoghi appare chiusa l'apertura presente nella parete comune ai vani 12 e 13, come evidenziato nella planimetria catastale modificata secondo lo stato dei luoghi (All. 22 PM-L4). Sia dal vano 12 che dal 13 e dal 6 è possibile affacciarsi su un ballatoio comune realizzato su via Paolo Vasta, non chiuso da veranda (All. 13 Fotografie - FO-L4-47-48).

L'ufficio, come già accennato, prospetta a sud su area sovrastante via Paolo Vasta con parete in parte finestrata e in parte dotata di ballatoio (All. 13 Fotografie - FO-L3-52) mentre a nord prospetta su area sovrastante spazio condominiale con parete dotata di ballatoi chiusi con veranda (All. 13 Fotografie - FO-L3-51).

L'altezza interna dell'ufficio risulta variabile nei diversi vani tra 2,98 e 3,00 ml, ad eccezione dei locali 1, 6 e 7 che risultano in parte contro-soffittati. La struttura dell'edificio appare complessivamente in discreto stato, tenendo conto dell'epoca di costruzione (anni 80). All'interno dell'ufficio i pavimenti sono in gres; le pareti sono tinteggiate, ad esclusione del bagno e dell'antibagno in cui, per buona parte sono rivestite di maiolica; gli infissi interni ed esterni sono in alluminio e vetro; gli avvolgibili, ove presenti, sono in legno. L'impianto elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. Nell'ufficio al momento del sopralluogo risultano in fase di esecuzione dei lavori di ristrutturazione. L'immobile risulta ubicato in una zona abbastanza appetibile per il mercato immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/05/2018
- Scadenza contratto: 30/04/2024

Il debitore ha prodotto in fase di sopralluogo un foglio datato 21/04/2017 in cui risultava la caparra confirmatoria ricevuta dal debitore stesso per l'affitto dei locali di sua proprietà siti al secondo piano in via Paolo Vasta n. 158/C da parte del **** Omissis **** al fine di poter affittare detto immobile nel momento in cui sarebbe stato disdetto dalla **** Omissis ****. Successivamente il debitore, su richiesta della scrivente, forniva il contratto di locazione commerciale relativo al secondo piano del 01/05/2018, registrato il 04/05/2018 (All. 12 Caparra confirmatoria e Contratto di locazione del lotto

4 CL-L4). Con il suddetto contratto di locazione del 01/05/2018 della durata di sei anni, sino al 30/04/2024, con tacito rinnovo per altri sei anni, il debitore aveva concordato con **** Omissis **** un canone mensile di € 600,00, pari a complessivi € 7.200,00 annui. In detto atto il locatore ha dichiarato "che sull'immobile oggetto del contratto locativo grava un atto di pignoramento da parte del Credito Siciliano, cui il locatore ha fatto opposizione. Pertanto, nel caso in cui tale opposizione venisse rigettata, resta inteso che il canone locativo pattuito, come da ordinanza dovrà essere corrisposto al Credito Siciliano".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1985 al 25/07/1999	**** Omissis ****	Atto di compravendita sub 11			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivan Basso	28/10/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Catania	20/11/1985	38816	30242
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/1987 al 29/06/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita sub 10			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivan Basso	18/11/1987	22901	11245
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Catania	12/12/1987	45471	35366
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/1999 al 29/06/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita sub 11			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio D'Amico	26/07/1999	109613	6822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Registri Immobiliari Catania	28/07/1999	27398	20010
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Acireale	10/08/1999	1849	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

La relazione notarile allegata agli atti riporta la trascrizione degli atti di provenienza nel ventennio preso in esame alla data del 29/06/2017 (data di trascrizione del pignoramento). Si specifica che l'attuale subalterno 26 deriva dalla soppressione dei sub 10 e 23 ed in particolare il sub 23 è stato originato dalla soppressione del sub 11. In tal senso si specifica che nell'atto di compravendita del 18/11/1987 veniva trasferito il subalterno 10 che successivamente ha originato l'attuale subalterno 26, oggetto del presente lotto. Si allega copia dell'atto di compravendita del 18/11/1987 (All. 6 AC-L4), nonché le ispezioni ipotecarie per nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e per subalterno (queste ultime vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018).

Al fine di accertare eventuali passaggi di proprietà dal 1985 al 1990, sulla base dell'ispezione eseguita sul nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), sono state richieste delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, in particolare le note di trascrizione in cui il debitore risultava venditore in data anteriore al 1990 (All. 25 TR-L1-L3-L4-L5-L6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ipocatastale, prodotta agli atti da parte procedente, aggiornata al 29/06/2017, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate il 09/07/2018, personalmente dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. 16 Ispezione ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria su sub 10** derivante da Apertura di credito
Iscritta a Catania il 12/02/2004
Reg. gen. 6845 - Reg. part. 1389
Quota: intero
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: Not. D'Amico Antonio
Data: 11/02/2004

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 151872/8634

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 72530/10300 del 09/12/2008 nascente da proroga di apertura di credito ed annotamento nn. 37768/6170 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).

- **Ipoteca volontaria su sub 10** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Catania il 27/09/2007
Reg. gen. 65414 - Reg. part. 17814
Quota: intero
Importo: € 500.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 250.000,00
Rogante: Notaio D'Amico Antonio
Data: 26/09/2007
N° repertorio: 176578/10977
Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.
- **Ipoteca volontaria su sub 26** derivante da Concessione a garanzia di credito
Iscritta a Catania il 12/02/2010
Reg. gen. 8269 - Reg. part. 2573
Quota: intero
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Not. D'Amico Antonio
Data: 10/02/2010
N° repertorio: 178899/12275
Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 37769/6171 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).
- **Ipoteca volontaria su sub 26** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Catania il 06/08/2015
Reg. gen. 30300 - Reg. part. 3430
Quota: intero
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Rogante : Notaio Gulisano Salvatore
Data: 05/08/2015
N° repertorio: 121/82
Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 29/06/2017
Reg. gen. 23665 - Reg. part. 17855
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e relative spese di annotazione comportano una spesa di € 294,00 (per il pignoramento) + € 35,00 (per ciascuna ipoteca volontaria). In totale si prevede, quindi, una spesa di € 434,00.

Altre trascrizioni da non cancellare (non pregiudizievoli su sub 11)

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/12/1999 Rep 113309 Not. D'Amico

Trascritto a Catania il 14/01/2000

Reg. gen. 1307 - Reg. part. 1030

A favore del **** Omissis ****

Contro il debitore **** Omissis ****

Altre trascrizioni da non cancellare (non pregiudizievoli su sub 10)

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/05/1996 Rep 82558 Not. D'Amico

Trascritto a Catania il 28/05/1996

Reg. gen. 17307 - Reg. part. 13338

A favore del **** Omissis ****

Contro il debitore **** Omissis ****

Sul sub 11 risulta inoltre un'ulteriore iscrizione del 28/07/1999, Reg. Part. 4377 e Reg. Gen. 27399 a favore del **** Omissis **** contro **** Omissis ****

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

Importo L. 250.000.000, capitale L. 125.000.000.

A detta ipoteca risulta correlata la comunicazione n. 4131 del 19/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/07/2009 e Cancellazione totale eseguita in data 31/08/2009.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Acireale in data 24/05/2018 ed è stato rilasciato in data 12/07/2018 (All. 10 Certificato destinazione urbanistica - DU-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Secondo quanto riportato in detto certificato il terreno circoscritto in rosso nella mappa catastale tra le lettere A-B-C-D-A (foglio 58, particelle 359, 360 ed 88) ricade secondo il P.R.G. vigente in Z.T.O. "B4". Il terreno in oggetto ricade inoltre dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 30/04/1992 n. 285 e "nella sua maggiore estensione ricade nella fascia tra i mt 500 ed i mt 1000 dalla battigia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'ufficio in esame è stato costruito in conformità al progetto di cui alla concessione edilizia n. 201 del 06/07/1981 ed alle successive varianti n. 31 del 08/02/1984 e n. 28

del 26/01/1985 e successivamente sono state autorizzate abitabilità e agibilità con provvedimento del Sindaco di Acireale n. 7 del 18/03/1985 (All. 8 - Stralci progetti, concessioni edilizie e abitabilità - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6). In seguito, il 02/01/2008 veniva rilasciata autorizzazione n. 02/08 per l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici degli immobili a piano primo, secondo e terzo (All. 18 Agibilità n. 02/2008 AG-L3-L4-L5), ma, in seguito alla richiesta formulata dalla scrivente all'ufficio tecnico relativamente alla documentazione del fascicolo pertinente a detta agibilità, l'ufficio rispondeva di non essere in grado di fornire detta documentazione (All. 19 Risposta dell'ufficio Urbanistica relativa alla documentazione inerente l'agibilità n. 02/08 RU-L3-L4-L5). Nell'autorizzazione all'agibilità per il secondo piano è indicata la seguente consistenza: laboratorio di analisi composto da n. 1 sala attesa, n. 7 laboratori, n. 5 accessori. E' stata anche reperita l'autorizzazione n. 2589/U del 03/03/1997 per parte del piano secondo e parte del piano terzo nonché l'autorizzazione n. 155 del 11/05/2000 per il cambio di destinazione d'uso dell'intero secondo piano, citate nel certificato di agibilità (All. 18 Agibilità n. 02/2008 AG-L3-L4-L5). Non essendo comunque stata reperita la maggior parte dell'ulteriore documentazione richiamata nella suddetta agibilità, non è dato conoscere con esattezza quanto allegato alla pratica di agibilità riferita al secondo piano.

Successivamente sono state presentate diverse pratiche relative sia alle parti condominiali che alle singole unità immobiliari. Da quanto riscontrato presso l'ufficio Tecnico di Acireale, per le unità immobiliari di proprietà esclusiva, è stata rilasciata l'autorizzazione n. 303 del 25/07/2002 per la modifica della finestratura esistente tramite elementi vetrati a protezione di una parte dei balconi lato nord. Successivamente, il 05/12/2002 veniva rilasciata l'autorizzazione n. 481 per eseguire lavori di modifica della finestratura esistente tramite elementi vetrati a protezione della restante parte dei ballatoi lato nord, cioè della parte non compresa nell'autorizzazione 303. In data 14/05/2003 veniva rilasciata una nuova autorizzazione n. 144/2003 alla quale però il debitore rinunciava in data 19/04/2004. Il 31/03/2004 veniva rilasciata un'ulteriore autorizzazione n. 81/2004 per installazione di una veranda e modifica delle finestre esistenti da eseguirsi nella facciata prospiciente via Paolo Vasta (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002, n. 481/2002, n. 144/2003, n. 81/2004 AU-L3-L4-L5). Infine, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 6 del 26/03/2010 (prot. 57825/A.G. del 26/10/2010, pratica Urbix 426/10), veniva presentata istanza di concessione edilizia per opere di ampliamento, da realizzare nell'edificio ad uso diverso dall'abitazione, per il secondo piano; per detta istanza, il 28/06/2011, veniva emesso provvedimento di diniego n. 41825 (All. 21 Diniego concessione edilizia pratica 424/10 per il primo piano, 425/10 per il terzo piano e 426/10 per il secondo piano DI-L3-L4-L5).

Come già detto, esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L4), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

- 1) le divisioni interne, come anche la destinazione dei singoli locali, sono per buona parte modificate;
- 2) sul lato nord, i ballatoi risultano chiusi tramite veranda, oggetto di autorizzazione (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002 e n. 481/2002 AU-L3-L4-L5), ma in corrispondenza della parte interna del ballatoio, appare realizzato un muretto, non autorizzato, parallelo ai pannelli della veranda stessa;
- 3) detta veranda, oggetto delle suddette autorizzazioni, nella citata documentazione risulta arretrata rispetto al corpo scala, per cui nell'autorizzazione sembrerebbe mancare una fascia di circa 30 cm;
- 4) detta veranda non appare realizzata come struttura unica (per tre piani) con elementi vetrati e profilati in lamiera d'acciaio, come da grafici allegati all'autorizzazione, ma per ogni piano è stata realizzata una singola veranda in vetro e metallo;
- 5) inoltre, proprio sul lato nord, è stata eliminata la muratura perimetrale, prevista sia nel progetto iniziale che nei grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate, e sono stati inseriti invece dei setti divisorii trasparenti;
- 6) con l'autorizzazione n. 81 del 31/03/2004 (All. 20 AU-L3-L4-L5) è stata concessa la realizzazione di vetrata tesa a nascondere la vista di impianti e macchinari tecnologici posti sui ballatoi prospicienti via Paolo Vasta al secondo e al terzo piano, "arretrandola rispetto al progetto presentato a cm 50 circa dalla parete rimanendo inalterata la situazione del ballatoio". Di fatto tutto il ballatoio risulta inglobato tramite veranda per cui

le condizioni imposte con il parere del dirigente non risultano rispettate.

Si osserva che non risulta realizzata la modifica delle finestre esistenti nella facciata prospiciente via Paolo Vasta, autorizzata con il suddetto provvedimento n. 81/2004 (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002, n. 481/2002, n. 144/2003, n. 81/2004 AU-L3-L4-L5).

Sulla base della situazione riscontrata, al fine di regolarizzare l'immobile, occorre prevedere le seguenti spese:

1) relativamente alle modifiche delle divisioni interne e della destinazione di singoli locali appare opportuno procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto, come descritto nella presente relazione e nella planimetria catastale modificata secondo lo stato dei luoghi (All. 22 PM-L4)

- sanzione amministrativa comunale € 1.000,00;

2) relativamente al lato nord, occorre prevedere la demolizione del muretto non autorizzato realizzato parallelamente ai pannelli della veranda stessa

- totale circa € 100,00;

3) relativamente alla fascia di veranda non autorizzata sul prospetto nord, larga circa 30 cm, appare opportuno prevederne la regolarizzazione mediante il pagamento di € 25,00 a mq

- totale circa € 160,00;

4) relativamente alla muratura perimetrale sul prospetto nord occorre prevederne il ripristino

- totale circa € 5.000,00;

5) regolarizzazione pratica edilizia e catastale € 2.000,00;

6) relativamente al ballatoio su via Paolo Vasta occorre prevedere lo smontaggio della veranda che non rispetta l'autorizzazione n. 81/2004

- totale circa 300,00.

Dette spese ammontano pertanto a complessivi € 8.560,00.

La quantificazione delle spese e degli adeguamenti sopra indicati potrebbero subire variazioni anche rilevanti in sede di esecuzione delle opere e di svolgimento delle pratiche di regolarizzazione.

Pertanto il valore indicato per dette spese, pari complessivamente ad € 8.560,00, è quello che sulla base delle conoscenze acquisite in fase di sopralluogo si ritiene più probabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'attestato di prestazione energetica è stato prodotto dal debitore (All. 11 Attestati prestazione energetica del 05/04/2017 per sub 22, del 08/06/2015 per sub 26 e del 08/06/2015 per sub 24 AP-L3-L4-L5).

Risultando l'immobile in fase di ristrutturazione è presumibile che a fine lavori gli impianti saranno dotati di certificazione, ma allo stato attuale il debitore non ha fornito alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In base ad esplicita richiesta della scrivente, l'Amministratore del condominio trasmetteva alla scrivente il rendiconto 2016 e il preventivo di spesa 2017 indicando con ulteriore mail del 20/07/2018 la corrispondenza tra unità immobiliari e subalterni catastali, indicazione necessaria al fine dell'identificazione dei beni stessi. Nulla risulta relativamente al 2018. Corrispondendo il subalterno 26 all'unità immobiliare "A.2.1" e "A.2.2" si deduce che dal piano di riparto del rendiconto 2016 risulta un debito a conguaglio 2016 pari complessivamente ad € 2.018,66 (€ 1.102,00 + € 916,66), mentre dal piano di riparto del preventivo 2017 emerge un totale preventivo complessivo di € 1.905,42 (€ 1.058,58 + € 846,84), con rata semestrale pari ad € 952,00 (All. 14 Spese condominiali - SC-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Dalla rata semestrale del 2017 è possibile desumere l'importo della rata

trimestrale pari ad € 476,00. L'importo dovuto per il 2016 e il 2017 ammonta quindi ad € 3.924,08.



LOTTO 5



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** - Ufficio ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, interno 5, piano terzo

DESCRIZIONE

Trattasi di unità immobiliare catastata come A/10 (uffici e studi privati), per cui è stata autorizzata l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici e di fatto al momento utilizzato almeno in parte come studio medico del debitore, in base all'autorizzazione 311/2016 prodotta dallo stesso debitore (All. 23 AS-L5), posta al terzo piano, ubicata in un edificio, dotato di ascensore, composto da un corpo di fabbrica principale ed un corpo accessorio collegati tramite corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta, con accesso principale pedonale e carraio dal portone presente in via Paolo Vasta n. 158/C (All. 15 Immagine satellitare - IM-L1-L2-L3-L4-L5-L6) ed accesso secondario pedonale e carraio da via Felice Paradiso n. 2A. Nel dettaglio il bene in esame si trova al terzo piano del corpo principale con prospetto sud su via Paolo Vasta e prospetto nord su cortile interno e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 359, subalterno 24, con consistenza catastale pari a 7,5 vani, superficie catastale pari a mq. 133, categoria A/10 (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4).

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

Il debitore risulta in regime di separazione dei beni in base a quanto riportato nell'atto di compravendita (All. 6 Atto compravendita del 16/01/1989, rep 24110 AC-L5). Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria per subalterno eseguita dalla scrivente (queste vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018) emerge che fino al 06/07/2018 il bene in oggetto risulta appartenere in piena proprietà al suddetto debitore (All. 16 Ispezione Ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6).



CONFINI

Detto bene confina, sulla base di quanto constatato in fase di sopralluogo, e come confermato in parte anche nell'atto di provenienza del 16/01/1989 (All. 6 Atto compravendita del 16/01/1989 rep. 24110 - AC-L5), a nord con area sovrastante cortile condominiale interno, a sud con area sovrastante via Paolo Vasta, ad ovest con proprietà [REDACTED] aventi causa, ad est con proprietà dei coniugi [REDACTED] Caserta o aventi causa e con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Cmmmerciale	Altezza	Piano
Ufficio	129,00 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	3,00 m	terzo
Veranda	23,00 mq	25,00 mq	0,95	23,75 mq	3,00 m	terzo
Balcone scoperto	10,80 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	3,00 m	terzo
Totale superficie commerciale:				162,45 mq		

Le superfici sopra indicate, sia netta che lorda, sono state calcolate considerando l'attuale stato di fatto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal 07/07/2001 al 09/11/2015 il bene risultava censito al foglio 58, particella 359, subalterno 24, categoria A/10, classe U, consistenza vani 7,5, rendita € 1.239,50 in seguito a variazione del 07/07/2001 protocollo n. 227061 in atti dal 07/07/2001 diversa distribuzione degli spazi interni-civile abitazione-laboratorio d'analisi (n. 5640.1/2001).

In seguito a variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), il bene in esame dal 09/11/2015 al 23/02/2018, data in cui la scrivente ha effettuato personalmente una visura catastale, risulta censito al foglio 58, particella 359, subalterno 24, categoria A/10, classe U, consistenza 7,5 vani, superficie totale 133 mq, rendita catastale euro 1.239,50.

Si specifica che il sub 24 in questione dal 07/07/2001 al 23/02/2018, data in cui la scrivente ha effettuato personalmente una visura catastale, risulta intestato al debitore **** Omissis ****, proprietario dell'intero. Da ulteriori indagini è emerso che il subalterno 24 è stato originato dalla soppressione del subalterno 12.

SUB 12

Il subalterno 12 è stato soppresso il 07/07/2001 e risultava così identificato: foglio 58, particella 359, subalterno 12, categoria A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita L. 2.560, derivante da variazione della destinazione del 11/07/1989 in atti dal 30/10/1999 prog. fin. 14/97 (n. 4550.1/1989). In particolare dalla visura storica del subalterno 12 (All. 7 Documentazione catastale originaria del lotto 5 DC-L5) emerge la seguente situazione alla data del 26/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico): foglio 58, particella 359, subalterno 12, categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita L. 1.624. I suddetti dati identificativi senza alcun dato di classamento risultano all'impianto meccanografico del 30/06/1987. Nel dettaglio il subalterno 12 risultava intestato al debitore **** Omissis **** dal 16/01/1989 al 07/07/2001; mentre dal 14/06/1985 al 16/01/1989 risultava intestato a **** Omissis **** e invece dall'impianto meccanografico (30/06/1987) risultava intestato a **** Omissis ****.

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L5) e dalla documentazione catastale originaria del lotto 5 (All. 7 DC-L5), richieste dalla scrivente in data 23/02/2018 presso l'Agenzia del Territorio di Catania, e dalla relazione notarile in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	359	24		A10	U	7,5 vani	133,00 mq	1239,5	terzo	

Corrispondenza catastale

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L5) richiesta dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 23/02/2018 e dalla relazione notarile in cui è riportata l'indicazione degli estremi catastali alla data di trascrizione del pignoramento (29/06/2017).

Esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L5), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6), la successiva autorizzazione 2589/U del 1997 allegata con l'agibilità n. 02/2008 (All. 18 AG-L3-L4-L5) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). L'attuale stato dei luoghi viene raffigurato nella planimetria che si allega (All. 24 PA-L5). Sui luoghi infatti sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

- 1) le divisioni interne, come anche la destinazione dei singoli locali, sono per buona parte modificate;
- 2) sul lato nord, i ballatoi risultano chiusi tramite veranda, oggetto di autorizzazione (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002 e n. 481/2002 AU-L3-L4-L5), ma in corrispondenza della parte interna del ballatoio, appare realizzato un muretto, non autorizzato, parallelo ai pannelli della veranda stessa;
- 3) detta veranda, oggetto delle suddette autorizzazioni, nella citata documentazione risulta arretrata rispetto al corpo scala, per cui nell'autorizzazione sembrerebbe mancare una fascia di circa 30 cm;
- 4) detta veranda non appare realizzata come struttura unica (per tre piani) con elementi vetrati e profilati in lamiera d'acciaio, come da grafici allegati all'autorizzazione, ma per ogni piano è stata realizzata una singola veranda in vetro e metallo;
- 5) inoltre, proprio sul lato nord, è stata eliminata la muratura perimetrale prevista sia nel progetto iniziale che nei grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate e sono stati inseriti invece dei setti divisorii trasparenti;
- 6) con l'autorizzazione n. 81 del 31/03/2004 (All. 20 AU-L3-L4-L5) è stata concessa la realizzazione di vetrata tesa a nascondere la vista di impianti e macchinari tecnologici posti sui ballatoi prospicienti via Paolo Vasta al secondo e al terzo piano, "arretrandola rispetto al progetto presentato a cm 50 circa dalla parete rimanendo inalterata la situazione del ballatoio". Di fatto tutto il ballatoio risulta inglobato tramite veranda per cui le condizioni imposte con il parere del dirigente non risultano rispettate.

STATO CONSERVATIVO

Per quanto è stato possibile constatare sui luoghi e come si può osservare anche dalle foto, il bene risulta in buone condizioni, con rifiniture tipiche della tipologia di appartenenza.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un edificio, composto da varie unità immobiliari e possiede parti comuni con altre unità immobiliari e, come riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente relazione (All. 6 Atto di compravendita del 16/01/1989, rep. 24110 - AG-L5), vengono confermati "tutti i diritti, comproprietà, esclusioni, limitazioni, servitù, patti condizioni e quanto altro nascente dall'atto del 14/06/1985 del Notaio Ivan Basso, trascritto il 15/06/1985 ai n.ri 22658/17832".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame, come risultante dal progetto, fa parte di un fabbricato sito in Acireale, dotato di 2 ingressi pedonali e carrai e precisamente uno su Via Paolo Vasta n. 158/c e l'altro su via Felice Paradiso n. 2/A. Detto fabbricato è composto da due corpi corrispondenti a livello catastale a due distinte particelle 359 e 360: la particella 359, corrispondente al corpo principale, si sviluppa su 5 elevazioni (piano cantinato, terra, primo, secondo e terzo oltre copertura a terrazzo), mentre la particella 360, corrispondente al corpo accessorio, si sviluppa su due elevazioni (piano cantinato e terra). I due corpi di fabbrica sono collegati, al piano seminterrato, tramite un cortile comune e al piano terra, tramite una corsia carrabile in parte coperta e in parte scoperta (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6). In particolare il bene in esame, posto al terzo piano del corpo principale (particella 359), è raggiungibile dall'ingresso principale, posto in via Paolo Vasta n. 158/C, e dall'ingresso secondario, posto in via Felice Paradiso 2/A, attraverso scala condominiale coperta e/o ascensore (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4) e (All. 13 Fotografie - FO - L3-L4-L5-5-6). Precisamente trattasi del bene oggi identificato catastalmente come particella 359, sub 24.

Esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L5), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6), la successiva autorizzazione 2589/U del 1997 allegata con l'agibilità n. 02/2008 (All. 18 AG-L3-L4-L5) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). L'attuale stato dei luoghi viene raffigurato nella planimetria che si allega (All. 24 PA-L5). Sui luoghi infatti sono state rilevate le difformità di seguito elencate:

- 1) le divisioni interne, come anche la destinazione dei singoli locali, sono per buona parte modificate;
- 2) sul lato nord, i ballatoi risultano chiusi tramite veranda, oggetto di autorizzazione (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002 e n. 481/2002 AU-L3-L4-L5), ma in corrispondenza della parte interna del ballatoio, appare realizzato un muretto, non autorizzato, parallelo ai pannelli della veranda stessa;
- 3) detta veranda, oggetto delle suddette autorizzazioni, nella citata documentazione risulta arretrata rispetto al corpo scala, per cui nell'autorizzazione sembrerebbe mancare una fascia di circa 30 cm;
- 4) detta veranda non appare realizzata come struttura unica (per tre piani) con elementi vetrati e profilati in lamiera d'acciaio, come da grafici allegati all'autorizzazione, ma per ogni piano è stata realizzata una singola veranda in vetro e metallo;
- 5) inoltre, proprio sul lato nord, è stata eliminata la muratura perimetrale prevista sia nel progetto iniziale che nei grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate e sono stati inseriti invece dei setti divisorii trasparenti;
- 6) con l'autorizzazione n. 81 del 31/03/2004 (All. 20 AU-L3-L4-L5) è stata concessa la realizzazione di vetrata tesa a nascondere la vista di impianti e macchinari tecnologici posti sui ballatoi prospicienti via Paolo Vasta al secondo e al terzo piano, "arretrandola rispetto al progetto presentato a cm 50 circa dalla parete rimanendo inalterata la situazione del ballatoio". Di fatto tutto il ballatoio risulta inglobato tramite veranda per cui le condizioni imposte con il parere del dirigente non risultano rispettate.

Lo spazio interno dell'ufficio in esame risulta suddiviso come di seguito descritto; a tal proposito, al fine di facilitare la comprensione dell'attuale stato dei luoghi, è stata utilizzata la copia di una planimetria allegata alla richiesta dell'autorizzazione sanitaria n. 311/2016, fornita dal debitore, (All. 23 Planimetria lotto 5 allegata all'autorizzazione sanitaria n. 311/2016 AS-L5) in cui sono stati numerati i diversi locali, al fine di consentirne l'identificazione anche attraverso le fotografie (All. 24

PA-L5).

Dalla scala condominiale (All. 13 Fotografie - FO-L5-7), è possibile accedere in una zona d'ingresso che funge da disimpegno (zona 1) (All. 13 Fotografie - FO-L5-8-9). Il vano ubicato proprio di fronte all'ingresso, privo di porta interna, risulta adibito a sala d'attesa (vano 2) (All. 13 Fotografie - FO-L5-10). Alla destra dell'ingresso, tramite un disimpegno (indicato come zona 3) (All. 13 Fotografie - FO-L5-11), è possibile accedere sulla sinistra in un vano adibito a studio medico per il quale è stata richiesta l'autorizzazione prodotta dal debitore (vano 4) (All. 13 Fotografie - FO-L5-12-13). Invece, sempre dal disimpegno, andando dritto attraverso una porta, è possibile accedere in un corridoio (zona n. 5) che consente l'accesso negli altri locali, rendendoli indipendenti uno dall'altro (All. 13 Fotografie - FO-L5-14). In particolare sulla sinistra si trova un vano identificato con il numero 6, adibito anch'esso a studio (All. 13 Fotografie - FO-L5-15-16). Continuando a camminare sul corridoio (All. 13 Fotografie - FO-L5-17) si trova in fondo sempre sulla sinistra, un ulteriore vano (n. 7) adibito anch'esso a studio (All. 13 Fotografie - FO-L5-18-19), dal quale ci si può affacciare in un ballatoio presente su via Paolo Vasta, comune ai locali indicati come 4, 6 e 7, chiuso tramite veranda (All. 13 Fotografie - FO-L5-20-21). Sempre dal corridoio (All. 13 Fotografie - FO-L5-22), si può accedere al vano 8, che si trova di fronte al vano 7, adibito anch'esso a studio (All. 13 Fotografie - FO-L5-23-24-25). Tornando indietro verso l'ingresso, sempre dal corridoio (All. 13 Fotografie - FO-L5-26) è possibile accedere sia al bagno per disabili (n. 9), in cui è stata realizzata una presa di luce alta che si affaccia sul locale 11 (All. 13 Fotografie - FO-L5-27-28), sia nel bagno destinato agli uomini, dotato anch'esso di presa di luce alta prospiciente sul locale 11 (All. 13 Fotografie - FO-L5-29-30). Tra quest'ultimo bagno (n. 10) e il corpo scala si trova l'ultimo locale (n. 11) diviso in due parti tramite un setto divisorio che, non arrivando fino al soffitto, consente ad entrambe le parti di godere della luce naturale proveniente dal prospetto nord. A detto locale n. 11 si accede esclusivamente dalla porta presente sul disimpegno (zona n. 3), essendo stata trasformata la porta, presente sul corridoio 5, in finestra dotata di vetro trasparente, come indicato in rosso nella planimetria (All. 24 PA-L5) e (All. 13 Fotografie - FO-L5-31-32-33-34-35). Detti locali numeri 11 ed 8 prospettano sul lato nord e l'intera superficie del ballatoio risulta inglobata nella struttura, essendo stata rimossa la muratura perimetrale ed essendo stati inseriti al posto di detta muratura, a mo' di setti separatori, dei pannelli trasparenti che consentono di accedere all'interno dei suddetti locali. La parte inglobata risulta separata dall'esterno con struttura in alluminio preverniciato e vetro (tipo chiusura veranda), a cui risulta addossato, in corrispondenza della parte interna del ballatoio, un muretto parallelo ai pannelli della veranda stessa (All. 13 Fotografie - FO-L5-36-37-38). Come già accennato, il bene in esame prospetta a sud su area sovrastante via Paolo Vasta con parete in parte finestrata e in parte dotata di ballatoio (All. 13 Fotografie - FO-L5-40) mentre a nord prospetta su area sovrastante spazio condominiale con parete dotata di ballatoi chiusi con veranda (All. 13 Fotografie - FO-L5-39).

L'altezza interna dell'unità immobiliare risulta pari a 3,00 ml. La struttura dell'edificio appare complessivamente in discreto stato, tenendo conto dell'epoca di costruzione (anni 80). All'interno dell'ufficio i pavimenti sono in gres; le pareti sono tinteggiate, ad esclusione dei bagni in cui, per buona parte sono rivestite di maiolica; gli infissi interni ed esterni sono in alluminio e vetro ad eccezione di una porta a soffietto in legno; gli avvolgibili ove presenti sono in legno. L'impianto elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. L'immobile risulta ubicato in una zona abbastanza appetibile per il mercato immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, almeno in parte direttamente. Lo stesso debitore, infatti, lo utilizza come proprio studio professionale in base a quanto dallo stesso dichiarato e come sembrerebbe confermato anche dall'autorizzazione sanitaria n. 311/2016 fornita dallo stesso (All. 23 Autorizzazione sanitaria n. 311/2016 AS-L5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/1989 al 29/06/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita sub 12			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivan Basso	16/01/1989	24110	12096
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Catania	07/02/1989	5369	4478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Acireale	06/02/1989	431	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

La relazione notarile allegata agli atti riporta la trascrizione degli atti di provenienza nel ventennio preso in esame alla data del 29/06/2017 (data di trascrizione del pignoramento). Si specifica che l'attuale subalterno 24 deriva dalla soppressione del sub 12. In tal senso si puntualizza che nell'atto di compravendita del 16/01/1989 veniva trasferito il subalterno 12 che successivamente ha originato l'attuale subalterno 24, oggetto del presente lotto. Si allega copia dell'atto di compravendita del 16/01/1989 (All. 6 AC-L5 del 16/01/1989, rep 24110), nonché le ispezioni ipotecarie per nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e per subalterno (queste ultime vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018).

Al fine di accertare eventuali passaggi di proprietà dal 1989 al 1990, sulla base dell'ispezione eseguita sul nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), sono state richieste delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, in particolare le note di trascrizione in cui il debitore risultava venditore in data anteriore al 1990 (All. 25 TR-L1-L3-L4-L5-L6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ipocatastale, prodotta agli atti da parte procedente, aggiornata al 29/06/2017, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate il 09/07/2018, personalmente dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. 16 Ispezione ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Ipoteca volontaria su sub 24** derivante da Apertura di credito
 Iscritta a Catania il 12/02/2004
 Reg. gen. 6845 - Reg. part. 1389
 Quota: intero
 Importo: € 400.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 200.000,00
 Rogante: Not. D'Amico Antonio
 Data: 11/02/2004
 N° repertorio: 151872/8634
 Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 72530/10300 del 09/12/2008 nascente da proroga di apertura di credito ed annotamento nn. 37768/6170 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).
- Ipoteca volontaria su sub 24** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritta a Catania il 27/09/2007
 Reg. gen. 65414 - Reg. part. 17814
 Quota: intero
 Importo: € 500.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 250.000,00
 Rogante: Notaio D'Amico Antonio
 Data: 26/09/2007
 N° repertorio: 176578/10977
 Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.
- Ipoteca volontaria su sub 24** derivante da Concessione a garanzia di credito
 Iscritta a Catania il 12/02/2010
 Reg. gen. 8269 - Reg. part. 2573
 Quota: intero
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: Not. D'Amico Antonio
 Data: 10/02/2010
 N° repertorio: 178899/12275
 Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 37769/6171 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).
- Ipoteca volontaria su sub 24** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritta a Catania il 06/08/2015
 Reg. gen. 30300 - Reg. part. 3430
 Quota: intero
 Importo: € 720.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 360.000,00

Rogante: Notaio Gulisano Salvatore

Data: 05/08/2015

N° repertorio: 121/82

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 29/06/2017
Reg. gen. 23665 - Reg. part. 17855
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e relative spese di annotazione comportano una spesa di € 294,00 (per il pignoramento) + € 35,00 (per ciascuna ipoteca volontaria). In totale si prevede, quindi, una spesa di € 434,00.

Altre trascrizioni da non cancellare (non pregiudizievoli su sub 12)

*atto unilaterale d'obbligo edilizio del 17/05/1996 Rep 82558 Not. D'Amico

Trascritto a Catania il 28/05/1996

Reg. gen. 17307 - Reg. part. 13338

A favore del **** Omissis ****

Contro il debitore **** Omissis ****

Sul sub 24 risulta inoltre un'ulteriore iscrizione del 19/05/2005, Reg. Part. 11326 e Reg. Gen. 34043 a favore del **** Omissis **** contro **** Omissis ****

Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art 77 del D.P.R. 602/73

Importo € 105.131,06, capitale € 52.565,53.

A detta ipoteca risulta correlata l'Annotazione n. 10709 del 12/12/2006 Cancellazione totale

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Acireale in data 24/05/2018 ed è stato rilasciato in data 12/07/2018 (All. 10 Certificato destinazione urbanistica - DU-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Secondo quanto riportato in detto certificato il terreno circoscritto in rosso nella mappa catastale tra le lettere A-B-C-D-A (foglio 58, particelle 359, 360 ed 88) ricade secondo il P.R.G. vigente in Z.T.O. "B4". Il terreno in oggetto ricade inoltre dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 30/04/1992 n. 285 e "nella sua maggiore estensione ricade nella fascia tra i mt 500 ed i mt 1000 dalla battigia".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'ufficio in esame è stato costruito in conformità al progetto di cui alla concessione edilizia n. 201 del 06/07/1981 ed alle successive varianti n. 31 del 08/02/1984 e n. 28 del 26/01/1985 e successivamente sono state autorizzate abitabilità e agibilità con provvedimento del Sindaco di Acireale n. 7 del 18/03/1985 (All. 8 - Stralci progetti, concessioni edilizie e abitabilità - SP-

L1-L2-L3-L4-L5-L6). In seguito, il 02/01/2008, veniva rilasciata autorizzazione n. 02/08 per l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici degli immobili a piano primo, secondo e terzo (All. 18 Agibilità n. 02/2008 AG-L3-L4-L5), ma in seguito alla richiesta formulata dalla scrivente all'ufficio tecnico relativamente alla documentazione del fascicolo pertinente a detta agibilità, l'ufficio rispondeva di non essere in grado di fornire detta documentazione (All. 19 Risposta dell'ufficio Urbanistica relativa alla documentazione inerente l'agibilità n. 02/08 RU-L3-L4-L5). Nell'autorizzazione all'agibilità per il terzo piano è indicata la seguente consistenza: laboratorio di analisi composto da n. 1 sala attesa, n. 4 laboratori, n. 5 accessori. E' stata anche reperita l'autorizzazione n. 2589/U del 03/03/1997 per parte del piano secondo e parte del piano terzo, citata nel certificato di agibilità (All. 18 Agibilità n. 02/2008 AG-L3-L4-L5). Non essendo comunque stata reperita la maggior parte dell'ulteriore documentazione richiamata nella suddetta agibilità, non è dato conoscere con esattezza quanto allegato alla pratica di agibilità riferita al terzo piano.

Successivamente sono state presentate diverse pratiche relative sia alle parti condominiali che alle singole unità immobiliari. Da quanto riscontrato presso l'ufficio Tecnico di Acireale, per le unità immobiliari di proprietà esclusiva, è stata rilasciata l'autorizzazione n. 303 del 25/07/2002 per la modifica della finestratura esistente tramite elementi vetrati a protezione di una parte dei balconi lato nord. Successivamente, il 05/12/2002 veniva rilasciata l'autorizzazione n. 481 per eseguire lavori di modifica della finestratura esistente tramite elementi vetrati a protezione della restante parte dei ballatoi lato nord, cioè della parte non compresa nell'autorizzazione 303. In data 14/05/2003 veniva rilasciata una nuova autorizzazione n. 144/2003 alla quale però il debitore rinunciava in data 19/04/2004. Il 31/03/2004 veniva rilasciata un'ulteriore autorizzazione n. 81/2004 per installazione di una veranda e modifica delle finestre esistenti da eseguirsi nella facciata prospiciente via Paolo Vasta (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002, n. 481/2002, n. 144/2003, n. 81/2004 AU-L3-L4-L5).

Infine, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 6 del 26/03/2010, (prot. 57827/A.G. del 26/10/2010, pratica Urbix 425/10) veniva presentata istanza di concessione edilizia per opere di ampliamento, da realizzare nell'edificio ad uso diverso dall'abitazione, per il secondo piano; per detta istanza il 28/06/2011 veniva emesso provvedimento di diniego n. 41821 (All. 21 Diniego concessione edilizia pratica 424/10 per il primo piano, 425/10 per il terzo piano e 426/10 per il secondo piano DI-L3-L4-L5). Il debitore ha anche fornito alla scrivente una copia dell'autorizzazione sanitaria n. 311/2016 per l'esercizio di studio medico (All. 23 AS-L5) per una porzione del lotto 5, non verificata dalla scrivente presso gli uffici competenti.

Come già detto, esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L5), gli elaborati grafici stralciati dal progetto rinvenuto presso il Comune di Acireale (All. 8 Stralcio progetto - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Sui luoghi infatti sono state riscontrate le difformità di seguito elencate:

- 1) le divisioni interne, come anche la destinazione dei singoli locali, sono per buona parte modificate;
- 2) sul lato nord, il ballatoio risulta chiuso tramite veranda, oggetto di autorizzazione (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002 e n. 481/2002 AU-L3-L4-L5), ma in corrispondenza della parte interna del ballatoio, appare realizzato un muretto, non autorizzato, parallelo ai pannelli della veranda stessa;
- 3) detta veranda, oggetto delle suddette autorizzazioni, nella citata documentazione risulta arretrata rispetto al corpo scala, per cui nell'autorizzazione sembrerebbe mancare una fascia di circa 30 cm;
- 4) detta veranda non appare realizzata come struttura unica (per tre piani) con elementi vetrati e profilati in lamiera d'acciaio, come da grafici allegati all'autorizzazione, ma per ogni piano è stata realizzata una singola veranda in vetro e metallo;
- 5) inoltre, proprio sul lato nord, è stata eliminata la muratura perimetrale prevista sia nel progetto iniziale che nei grafici allegati alle autorizzazioni rilasciate e sono stati inseriti invece dei setti divisorii trasparenti;
- 6) con l'autorizzazione n. 81 del 31/03/2004 (All. 20 AU-L3-L4-L5) è stata concessa la realizzazione di vetrata tesa a nascondere la vista di impianti e macchinari tecnologici posti sui ballatoi prospicienti via Paolo Vasta al secondo e al terzo piano, "arretrandola rispetto al progetto presentato a cm 50 circa dalla parete rimanendo inalterata la situazione del ballatoio". Di fatto tutto il ballatoio risulta inglobato tramite veranda per cui le condizioni imposte con il parere del dirigente non risultano rispettate.

Si osserva che non risulta realizzata la modifica delle finestrate esistenti nella facciata prospiciente via Paolo Vasta autorizzata con il suddetto provvedimento n. 81/2004 (All. 20 Autorizzazioni n. 303/2002, n. 481/2002, n. 144/2003, n. 81/2004 AU-L3-L4-L5).

Sulla base della situazione riscontrata, al fine di regolarizzare l'immobile, occorre prevedere le seguenti spese:

1) relativamente alle modifiche delle divisioni interne e della destinazione di singoli locali appare opportuno procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto, come descritto nella presente relazione e nella planimetria modificata secondo lo stato dei luoghi (All. 24 PA-L5)

- sanzione amministrativa comunale € 1.000,00;

2) relativamente al lato nord, occorre prevedere la demolizione del muretto non autorizzato realizzato parallelamente ai pannelli della veranda stessa

- totale circa € 50,00;

3) relativamente alla fascia di veranda non autorizzata sul prospetto nord, larga circa 30 cm, appare opportuno prevederne la regolarizzazione mediante il pagamento di € 50,00 a mq

- totale circa € 160,00;

4) relativamente alla muratura perimetrale sul prospetto nord occorre prevederne il ripristino

- totale circa € 2.500,00;

5) regolarizzazione pratica edilizia e catastale € 2.000,00;

6) relativamente al ballatoio su via Paolo Vasta occorre prevedere lo smontaggio della veranda che non rispetta l'autorizzazione n. 81/2004

- totale circa 300,00.

Dette spese ammontano pertanto a complessivi a circa € 6.010,00.

La quantificazione delle spese e degli adeguamenti sopra indicati potrebbero subire variazioni anche rilevanti in sede di esecuzione delle opere e di svolgimento delle pratiche di regolarizzazione.

Pertanto il valore indicato per dette spese, pari complessivamente ad € 6.010,00, è quello che sulla base delle conoscenze acquisite in fase di sopralluogo si ritiene più probabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'attestato di prestazione energetica è stato prodotto dal debitore (All. 11 Attestati prestazione energetica del 05/04/2017 per sub 22, del 08/06/2015 per sub 26 e del 08/06/2015 per sub 24 AP-L3-L4-L5).

Per detto bene il debitore non ha fornito alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, ed essendo state apportate diverse modifiche nel tempo a livello di autorizzazioni urbanistiche si ritiene corretto prevedere una dichiarazione di conformità rispondente alla situazione attuale sia per l'impianto elettrico che idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In base ad esplicita richiesta della scrivente, l'Amministratore del condominio trasmetteva il rendiconto 2016 e il preventivo di spesa 2017 indicando con ulteriore mail del 20/07/2018 la corrispondenza tra unità immobiliari e subalterni catastali, indicazione necessaria al fine dell'identificazione dei beni stessi. Nulla risulta relativamente al 2018. Corrispondendo il subalterno 24 all'unità immobiliare "A.3.1" si deduce che dal piano di riparto del rendiconto 2016 risulta un debito a conguaglio 2016 pari complessivamente ad € 1.102,01, mentre dal piano di riparto del preventivo 2017 emerge un totale preventivo complessivo di € 1.058,59, con rata semestrale pari ad € 529,00 (All. 14 Spese condominiali - SC-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Dalla rata semestrale del 2017 è possibile desumere l'importo della rata trimestrale pari ad € 264,50. L'importo dovuto per il 2016 e il 2017 ammonta quindi ad € 2.160,60.

LOTTO 6



Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 6** - Locale cantina ubicato a Acireale (CT) - Via Felice Paradiso 2/A, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di locale, catastato come A/10 (uffici e studi privati), per il quale con provvedimento n. 7 del 1985 è stata autorizzata l'agibilità come cantina e per cui non è stata rilasciata l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici, e non è stata reperita al Comune l'autorizzazione n. 128 del 27/04/2000 rilasciata per parte del piano cantinato. Detto bene, posto al piano primo sottostrada, sito in Acireale, ubicato in un edificio composto da un corpo di fabbrica principale ed un corpo accessorio collegati tramite corsia carrabile al piano terra in parte coperta in parte scoperta, con accesso principale pedonale e carraio dal portone presente in via Felice Paradiso n. 2A (All. 15 Immagine satellitare - IM-L1-L2-L3-L4-L5-L6) ed accesso secondario da via Paolo Vasta n. 158/C, dal quale si raggiunge il piano seminterrato tramite ascensore e scala interna (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4). Nel dettaglio il bene in esame si trova al primo piano sottostrada del corpo principale con prospetto nord su cortile interno e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 359, subalterno 25, con consistenza catastale pari a 4,5 vani, superficie catastale pari a mq. 91, categoria A/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 all' esecutato:

- **** 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

Il debitore risulta in regime di separazione dei beni in base a quanto riportato negli atti di compravendita (All. 6 Atto compravendita del 16/01/1989, rep 24109 AC-L6). Dalla relazione notarile e dall'ispezione ipotecaria per subalterno eseguita dalla scrivente (queste vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018) emerge che fino al 06/07/2018 il bene in oggetto risulta appartenere in piena proprietà al suddetto debitore (All. 16 Ispezione Ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6).



CONFINI

Detto bene confina, sulla base di quanto constatato in fase di sopralluogo, e come confermato in parte anche nell'atto di provenienza del 16/01/1989 (All. 6 Atto compravendita del 16/01/1989 rep. 24109 - AC-L6) e nell'atto del 23/12/1998, a nord con cortile condominiale interno, a sud con sottosuolo di via Paolo Vasta, ad ovest con terrapieno, ad est con cantina proprietà di [REDACTED] aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Cantina	82,25 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	4,60 m	primo sottostrada
Totale superficie commerciale:				92,00 mq		

Le superfici sopra indicate, sia netta che lorda, sono state calcolate considerando l'attuale stato di fatto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dal 28/06/2002 al 09/11/2015 il bene risultava censito al foglio 58, particella 359, subalterno 25, categoria A/10, classe U, consistenza vani 4,5, rendita € 743,70 in seguito a variazione del 28/06/2002 protocollo n. 259316 in atti dal 28/06/2002 fusione-cantina-uffici (n. 8891.1/2002).

In seguito a variazione del 09/11/2015 (inserimento in visura dei dati di superficie), il bene in esame dal 09/11/2015 al 23/02/2018, data in cui la scrivente ha effettuato personalmente una visura catastale, risulta censito al foglio 58, particella 359, subalterno 25, categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 mq, rendita catastale euro 743,70.

Si specifica che il sub 25 in questione dal 28/06/2002 al 23/02/2018, data in cui la scrivente ha effettuato personalmente una visura catastale, risulta intestato al debitore **** Omissis ****, proprietario dell'intero. Da ulteriori indagini è emerso che il subalterno 25 è stato originato dalla soppressione dei subalterni 16 e 17.

SUB 16

In particolare il subalterno 16 è stato soppresso, come già detto, in seguito a variazione del 28/06/2002 protocollo n. 259316 in atti dal 28/06/2002 fusione-cantina-uffici (n. 8891.1/2002). In particolare dalla visura storica del subalterno 16 (All. 7 Documentazione catastale originaria del lotto 6 DC-L6) emerge la seguente situazione alla data del 26/02/1985, dati derivanti da variazione del 26/02/1985 in atti dal 11/05/1991 accertamento e classamento del 28/05/1987 (n. 53V.16/1985) (antecedente all'impianto meccanografico): foglio 58, particella 359, subalterno 16, categoria C/2, classe 7, consistenza 44 mq, rendita L. 347 (€ 0,18). I suddetti dati identificativi senza alcun dato di classamento risultano all'impianto meccanografico del 30/06/1987. Nel dettaglio il subalterno 16 risultava intestato al debitore **** Omissis **** dal 16/01/1989 al 28/06/2002; mentre dall'impianto meccanografico (30/06/1987) al 15/01/1989 risultava intestato a **** Omissis ****.

SUB 17

Il subalterno 17 è stato soppresso, come già detto, in seguito a variazione del 28/06/2002 protocollo n. 259316 in atti dal 28/06/2002 fusione-cantina-uffici (n. 8891.1/2002). In particolare dalla visura storica del subalterno 17 (All. 7 Documentazione catastale originaria del lotto 6 DC-L6) emerge la seguente situazione alla data del 26/02/1985 (antecedente all'impianto meccanografico): foglio 58, particella 359, subalterno 17, categoria C/2, classe 7, consistenza 41 mq, rendita L. 323 (€ 0,17), dati

derivanti da variazione del 26/02/1985 in atti dal 11/05/1991 accertamento e classamento del 28/05/87 (n. 53V.17/1985). I suddetti dati identificativi senza alcun dato di classamento risultano all'impianto meccanografico del 30/06/1987. Nel dettaglio il subalterno 17 risultava intestato al debitore **** Omissis **** dal 23/12/1998 al 28/06/2002; e dal 20/06/1986 al 22/12/1998 risultava intestato a **** Omissis ****, mentre dall'impianto meccanografico (30/06/1987) risultava intestato a **** Omissis ****.

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L6) e dalla documentazione catastale originaria del lotto 6 (All. 7 DC-L6), richieste dalla scrivente in data 23/02/2018 presso l'Agenzia del Territorio di Catania, e dalla relazione notarile in atti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	58	359	25		A10	U	4,5 vani	91,00 mq	743,7	S1	

Corrispondenza catastale

I dati sopra riportati sono desunti dalla visura storica catastale (All. 2 Visura catastale - VC-L6) richiesta dalla scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 23/02/2018 e dalla relazione notarile in cui è riportata l'indicazione degli estremi catastali alla data di trascrizione del pignoramento (29/06/2017).

Esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L6), e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6), anche se la superficie utile della sala riunioni risulta lievemente inferiore a quella riportata nella planimetria catastale, in quanto sulle pareti sono state create delle contro-pareti atte ad accogliere delle teche per esposizione. Sono state riscontrate invece delle difformità rispetto al progetto approvato (All. 8 Stralcio progetto, concessioni edilizie e abitabilità - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6).

STATO CONSERVATIVO

Per quanto è stato possibile constatare sui luoghi e come si può osservare anche dalle foto, il bene risulta in buone condizioni, con rifiniture tipiche della tipologia catastale di appartenenza a differenza della destinazione "cantina", per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione all'agibilità (All. 8 Stralcio progetto, concessioni edilizie e abitabilità SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6).

PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta inserito in un edificio composto da varie unità immobiliari e possiede parti comuni con altre unità immobiliari, come riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente relazione (All. 6 Atto di compravendita del 16/01/1989 - AC-L6 rep. 24109). Si evidenzia che "il cortile interno a livello del piano cantinato o sottostrada è di proprietà condominiale, con divieto però di

lasciarvi in sosta autovetture ed automezzi in genere fuori dalle apposite aree vincolate a parcheggio, il cui uso potrà essere regolamentato dai condomini."



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene in esame, come risultante dal progetto, fa parte di un fabbricato sito in Acireale, dotato di due ingressi pedonali e carrai e precisamente uno su Via Paolo Vasta n. 158/c e l'altro su via Felice Paradiso n. 2/A. Detto fabbricato è composto da due corpi corrispondenti catastalmente a due distinte particelle 359 e 360: la particella 359, corrispondente al corpo principale, si sviluppa su 5 elevazioni (piano cantinato, terra, primo, secondo e terzo oltre copertura a terrazzo), mentre la particella 360, corrispondente al corpo accessorio, si sviluppa su due elevazioni (piano cantinato e terra). I due corpi di fabbrica sono collegati, al piano seminterrato, tramite un cortile comune e al piano terra, tramite una corsia carrabile in parte coperta e in parte scoperta (All. 8 Stralcio progetto, concessioni edilizie e abitabilità - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6). In particolare il bene in esame, posto al piano primo sottostrada del corpo principale (particella 359), è raggiungibile in maniera diretta dall'ingresso posto in via Felice Paradiso 2/A e in maniera indiretta, tramite ascensore, dall'ingresso posto in via Paolo Vasta n. 158/C (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-1-2-3-4) e (All. 13 Fotografie - FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6-5-6-7-8). Precisamente trattasi del bene oggi identificato catastalmente come particella 359, sub 25.

Trattasi di locale, catastato come A/10 (uffici e studi privati), per il quale con provvedimento n. 7 del 1985 è stata autorizzata l'agibilità per 2 cantine e per cui non è stata rilasciata l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici; inoltre non è stata reperita al Comune l'autorizzazione n. 128 del 27/04/2000 rilasciata per parte del piano cantinato. Sui luoghi appare utilizzata come sala riunioni (conferenze) come indicato nella planimetria catastale.

Esiste una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L6), e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6), anche se la superficie utile della sala riunioni risulta lievemente inferiore a quella riportata nella planimetria catastale, in quanto sulle pareti sono state create delle contro-pareti atte ad accogliere delle teche per esposizione. Sono state riscontrate invece delle difformità rispetto al progetto approvato (All. 8 Stralcio progetto, concessioni edilizie e abitabilità - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6).

Lo spazio interno del locale in esame (sub 25), ottenuto dalla fusione dei due subalterni 16 e 17 (cfr. All. 5 Elaborato planimetrico EP-L1-L2) (trattavasi di due cantine adiacenti), risulta oggi suddiviso come riportato nella planimetria catastale (All. 3 Planimetria catastale - PL-L6) e (All. 5 Elaborato planimetrico EP-L3-L4-L5-L6), per cui entrando dall'ingresso più ampio ci si trova in un unico grande locale, con altezza variabile utile da un minimo di ml. 3,18 ad un massimo di ml. 4,61: tutta la fascia davanti all'ingresso fino in fondo e alla destra dell'ingresso stesso fino al pilastro, risulta controsoffittata, mentre il soffitto della zona quadrata in fondo sulla destra, oltre il pilastro, risulta realizzato con una superficie curva (a volta) (All. 13 Fotografie - FO-L6-9-10-11-12-13). La superficie utile risulta lievemente inferiore a quella riportata nella planimetria catastale, in quanto sulle pareti sono state create delle contro-pareti atte ad accogliere delle teche per esposizione. Sulla destra accanto all'ingresso si trova un antibagno privo di luce naturale, con annesso bagno dotato di finestra sul cortile interno (vicino ala porta d'ingresso) (All. 13 Fotografie - FO-L6-14-15-16). Dal cortile condominiale, attraverso una porta metallica posta accanto alla finestra, si può accedere in un vano impianti, con altezza utile pari a ml. 2,86 (All. 13 Fotografie - FO-L6-17-18).

La struttura dell'edificio appare complessivamente in discreto stato, tenendo conto dell'epoca di costruzione (anni 80). All'interno del locale principale, identificato nella planimetria catastale come sala riunioni, il pavimento è a tappeto, in materiale ceramico; le pareti sono tinteggiate, ad esclusione del bagno e dell'antibagno in cui, per buona parte sono rivestite di maiolica; gli infissi interni ed esterni in alluminio pre-verniciato e vetro. L'impianto elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. Il vano impianti, invece, presenta delle rifiniture più rustiche con porta in metallo verniciato e pareti intonacate. L'immobile risulta ubicato in una zona abbastanza appetibile per il

mercato immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, non essendo stato fornito alcun contratto di locazione ed avendovi egli consentito personalmente l'accesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1986 al 22/12/1998	**** Omissis ****	Atto di compravendita sub 17			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivan Basso	20/06/1986	21.290	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Registri Immobiliari Catania	18/07/1986	23392	18164
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 16/01/1989 al 29/06/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita sub 16	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Ivan Basso	16/01/1989			24109	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Registri Immobiliari Catania	07/02/1989			5368	4477
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Acireale	06/02/1989			430	
Dal 23/12/1998 al 29/06/2017	**** Omissis ****			Atto di compravendita sub 17	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio D'amico	23/12/1998	103363	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria Registri Immobiliari Catania	02/01/1999	57	47
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Acireale	11/01/1999		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.

La relazione notarile allegata agli atti riporta la trascrizione degli atti di provenienza nel ventennio preso in esame alla data del 29/06/2017 (data di trascrizione del pignoramento). Si specifica che l'attuale subalterno 25 deriva dalla soppressione dei sub 16 e 17. In tal senso si puntualizza che nell'atto di compravendita del 16/01/1989 veniva trasferito al debitore il subalterno 16 e che con atto del 23/12/1998 invece gli veniva trasferito il subalterno 17. Si allega copia dell'atto di compravendita del 16/01/1989 (All. 6 AC-L6 del 16/01/1989, rep 24109), nonché le ispezioni ipotecarie per nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6) e per subalterno (queste ultime vanno dal 01/10/1990 al 06/07/2018).

Al fine di accertare eventuali passaggi di proprietà dal 1989 al 1990, sulla base dell'ispezione eseguita sul nominativo del debitore (All. 16 II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), sono state richieste delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, in particolare le note di trascrizione in cui il debitore risultava venditore in data anteriore al 1990 (All. 25 TR-L1-L3-L4-L5-L6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile ipocatastale, prodotta agli atti da parte precedente, aggiornata al 29/06/2017, nonché dalle ispezioni ipotecarie effettuate il 09/07/2018, personalmente dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. 16 Ispezione ipotecaria - II-L1-L2-L3-L4-L5-L6), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria su sub 25** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritta a Catania il 12/02/2010
Reg. gen. 8269 - Reg. part. 2573
Quota: intero
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Not. D'Amico Antonio
Data: 10/02/2010
N° repertorio: 178899/12275

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****. A margine della suddetta iscrizione risulta annotamento nn. 37769/6171 del 08/10/2014 nascente da atto di rinegoziazione dell'apertura di credito ipotecaria in conto corrente (proroga della scadenza).

- **Ipoteca volontaria su sub 25** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritta a Catania il 06/08/2015

Reg. gen. 30300 - Reg. part. 3430

Quota: intero

Importo: € 720.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 360.000,00

Rogante: Notaio Gulisano Salvatore

Data: 05/08/2015

N° repertorio: 121/82

Note: L'iscrizione suddetta risulta contro **** Omissis **** quale terzo datore d'ipoteca mentre il debitore non datore di ipoteca è **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 29/06/2017

Reg. gen. 23665 - Reg. part. 17855

Quota: intero

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura e relative spese di annotazione comportano una spesa di € 294,00 (per il pignoramento) + € 35,00 (per ciascuna ipoteca volontaria). In totale si prevede, quindi, una spesa di € 364,00.

Altre trascrizioni da non cancellare (non pregiudizievoli su sub 16 e 17)

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 12/07/1999 Rep 109211 Not. D'Amico

Trascritto a Catania il 06/08/1999

Reg. gen. 29007 - Reg. part. 21169

A favore del **** Omissis ****

Contro il debitore **** Omissis ****

Sul sub 25 risulta inoltre un'ulteriore iscrizione del 19/05/2005, Reg. Part. 11326 e Reg. Gen. 34043 a favore del **** Omissis **** contro **** Omissis ****

Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73

Importo € 105.131,06, capitale € 52.565,53.

A detta ipoteca risulta correlata l'Annotazione n. 10709 del 12/12/2006 Cancellazione totale

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica al comune di Acireale in data 24/05/2018 ed è stato rilasciato in data 12/07/2018 (All. 10 Certificato destinazione urbanistica - DU-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Secondo quanto riportato in detto certificato il terreno circoscritto in rosso nella mappa catastale tra le lettere A-B-C-D-A (foglio 58, particelle 359, 360 ed 88) ricade secondo il P.R.G. vigente in Z.T.O. "B4". Il terreno in oggetto ricade inoltre dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 30/04/1992 n. 285 e "nella sua maggiore estensione ricade nella fascia tra i mt 500 ed i mt 1000 dalla battaglia".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte il locale in esame è stato costruito in conformità al progetto di cui alla concessione edilizia n. 201 del 06/07/1981 ed alle successive varianti n. 31 del 08/02/1984 e n. 28 del 26/01/1985 e successivamente sono state autorizzate abitabilità e agibilità con provvedimento del Sindaco di Acireale n. 7 del 18/03/1985 (All. 8 - Stralci progetti, concessioni edilizie e abitabilità - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6). In seguito, il 02/01/2008, veniva rilasciata autorizzazione n. 02/08 per l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici degli immobili al piano primo, secondo e terzo (All. 18 Agibilità n. 02/2008 AG-L3-L4-L5), senza alcun riferimento al piano cantinato. Non è stato inoltre possibile reperire al Comune l'autorizzazione n. 128 del 27/04/2000, rilasciata per parte del piano cantinato e richiamata nella suddetta agibilità n. 02, dal momento che, alla richiesta formulata dalla scrivente all'ufficio tecnico relativamente alla documentazione del fascicolo pertinente a detta agibilità, l'ufficio rispondeva di non essere in grado di fornire detta documentazione (All. 19 Risposta dell'ufficio Urbanistica relativa alla documentazione inerente l'agibilità n. 02/08 RU-L3-L4-L5). Pertanto, con riferimento al piano cantinato, il progetto più recente è la variante n. 28 del 26/01/1985 per la quale è stata rilasciata l'abitabilità per n. 11 cantine al piano cantinato (All. 8 - Stralci progetti e concessioni edilizie - SP-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Con riferimento a detto progetto il locale riportato nella planimetria catastale, coincidente in linea di massima con lo stato dei luoghi, corrisponde come superficie a due cantine (sc5 e sc 6) accorpate.

Sui luoghi detto locale appare utilizzato come sala riunioni (conferenze), con annesso servizio e vano impianti, come indicato nella planimetria catastale. Esiste, infatti, una parziale corrispondenza tra la planimetria catastale esistente (All. 3 Planimetria catastale - PL-L6), e lo stato dei luoghi, come riscontrato in occasione del sopralluogo (cfr. All. 1 Verbale sopralluogo - VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6), anche se la superficie utile della sala riunioni risulta lievemente inferiore a quella riportata nella planimetria catastale, in quanto sulle pareti sono state create delle contro-pareti atte ad accogliere delle teche per esposizione.

Sono state riscontrate invece delle difformità rilevanti tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato, come di seguito elencate:

1) le due cantine adiacenti risultano accorpate; le divisioni interne ed anche la destinazione dei singoli locali (trattasi di bagno e vano impianti) sono per buona parte modificate; 2) la destinazione d'uso risulta modificata come locale riunione ed appare catastata come "A10".

Sulla base della situazione riscontrata, al fine di regolarizzare l'immobile, occorre prevedere le seguenti spese:

1) relativamente alle modifiche delle divisioni interne e della destinazione di singoli locali appare opportuno procedere alla regolarizzazione dello stato di fatto, come descritto nella presente relazione e nella planimetria catastale (All. 3 PL-L6)

- sanzione amministrativa comunale € 1.000,00;

2) relativamente al cambio di destinazione d'uso da cantina ad ufficio-sala riunioni (categoria catastale "A10"), si evidenzia che l'ultima agibilità rilasciata n. 02/08 (All. 18 AG-L3-L4-L5) ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso (per laboratorio analisi e studi medici) solo per i piani primo, secondo e terzo, nonostante l'istanza presentata il 13/02/2007 dal debitore tendesse ad ottenere il certificato di agibilità per i locali posti al piano primo, secondo, porzione del terzo e porzione del piano cantinato. Alla luce di quanto sopra riportato e sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico di

Acireale detto cambio di destinazione d'uso non appare realizzabile per cui occorre modificare la pratica catastale e regolarizzare l'intera pratica edilizia per l'accorpamento delle due cantine sc5 e sc 6 - regolarizzazione pratica edilizia e catastale € 2.500,00;

Dette spese ammontano pertanto a complessivi a circa € 3.500,00.

La quantificazione delle spese e degli adeguamenti sopra indicati potrebbero subire variazioni anche rilevanti in sede di svolgimento delle pratiche di regolarizzazione.

Pertanto il valore indicato per dette spese, pari complessivamente ad € 3.500,00, è quello che sulla base delle conoscenze acquisite in fase di sopralluogo si ritiene più probabile.

Per detto bene il debitore non ha fornito alcuna dichiarazione di conformità degli impianti, ed essendo state apportate diverse modifiche si ritiene corretto prevedere una dichiarazione di conformità rispondente alla situazione attuale sia per l'impianto elettrico che idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

In base ad esplicita richiesta della scrivente, l'Amministratore del condominio trasmetteva alla scrivente il rendiconto 2016 e il preventivo di spesa 2017 indicando con ulteriore mail del 20/07/2018 la corrispondenza tra unità immobiliari e subalterni catastali, indicazione necessaria al fine dell'identificazione dei beni stessi. Nulla risulta relativamente al 2018. Corrispondendo il subalterno 25 all'unità immobiliare "G2.S2" e "G3.S2" si deduce che dal piano di riparto del rendiconto 2016 risulta un debito a conguaglio 2016 pari complessivamente ad € 141,76 (€ 114,70 + € 27,06), mentre dal piano di riparto del preventivo 2017 emerge un totale preventivo complessivo di € 45,29 (€ 22,64 + € 22,65), con rata semestrale pari ad € 22,00 (All. 14 Spese condominiali - SC-L1-L2-L3-L4-L5-L6). Dalla rata semestrale del 2017 è possibile desumere l'importo della rata trimestrale pari ad € 11,00. L'importo dovuto per il 2016 e il 2017 ammonta quindi ad € 187,05.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Al fine di favorire la vendita degli immobili oggetto di pignoramento, nonostante i beni si trovino in uno stesso edificio, possedendo già singolarmente ognuno un'estensione abbastanza consistente (in special modo i lotti 3, 4 e 6), si propone la vendita in sei lotti separati. In generale infatti risulta più facile ed immediata la vendita di beni di estensione limitata. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Garage ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C.**

Trattasi di garage, ubicato all'interno dell'edificio, al piano terra (soprastante il piano seminterrato del corpo accessorio), raggiungibile dall'ingresso posto in via Paolo Vasta n. 158/C, tramite corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta che collega il corpo di fabbrica principale con il cortile antistante lo stesso garage. Precisamente trattasi del secondo vano garage a partire da sud verso nord e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 360, subalterno 6, con consistenza catastale pari a mq. 16, categoria C/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

L'immobile si trova in una zona semi-centrale della città di Acireale, abbastanza appetibile per il mercato immobiliare.

E' stata effettuata la stima con il metodo comparativo o stima sintetica, tenendo conto delle modalità dell'asta giudiziaria. Nel dettaglio la stima sintetica è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore dell'immobile in oggetto per confronto tra beni simili nella zona, ossia attraverso un attento esame dei prezzi di mercato delle costruzioni aventi stessa tipologia e vicina ubicazione. Si è altresì tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della possibilità di raggiungimento, delle caratteristiche dell'edificio, dello stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, destinazione d'uso, suoi dati metrici ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si è, quindi, di seguito proceduto ad una valutazione per i beni descritti, partendo da un valore di mercato unitario, considerato al metro quadrato. Da informazioni assunte in loco (presso agenzie immobiliari), dall'esame di recenti atti di compravendite consultati presso uno studio notarile della zona, dall'esame delle quotazioni immobiliari disponibili e da indagini svolte su "Aste Giudiziarie", considerando il prezzo medio attuale di mercato per immobili simili in tale zona, con analoga esposizione e stato di manutenzione, tenendo conto dei suddetti fattori tramite opportuni coefficienti, si è desunto che il valore del garage in esame si aggira intorno €/mq 900,00. Sul valore stimato, detratte le spese presuntive necessarie per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale, si è quindi operata una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto in modo da ottenere il prezzo finale di vendita.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano terra	16,50 mq	900,00 €/mq	€ 14.850,00	100,00	€ 14.850,00
Valore del bene					€ 14.850,00
Spese presuntiva per il ripristino, tra i due garages, della parete divisoria eliminata					€ 1.000,00
Riduzione del 15% su € 13.850,00 al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.					€ 2.077,50
Valore ridotto di stima					€ 11.772,50
Valore finale arrotondato					€ 11.800,00

Valore finale arrotondato: € 11.800,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Garage** ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C.
Trattasi di garage, ubicato all'interno dell'edificio, al piano terra (soprastante il piano seminterrato del corpo accessorio), raggiungibile dall'ingresso posto in via Paolo Vasta n. 158/C, tramite corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta che collega il corpo di fabbrica principale con il cortile antistante lo stesso garage. Precisamente trattasi del primo vano garage a partire da sud verso nord e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 360, subalterno 7, con consistenza catastale pari a mq. 16, categoria C/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

L'immobile si trova in una zona semi-centrale della città di Acireale, abbastanza appetibile per il mercato immobiliare.

E' stata effettuata la stima con il metodo comparativo o stima sintetica, tenendo conto delle modalità dell'asta giudiziaria. Nel dettaglio la stima sintetica è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore dell'immobile in oggetto per confronto tra beni simili nella zona, ossia attraverso un attento esame dei prezzi di mercato delle costruzioni aventi stessa tipologia e vicina ubicazione. Si è altresì tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della possibilità di raggiungimento, delle caratteristiche dell'edificio, dello stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, destinazione d'uso, suoi dati metrici ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si è, quindi, di seguito proceduto ad una valutazione per i beni descritti, partendo da un valore di mercato unitario, considerato al metro quadrato. Da informazioni assunte in loco (presso agenzie immobiliari), dall'esame di recenti atti di compravendite consultati presso uno studio notarile della zona, dall'esame delle quotazioni immobiliari disponibili e da indagini svolte su "Aste Giudiziarie", considerando il prezzo medio attuale di mercato per immobili simili in tale zona, con analoga esposizione e stato di manutenzione, tenendo conto dei suddetti fattori tramite opportuni coefficienti, si è desunto che il valore del garage in esame si aggira intorno €/mq 900,00. Sul valore stimato, detratte le spese presuntive necessarie per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale, si è quindi operata una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto in modo da ottenere il prezzo finale di vendita.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano terra	16,50 mq	900,00 €/mq	€ 14.850,00	100,00	€ 14.850,00
Valore del bene					€ 14.850,00
Spese presuntiva per il ripristino, tra i due garages, della parete divisoria eliminata					€ 1.000,00
Riduzione del 15% su € 13.850,00 al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.					€ 2.077,50
Valore ridotto di stima					€ 11.772,50
Valore finale arrotondato					€ 11.800,00

Valore finale arrotondato: € 11.800,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C.**

Trattasi di unità immobiliare catastata come A/10 (uffici e studi privati), per cui è stata autorizzata l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici, e di fatto al momento utilizzato come laboratorio di analisi, posto al primo piano, ubicata in un edificio con ascensore, composto da un corpo di fabbrica principale ed un corpo accessorio collegati tramite corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta, con accesso principale pedonale e carraio dal portone presente in via Paolo Vasta n. 158/C ed accesso secondario pedonale e carraio da via Felice Paradiso n. 2A. Nel dettaglio il bene in esame si trova al primo piano del corpo principale con prospetto sud su via Paolo Vasta e prospetto nord su cortile interno e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 359, subalterno 22, con consistenza catastale pari a 12,5 vani, superficie catastale pari a mq. 258, categoria A/10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). L'immobile si trova in una zona semi-centrale della città di Acireale, abbastanza appetibile dal mercato immobiliare.

È stata effettuata la stima con il metodo comparativo o stima sintetica, tenendo conto delle modalità dell'asta giudiziaria. Nel dettaglio la stima sintetica è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore dell'immobile in oggetto per confronto tra unità similari nella zona, ossia attraverso un attento esame dei prezzi di mercato delle costruzioni aventi stessa tipologia e vicina ubicazione. Si è altresì tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della possibilità di raggiungimento, delle caratteristiche dell'edificio, dello stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, destinazione d'uso, suoi dati metrici ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si è, quindi, di seguito proceduto ad una valutazione per i beni descritti, partendo da un valore di mercato unitario, considerato al metro quadrato. Da informazioni assunte in loco (presso agenzie immobiliari), dall'esame di recenti atti di compravendite consultati presso uno studio notarile della zona, dall'esame delle quotazioni immobiliari disponibili e da indagini svolte su "Aste Giudiziarie", considerando il prezzo medio attuale di mercato per immobili similari in tale zona, con analoga esposizione e stato di manutenzione, tenendo conto dei suddetti fattori tramite opportuni coefficienti, si è desunto che il valore dell'appartamento in esame si aggira intorno €/mq 1.200,00. Sul valore stimato, detratte le spese presuntive necessarie per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale, si è quindi operata una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto in modo da ottenere il prezzo finale di vendita.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano primo	283,72 mq	1.200,00 €/mq	€ 340.464,00	100,00	€ 340.464,00
Valore del bene					€ 340.464,00
Spese presuntive da detrarre per regolarizzare a livello comunale e catastale le difformità riscontrate					€ 10.260,00
Riduzione del 15% su € 330.204,00 al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.					€ 49.530,60
Valore ridotto di stima					€ 280.673,40
Valore finale arrotondato					€ 280.700,00

Valore finale arrotondato: € 280.700,00
ASTE GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C.**
Trattasi di unità immobiliare catastata come A/10 (uffici e studi privati), per cui è stata autorizzata l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici, posto al secondo piano, oggi locato ai conduttori per esclusivo uso della propria attività professionale non ancora in atto al momento del sopralluogo (essendo ancora in corso dei lavori), ubicata in un edificio con ascensore, composto da un corpo di fabbrica principale ed un corpo accessorio collegati tramite corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta, con accesso principale pedonale e carraio dal portone presente in via Paolo Vasta n. 158/C ed accesso secondario pedonale e carraio da via Felice Paradiso n. 2A. Nel dettaglio il bene in esame si trova al secondo piano del corpo principale con prospetto sud su via Paolo Vasta e prospetto nord su cortile interno e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 359, subalterno 26, con consistenza catastale pari a 13,5 vani, superficie catastale pari a mq. 267, categoria A/10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). L'immobile si trova in una zona semi-centrale della città di Acireale, abbastanza appetibile dal mercato immobiliare.
E' stata effettuata la stima con il metodo comparativo o stima sintetica, tenendo conto delle modalità dell'asta giudiziaria. Nel dettaglio la stima sintetica è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore dell'immobile in oggetto per confronto tra unità similari nella zona, ossia attraverso un attento esame dei prezzi di mercato delle costruzioni aventi stessa tipologia e vicina ubicazione. Si è altresì tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della possibilità di raggiungimento, delle caratteristiche dell'edificio, dello stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, destinazione d'uso, suoi dati metrici ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si è, quindi, di seguito proceduto ad una valutazione per i beni descritti, partendo da un valore di mercato unitario, considerato al metro quadrato. Da informazioni assunte in loco (presso agenzie immobiliari), dall'esame di recenti atti di compravendite consultati presso uno studio notarile della zona, dall'esame delle quotazioni immobiliari disponibili e da indagini svolte su "Aste Giudiziarie", considerando il prezzo medio attuale di mercato per immobili similari in tale zona, con analoga esposizione e stato di manutenzione, tenendo conto dei suddetti fattori tramite opportuni coefficienti, si è desunto che il valore dell'appartamento in esame si aggira intorno €/mq 1.200,00. Sul valore stimato, detratte le spese presuntive necessarie per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale, si è quindi operata una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto in modo da ottenere il prezzo finale di vendita.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, piano secondo	291,75 mq	1.200,00 €/mq	€ 350.100,00	100,00	€ 350.100,00
Valore del bene					€ 350.100,00
Spese presuntive da detrarre per regolarizzare a livello comunale e catastale le difformità riscontrate					€ 8.560,00
Riduzione del 15% su € 341.540,00 al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.					€ 51.231,00
Valore ridotto di stima					€ 290.309,00
Valore finale arrotondato					€ 290.300,00

Valore finale arrotondato: € 290.300,00

LOTTO 5

- **Bene N° 5 - Ufficio ubicato a Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, interno 5.**
Trattasi di unità immobiliare catastata come A/10 (uffici e studi privati), per cui è stata autorizzata l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici e di fatto al momento utilizzata almeno in parte come studio medico del debitore, posta al terzo piano, ubicata in un edificio con ascensore, composto da un corpo di fabbrica principale ed un corpo accessorio collegati tramite corsia carrabile in parte coperta in parte scoperta, con accesso principale pedonale e carraio dal portone presente in via Paolo Vasta n. 158/C ed accesso secondario pedonale e carraio da via Felice Paradiso n. 2A. Nel dettaglio il bene in esame si trova al terzo piano del corpo principale con prospetto sud su via Paolo Vasta e prospetto nord su cortile interno e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 359, subalterno 24, con consistenza catastale pari a 7,5 vani, superficie catastale pari a mq. 133, categoria A/10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). L'immobile si trova in una zona semi-centrale della città di Acireale, abbastanza appetibile dal mercato immobiliare.

E' stata effettuata la stima con il metodo comparativo o stima sintetica, tenendo conto delle modalità dell'asta giudiziaria. Nel dettaglio la stima sintetica è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore dell'immobile in oggetto per confronto tra unità similari nella zona, ossia attraverso un attento esame dei prezzi di mercato delle costruzioni aventi stessa tipologia e vicina ubicazione. Si è altresì tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della possibilità di raggiungimento, delle caratteristiche dell'edificio, dello stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, destinazione d'uso, suoi dati metrici ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si è, quindi, di seguito proceduto ad una valutazione per i beni descritti, partendo da un valore di mercato unitario, considerato al metro quadrato. Da informazioni assunte in loco (presso agenzie immobiliari), dall'esame di recenti atti di compravendite consultati presso uno studio notarile della zona, dall'esame delle quotazioni immobiliari disponibili e da indagini svolte su "Aste Giudiziarie", considerando il prezzo medio attuale di mercato per immobili similari in tale zona, con analoga esposizione e stato di manutenzione, tenendo conto dei suddetti fattori tramite opportuni coefficienti, si è desunto che il valore dell'appartamento in esame si aggira intorno €/mq 1.200,00. Sul valore stimato, detratte le spese presuntive necessarie per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale, si è quindi operata una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto in modo da ottenere il prezzo finale di vendita.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Ufficio Acireale (CT) - Via Paolo Vasta 158/C, interno 5, piano terzo	162,45 mq	1.200,00 €/mq	€ 194.940,00	100,00	€ 194.940,00
. Valore del bene					€ 194.940,00
Spese presuntive da detrarre per regolarizzare a livello comunale e catastale le difformità riscontrate					€ 6.010,00
Riduzione del 15% su € 188.930,00 al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.					€ 28.339,50
Valore ridotto di stima					€ 160.590,50
Valore finale arrotondato					€ 160.600,00

Valore finale arrotondato: € 160.600,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Locale cantina ubicato a Acireale (CT) - Via Felice Paradiso 2/A.
Trattasi di locale, catastato come A/10 (uffici e studi privati), per il quale con provvedimento n. 7 del 1985 è stata autorizzata l'agibilità come cantina e per cui non è stata rilasciata l'agibilità per laboratorio analisi e studi medici, e non è stata reperita al Comune l'autorizzazione n. 128 del 27/04/2000 rilasciata per parte del piano cantinato. Detto bene, posto al piano primo sottostrada, ubicato in un edificio con ascensore, composto da un corpo di fabbrica principale ed un corpo accessorio collegati tramite corsia carrabile al piano terra in parte coperta in parte scoperta, con accesso principale pedonale e carraio dal portone presente in via Felice Paradiso n. 2A ed accesso secondario da via Paolo Vasta n. 158/C, dal quale si raggiunge il piano seminterrato tramite ascensore e scala interna. Nel dettaglio il bene in esame si trova al primo piano sottostrada del corpo principale con prospetto nord su cortile interno e risulta censito in catasto al foglio 58, particella 359, subalterno 25, con consistenza catastale pari a 4,5 vani, superficie catastale pari a mq. 91, categoria A/10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1). L'immobile si trova in una zona semi-centrale della città di Acireale, abbastanza appetibile dal mercato immobiliare.

E' stata effettuata la stima con il metodo comparativo o stima sintetica, tenendo conto delle modalità dell'asta giudiziaria. Nel dettaglio la stima sintetica è un metodo pratico estimativo, che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore dell'immobile in oggetto per confronto tra unità simili nella zona, ossia attraverso un attento esame dei prezzi di mercato delle costruzioni aventi stessa tipologia e vicina ubicazione. Si è altresì tenuto conto della posizione, delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della possibilità di raggiungimento, delle caratteristiche dell'edificio, dello stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, destinazione d'uso, suoi dati metrici ed infine della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Si è, quindi, di seguito proceduto ad una valutazione per i beni descritti, partendo da un valore di mercato unitario, considerato al metro quadrato. Da informazioni assunte in loco (presso agenzie immobiliari), dall'esame di recenti atti di compravendite consultati presso uno studio notarile della zona, dall'esame delle quotazioni immobiliari disponibili e da indagini svolte su "Aste Giudiziarie", considerando il prezzo medio attuale di mercato per immobili simili in tale zona, con analoga esposizione e stato di manutenzione, tenendo conto dei suddetti fattori tramite opportuni coefficienti, si è desunto che il valore del locale cantina in esame si aggira intorno €/mq 900,00. Sul valore stimato, detratte le spese presuntive necessarie per la regolarizzazione dal punto di vista edilizio e catastale, si è quindi operata una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto in modo da ottenere il prezzo finale di vendita.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Locale commerciale Acireale (CT) - Via Felice Paradiso 2/A, piano S1	92,00 mq	900,00 €/mq	€ 82.800,00	100,00	€ 82.800,00
Valore del bene					€ 82.800,00
Spese presuntive da detrarre per regolarizzare a livello comunale e catastale le difformità riscontrate					€ 3500,00
Riduzione del 15% su € 79.300,00 al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.					€ 11.895,00
Valore ridotto di stima					€ 67.405,00
Valore finale arrotondato					€ 67.400,00

Valore finale arrotondato: € 67.400,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catania, li 06/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Laudani Fichera Daniela

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI

- ✓ All. 1 - Verbale di sopralluogo (VS-L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 2 - Visura catastale storica (VC-L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 3 - Planimetria catastale (PL-L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 4 - Mappa catastale (MC-L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 5 - Elaborato planimetrico con elenco subalterni (EP-L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 6 - Atti compra-vendita del 08/10/1985, del 18/11/1987, del 16/01/1989 rep 24110 e del 16/01/1989 rep 24109 (AC-L1-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 7 - Documentazione catastale originaria lotto 3, 4 e 5 (DC-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 8 - Stralcio progetti, concessioni edilizie e abitabilità (SP- L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 9 - Planimetria stato di fatto fornita dal debitore lotto 3 (SF-L3)
- ✓ All. 10 - Certificato destinazione urbanistica (DU-L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 11 - Attestati prestazione energetica lotti 3, 4 e 5 (AP-L3-L4-L5)
- ✓ All. 12 - Contratti locazione (CL-L3-L4)
- ✓ All. 13 - Documentazione fotografica (FO-L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 14 - Spese condominiali (SC-L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 15 - Immagine Google Maps (IM-L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 16 - Ispezione Ipotecaria (II-L1-L2-L3-L4-L5-L6)
- ✓ All. 17 - Dichiarazione di conformità impianto elettrico del 30/05/2007 (DE-L3)
- ✓ All. 18 - Agibilità n. 02/2008 e autorizzazioni 2589/U prot. del 03/03/1997 e n. 155/2000 (AG-L3-L4-L5)
- ✓ All. 19 - Risposta dell'Ufficio Urbanistica relativa alla documentazione inerente l'agibilità n. 02/08 ((RU-L3-L4-L5)
- ✓ All. 20 - Autorizzazioni n. 303/2002, n. 481/2002, n. 144/2003, n. 81/2004 (AU-L3-L4-L5)
- ✓ All. 21 - Diniego concessione edilizia pratica 424/10 per il primo piano, 426/10 per il secondo piano, 425/10 per il terzo piano (DI-L3-L4-L5)
- ✓ All. 22 - Planimetria catastale lotto 4 modificata secondo lo stato dei luoghi (PM-L4)
- ✓ All. 23 - Autorizzazione sanitaria n. 311/2016 per una porzione del lotto 5, fornita dal debitore (AS-L5)
- ✓ All. 24 - Planimetria lotto 5 allegata all'autorizzazione n. 311/2016 con indicazione stato dei luoghi (PA-L5)
- ✓ All. 25 - Ispezioni ipotecarie su trascrizioni anteriori al 10/1990 in cui il venditore risulta parte venditrice lotti 1, 3, 4, 6 (TR-L1-L3-L4-L5-L6).