

La struttura portante dell'edificio è a telaio in cemento armato con solai di interpiano e balconi in aggetto dal filo di facciata in laterocemento. La copertura è a falde inclinate finite con coppi in laterizio.

Le tamponature esterne sono realizzate con pareti a cassa vuota; le partizioni interne in mattoni forati disposti di coltello. Gli intonaci esterni, del tipo civile premiscelato, presentano finitura sui toni del beige e del grigio.

4.2.1 APPARTAMENTO al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4 P.LLA 457 SUB 16** sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31, Palazzina "B", piano primo - allegati 8÷10 - **DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE**

Si tratta dell'unità immobiliare situata sul lato Ovest del primo piano (corrispondente al secondo livello fuori terra, sopra il piano terra-rialzato) della "Palazzina B". Come si evince dall'allegato rilievo fotografico e dall'elaborato planimetrico condominiale (all. 7/a), l'immobile ha accesso dal relativo pianerottolo, attraverso la porta ubicata alla destra rispetto la rampa di sbarco della scala condominiale (foto 9).

L'articolazione planimetrica dell'unità immobiliare è corrispondente alla planimetria catastale in atti (*cfr.* allegato 10 e *cfr.* grafico con individuazione dei punti di ripresa fotografici - *cfr.* § 11) L'appartamento è dunque così articolato:

- **soggiorno** di circa 23,70 mq di superficie netta (foto 10 e 11), a cui si ha accesso diretto dal pianerottolo di distribuzione del primo piano. Il vano ha doppia esposizione: a Nord con una finestra e ad Ovest grazie ad una porta-finestra che si apre su di un ampio balco-



- ne (circa 12,50 mq di superficie - foto 12) fruibile pure dalla camera da letto principale;
- **disimpegno** di circa 3,10 mq di superficie netta (foto 13), senza aperture, raggiungibile dal soggiorno, da cui si ha accesso alle due camere da letto, ai servizi (bagno e ripostiglio), nonché alla cucina-sala da pranzo;
 - **cucina-sala da pranzo** di circa 15,20 mq di superficie netta (foto 14÷15), con accesso dal disimpegno ed esposizione Sud. Il vano si apre con una porta-finestra a due ante sul balcone del prospetto meridionale, ampio circa 10,50 mq, oggi chiuso a veranda ed attrezzato con angolo cottura (foto 16÷17) e lavanderia (foto 18);
 - **camera da letto matrimoniale** di circa 16,00 mq di superficie netta (foto 19÷20), con accesso dal disimpegno ed esposizione a Nord. La porta-finestra consente di raggiungere il balcone sul prospetto settentrionale (foto 12), a cui si ha accesso pure dal soggiorno;
 - **seconda camera da letto** di circa 14,80 mq di superficie netta (foto 21÷22), con accesso dal disimpegno. Il vano è illuminato da una porta-finestra esposta ad Ovest che consente di fruire del balcone di pertinenza (ampio circa 7,40 mq- foto 23);
 - **ripostiglio**, di circa 4,60 mq di superficie netta (foto 24), accessibile dal disimpegno, con apertura finestrata ad Ovest;
 - **bagno** finestrato di circa 5,10 mq di superficie netta (foto 25) con esposizione Sud, accessibile dal corridoio di disimpegno, dotato di vasca e dei tre consueti pezzi igienico-sanitari.



I pavimenti di tutti i locali dell'unità immobiliare sono finiti con piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni hanno vetri singoli, telai in alluminio anodizzato e dispositivi scuranti avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con idropittura. Le superfici verticali dei locali adibiti a cucina-sala da pranzo e bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche.

L'immobile non è allacciato alla rete di distribuzione cittadina di gas metano. L'acqua calda sanitaria viene prodotta attraverso uno scaldabagno alimentato a bombola GPL installato sul balcone verandato a Sud. Non è presente alcun impianto di riscaldamento. Solo in alcuni ambienti (cucina e stanza da letto) sono installate delle pompe di calore per la climatizzazione dell'aria.

La **superficie utile** interna è pari a **circa 82,50 mq**. La **superficie lorda coperta** è pari a **circa 101 mq**.

La superficie lorda dei **balconi** di pertinenza è pari a circa **mq 20,00**; quella della **veranda** realizzata sul balcone a Sud è pari a circa **10,60 mq**. L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

4.2.2 - DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita in Catasto al Comune di Aci Catena **Foglio 4, Particella 457, Subalterno 16**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 108 mq e 100 mq escluse aree scoperte, Rendita € 296,96 , via Ettore Majorana n. 31, Piano 2 (*),



interno 10 (**), edificio B, intestato al DEBITORE ESECUTATO per l'intera proprietà in regime di comunione dei beni (allegati 8÷10).

(*) *L'immobile è ubicato al primo piano (il secondo dei tre livello fuori terra, al di sopra del piano terra-rialzato). In merito al refuso qui evidenziato e alle incongruenze tra i dati riportati sui vari documenti, si rimanda a quanto esposto nel § 3.1.1.*

(**) *La specifica "interno 10" non trova riscontro sui luoghi. In merito alle incongruenze tra i dati riportati sui vari documenti, si rimanda a quanto descritto nel § 3.1.2.*

4.2.3 - CONFINI:

- a Nord: con area su corte condominiale;
- ad Est: con vano scala condominiale, immobile Fg 4, P.IIa 467, Sub 15 (di proprietà di terzi);
- a Sud: con area su spazio esterno condominiale;
- a Ovest: con area su corte condominiale e corsia di manovra condominiale;

4.3.1 **GARAGE** al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4 P.LLA 457 SUB**

21 sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31, Palazzina "B", piano sottostrada - (allegati 11÷13) - **DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE**

Come si evince dalla documentazione fotografica prodotta e dalla pianta d'insieme dell'elaborato planimetrico condominiale (cfr. allegato 7/a),



il garage pignorato è il primo sulla sinistra percorrendo la corsia di manovra al piano seminterrato della "palazzina B" (foto 28÷29).

Detta corsia di accesso ai garage è prosecuzione della rampa carrabile in discesa che ha imbocco dalla stradella condominiale servita dal cancello che si apre sulla via Ettore Majorana, snc (foto 27). Il livello sottostrada può essere raggiunto pure dal vano scala condominiale (foto 26), attraverso una rampa di scale che collega la quota del piano terra-rialzato (a cui è ubicato l'androne, col relativo portoncino di accesso alla palazzina) a quella del piano seminterrato.

Il garage pignorato (foto 30÷31), largo a circa 3,95 m e profondo circa 6,30 m. Il box è chiuso da un serramento basculante in metallo zincato.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e finiti con idropittura. Il pavimento è di piastrelle in scaglie di marmo. La parete Nord, parzialmente addossata al terrapieno dei giardini comuni e sveltante circa un metro dal piano di campagna, presenta un'apertura esposta a Nord, utile per il ricambio d'aria e per l'illuminazione naturale del garage.

La porzione più a Nord del locale, estesa circa 5,30 mq, è soppalcata con un solaio dalla struttura lignea, utilizzato come piano di sgombero.

L'altezza utile degli spazi così ricavati al di sotto e al di sopra del soppalco non soddisfa i requisiti minimi di normativa. Per tale motivo, lo sviluppo del procedimento estimativo terrà conto dei costi necessari per la rimozione che verranno portati in detrazione al valore stimato del bene al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

La **superficie utile** interna è pari a **circa 24 mq**. La **superficie lorda coperta** è pari a **circa 28,50 mq**. Lo stato di manutenzione è buono.



4.3.2 - DATI CATASTALI:

L'immobile è censito in Catasto al Comune di Aci Catena **Foglio 4, Particella 457, Subalterno 21**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 25 mq, Rendita € 65,85 , via Ettore Majorana n. 29/D (*), Piano S1 - interno 9 (**), edificio B, intestato a DEBITORE ESECUTATO per l'intera proprietà in regime di comunione dei beni (allegati 11÷13).

(*) *Il cancello carrabile sulla via Majorana non è contraddistinto da alcun numero civico. A questo riguardo ed in merito alle incongruenze tra i dati riportati sui vari documenti, si rimanda a quanto esposto nel § 3.2.1.*

(**) *La specifica "interno 9" non trova riscontro sui luoghi. In merito alle incongruenze tra i dati riportati sui vari documenti, si rimanda a quando esposto e rilevato nel § 3.2.2.*

4.3.3 - CONFINI:

- a Nord: con terrapieno e corte condominiale;
- ad Est: con immobile Fg 4, P.IIa 457 Sub 22 (di proprietà di terzi);
- a Sud: con corsia di manovra condominiale di accesso ai garage;
- a Ovest: con terrapieno e corsia di manovra condominiale.



4.4 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:

L'attuale proprietà degli immobili risulta in testa al *debitore esecutato* (in regime di comunione legale con la *debitrice esecutata*) giusta **atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 14/04/2000** — ai rogiti del Notaio Rita De Rubertis di Adrano, n. repertorio 635, trascritto a Catania il 19/04/2000 ai nn. regg. gen./part. 13636/10034. Trasferito da potere della società " [REDACTED] [REDACTED] con sede ad Aci Catena (visura formalità - all. 18).

RISULTA VERIFICATA LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO come appresso specificato:

- **TRASCRIZIONE nn. registri part/gen 10034/13636 del 19/04/2000 nascente da atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia** ai rogiti del Notaio Rita De Rubertis di Adrano, n. repertorio 635, trascritto il 19/04/2000 (visura formalità - allegato 18):

A favore: DEBITORE ESECUTATO (1/1 della proprietà - in regime di comunione legale dei beni);

Contro: [REDACTED];

Oggetto: **A2 - Abitazione di tipo civile**, cons. 5 vani, in catasto Fg. 4 P.IIa 457 Sub 16, via Ettore Majorana n° 31, piano 2 (*), Edificio B;
e
C2 - Garage, cons. 25 mq, in catasto Fg. 4 P.IIa 457 Sub 21 via Ettore Majorana n° 31 (**)
piano S1, Edificio B.



(*) *L'immobile è ubicato al primo piano (il secondo dei tre livello fuori terra, sopra il piano terra-rialzato). In merito al refuso qui evidenziato ed alle incongruenze tra i dati riportati sui vari documenti, si rimanda a quanto esposto nel § 3.1.1.*

(**) *Il civico qui riportato differisce da quello che si legge sulla visura catastale (29/D). Ribadendo che il cancello carrabile sulla via Majorana non attualmente contraddistinto da alcun numero civico, si rimanda a quanto rilevato nel § 3.2.1 per un quadro delle incongruenze rintracciate sui documenti riguardanti il cespite.*

• **TRASCRIZIONE nn. registri part/gen 38863/28531 del 02/12/1994** nascente da **atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** ai rogiti del Notaio Antonio D'Amico di Acireale del 23/11/1994, rep. 71550/4934 (visura formalità - allegato 21):

A favore: [REDACTED];

(18/18 della proprietà);

Contro: [REDACTED] (6/18 della proprietà);

[REDACTED] (6/18 della proprietà);

[REDACTED] (1/18 della proprietà);

[REDACTED] (1/18 proprietà);

[REDACTED] (2/18 proprietà);

[REDACTED] (1/18 proprietà);

[REDACTED] (1/18 proprietà);

Oggetto: **Terreno**, cons. 1884 mq, in catasto al **Fg. 4 P.IIa 457**, Aci Catena, c.da Locu;

e

Terreno, cons. 150 mq, in catasto al **Fg. 4 P.IIa 450**, Aci Catena, c.da Locu.



5. CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE RISULTANZE CATASTALI

5.1 - APPARTAMENTO

La **planimetria catastale dell'appartamento è conforme** allo stato dei luoghi, salvo che per la veranda realizzata sul balcone della facciata Sud, di cui si è detto in precedenza (cfr. § 4.2.1).

Non riscontrandosi aumento di superficie utile, ampliamento dell'unità immobiliare che abbia comportato variazione della sagoma esterna dell'edificio né invasione di proprietà di terzi, non si ritiene necessario provvedere all'aggiornamento del grafico catastale in atti.

Devono qui intendersi richiamate le osservazioni fatte al § 3.1, circa le incongruenze rilevate sul piano e sull'interno dell'unità immobiliare.

5.2 - GARAGE

La **planimetria catastale del garage è conforme** allo stato dei luoghi, salvo per il soppalco di cui si è detto in narrativa (cfr. § 4.2.2) che dovrà essere rimosso dall'eventuale futuro acquirente per quanto meglio esposto nel § 4.3.1.

Devono qui intendersi richiamate le osservazioni fatte al § 3.2, circa le incongruenze rilevate sul numero civico e sull'interno dell'unità immobiliare.



6. CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Lo stabile condominiale e le unità immobiliari oggetto di consulenza sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzatori:

- 1) **concessione edilizia n. 5943 del 25/05/1990** - pratica n° 55/86 (allegato 26);
- 2) **concessione edilizia in variante n. 29, prot. 4603, del 16/09/1997** - pratica n° 55/86 (allegato 25);
- 3) autorizzazione di **agibilità e abitabilità del 25/02/2000, prot. 486** (allegato 28).

Gli immobili risultano rispondenti a quanto descritto dai grafici di progetto approvati e sono, pertanto, conformi alla norme in materia urbanistico-edilizia. In risposta alla domanda rivolta dal CTU in sede di sopralluogo (*cf.* verbale delle operazioni peritali - allegato 5), il *debitore esecutato* dichiarava di non aver presentato alcuna pratica edilizia relativa alla realizzazione della veranda sul balcone Sud (*cf.* § 4.2.1).

Detta veranda può, tuttavia essere regolarizzata dal futuro acquirente del bene ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003.

Le spese da sostenersi verranno quantificate nel seguito e portate in detrazione al valore stimato del bene.

Come specificato sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Aci Catena in data 28/12/2020 e consegnato allo scrivente il 13/01/2021 (allegato 24), l'area su cui sorge l'edificio ricade in zona territoriale omogenea "C3 - edilizia residenziale pubblica" normata come da art. 29 e 27 del Regolamento Edilizio del PRG Comunale.



7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E SPESE DI GESTIONE

Come risulta da quanto dichiarato e sottoscritto dal *debitore esecutato* sul verbale redatto in sede di sopralluogo (*cf.* allegato 5), l'**appartamento** — distinto al NCEU Fg 4 P.IIa 457 **Sub 16** — è abitato dalla signora [REDACTED] dai due figli maggiorenni, [REDACTED] e [REDACTED] in forza del **contratto d'affitto** stipulato in data 11/12/2019 (registrato a Catania col n° 19140/3T del 12/12/2019 - *cf.* allegato 28). Il **garage** — distinto al NCEU Fg 4 P.IIa 457 **Sub 21** — **non risulta locato**. In risposta alla richiesta dello scrivente, l'esecutato chiariva che le spese condominiali — comprensive della quota relativa alla cura degli spazi comuni a verde, dell'illuminazione esterna e del vano scala — ammontano a circa € 50 al bimestre. Il debitore dichiarava, altresì, di non avere pendenze in essere nei confronti del Condominio. Precisava, infine, che allo stato attuale non vi è alcun Condominio legalmente costituito.

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, FORMALITÀ DA CANCELLARE

Dalle visure ipocatastali effettuate sugli immobili oggetto di consulenza risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare con decreto di trasferimento:

APPARTAMENTO al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4 P.LLA 457 SUB 16** sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31, Palazzina "B", piano primo

e



GARAGE al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena **FG 4 P.LLA 457 SUB 21** sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n. 31, Palazzina "B", piano sottostrada

- **TRASCRIZIONE nn. part./gen. 32805 / 44203 del 13/11/2018** nascente da **ATTO ESECUTIVO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del Tribunale di Catania n. rep. 10767/2018 in data del 25/10/2018 (visura formalità - allegato 16)

A favore:

- **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, SOC. COOP. PER AZIONI - C.F. 00026870881** (per l'intera proprietà);

Contro:

- **DEBITORE ESECUTATO** (per la quota di 1/2 della proprietà);
- **DEBITRICE ESECUTATA** (per la quota di 1/2 della proprietà);

Oggetto:

- **A2 - Abitazione di tipo civile**, cons. 5 vani, in catasto Fg. 4 Part.IIa 457 **Sub 16**, sita in Aci Catena, via Ettore Majorana n° 31, piano 1, Edificio B;
- **C6 - Garage**, cons. 25 metri quadri, in catasto Fg. 4 Part.IIa 457 **Sub 21**, sito in Aci Catena, via Ettore Majorana n° 29/D (*), piano S1, EDIFICIO B.

(*) *Il cancello carrabile sulla via Majorana non è contraddistinto da alcun numero civico. A questo riguardo ed in merito alle incongruenze tra i dati riportati sui vari documenti, si rimanda a quanto esposto nel § 3.2.1.*

- **ISCRIZIONE n. 14160 / 64257 del 30/11/2010** nascente da **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario - atto del 29/11/2010 nn.**

