

---

# TRIBUNALE DI CATANIA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 921/2018 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Primo .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Secondo .....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione .....	16

Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	18
Normativa urbanistica .....	18
Regolarità edilizia.....	18
Lotto 3.....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità.....	20
Confini.....	21
Consistenza.....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	24
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia.....	26
Stima / Formazione lotti .....	28
<b>Lotto 1</b> .....	28
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	30
Riepilogo bando d'asta.....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	32
<b>Lotto 3</b> .....	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 921/2018 del R.G.E.....	33
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 35.726,71</b> .....	33
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 23.487,80</b> .....	33
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 89.824,86</b> .....	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	35
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Terra.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Primo.....	35

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Secondo.....36



## INCARICO

---

In data 28/07/2020, il sottoscritto Arch. Grasso Salvatore, con studio in via Alcide De Gasperi n.9 - 95025 - Aci Sant'Antonio (CT), email s.grass@tiscali.it, PEC salvatore.grasso2@archiworldpec.it, Tel. 347 65 56 044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/08/2020 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 Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Terra
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Primo
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Secondo

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ZAFFERANA ETNEA (CT) - VIA TENENTE GIUSEPPE SCUDERI N. 38, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO TERRA**

---

Trattasi di immobile posto al piano terra a destinazione garage facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAFFERANA ETNEA (CT) - VIA TENENTE GIUSEPPE SCUDERI N. 38, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO**

---

Trattasi di immobile posto al piano primo in corso di costruzione, facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà.

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAFFERANA ETNEA (CT) - VIA TENENTE GIUSEPPE SCUDERI N. 38, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO SECONDO**

---

Trattasi di immobile posto al piano secondo a destinazione abitativa facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Terra



## 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)

## CONFINI

Il garage posto al piano terra confina a nord con terreno di altra proprietà, a sud, est, ovest, confina con corpo scala e corte di proprietà dello stesso debitore esecutato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage-Deposito	102,72 mq	112,06 mq	1,00	112,06 mq	4,20 m	Terra
Garage-Abitazione	77,40 mq	86,62 mq	1,00	86,62 mq	4,20 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>198,68 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>198,68 mq</b>		

Trattasi di immobile adibito una parte ad ambiente unico abitabile il resto a deposito-garage, inoltre esso è anche fornito di un disimpegno e di un bagno. L'insieme dell'immobile si trova al piano terra di un edificio composto da due piani più il sottotetto non accessibile ma ispezionabile coperto da tegole.

L'accesso avviene o direttamente dal cortile comune oppure dalla scale anch'essa comune con il resto degli immobili.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1987 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 171 mq Piano terra
Dal 19/12/1990 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 171 mq Piano terra
Dal 19/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 171 mq Rendita € 450,40 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 2 Categoria C6 Cl.5, Cons. 171 mq Superficie catastale Totale: 171 mq Rendita € 450,40 Piano terra

Non vi è corrispondenza tra i titolati catastali e quelli reali, perché non è stata effettuata la riunione di usufrutto dopo la morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avvenuta in data 02/11/2000.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	1016	2		C6	5	171 mq	Totale: 171 mq	450,4 €	terra		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Le differenze riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale sono: Frazionamento con cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto di stima in due unità. Una destinata a garage-deposito e l'altra trasformata ad uso abitativo. Inoltre in una parte del garage-deposito è stato realizzato un servizio igienico con antibagno.

Tali differenze riscontrate devono essere regolarizzate con una nuova pratica Catastale.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile oggetto di stima al momento non risulta in uso in quanto vi sono due ordinanze di inagibilità a seguito dei danni causati dagli eventi sismici su tutto il piano terra (vedi all. F). Oltre a presentare lesioni di carattere strutturale e danni riguardanti le pareti esterne e le tramezzature, presenta in particolare nella zona adibita a deposito, la mancata rifinitura con intonaci finali e delle vistose zone di sfondellamento del solaio. Anche i prospetti esterni non presentano lo stato di rifinitura. Quindi l'immobile posto al piano terra nel suo insieme si presenta in uno stato di degrado e necessita di un intervento di risanamento statico e miglioramento-adequamento sismico, con il successivo processo di rifinitura e pitturazione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio in cui vi sono altri due immobili facente parte della stessa procedura, le parti comuni dell'edificio sono l'ingresso, la scala e la corte esterna, tutti riportati al catasto fabbricati con particella 1016 e sub 1 e classificati come beni comuni non censibili. Anche il sottotetto non accessibile ma ispezionabile di fatto è un elemento comune.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'accesso alla corte di pertinenza dell'immobile oggetto di stima avviene attraverso una corsia carrabile e pedonale scaturente da un edificio demolito ma risultante ancora censito al catasto urbano con la particella 444 sub 1 e 2, sempre di proprietà del debitore esecutato, non facente parte della procedura esecutiva. Di fatto su tale immobile demolito è stata costituita una servitù di passaggio non scritta a favore della particella 1016 con tutti i sub di appartenenza.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto di stima fa parte di un unico edificio posto in posizione arretrata rispetto all'asse stradale con affaccio su una corte di proprietà. L'edificio è composto da due piani fuori terra serviti da un corpo scala senza ascensore. Il garage ha una esposizione con ingressi e pareti finestrate ad est, sud e ovest prospiciente la corte di proprietà. La parete finestrata posta a nord si trova al confine del lotto. La struttura del garage è del tipo intelaiato con travi e pilastri in cemento armato, i solai sono in latero cemento. La muratura esterna è in blocchi di cemento, quella interna è in mattoni forati a parete singola. L'intonaco interno, dove esistente è del tipo civile pronto, dove non esiste l'intonaco la superficie è lasciata a rustico riccio, con l'impianto elettrico in parte fuori traccia. La tinteggiatura

interna, dove esistente è realizzata con idropittura muraria bianca. La parte rifinita completa di pavimenti in ceramica con impianto idrico ed elettrico sottotraccia è attrezzata con lavello, cucina economica e forno a pietra. Il bagno senza areazione diretta è composto, dal vaso, dalla doccia e dalla pila con mobiletto, il tutto rivestito con maiolica alle pareti fino all'altezza di circa 2,00 m. Gli infissi esterni e i portoni di ingresso sono in ferro verniciato e vetro. Le porte interno sono in legno tamburato. I prospetti esterni non sono rifiniti e presentano solamente l'intonaco grezzo.

Il garage in generale si presenta in cattive condizioni, in particolare la zona deposito presenta delle lesioni causate dal sisma e danni dovuti allo sfondellamento del solaio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal suo nucleo familiare (vedi all. B-L).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1990	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio D'Amico Antonio	19/12/1990	35993	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di catania	22/12/1990	39606	51523
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/12/1990	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio D'Amico Antonio	19/12/1990	35993	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Catania	22/12/1990	39607	51524
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>02/11/2000</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Torrìsi Anna, deceduta il 02/11/2000</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/05/2001		
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	21/10/2003	41451	29854
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Acireale	02/05/2001	506	178
Dal <b>13/12/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita d'eredità nascente da atto di donazione - divisione del notaio D'Amico del 19/12/1990</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Amico Antonio	19/12/1990	35993	
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	13/12/2018	48926	36089
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Quanto sopra è stato anche desunto dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 20/12/2018 all'interno della quale sono elencate le provenienze. Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania risultano a partire dal 1990 e sono state realizzate in data 27/07/2021 (vedi all I). Il titolo di provenienza verrà inserito come allegato (vedi all. H-I).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 27/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 12/01/2006  
Reg. gen. 2247 - Reg. part. 704  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Catania il 19/10/2018  
Reg. gen. 40572 - Reg. part. 30297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il P.R.G. vigente a Zafferana Etnea approvato con D. DIR. ARTA. del 08/09/2005, pubblicato nella G.U.R.S. n. 42 del 07/10/2005 l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea BS3", detta zona risulta alle prescrizioni dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedi all. E)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il comune di Zafferana Etnea Prot. n. 2933 del 10/02/2021, è emerso che per la realizzazione dell'immobile risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie (vedi all. F):

- Concessione edilizia rilasciata in data 26/02/1977 Pratica n. 4455 Prot. 1059 per la realizzazione di un edificio composto da un piano terra e da un piano primo, ma realizzato in difformità rispetto al progetto approvato;
- Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 7 del 29/02/1980 Prot. 5871 del



06/09/1980;

-Richiesta di concessione edilizia in sanatoria Pratica n. 1091 Prot. n. 3802 del 31/03/1987 ai sensi della Legge n. 47/85;

Inoltre a seguito degli eventi sismici risultano:

-Ordinanza di inagibilità sindacale n. 348 del 09/11/2002, emanata nei confronti di alcune parti dell'edificio a causa dell'evento sismico del 29/10/2002;

-Richiesta di contributo per danni all'edificio causati dal sisma del 29/10/2002 Prot. n. 4135 del 06/03/2006. Tale richiesta risulta istruita ma non approvata. Infine in data 20/01/2009 Prot. n. 1019 è stato comunicato alla ditta proprietaria dell'immobile danneggiato l'avvio di rigetto dell'istanza di contributo.

-Ordinanza di inagibilità sindacale n. 494 del 18/02/2019, emanata nei confronti di alcune parti dell'edificio a causa dell'evento sismico del 26/12/2018 "Terremoto di Santo Stefano";



In seguito ad una verifica sullo stato di fatto del garage-deposito e ad un rilievo topografico delle sagome degli edifici con le rispettive aree di pertinenza degli immobili che confinano con gli immobili oggetto di esecuzione, confrontato con la cartografia rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania e le tavole di progetto della richiesta di sanatoria depositate presso il comune di Zafferana Etnea, sono emerse le seguenti difformità:

-Diversa distribuzione dello spazio interno garage-deposito, rispetto al progetto allegato alla richiesta di sanatoria. Da unico garage alla creazione di due ambienti, di cui uno con funzioni abitative. Inoltre è stato realizzato un bagno con un disimpegno che mette in comunicazione i due grandi ambienti.

1)Una porzione della corte, censita al catasto urbano part.Illa 1016 sub 1 come bene comune non censibile ai sub 2-3-4 e tutti oggetto di esecuzione, è occupata da una parte di edificio con rispettiva area di pertinenza dall'immobile riportato al catasto urbano con part.Illa 1015, di proprietà del debitore esecutato ma non facente parte della procedura esecutiva;

2)Diversa posizione dell'immobile censito al catasto urbano part.Illa 927 di proprietà di altra ditta confinante a nord e ad est con la corte appartenente alla part.Illa 1016;

3)L'accesso alla corte, da via Tenente Scuderi n. 38, di pertinenza dell'edificio posto in posizione arretrata rispetto all'asse stradale avviene attraverso una corsia carrabile e pedonale, scaturente dalla demolizione di un edificio di proprietà del debitore esecutato ma non facente parte della procedura esecutiva ed ancora censito al catasto urbano con part.Ille 444 sub 1-2;

4)Una porzione della part.Illa 444 (oggi corsia di accesso ex fabbricato demolito) è occupata dall'edificio e dall'area di pertinenza della part.Illa 1015;

Procedure catastali-edilizie e lavori da effettuare:

-Dovrà essere effettuata una rettifica dei confini delle particelle coinvolte con l'esatta delimitazione degli immobili e delle relative pertinenze. Frazionamento di una porzione di corte appartenente alla particella 1016 sub 1 e fusione della stessa alla particella 1015. Una porzione posta a nord della particella 927 dovrà essere accorpata alla particella 1016, invece la porzione posta ad est dovrà essere accorpata alla particella 927 in quanto già occupata dalla costruzione. La particella 444 con il relativo edificio ormai demolito dovrà essere fusa con la corte della particella 1016 sub 1, oppure gravarla con una servitù di passaggio a favore della particella 1016. Una porzione della particella 444 dovrà essere accorpata alla particella 1015, in quanto di fatto di pertinenza della stessa (vedi all. C).

-Completamento della procedura in sanatoria relativa alla prat. n. 1091 del 31/03/1987, con la consegna della documentazione e dei pagamenti ancora mancanti;

-Realizzazione di un intervento di consolidamento statico e adeguamento sismico con procedura SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) e deposito al Genio Civile, sull'intero edificio oggetto di esecuzione riportato al catasto urbano al foglio 18 particella 1016 sub 2-3-4, teso a ripristinare le condizioni pre-sisma, così come stabilito dalle due ordinanze di inagibilità emanate dal Sindaco di

Zafferana Etnea. Tale intervento inoltre dovrà far conseguire sempre all'intero edificio, compreso il sottotetto, un maggior grado di sicurezza sismica, così come stabilito dalla normativa di settore vigente.

-Pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità);

Il totale delle spese da sostenere per regolarizzare l'intero edificio composto da tre unità immobiliari appartenente alla stessa procedura esecutiva, con la realizzazione di tutte le opere e i procedimenti edilizi e catastali, può ragguagliarsi come segue:

- Opere di consolidamento con pratica al Genio Civile € 80.000;
- Completamento pratica di sanatoria per la regolarità urbanistica € 10.000,
- Regolarizzazione catastale € 6.000;
- Segnalazione Certificata di Agibilità € 1.500;

Pertanto le spese complessive da sostenere, a carico delle tre unità immobiliari costituenti l'intero edificio, sono pari a € 97.500.

Quota da sostenere a carico di ciascuna unità immobiliare è quindi pari ad un terzo del totale, per il garage-deposito posto al piano terra è di circa € 32.500, così come per le altre unità.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Primo

---

### 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)

---

### CONFINI

---

L'appartamento in corso di costruzione posto al piano primo confina a nord con terreno di altra proprietà, a sud, est, ovest, confina con corpo scala e corte di proprietà dello stesso debitore esecutato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,53 mq	178,05 mq	1,00	178,05 mq	3,10 m	Primo
Balcone scoperto	56,59 mq	56,59 mq	0,25	14,15 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo	16,96 mq	18,50 mq	0,40	7,40 mq	3,10 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>199,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>199,60 mq</b>		

Al momento l'immobile è in corso di costruzione e si trova al piano primo di un edificio composto da due piani più il sottotetto non accessibile ma ispezionabile coperto da tegole. L'accesso avviene dalla scale comuni con il resto degli immobili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1987 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Piano primo
Dal 19/12/1990 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Piano primo
Dal 19/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 741,12 Piano primo
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 741,12 Piano primo

Non vi è corrispondenza tra i titolati catastali e quelli reali, perché non è stata effettuata la riunione di usufrutto dopo la morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avvenuta in data 02/11/2000. Inoltre l'appartamento in oggetto posto al piano primo è stato catastato come immobile completo, di fatto è incompleto e andava

catastato come immobile in corso di costruzione (vedi All. C-D-G).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1016	3		A7	3	7 vani		741,12 €	primo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento viene riportato al catasto urbano come immobile completo, invece di fatto si trova in corso di costruzione già da anni e non abitabile, andava catastato come immobile in corso di costruzione. (vedi all. C-D-G).

Tali difformità riscontrate devono essere sistemate con una nuova pratica di catastale con DOCFA.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima al momento non risulta in uso perché incompleto, in particolare risultano realizzate solamente le tamponature esterne e le tramezzature interne, il resto è inesistente (vedi All. G). Inoltre da precisare che il piano terra, facente parte della stessa procedura, è stato dichiarato inagibile con due ordinanze sindacali a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2002 e del 2018.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio in cui vi sono altri due immobili facente parte della stessa procedura, le parti comuni dell'edificio sono l'ingresso, la scala e la corte esterna, tutti riportati al catasto fabbricati con particella 1016 e sub 1 e classificati come beni comuni non censibili. Anche il sottotetto non accessibile ma ispezionabile di fatto è un elemento comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso alla corte di pertinenza dell'immobile oggetto di stima avviene attraverso una corsia carrabile e pedonale scaturente da un edificio demolito ma risultante ancora censito al catasto urbano con la particella 444 sub 1 e 2, sempre di proprietà del debitore esecutato, non facente parte della procedura esecutiva. Di fatto su tale immobile demolito è stata costituita una servitù di passaggio non

scritta a favore della particella 1016 con tutti i sub di appartenenza.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima fa parte di un unico edificio posto in posizione arretrata rispetto all'asse stradale con affaccio su una corte di proprietà. L'edificio è composto da due piani fuori terra serviti da un corpo scala senza ascensore. L'appartamento ha una esposizione ad est, sud e ovest con affaccio sulla corte di proprietà. La parete posta a nord si trova al confine del lotto. La struttura dell'appartamento è del tipo intelaiato con travi e pilastri in cemento armato, i solai sono in latero cemento. Gli unici elementi presenti sono la tamponatura esterna, realizzata con doppia parete in mattoni forati e la tramezzatura interna realizzata con parete singola in mattoni forati. L'intonaco, internamente presenta una semplice arricciatura, esternamente presenta un intonaco grezzo.

L'appartamento si presenta incompleto e in cattive condizioni, in particolare alcuni ambienti presentano delle lesioni e danni dovuti allo sfondellamento del solaio con l'armatura danneggiata. Anche i balconi esterni si presentano in cattive condizioni, realizzati in cemento armato ma con l'armatura anch'essa danneggiata (Vedi All. G).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in possesso e in uso al debitore esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma non può essere occupato da nessuno, perché l'appartamento è in corso di costruzione da parecchi anni (vedi all. B-G-L).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1990	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Amico Antonio	19/12/1990	35993	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	22/12/1990	39607	51524
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/12/1990	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio D'Amico Antonio	19/12/1990	35993	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di catania	22/12/1990	39606	51523
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/11/2000	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione in morte di Torrissi Anna, deceduta il 02/11/2000</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Catania	21/10/2003	41451	29854
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del registro di Acireale	02/05/2001	506	178		
Dal 13/12/2018	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita d'eredità nascente da atto di donazione - divisione del notaio D'Amico del 19/12/1990</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio D'Amico Antonio	19/12/1990	35993	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Catania	13/12/2018	48926	36089
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Quanto sopra è stato anche desunto dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 20/12/2018 all'interno della quale sono elencate le provenienze. Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania risultano a partire dal 1990 e sono state realizzate in data 27/07/2021 (vedi all I). Il titolo di provenienza verrà inserito come allegato (vedi all. H-I).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 27/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 12/01/2006  
Reg. gen. 2247 - Reg. part. 704  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Catania il 19/10/2018  
Reg. gen. 40572 - Reg. part. 30297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il P.R.G. vigente a Zafferana Etnea approvato con D. DIR. ARTA. del 08/09/2005, pubblicato nella G.U.R.S. n. 42 del 07/10/2005 l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea BS3", detta zona risulta alle prescrizioni dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedi all. E)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il comune di Zafferana Etnea Prot. n. 2933 del 10/02/2021, è emerso che per la realizzazione dell'immobile risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie (vedi all. F):

-Concessione edilizia rilasciata in data 26/02/1977 Pratica n. 4455 Prot. 1059 per la realizzazione di un edificio composto da un piano terra e da un piano primo, ma realizzato in difformità rispetto al progetto approvato;

-Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 7 del 29/02/1980 Prot. 5871 del 06/09/1980;

-Richiesta di concessione edilizia in sanatoria Pratica n. 1091 Prot. n. 3802 del 31/03/1987 ai sensi della Legge n. 47/85;

Inoltre a seguito degli eventi sismici risultano:

-Ordinanza di inagibilità sindacale n. 348 del 09/11/2002, emanata nei confronti di alcune parti dell'edificio a causa dell'evento sismico del 29/10/2002;

-Richiesta di contributo per danni all'edificio causati dal sisma del 29/10/2002 Prot. n. 4135 del 06/03/2006. Tale richiesta risulta istruita ma non approvata. Infine in data 20/01/2009 Prot. n. 1019 è stato comunicato alla ditta proprietaria dell'immobile danneggiato l'avvio di rigetto dell'istanza di contributo.

-Ordinanza di inagibilità sindacale n. 494 del 18/02/2019, emanata nei confronti di alcune parti dell'edificio a causa dell'evento sismico del 26/12/2018 "Terremoto di Santo Stefano";

In seguito ad una verifica sullo stato di fatto dell'appartamento posto al piano primo e ad un rilievo topografico delle sagome degli edifici con le rispettive aree di pertinenza degli immobili che confinano con gli immobili oggetto di esecuzione, confrontato con la cartografia rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania e le tavole di progetto della richiesta di sanatoria depositate presso il comune di Zafferana Etnea, sono emerse le seguenti difformità:

-L'appartamento posto al piano primo si presenta incompleto da parecchi anni e in corso di costruzione. Sono state realizzate solamente le tamponature esterne e i tramezzi interni rifiniti solamente con intonaco grezzo, il resto è inesistente, inoltre si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto al progetto allegato alla richiesta di sanatoria.

1)Una porzione della corte, censita al catasto urbano part.Illa 1016 sub 1 come bene comune non censibile ai sub 2-3-4 e tutti oggetto di esecuzione, è occupata da una parte di edificio con rispettiva area di pertinenza dall'immobile riportato al catasto urbano con part.Illa 1015, di proprietà del debitore esecutato ma non facente parte della procedura esecutiva;

2)Diversa posizione dell'immobile censito al catasto urbano part.Illa 927 di proprietà di altra ditta confinante a nord e ad est con la corte appartenente alla part.Illa 1016;

3)L'accesso alla corte, da via Tenente Scuderi n. 38, di pertinenza dell'edificio posto in posizione arretrata rispetto all'asse stradale avviene attraverso una corsia carrabile e pedonale, scaturente dalla demolizione di un edificio di proprietà del debitore esecutato ma non facente parte della procedura esecutiva ed ancora censito al catasto urbano con part.Ille 444 sub 1-2;

4)Una porzione della part.Illa 444 (oggi corsia di accesso ex fabbricato demolito) è occupata dall'edificio e dall'area di pertinenza della part.Illa 1015;

Procedure catastali-edilizie e lavori da effettuare:

-Dovrà essere effettuata una rettifica dei confini delle particelle coinvolte con l'esatta delimitazione degli immobili e delle relative pertinenze. Frazionamento di una porzione di corte appartenente alla particella 1016 sub 1 e fusione della stessa alla particella 1015. Una porzione posta a nord della particella 927 dovrà essere accorpata alla particella 1016, invece la porzione posta ad est dovrà essere

accorpata alla particella 927 in quanto già occupata dalla costruzione. La particella 444 con il relativo edificio ormai demolito dovrà essere fusa con la corte della particella 1016 sub 1, oppure gravarla con una servitù di passaggio a favore della particella 1016. Una porzione della particella 444 dovrà essere accorpata alla particella 1015, in quanto di fatto di pertinenza della stessa (vedi all. C).

-Completamento della procedura in sanatoria relativa alla prat. n. 1091 del 31/03/1987, con la consegna della documentazione e dei pagamenti ancora mancanti;

-Realizzazione di un intervento di consolidamento statico e adeguamento sismico con procedura SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) e deposito al Genio Civile, sull'intero edificio oggetto di esecuzione riportato al catasto urbano al foglio 18 particella 1016 sub 2-3-4, teso a ripristinare le condizioni pre-sisma, così come stabilito dalle due ordinanze di inagibilità emanate dal Sindaco di Zafferana Etnea. Tale intervento inoltre dovrà far conseguire sempre all'intero edificio, compreso il sottotetto, un maggior grado di sicurezza sismica, così come stabilito dalla normativa di settore vigente.

-Pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità);

Il totale delle spese da sostenere per regolarizzare l'intero edificio composto da tre unità immobiliari appartenente alla stessa procedura esecutiva, con la realizzazione di tutte le opere e i procedimenti edilizi e catastali, può ragguagliarsi come segue:

-Opere di consolidamento con pratica al Genio Civile € 80.000;

-Completamento pratica di sanatoria per la regolarità urbanistica € 10.000,

-Regolarizzazione catastale € 6.000;

-Segnalazione Certificata di Agibilità € 1.500;

Pertanto le spese complessive da sostenere, a carico delle tre unità immobiliari costituenti l'intero edificio, sono pari a € 97.500.

Quota da sostenere a carico di ciascuna unità immobiliare è quindi pari ad un terzo del totale, per l'appartamento posto al piano primo è di circa € 32.500, così come per le altre unità.

## ASTE LOTTO 3 GIUDIZIARIE.IT

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Secondo

### 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:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

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

## CONFINI

L'appartamento posto al piano secondo confina a nord con terreno di altra proprietà, a sud, est, ovest, confina con corpo scala e corte di proprietà dello stesso debitore esecutato.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	154,53 mq	178,05 mq	1,00	178,05 mq	3,02 m	Secondo
Balcone scoperto	56,59 mq	56,59 mq	0,25	14,15 mq	0,00 m	Secondo
Terrazzo	16,96 mq	18,50 mq	0,40	7,40 mq	3,02 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>199,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>199,60 mq</b>		

Trattasi di immobile adibito ad abitazione e si trova al piano secondo di un edificio composto da due piani più il sottotetto non accessibile ma ispezionabile coperto da tegole. L'accesso avviene dalla scale comuni con il resto degli immobili.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1987 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3 Categoria F3 Piano secondo
Dal 19/12/1990 al 19/12/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3 Categoria F3 Piano secondo
Dal 19/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3 Categoria F3 Piano secondo
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3 Categoria F3

		Piano secondo
--	--	---------------

Non vi è corrispondenza tra i titolati catastali e quelli reali, perché non è stata effettuata la riunione di usufrutto dopo la morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, avvenuta in data 02/11/2000. Inoltre L'appartamento in oggetto posto al piano secondo è stato catastato come immobile in corso di costruzione, di fatto è completo ed abitato (vedi all. C-D-G).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	1016	3		F3					secondo	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento in oggetto viene riportato al catasto urbano come immobile in corso di costruzione con planimetria mancata, invece di fatto è completo ed abitato. (vedi all. C-D-G).

Tali difformità riscontrate devono essere sistemate con una nuova pratica di catastale con DOCFA.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima risulta abitato ed è fornito di energia elettrica e acqua potabile. I contratti risultano intestati al proprietario dell'immobile. Alcuni vani presentano evidenti macchie di umidità, che in alcuni casi diventano scrostamenti ed esfoliazione dell'intonaco, in particolare nella lavanderia sono saltate alcune mattonelle delle pareti. L'appartamento nel suo insieme si presenta in sufficienti condizioni e il suo stato di conservazione è buono. Necessita di una revisione della struttura di copertura e delle tegole del sottotetto sovrastante l'immobile. I prospetti esterni sono in buone condizioni, invece i sottobalconi sono danneggiati e devono essere risanati (vedi All. G). Inoltre da precisare che il piano terra, facente parte della stessa procedura, è stato dichiarato inagibile con due ordinanze sindacali a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2002 e del 2018.

## PARTI COMUNI

L'immobile posto al piano secondo oggetto di stima si trova in un edificio in cui vi sono altri due immobili facente parte della stessa procedura, le parti comuni dell'edificio sono l'ingresso, la scala e la corte esterna, tutti riportati al catasto fabbricati con particella 1016 e sub 1 e classificati come beni

comuni non censibili. Anche il sottotetto non accessibile ma ispezionabile di fatto è un elemento comune.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

L'accesso alla corte di pertinenza dell'immobile oggetto di stima avviene attraverso una corsia carrabile e pedonale scaturente da un edificio demolito ma risultante ancora censito al catasto urbano con la particella 444 sub 1 e 2, sempre di proprietà del debitore esecutato, non facente parte della procedura esecutiva. Di fatto su tale immobile demolito è stata costituita una servitù di passaggio non scritta a favore della particella 1016 con tutti i sub di appartenenza.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile posto al piano secondo, fa parte di un unico edificio collocato in posizione arretrata rispetto all'asse stradale con affaccio su una corte di proprietà. L'edificio è composto da due piani fuori terra serviti da un corpo scala senza ascensore. L'appartamento oggetto di stima ha una esposizione ad est, sud e ovest con affaccio sulla corte di proprietà. La parete posta a nord si trova al confine del lotto. La struttura dell'appartamento è del tipo intelaiato con travi e pilastri in cemento armato, i solai sono in latero cemento. La muratura esterna è in mattoni forati a doppia parete. Le tramezzature interne sono sempre in mattoni forati ma a parete singola. L'intonaco interno è del tipo civile pronto. La tinteggiatura interna è realizzata con idropittura muraria lavabile di vari colori, ad eccezione del corridoio in cui è stata utilizzata la carta da parati. Il pavimento dell'intero appartamento è in ceramica. La cucina ha il rivestimento in maiolica. Il bagno è composto, dal vaso, dal bidet, dalla vasca e dal lavabo, il tutto rivestito con maiolica alle pareti fino all'altezza di circa 2,00 m. La lavanderia è composta dal vaso, dal bidet, dalla doccia e dal lavabo e da una piletta lavastracci, il tutto rivestito con maiolica alle pareti fino all'altezza di circa 2,00 m. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno ad eccezione della cucina che ha avvolgibili in legno. Le porte interne sono di legno. La porta d'ingresso all'appartamento non è blindata. Il balcone ha la ringhiera in ferro verniciata e il pavimento in gres antiscivolo con fascia di marmo. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco decorativo colorato. L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è con termosifoni alimentati da termocamino collocato in cucina, ma l'acqua calda sanitaria è fornita da scaldabagno elettrico. Il raffrescamento è presente solamente nelle camere da letto e nella cucina, con condizionatori elettrici con unità esterne. Infine l'immobile è dotato di impianto citofonico centralizzato ma non è dotato ne di impianti anti-intrusione ne di videosorveglianza. L'appartamento in generale si presenta in sufficienti condizioni e il suo stato di conservazione è buono, ad eccezione di alcuni vani che presentano delle macchie di umidità con scrostamenti ed esfoliazione dell'intonaco. Anche i balconi esterni si presentano in sufficienti condizioni, ad eccezione dei sottobalconi, che risultano danneggiati e con il copriferro ormai inesistente (Vedi All. G).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dalla sua famiglia. (vedi all. B-G-L).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1990	**** Omissis ****	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio D'Amico Antonio	19/12/1990	35993	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Catania	22/12/1990	39607	51524
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 19/12/1990	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
notaio D'Amico Antonio	19/12/1990			35993	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di catania	22/12/1990			39606	51523
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/11/2000	**** Omissis ****			<b>Dichiarazione di successione in morte di Torrisci Anna, deceduta il 02/11/2000</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/05/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Catania	21/10/2003	41451	29854
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Ufficio del registro di Acireale	02/05/2001	506	178
Dal 13/12/2018	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita d'eredità nascente da atto di donazione - divisione del notaio D'Amico del 19/12/1990</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio D'Amico Antonio	19/12/1990	35993	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Catania	13/12/2018	48926	36089
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Quanto sopra è stato anche desunto dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 20/12/2018 all'interno della quale sono elencate le provenienze. Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania risultano a partire dal 1990 e sono state realizzate in data 27/07/2021 (vedi all I). Il titolo di provenienza verrà inserito come allegato (vedi all. H-I).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 27/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 12/01/2006  
Reg. gen. 2247 - Reg. part. 704  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 19/10/2018

Reg. gen. 40572 - Reg. part. 30297

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

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

Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.



### NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il P.R.G. vigente a Zafferana Etnea approvato con D. DIR. ARTA. del 08/09/2005, pubblicato nella G.U.R.S. n. 42 del 07/10/2005 l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea BS3", detta zona risulta alle prescrizioni dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedi all. E)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il comune di Zafferana Etnea Prot. n. 2933 del 10/02/2021, è emerso che per la realizzazione dell'immobile risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie (vedi all. F):

-Concessione edilizia rilasciata in data 26/02/1977 Pratica n. 4455 Prot. 1059 per la realizzazione di un edificio composto da un piano terra e da un piano primo, ma realizzato in difformità rispetto al progetto approvato;

-Richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 7 del 29/02/1980 Prot. 5871 del 06/09/1980;

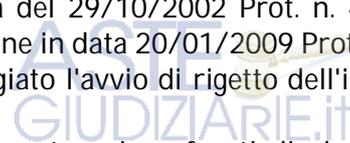
-Richiesta di concessione edilizia in sanatoria Pratica n. 1091 Prot. n. 3802 del 31/03/1987 ai sensi della Legge n. 47/85;

Inoltre a seguito di eventi sismici risultano:

-Ordinanza di inagibilità sindacale n. 348 del 09/11/2002, emanata nei confronti di alcune parti dell'edificio a causa dell'evento sismico del 29/10/2002;

-Richiesta di contributo per danni all'edificio causati dal sisma del 29/10/2002 Prot. n. 4135 del 06/03/2006. Tale richiesta risulta istruita ma non approvata. Infine in data 20/01/2009 Prot. n. 1019 è stato comunicato alla ditta proprietaria dell'immobile danneggiato l'avvio di rigetto dell'istanza di contributo.

-Ordinanza di inagibilità sindacale n. 494 del 18/02/2019, emanata nei confronti di alcune parti dell'edificio a causa dell'evento sismico del 26/12/2018 "Terremoto di Santo Stefano";



In seguito ad una verifica sullo stato di fatto dell'appartamento posto al piano secondo e ad un rilievo topografico delle sagome degli edifici con le rispettive aree di pertinenza degli immobili che confinano con gli immobili oggetto di esecuzione, confrontato con la cartografia rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania e le tavole di progetto della richiesta di sanatoria depositate presso il comune di Zafferana Etnea, sono emerse le seguenti difformità:

-L'appartamento posto al piano secondo si presenta con una diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto al progetto allegato alla richiesta di sanatoria.

1)Una porzione della corte, censita al catasto urbano part.Illa 1016 sub 1 come bene comune non censibile ai sub 2-3-4 e tutti oggetto di esecuzione, è occupata da una parte di edificio con rispettiva area di pertinenza dall'immobile riportato al catasto urbano con part.Illa 1015, di proprietà del debitore esecutato ma non facente parte della procedura esecutiva;

2)Diversa posizione dell'immobile censito al catasto urbano part.Illa 927 di proprietà di altra ditta confinante a nord e ad est con la corte appartenente alla part.Illa 1016;

3)L'accesso alla corte, da via Tenente Scuderi n. 38, di pertinenza dell'edificio posto in posizione arretrata rispetto all'asse stradale avviene attraverso una corsia carrabile e pedonale, scaturente dalla demolizione di un edificio di proprietà del debitore esecutato ma non facente parte della procedura esecutiva ed ancora censito al catasto urbano con part.Ille 444 sub 1-2;

4)Una porzione della part.Illa 444 (oggi corsia di accesso ex fabbricato demolito) è occupata dall'edificio e dall'area di pertinenza della part.Illa 1015;

Procedure catastali-edilizie e lavori da effettuare:

-Dovrà essere effettuata una rettifica dei confini delle particelle coinvolte con l'esatta delimitazione degli immobili e delle relative pertinenze. Frazionamento di una porzione di corte appartenente alla particella 1016 sub 1 e fusione della stessa alla particella 1015. Una porzione posta a nord della particella 927 dovrà essere accorpata alla particella 1016, invece la porzione posta ad est dovrà essere accorpata alla particella 927 in quanto già occupata dalla costruzione. La particella 444 con il relativo edificio ormai demolito dovrà essere fusa con la corte della particella 1016 sub 1, oppure gravarla con una servitù di passaggio a favore della particella 1016. Una porzione della particella 444 dovrà essere accorpata alla particella 1015, in quanto di fatto di pertinenza della stessa (vedi all. C).

-Completamento della procedura in sanatoria relativa alla prat. n. 1091 del 31/03/1987, con la consegna della documentazione e dei pagamenti ancora mancanti;

-Realizzazione di un intervento di consolidamento statico e adeguamento sismico con procedura SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) e deposito al Genio Civile, sull'intero edificio oggetto di esecuzione riportato al catasto urbano al foglio 18 particella 1016 sub 2-3-4, teso a ripristinare le condizioni pre-sisma, così come stabilito dalle due ordinanze di inagibilità emanate dal Sindaco di Zafferana Etnea. Tale intervento inoltre dovrà far conseguire sempre all'intero edificio, compreso il sottotetto, un maggior grado di sicurezza sismica, così come stabilito dalla normativa di settore vigente.

-Pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità);

Il totale delle spese da sostenere per regolarizzare l'intero edificio composto da tre unità immobiliari appartenente alla stessa procedura esecutiva, con la realizzazione di tutte le opere e i procedimenti edilizi e catastali, può ragguagliarsi come segue:

-Opere di consolidamento con pratica al Genio Civile € 80.000;

-Completamento pratica di sanatoria per la regolarità urbanistica € 10.000;

-Regolarizzazione catastale € 6.000;

-Segnalazione Certificata di Agibilità € 1.500;

Pertanto le spese complessive da sostenere, a carico delle tre unità immobiliari costituenti l'intero edificio, sono pari a € 97.500.

Quota da sostenere a carico di ciascuna unità immobiliare è quindi pari ad un terzo del totale, per l'appartamento posto al piano secondo è di circa € 32.500, così come per le altre unità.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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



### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Terra

Trattasi di immobile posto al piano terra a destinazione garage facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1016, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 80.266,72

Il criterio di stima utilizzato per valutare l'immobile sottoposto al procedimento esecutivo è quello diretto - sintetico, basato sul metodo del confronto. Per avere dei parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa di inserzioni di vendita di immobili a Zafferana Etnea tra vari siti di agenzie immobiliari. Vista la scarsità di annunci di vendita, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi comparativa ai comuni confinanti. Inoltre si è fatto riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi all'anno 2020 secondo semestre (ultimo dato utile) e ad altri borsini immobiliari riferiti al mese di luglio 2021. Il procedimento in pratica consiste nel ricavare tra tutti i valori reperiti il Valore Medio Unitario. Il valore del bene verrà individuato moltiplicando la superficie commerciale o convenzionale per il Valore Medio Unitario, opportunamente rettificato ove occorre e tenendo conto anche delle particolari caratteristiche tipologiche e manutentive del bene oggetto di valutazione. Il Valore Medio Unitario di 404,79 €/mq tiene conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Viene valutata la posizione del bene rispetto al centro urbano del comune di Zafferana Etnea. Tale valore Medio è stato corretto da un coefficiente di 0,901 (coefficiente di rettifica o di correzione) che scaturisce dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, ivi compresi i requisiti di qualità ambientale e di immagine, di abbattimento delle barriere architettoniche, di vetustà e di completamento delle rifiniture, previsti dalle norme vigenti e dai regolamenti comunali. Per quanto sopra esposto riporto quanto segue:  $449,27 \text{ €/mq} \times 0,901 = 404,79 \text{ €/mq}$ . Quindi con il criterio descritto sopra si arriva alla determinazione di un Valore Medio Unitario Ponderato arrotondato a 404,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Garage Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Terra	198,68 mq	404,00 €/mq	€ 80.266,72	100,00%	€ 80.266,72
				Valore di stima:	€ 80.266,72



Valore di stima: € 80.266,72

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione Catastale ed Edilizia	32500,00	€
Assenza di Garanzie per vizi del bene venduto	15,00	%

**Valore finale di stima: € 35.726,71**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Primo  
Trattasi di immobile posto al piano primo in corso di costruzione, facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 65.868,00

Il criterio di stima utilizzato per valutare l'immobile sottoposto al procedimento esecutivo è quello diretto - sintetico, basato sul metodo del confronto. Per avere dei parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa di inserzioni di vendita di immobili a Zafferana Etnea tra vari siti di agenzie immobiliari. Vista la scarsità di annunci di vendita, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi comparativa ai comuni confinanti. Inoltre si è fatto riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi all'anno 2020 secondo semestre (ultimo dato utile) e ad altri borsini immobiliari riferiti al mese di luglio 2021. Il procedimento in pratica consiste nel ricavare tra tutti i valori reperiti il Valore Medio Unitario. Il valore del bene verrà individuato moltiplicando la superficie commerciale o convenzionale per il Valore Medio Unitario, opportunamente rettificato ove occorre e tenendo conto anche delle particolari caratteristiche tipologiche e manutentive del bene oggetto di valutazione. Il Valore Medio Unitario di 330,00 €/mq tiene conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Viene valutata la posizione del bene rispetto al centro urbano del comune di Zafferana Etnea. Tale valore Medio è stato corretto da un coefficiente di 0,840 (coefficiente di rettifica o di correzione) che scaturisce dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, ivi compresi i requisiti di qualità ambientale e di immagine, di abbattimento delle barriere architettoniche, di vetustà, previsti dalle norme vigenti e dai regolamenti comunali. Inoltre essendo l'appartamento incompleto non rifinito, ho ritenuto opportuno ridurre del 50% il valore unitario ponderato ricavato. Per quanto sopra esposto riporto quanto segue:  $785,00 \text{ €/mq} \times 0,840 = 659,40 \text{ €/mq}$  che ridotto del 50% si ha  $329,70 \text{ €/mq}$ . Quindi con il criterio descritto sopra si arriva alla determinazione di un Valore Medio Unitario Ponderato arrotondato a  $330,00 \text{ €/mq}$ .

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Primo	199,60 mq	330,00 €/mq	€ 65.868,00	100,00%	€ 65.868,00
				Valore di stima:	€ 65.868,00

Valore di stima: € 65.868,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia	32500,00	€
Assenza di Garanzia per vizi del bene venduto	15,00	%

**Valore finale di stima: € 23.487,80**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Secondo

Trattasi di immobile posto al piano secondo a destinazione abitativa facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3, Categoria F3

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

Valore di stima del bene: € 143.911,60

Il criterio di stima utilizzato per valutare l'immobile sottoposto al procedimento esecutivo è quello diretto - sintetico, basato sul metodo del confronto. Per avere dei parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa di inserzioni di vendita di immobili a Zafferana Etnea tra vari siti di agenzie immobiliari. Vista la scarsità di annunci di vendita, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi comparativa ai comuni confinanti. Inoltre si è fatto riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi all'anno 2020 secondo semestre (ultimo dato utile) e ad altri borsini immobiliari riferiti al mese di luglio 2021. Il procedimento in pratica consiste nel ricavare tra tutti i valori reperiti il Valore Medio Unitario. Il valore del bene verrà individuato moltiplicando la superficie commerciale o convenzionale per il Valore Medio Unitario, opportunamente rettificato ove occorre e tenendo conto anche delle particolari caratteristiche tipologiche e manutentive del bene oggetto di valutazione. Il Valore Medio Unitario di 721,00 €/mq tiene conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Viene valutata la posizione del bene rispetto al centro urbano del comune di Zafferana Etnea. Tale valore Medio è stato corretto da un coefficiente di 0,918 (coefficiente di rettifica o di correzione) che scaturisce dalle

caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, ivi compresi i requisiti di qualità ambientale e di immagine, di abbattimento delle barriere architettoniche, di vetustà, previsti dalle norme vigenti e dai regolamenti comunali. Per quanto sopra esposto riporto quanto segue:  $785,00 \text{ €/mq} \times 0,918 = 720,63 \text{ €/mq}$ . Quindi con il criterio descritto sopra si arriva alla determinazione di un Valore Medio Unitario Ponderato arrotondato a 721,00 €/mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Secondo	199,60 mq	721,00 €/mq	€ 143.911,60	100,00%	€ 143.911,60
				Valore di stima:	€ 143.911,60

Valore di stima: € 143.911,60

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione Catastale ed Edilizia	32500,00	€
Assenza di Garanzie per vizi del bene venduto	15,00	%

**Valore finale di stima: € 89.824,86**

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

Aci Sant'Antonio, li 23/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Grasso Salvatore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Terra  
Trattasi di immobile posto al piano terra a destinazione garage facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1016, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente a Zafferana Etnea approvato con D. DIR. ARTA. del 08/09/2005, pubblicato nella G.U.R.S. n. 42 del 07/10/2005 l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea BS3", detta zona risulta alle prescrizioni dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedi all. E)

**Prezzo base d'asta: € 35.726,71**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Primo  
Trattasi di immobile posto al piano primo in corso di costruzione, facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente a Zafferana Etnea approvato con D. DIR. ARTA. del 08/09/2005, pubblicato nella G.U.R.S. n. 42 del 07/10/2005 l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea BS3", detta zona risulta alle prescrizioni dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedi all. E)

**Prezzo base d'asta: € 23.487,80**

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Secondo  
Trattasi di immobile posto al piano secondo a destinazione abitativa facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3, Categoria F3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente a Zafferana Etnea approvato con D. DIR. ARTA. del 08/09/2005, pubblicato nella G.U.R.S. n. 42 del 07/10/2005 l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea BS3", detta zona risulta alle prescrizioni dell'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedi all. E)

**Prezzo base d'asta: € 89.824,86**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 921/2018 DEL R.G.E.**



**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.726,71**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1016, Sub. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	198,68 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima al momento non risulta in uso in quanto vi sono due ordinanze di inagibilità a seguito dei danni causati dagli eventi sismici su tutto il piano terra (vedi all. F). Oltre a presentare lesioni di carattere strutturale e danni riguardanti le pareti esterne e le tramezzature, presenta in particolare nella zona adibita a deposito, la mancata rifinitura con intonaci finali e delle vistose zone di sfondellamento del solaio. Anche i prospetti esterni non presentano lo strato di rifinitura. Quindi l'immobile posto al piano terra nel suo insieme si presenta in uno stato di degrado e necessita di un intervento di risanamento statico e miglioramento-adequamento sismico, con il successivo processo di rifinitura e pitturazione.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile posto al piano terra a destinazione garage facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare (vedi all. B-L).		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.487,80**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3, Categoria A7	<b>Superficie</b>	199,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima al momento non risulta in uso perché incompleto, in particolare risultano realizzate solamente le tamponature esterne e le tramezzature interne, il resto è inesistente (vedi All. G). Inoltre da precisare che il piano terra, facente parte della stessa procedura, è stato dichiarato inagibile con due ordinanze sindacali a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2002 e del 2018.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile posto al piano primo in corso di costruzione, facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni</b>	SI		

<b>ex art. 2650 c.c.:</b>	
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta in possesso e in uso al debitore esecutato Sig. **** Omissis **** ma non può essere occupato da nessuno, perché l'appartamento è in corso di costruzione da parecchi anni (vedi all. B-G-L).



### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.824,86

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Zafferana Etnea (CT) - Via Tenente Giuseppe Scuderi n. 38, edificio Unico, scala Unica, piano Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1016, Sub. 3, Categoria F3	<b>Superficie</b>	199,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima risulta abitato ed è fornito di energia elettrica e acqua potabile. I contratti risultano intestati al proprietario dell'immobile. Alcuni vani presentano evidenti macchie di umidità, che in alcuni casi diventano scrostamenti ed esfoliazione dell'intonaco, in particolare nella lavanderia sono saltate alcune mattonelle delle pareti. L'appartamento nel suo insieme si presenta in sufficienti condizioni e il suo stato di conservazione è buono. Necessita di una revisione della struttura di copertura e delle tegole del sottotetto sovrastante l'immobile. I prospetti esterni sono in buone condizioni, invece i sottobalconi sono danneggiati e devono essere risanati (vedi All. G). Inoltre da precisare che il piano terra, facente parte della stessa procedura, è stato dichiarato inagibile con due ordinanze sindacali a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2002 e del 2018.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di immobile posto al piano secondo a destinazione abitativa facente parte di un edificio composto da due piani oltre al piano terra, servito da un corpo scala. La copertura è a falde con semplice struttura lignea e tegole. L'edificio è collocato all'interno di una corte di proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Sig. **** Omissis **** e dalla sua famiglia. (vedi all. B-G-L).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - GARAGE UBICATO A ZAFFERANA ETNEA (CT) - VIA TENENTE GIUSEPPE SCUDERI N. 38, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO TERRA

---



### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 12/01/2006  
Reg. gen. 2247 - Reg. part. 704  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Catania il 19/10/2018  
Reg. gen. 40572 - Reg. part. 30297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.



**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A ZAFFERANA ETNEA (CT) - VIA TENENTE GIUSEPPE SCUDERI N. 38, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO PRIMO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 12/01/2006  
Reg. gen. 2247 - Reg. part. 704  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.



### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Catania il 19/10/2018  
Reg. gen. 40572 - Reg. part. 30297



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

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

Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.



**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ZAFFERANA ETNEA (CT) - VIA TENENTE GIUSEPPE SCUDERI N. 38, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, PIANO SECONDO**

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 12/01/2006  
Reg. gen. 2247 - Reg. part. 704  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Catania il 19/10/2018  
Reg. gen. 40572 - Reg. part. 30297  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Tale formalità grava per la quota di 1/1 sopra l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

