

---

# TRIBUNALE DI CATANIA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Arena Matteo, nell'Esecuzione Immobiliare 644/2017 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	10
Premessa.....	10
Descrizione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .	11
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T.....	12
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .	12
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Aci Castello (CT) - Strada Provinciale per Ficarazzi-Acicastello n.191 .....	12
Lotto 1.....	13
Completezza documentazione ex art. 567 .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	13
Titolarità .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	14
Confini.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	14
Consistenza.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	15

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	15
Cronistoria Dati Catastali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	17
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	18
Precisazioni.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	19
Patti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	19
Stato conservativo.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	20
Parti Comuni.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	20

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	22
Stato di occupazione .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	23
Provenienze Ventennali.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	28
Normativa urbanistica.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	29

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	30
Regolarità edilizia.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	33
Lotto 2.....	33
Completezza documentazione ex art. 567 .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	34
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	34
Titolarità .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	34
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	34
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	35
Confini .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	35
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	36
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	36
Consistenza.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	36
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	36

<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	37
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	37
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	37
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	38
Dati Catastali .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	39
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	40
Precisazioni.....	40
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	40
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	41
Patti.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	41
Stato conservativo.....	41
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	41
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	41
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	42
Parti Comuni.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	42

<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	42
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	42
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	42
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	43
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	44
Stato di occupazione .....	44
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	44
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	44
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	44
Provenienze Ventennali.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	45
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	46
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	48
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	49
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	49
Normativa urbanistica.....	50
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	50
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	50

<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	51
Regolarità edilizia.....	51
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	51
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	52
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	53
Vincoli od oneri condominiali .....	53
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	53
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	53
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	54
Lotto 3.....	55
Completezza documentazione ex art. 567 .....	55
Titolarità .....	55
Confini .....	55
Consistenza .....	55
Cronistoria Dati Catastali .....	55
Dati Catastali .....	56
Patti .....	56
Stato di occupazione .....	56
Provenienze Ventennali.....	57
Formalità pregiudizievoli.....	57
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	58
Stima / Formazione lotti .....	59
<b>Lotto 1</b> .....	59
<b>Lotto 2</b> .....	62
<b>Lotto 3</b> .....	65
Riepilogo bando d'asta.....	68
<b>Lotto 1</b> .....	68
<b>Lotto 2</b> .....	69
<b>Lotto 3</b> .....	70
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 644/2017 del R.G.E.....	71
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 225.000,00</b> .....	71
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.350,00</b> .....	72

<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 6.230,00</b> .....	74
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	75
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	75
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T .....	75
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T .....	76
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T.....	76
<b>Bene N° 5</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T .....	77
<b>Bene N° 6</b> - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T .....	77
<b>Bene N° 7</b> - Terreno ubicato a Aci Castello (CT) - Strada Provinciale per Ficarazzi-Acicastello n.191.....	78

## INCARICO

---

In data 25/02/2019, il sottoscritto Ing. Arena Matteo, con studio in Viale Ionio, 50 - 95129 - Catania (CT), email ing.matteoarena@tiscali.it, PEC matteo.arena2@ingpec.eu, Tel. 095 7225210 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Aci Castello (CT) - Strada Provinciale per Ficarazzi-Acicastello n.191

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Appartamento costituito da due camere, un ampio salone, una cucina spaziosa, oltre ad accessori, posto al primo terra di un edificio a due piani con copertura in parte piana in parte a falde inclinate. L'appartamento è dotato di spazi all'aperto, in gran parte pavimentati. L'intero edificio ha accesso pedonale dal civico n.30.

La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

Il garage fa parte del fabbricato avente accesso pedonale dal civico n.30.

Tale immobile, garage in origine, attualmente è trasformato in studio comunicante sia con il Bene n.1 (appartamento) che col Bene n.3 (garage). L'apertura ad ampia saracinesca esistente è stata mantenuta solo esteriormente per non alterare il prospetto esterno mentre all'interno del vano però è stata edificata una parete al fine di eliminare l'effettiva apertura esterna.

L'altezza interna del vano è di mt.3.80.

Il garage gode di un'area di pertinenza, antistante l'ingresso, vincolata a parcheggio con atto di vincolo del 05/10/2000 Rep.27176 Racc.n.8122 registrato a Catania il 09/10/2000.

La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici.

Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

Il garage fa parte del fabbricato avente accesso pedonale dal civico n.30.

Tale immobile, garage, comunica direttamente dall'interno col Bene n.2 tramite porta.

L'altezza interna del vano è di mt.3.80.

All'interno è stata ricavata un'area soppalcata, realizzata con putrelle in acciaio, di circa 11 mq, adibita a ripostiglio con altezza utile di circa 1,90 mt.

Il garage gode di un'area di pertinenza, antistante l'ingresso, vincolata a parcheggio con atto di vincolo del 05/10/2000 Rep.27176 Racc.n.8122 registrato a Catania il 09/10/2000.

La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici.

Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

## **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Appartamento costituito da due camere, un ampio salone, una cucina spaziosa, oltre a bagno e un lungo corridoio, posto al primo terra di un edificio a due piani con copertura in parte piana in parte a falde inclinate. L'appartamento è dotato di un cortile ad L, sul prospetto interno, pavimentato.

Il corpo scala dell'edificio, così come l'appartamento in questione, ha accesso pedonale dal civico n.30.

La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del

comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici.

Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

#### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Ampio garage, avente altezza interna di circa mt.3,80, posto al primo terra di un edificio a due piani.

Il corpo scala dell'edificio, ha accesso pedonale dal civico n.30 della Via G. Garibaldi.

Il garage ha accesso dalla Via G. Garibaldi, al civico n.28

La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici.

Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Ampio garage, avente altezza interna di circa mt.3,80, posto al primo terra di un edificio a due piani.

Il corpo scala dell'edificio, ha accesso pedonale dal civico n.30 della Via G. Garibaldi.

Il garage ha accesso dalla Via G. Garibaldi, al civico n.28/A, ed è stata ricavata una porta interna per mettere in contatto diretto il garage in questione con l'appartamento,oggetto anch'esso della stessa procedura esecutiva, indicato al Bene n.4.

La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici.

Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

#### **BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A ACI CASTELLO (CT) - STRADA PROVINCIALE PER FICARAZZI-ACICASTELLO N.191**

---

Tratto di terreno,terrazzato, posto sulla strada provinciale, civico 191, che collega San Gregorio di Catania con la frazione Ficarazzi del comune di Aci Castello.

L'ingresso al terreno avviene tramite attraversamento di cancello comune a diverse proprietà, lungo un viottolo (detto Vialeto privato dei Fati, come indicato dalla targhetta affissa) che conduce a circa un centinaio di metri dalla strada pubblica al terreno in questione.

Il bene è recintato da tutti i lati, presenta alcune piante da fiore e qualche alberatura, ma appare in

insufficiente stato di manutenzione.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

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)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

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)

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

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**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Confinante a Nord con altre unità adibite a garage e della stessa proprietà, ad Ovest con corpo scala comune ed altro appartamento, a Sud e ad Est con altri immobili.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

Confinante a Nord con la via Garibaldi, ad Ovest con corpo scala comune, a Sud e ad Est con altri immobili della stessa proprietà.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

Confinante a Nord la via Garibaldi, ad Ovest e a Sud con immobili della stessa proprietà, ad Est con immobile di altro edificio in aderenza.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,86 mq	139,14 mq	1,00	139,14 mq	3,00 m	T
Cortile	106,74 mq	106,74 mq	0,15	16,01 mq	0,00 m	T
Ampliamento abusivo	16,80 mq	16,80 mq	0,60	10,08 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>165,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>165,23 mq</b>		

La superficie ampliata a discapito dei garages adiacenti è stata considerata, ai fini del calcolo della superficie residenziale, come "superficie non residenziale" in quanto in contrasto con quanto vincolato a parcheggio con atto pubblico.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	15,20 mq	17,70 mq	1,00	17,70 mq	3,80 m	T
Area a parcheggio scoperta	10,00 mq	10,20 mq	0,40	4,08 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,78 mq</b>		

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	26,20 mq	29,10 mq	1,00	29,10 mq	3,80 m	T
Area a parcheggio scoperta	10,90 mq	11,20 mq	0,40	4,48 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>33,58 mq</b>	
--	-----------------	--

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 8 Categoria C2 Cl.2, Cons. 196,00 Rendita € 0,30 Piano T
Dal 01/01/1992 al 06/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 8 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 196 mq Rendita € 0,30 Piano T
Dal 06/11/2001 al 11/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10 Categoria A2 Cl.8 Rendita € 759,19
Dal 11/06/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 Rendita € 759,19 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 Superficie catastale 171 mq Rendita € 759,19 Piano T

Il titolare catastale non corrisponde a quella reale, che è la debitrice (vedova del De Cuius Giulio Giuseppe) anche se quest'ultima non ha ancora presentato Dichiarazione di Successione.

Il cognome della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene riportato per errore in visura come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/03/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 8 Categoria C2

		Cl.2, Cons. 196,00 Rendita € 0,30 Piano T
Dal 01/01/1992 al 06/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 8 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 196 mq Rendita € 0,30 Piano T
Dal 06/11/2001 al 11/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10 Categoria A2 Cl.8 Rendita € 759,19
Dal 11/06/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 Rendita € 759,19 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 Superficie catastale 171 mq Rendita € 759,19 Piano T

Il titolare catastale non corrisponde a quella reale, che è la debitrice (vedova del De Cuius Giulio Giuseppe) anche se quest'ultima non ha ancora presentato Dichiarazione di Successione.  
Il cognome della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene riportato per errore in visura come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 8 Categoria C2 Cl.2, Cons. 196,00 Rendita € 0,30 Piano T
Dal 01/01/1992 al 06/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 8 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 196 mq Rendita € 0,30 Piano T
Dal 06/11/2001 al 11/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 12 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25,00 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 11/06/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 12

		Categoria C6 Cl.12, Cons. 25,00 Rendita € 154,94 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 12 Categoria C6 Cl.12, Cons. 25,00 Superficie catastale 28,00 mq Rendita € 154,94 Piano T

Il titolare catastale non corrisponde a quella reale, che è la debitrice (vedova del De Cuius Giulio Giuseppe) anche se quest'ultima non ha ancora presentato Dichiarazione di Successione.  
Il cognome della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene riportato per errore in visura come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1228	10		A2	8	7	171 mq	759,19 €	T	

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1228	10		A2	8	7	171 mq	759,19 €	T	

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1228	12		C6	12	25,00	28,00 mq	154,94 €	T	

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Si è verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. A seguito di verifica presso gli uffici di anagrafe comunali è stata confermata la residenza della esecutata nello stesso immobile oggetto della procedura esecutiva.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

Si è verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

Si è verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Nessun patto in essere.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

Nessun patto in essere.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

Nessun patto in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

L'appartamento risulta in stato conservativo discreto considerata l'epoca di cambio di destinazione d'uso (inizi anni 2000) e gli evidenti interventi di manutenzione.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

Il vano (accorpato di fatto al Bene n.1), utilizzato come camera studio, risulta in stato conservativo discreto.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

Il garage risulta in stato conservativo sufficiente visto l'utilizzo e l'epoca di realizzazione (anni '70).

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Le parti comuni dell'edificio sono l'androne e corpo scala, oltre alle strutture portanti e impiantistiche dello stesso corpo scala.

Si precisa che i due appartamenti del piano terra si sono divisi il cortile (almeno fin dal 2001 come ne attesta la planimetria catastale), erigendo un muretto di separazione, che in origine era area comune indivisa. Ma di ciò, nessun atto ne attesta l'effettiva esclusiva proprietà.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

Le parti comuni dell'edificio che possano interessare il garage corrispondono soltanto alla copertura dell'edificio (in parte a lastrico solare in parte a tetto a falde).

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

Le parti comuni dell'edificio che possano interessare il garage corrispondono soltanto alla copertura dell'edificio (in parte a lastrico solare in parte a tetto a falde).

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

L'immobile, che si trova al piano terra di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra, ha accesso dal corpo scala comune con accesso dal civico n.30. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato con travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi. La copertura dell'edificio è in parte piana in parte a falde inclinate. L'atrio d'ingresso allo stabile, si presenta al rustico (senza opere di finitura, pavimenti e rivestimenti). L'edificio non è dotato di ascensore.

Alcune facciate dello stabile risentono di insufficiente manutenzione e presentano intonaci ammalorati e ballatoi che presentano diversi segni di efflorescenze saline dovute ad infiltrazioni meteoriche. L'appartamento pignorato ha garage di pertinenza, anch'esso oggetto della stessa procedura esecutiva ed indicato al Bene n.2 dello stesso lotto 1. In origine venne realizzato solo il piano terra, adibito a due depositi con Licenza edilizia n.13/71, successivamente i proprietari decisero di dividere il cortile in due parti e di annetterle fisicamente ai due distinti depositi, così come effettivamente le planimetrie catastali riportano, ma senza far stipulare atti a supporto di ciò.

Successivamente, vennero realizzati abusivamente due appartamenti in sopraelevazione del piano terra donati alle figlie di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i quali furono presentate domanda di sanatoria edilizia. L'appartamento oggetto di stima, avente altezza interna di mt.3,00 (è presente controsoffitto, poichè l'altezza originaria è di mt.3,80), non presenta esposizione particolarmente appetibile: affaccia esclusivamente su aree interne allo stabile. Non ha affacci sulla via pubblica. La distribuzione interna è semplice. Dopo l'ingresso, troviamo una ampia cucina ed un salone soggiorno (unico grande ambiente giorno) dal quale si accede ai restanti ambienti. Dal salone accediamo a due camera, ad un bagno d un secondo bagno-lavanderia. E' presente pure un ripostiglio antistante l'atrio d'ingresso dell'appartamento.

E', inoltre, presente un ampio cortile che corre lungo le due pareti esterne dell'appartamento a sud e ad ovest, in parte lasciato a verde, in parte dotato di frangisole, in parte a cielo aperto. L'appartamento, ottenuto dal frazionamento del precedente deposito e cambio di destinazione d'uso a seguito di C.E. n.31/00 del 21/12/2000, presenta uno stato di conservazione e di manutenzione più che sufficiente, si riscontrano interventi manutentivi nel medio periodo trascorso.

Esaminiamo l'appartamento nel dettaglio e nelle componenti e finiture che lo costituiscono: Pareti esterne: intonacate e tinteggiate chiaro; Pareti interne: intonacate e tinteggiate con finiture a tinta

chiara e soffitti (controsoffittati) tinteggiate bianche; il bagno si presenta in buone condizioni: le pareti presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica di media qualità e in buone condizioni ed è dotato di adeguati pezzi sanitari; Infissi esterni: In PVC con vetrocamera e dotati di persiane esterne in buone condizioni; Porte interne: scure in legno di tipo tamburato; Pavimenti: gli ambienti interni sono dotati di pavimenti in grès porcellanato e il bagno in ceramica. La cucina è ampia e in comunicazione diretta col salone-soggiorno. Il cortile è pavimentato con marmette di cemento in parte usurati; Impianti: - impianto idrico-sanitario: funzionante e in discreto stato; - produzione di acqua calda sanitaria: esistenza di caldaia murale a gas nella parete esterna sul cortile ad ovest; - elettrico, dotato di interruttore generale, i cavi corrono sottotraccia; prese e interruttori sono nel complesso in buono stato; - impianto termico : a radiatori in alluminio; sono inoltre presenti alcuni climatizzatori installati dalla occupante all'interno dell'appartamento. L'appartamento è inoltre dotato di impianto citofonico. Nella globalità finiture gradevoli per un appartamento in buono stato conservativo, nonostante qualche traccia di umidità in alcuni ambienti. Fanno eccezione gli spazi esterni: gli spazi esterni sono un pò trascurati e risentono di scarsa manutenzione. Sia la tettoia aperta che i restanti spazi all'aperto non appaiono in sufficienti condizioni. (Cfr. ALL.30)

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

L'immobile, che si trova al piano terra di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra, ha accesso dalla strada pubblica dal civico n.32. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato con travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi.

Il garage, dotato di ampio cancello metallico ad ante, risulta oggetto di cambio di destinazione d'uso ed utilizzato a studio, accessorio dell'appartamento attiguo.

Il cancello, non è utilizzabile poichè è stata realizzata una parete in corrispondenza all'interno, al fine di utilizzare l'ambiente (rifinito di intonaci, pavimento, tinteggiatura ed impianti) con accesso dal garage adiacente. (Cfr. ALL.30:Lotto 1:Foto nn.28-29)

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

L'immobile, che si trova al piano terra di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra, ha accesso dalla strada pubblica dal civico n.32/A. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato con travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi.

Il garage, dotato di ampio cancello metallico ad ante, risulta in sufficiente stato conservativo ma è oggetto di opere abusive consistenti in realizzazione di soppalco chiuso adibito a sgombero.

Da tale garage si accede, tramite porta interna, all'immobile del civico 32.

(Cfr. ALL.30:Lotto 1:Foto nn.30-31)

---

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

L'immobile è attualmente occupato dalla esecutata.  
La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta risiedere nell'immobile dal 2010.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

L'immobile è attualmente occupato dalla esecutata che lo ha accorpato, abusivamente, all'appartamento adiacente nel quale risiede.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

L'immobile è attualmente utilizzato dalla esecutata.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1971 al 11/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Ciancico	24/11/1971	294945	16036
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Catania	26/11/1971	42910	34943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio dl Registro di Catania	01/12/1971	13438	
Dal 11/06/2003 al 04/05/2012	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Marco Cannizzo	11/06/2003	23182	17091
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Catania	16/06/2003		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1971 al 11/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Ciancico	24/11/1971	294945	16036
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Catania	26/11/1971	42910	34943

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio dl Registro di Catania	01/12/1971	13438	
Dal <b>11/06/2003</b> al <b>04/05/2012</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Marco Cannizzo	11/06/2003	23182	17091
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Catania	16/06/2003		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>24/11/1971</b> al <b>11/06/2003</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Ciancico	24/11/1971	294945	16036
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Catania	26/11/1971	42910	34943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio dl Registro di Catania	01/12/1971	13438	
Dal <b>11/06/2003</b> al <b>04/05/2012</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Marco Cannizzo	11/06/2003	23182	17091
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Catania	16/06/2003		
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 24/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Catania il 12/06/2003  
Reg. gen. 23351 - Reg. part. 3223  
Quota: 1/1  
Importo: € 166.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Catania il 30/10/2007  
Reg. gen. 72548 - Reg. part. 42327  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Catania il 19/09/2012  
Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Catania il 26/06/2017  
Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di San Gregorio di Catania.

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 30/05/2017

Reg. gen. 19259 - Reg. part. 2095

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

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 22/09/2017

Reg. gen. 35375 - Reg. part. 3573

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

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

Note: Per errore sono stati riportati nell'ordinanza del 19/09/2012 trascritta ai nn.

43942/35463 immobili sono stati riportati nel comune di Aci Castello mentre in effetti gli

immobili si trovano nel comune di San Gregorio di Catania. Tale annotazione sostituisce quella presentata in data 30/05/2017 ai nn.19259/2095.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 24/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Catania il 12/06/2003

Reg. gen. 23351 - Reg. part. 3223

Quota: 1/1

Importo: € 166.000,00

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

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

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 30/10/2007

Reg. gen. 72548 - Reg. part. 42327

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di San Gregorio di Catania.

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 30/05/2017

Reg. gen. 19259 - Reg. part. 2095

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

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 22/09/2017

Reg. gen. 35375 - Reg. part. 3573

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

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

Note: Per errore sono stati riportati nell'ordinanza del 19/09/2012 trascritta ai nn. 43942/35463 immobili sono stati riportati nel comune di Aci Castello mentre in effetti gli immobili si trovano nel comune di San Gregorio di Catania. Tale annotazione sostituisce quella presentata in data 30/05/2017 ai nn.19259/2095.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 24/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo

Iscritto a Catania il 12/06/2003

Reg. gen. 23351 - Reg. part. 3223

Quota: 1/1

Importo: € 166.000,00

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

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

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 30/10/2007

Reg. gen. 72548 - Reg. part. 42327

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di San Gregorio di Catania.

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 30/05/2017

Reg. gen. 19259 - Reg. part. 2095

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

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 22/09/2017

Reg. gen. 35375 - Reg. part. 3573

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

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

Note: Per errore sono stati riportati nell'ordinanza del 19/09/2012 trascritta ai nn. 43942/35463 immobili sono stati riportati nel comune di Aci Castello mentre in effetti gli immobili si trovano nel comune di San Gregorio di Catania. Tale annotazione sostituisce quella presentata in data 30/05/2017 ai nn.19259/2095.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG "B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG

"B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG "B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Il piano terra dell'attuale edificio, venne edificato con provvedimento n.13/71, e prevedeva la realizzazione di due ampi depositi divisi da un corpo scala centrale che conduceva alle terrazze di copertura.

Successivamente la ditta proprietaria decise di presentare progetto per il frazionamento della parte sinistra del fabbricato (ex sub.8) ed il cambio di destinazione d'uso al fine di ottenere dall'originario ampio deposito un appartamento e due garage. Per tali opere fu rilasciata concessione edilizia n.31/2000 in data 21/12/2000 in merito alla pratica edilizia n.38/2000 presentata dai proprietari dell'epoca il 28/03/2000.

L'inizio dei lavori è datato 29/12/2000 con prot.20275.

A seguito dei sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali, si è appurato che sul blocco appartamento più i due garage di pertinenza sono state effettuate delle modifiche abusive che ne hanno modificato la consistenza e che soprattutto sono avvenute contravvenendo a quanto sancito con un atto pubblico di vincolo a parcheggio gravante sull'immobile originario da cui sono scaturiti i tre attuali (un appartamento e due garage).

(Cfr. ALL 10)

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Al fine di ristabilire la regolarità urbanistica dell'immobile e di conseguenza anche dei due garage pertinenziali, andranno eseguite le opere edili indicate nella stima lavori redatta. Tali opere consentiranno il ripristino dei luoghi conformi al provvedimento di concessione edilizia n.31/00 del 21/12/00.

Tali opere comporteranno una spesa di circa € 5.000,00, come quantificate da stima lavori. (Cfr. ALL. 12)

Altra difformità riscontrata consiste nella realizzazione di piccolo manufatto realizzato nel cortile interno, adibito a locale tecnico-forno e di consistenza di circa 4 mq. Tale difformità andrà

regolarizzata chiedendo prima nulla osta alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali (verrà applicata una sanzione di circa 256 Euro per l'abuso realizzato).

Quindi, tramite presentazione di SCIA in sanatoria potranno essere sanate, dietro realizzazione delle opere anzi descritte, le difformità sull'intero blocco costituito dall'appartamento e dai due garages pertinenziali. Verrà comminata dal comune una sanzione amministrativa di € 516,00.

All'interno del cortile è stata realizzata una tettoia frangisole la quale rientra tra gli interventi di edilizi libera ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e- quinquies.

Riassumendo le spese necessarie, otteniamo:

Redazione di pratiche da presentare al Genio Civile e in Soprintendenza per ottenere i Nulla Osta del caso, e da allegare successivamente alla SCIA in sanatoria da presentare al comune di San Gregorio:

Onorario stimato per professionista abilitato alla redazione dei documenti occorrenti: € 3.000,00

Sanzioni da versare: € 256,00 + € 516,00 = € 772,00

Per un totale, con sufficiente approssimazione di circa € 9.000,00.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

Il piano terra dell'attuale edificio, venne edificato con provvedimento n.13/71, e prevedeva la realizzazione di due ampi depositi divisi da un corpo scala centrale che conduceva alle terrazze di copertura.

Successivamente la ditta proprietaria decise di presentare progetto per il frazionamento della parte sinistra del fabbricato (ex sub.8) ed il cambio di destinazione d'uso al fine di ottenere dall'originario ampio deposito un appartamento e due garage. Per tali opere fu rilasciata concessione edilizia n.31/2000 in data 21/12/2000 in merito alla pratica edilizia n.38/2000 presentata il 28/03/2000.

L'inizio dei lavori è datato 29/12/2000 con prot.20275.

Il garage, dotato di ampio cancello metallico ad ante, risulta oggetto di cambio di destinazione d'uso ed utilizzato a studio, accessorio dell'appartamento attiguo.

Il cancello, non è utilizzabile poichè è stata realizzata una parete in corrispondenza all'interno, al fine di utilizzare l'ambiente (rifinito di intonaci, pavimento, tinteggiatura ed impianti) con accesso dal garage adiacente. (Cfr. ALL.30:Lotto 1:Foto nn.28-29).

Ai fine di esaminare le difformità si rimanda a quanto indicato nel corrispettivo capitolo relativo al Bene n.1 (Appartamento).

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

Il piano terra dell'attuale edificio, venne edificato con provvedimento n.13/71, e prevedeva la realizzazione di due ampi depositi divisi da un corpo scala centrale che conduceva alle terrazze di copertura.

Successivamente la ditta proprietaria decise di presentare progetto per il frazionamento della parte

sinistra del fabbricato (ex sub.8) ed il cambio di destinazione d'uso al fine di ottenere dall'originario ampio deposito un appartamento e due garage. Per tali opere fu rilasciata concessione edilizia n.31/2000 in data 21/12/2000 in merito alla pratica edilizia n.38/2000 presentata il 28/03/2000. L'inizio dei lavori è datato 29/12/2000 con prot.20275.

E' stata riscontrata una difformità all'interno del garage consistente nella realizzazione di un soppalco chiuso adibito a sgombero, di circa 12 mq.

Tale abuso andrebbe sanato ai sensi dell'art.110 L.R. 4/03 con elaborati di verifica presentati da tecnico abilitato e il cui onorario comprensivo di diritti di segreteria da versare possa con buona approssimazione stimarsi in €.1500.

A ciò andrebbe aggiunta l'ammenda amministrativa comunale di € 1000,00 e presentazione di CILA con le competenze del tecnico che preparerà gli allegati necessari (altri € 800,00 circa) ed inoltre aggiornamento catastale (circa € 500,00).

Quindi un totale da spendere di circa: €.1500+€800,00+€1.000,00 + €500,00 = € 3.800,00.

Lo scrivente ritiene più opportuno, rilevato che la improvvisata metodologia di realizzazione della struttura metallica del soppalco non risulta tra le più canoniche, ristabilire la regolarità eliminandola e magari successivamente realizzarla in regola secondo un progetto redatto da tecnico idoneo.

Questa operazione di rimozione si può stimare con sufficiente approssimazione (rimozione di paretina e di porticina, smontaggio di struttura in putrelle di acciaio saldate e leggero solaietto) con un costo di circa € 1200,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste costituzione di condominio, gli immobili presenti all'interno del piccolo stabile condividono solo il corpo scala comune.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T

---

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

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T

---

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

**BENE N° 6** - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T

---

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

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 4** - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/9)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)

**BENE N° 5** - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/9)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)

---

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 6/9)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/9)

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Confinante a Nord con altre unità adibite a garage della stessa proprietà e corpo scala comune, ad Ovest con altro appartamento, a Sud e ad Est con altri immobili.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Confinante a Nord con Via G. Garibaldi, ad Est con altro garage della stessa proprietà, a Sud con Appartamento della stessa proprietà e ad Ovest con altro appartamento di diversa proprietà.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Confinante a Nord con Via G. Garibaldi, ad Est con corpo scala comune, ad Ovest con altre unità della stessa proprietà, a Sud con appartamento della stessa proprietà.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,28 mq	137,05 mq	1,00	137,05 mq	3,80 m	T
Cortile	79,53 mq	79,53 mq	0,15	11,93 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>148,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>148,98 mq</b>		

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,16 mq	33,38 mq	1,00	33,38 mq	3,80 m	T
Area antistante di pertinenza	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>35,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,38 mq</b>		

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Box	36,84 mq	40,54 mq	1,00	40,54 mq	3,80 m	T
Area antistante di pertinenza	12,50 mq	12,50 mq	0,15	1,88 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>42,42 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>42,42 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 26,34 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 198,84 Piano T
Dal 01/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 13 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5 Rendita € 542,28 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 13 Categoria A2 Cl.8, Cons. 5 Superficie catastale 143,00 mq Rendita € 542,28 Piano T

Il contitolare catastale De Cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato subentrato nelle quote di proprietà dalla erede eseguita. La visura catastale non riporta la variazione degli intestati poichè ancora la debitrice non ha presentato dichiarazione di successione per il decesso del coniuge avvenuto in data 04/05/2012.

Il cognome della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene riportato per errore in visura del 30/04/1984 come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 9 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32,00 Rendita € 0,10 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 9 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32,00 Rendita € 77,68 Piano T
Dal 01/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 9 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32,00 Rendita € 77,68 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 9 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32,00 Superficie catastale 33,00 mq Rendita € 77,68 Piano T

Il contitolare catastale De Cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato subentrato nelle quote di proprietà dalla erede esecutata. La visura catastale non riporta la variazione degli intestati poichè ancora la debitrice non ha presentato dichiarazione di successione per il decesso del coniuge avvenuto in data 04/05/2012.

Il cognome della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene riportato per errore in visura del 30/04/1984 come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

#### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37,00 Rendita € 0,12 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37,00 Rendita € 89,81 Piano T
Dal 01/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37,00 Rendita € 89,81 Piano T

Dal 09/11/2015 al 30/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 1228, Sub. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 37,00 Superficie catastale 37,00 mq Rendita € 89,81 Piano T
------------------------------	-------------------	--

Il contitolare catastale De Cuius \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato subentrato nelle quote di proprietà dalla erede eseguita. La visura catastale non riporta la variazione degli intestati poichè ancora la debitrice non ha presentato dichiarazione di successione per il decesso del coniuge avvenuto in data 04/05/2012.

Il cognome della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* viene riportato per errore in visura del 30/04/1984 come \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	1228	13		A2	8	5	143 mq	542,28 €	T		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione di alcune lievi difformità: il salone è stato diviso in due a mezzo di parete con apertura ad arco e qualche apertura nei vani.

Un mero errore di rappresentazione della planimetria catastale, aggiornata in data 01/09/2011 per accorpamento di cortile all'appartamento, riporta la porta d'ingresso allo stesso appartamento dal cortile mentre invece avviene dall'interno del corpo scala (in planimetria non riportato nella sagoma).

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1228	9		C6	6	32,00	33,00 mq	77,68 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione di lieve difformità riscontrata sui luoghi: è stata inserita una mensola, per contenere oggetti, con putrelle in acciaio sulla parte finale del garage. Andrà sanato tale abuso con certificato di mancanza di pregiudizio statico redatto da professionista abilitato, essendo una struttura secondaria.

### **BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	1228	13		A2	8	5	143 mq	542,28 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ad eccezione di una variazione: è stato messo in comunicazione diretta il garage con l'appartamento adiacente (Bene n.4) mediante realizzazione di porta interna.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

Si è verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Si è verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Si è verificata la correttezza e la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

## PATTI

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Nessun patto in essere.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Nessun patto in essere.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Nessun patto in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

L'appartamento risulta in stato conservativo sufficiente vista l'epoca di realizzazione (anni '70) e di cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione avvenuto nel 1987 con dichiarato nella domanda di sanatoria edilizia presentata a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prat. n.5251 del 27/02/1995 ai sensi della L. 724/94.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Il garage risulta in stato conservativo sufficiente vista l'epoca di realizzazione (anni '70).

---

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Il garage risulta in stato conservativo sufficiente vista l'epoca di realizzazione (anni '70). Presenta un'apertura che conduce direttamente all'appartamento attiguo (Bene n.4)dall'interno del garage.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Le parti comuni dell'edificio sono l'androne e corpo scala, oltre alle strutture portanti e impiantistiche dello stesso corpo scala.

Si precisa che i due appartamenti del piano terra si sono divisi il cortile (almeno fin dal 2001 come ne attesta la planimetria catastale), erigendo un muretto di separazione, che in origine era area comune indivisa. Ma di ciò, nessun atto ne attesta l'effettiva esclusiva proprietà.

---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Le parti comuni dell'edificio che possano interessare il garage corrispondono soltanto alla copertura dell'edificio (in parte a lastrico solare in parte a tetto a falde).

---

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Le parti comuni dell'edificio che possano interessare il garage corrispondono soltanto alla copertura dell'edificio (in parte a lastrico solare in parte a tetto a falde).

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

---

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

L'immobile, che si trova al piano terra di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra, ha accesso dal corpo scala comune con accesso dal civico n.30. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato con travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi. La copertura dell'edificio è in parte piana in parte a falde inclinate. L'atrio d'ingresso allo stabile, si presenta al rustico (senza opere di finitura, pavimenti e rivestimenti). L'edificio non è dotato di ascensore.

Alcune facciate dello stabile risentono di insufficiente manutenzione e presentano intonaci ammalorati e ballatoi che presentano diversi segni di efflorescenze saline dovute ad infiltrazioni meteoriche. L'appartamento pignorato ha garage di pertinenza, anch'esso oggetto della stessa procedura esecutiva ed indicato al Bene n.6 dello stesso lotto 2. In origine venne realizzato solo il piano terra, adibito a due depositi con Licenza edilizia n.13/71, successivamente i proprietari decisero di dividere il cortile in due parti e di annetterle fisicamente ai due distinti depositi, così come effettivamente le planimetrie catastali riportano, ma senza far stipulare atti a supporto di ciò.

Anni dopo, vennero realizzati abusivamente due appartamenti in sopraelevazione del piano terra donati alle figlie di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i quali furono presentate domande di sanatoria edilizia.

L'appartamento oggetto di stima, avente altezza interna di mt.3,80, non presenta esposizione particolarmente appetibile: affaccia esclusivamente su aree interne allo stabile. Non ha affacci sulla via pubblica. La distribuzione interna è semplice e rigida, con ambienti serviti da lungo corridoio. Dopo l'ingresso, troviamo un ampio salone ed un corridoio che percorre gli ingressi degli altri ambienti. Dal salone, o dal corridoio, accediamo a due camera, ad un bagno e ad una cucina spaziosa.

E', inoltre, presente un ampio cortile che corre lungo le due pareti esterne dell'appartamento a sud e ad est. L'appartamento, non presenta opere di ristrutturazione nel breve o medio tempo.

Esaminiamo l'appartamento nel dettaglio e nelle componenti e finiture che lo costituiscono: Pareti esterne: intonacate e tinteggiate chiaro; Pareti interne: alcune intonacate, altre con carta da parati e tinteggiate con finiture a tinta chiara e soffitti tinteggiate bianche; il bagno si presenta in evidenti condizioni di usura del tempo: le pareti presentano rivestimenti con piastrelle di ceramica in discrete condizioni ed è dotato di adeguati pezzi sanitari mentre il pavimento risulta usurato; Infissi esterni: in legno con vetro semplice e dotati di persiane esterne in buone condizioni; Porte interne: scure in legno di tipo tamburato; Pavimenti: gli ambienti interni sono dotati di pavimenti in monocottura e il bagno in ceramica (usurata). La cucina è ampia. Il cortile è pavimentato con marmette di cemento in parte usurati; Impianti: -impianto idrico-sanitario: funzionante e in discreto stato; -produzione di acqua calda sanitaria: esistenza di caldaia murale a gas nella parete esterna sul cortile ad sud; -elettrico, dotato di interruttore generale, i cavi corrono sottotraccia; prese e interruttori sono nel complesso in sufficiente stato; - impianto termico: a radiatori in ghisa; è inoltre presente un climatizzatore installato dalla occupante all'interno dell'appartamento. L'appartamento è inoltre dotato di impianto citofonico. Nella globalità finiture gradevoli per un appartamento in sufficiente stato conservativo, nonostante qualche traccia di umidità in alcuni ambienti e l'epoca di realizzazione (fine anni '80). (Cfr. ALL.30)

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

L'immobile, che si trova al piano terra di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra, ha accesso dalla strada pubblica dal civico n.28. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato con travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi.

Il garage, dotato di ampio cancello metallico ad ante, risulta in sufficiente stato conservativo anche se mancano le opere di finitura. L'immobile è oggetto di modesta opera abusiva consistente nella realizzazione di piccola mensola-soppalco aperta adibito a sgombero. (Cfr. ALL.30:Lotto 2:Foto nn.25-26)

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

L'immobile, che si trova al piano terra di un edificio costituito da due elevazioni fuori terra, ha accesso dalla strada pubblica dal civico n.28/A. La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato con travi e pilastri in c.a. e solai latero-cementizi.

Il garage, dotato di ampio cancello metallico ad ante, risulta in sufficiente stato conservativo per l'uso a cui è destinato.

Le pareti e il soffitto sono intonacati mentre manca il pavimento; è stata realizzata una porta interna che conduce direttamente all'appartamento attiguo. (Cfr. ALL.30:Lotto 2:Foto n.27)

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

L'immobile è attualmente utilizzato come accessorio dell'appartamento, indicato come Bene n.4, abitato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1971 al 11/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Ciancico	24/11/1971	294945	16036
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Catania	26/11/1971	42910	34943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio dl Registro di Catania	01/12/1971	13438	
Dal 26/02/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/02/2011	55671	44838
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle entrate di Acireale	12/07/2011	662	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 04/05/2012 è deceduto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed erede è stata dichiarata per sentenza la coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se quest'ultima non ha ancora presentato dichiarazione di successione in morte del coniuge.

Quindi si considerare la proprietà sull'immobile per la quota di 1/9 in testa all'esecutata in subentro del De Cuius #Giulio Giuseppe##.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1971 al 11/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Ciancico	24/11/1971	294945	16036
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Catania	26/11/1971	42910	34943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio dl Registro di Catania	01/12/1971	13438			
Dal 26/02/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/02/2011	55671	44838
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle entrate di Acireale	12/07/2011	662	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 04/05/2012 è deceduto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed erede è stata dichiarata per sentenza la coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se quest'ultima non ha ancora presentato dichiarazione di successione in morte del coniuge.

Quindi si considerare la proprietà sull'immobile per la quota di 1/9 in testa all'esecutata in subentro del De Cuius #Giulio Giuseppe##.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/11/1971 al 11/06/2003	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita terreno</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Vincenzo Ciancico	24/11/1971	294945	16036
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Catania	26/11/1971	42910	34943
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio dl Registro di Catania	01/12/1971	13438			
Dal 26/02/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			26/02/2011	55671	44838
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle entrate di Acireale	12/07/2011	662	9990		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 04/05/2012 è deceduto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed erede è stata dichiarata per sentenza la coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, anche se quest'ultima non ha ancora presentato dichiarazione di successione in morte del coniuge.

Quindi si considerare la proprietà sull'immobile per la quota di 1/9 in testa all'esecutata in subentro del De Cuius #Giulio Giuseppe##.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 24/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anziché nel comune di san Gregorio di Catania.

#### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 30/05/2017

Reg. gen. 19259 - Reg. part. 2095

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

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

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 22/09/2017

Reg. gen. 35375 - Reg. part. 3573

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

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

Note: Per errore sono stati riportati nell'ordinanza del 19/09/2012 trascritta ai nn. 43942/35463 immobili sono stati riportati nel comune di Aci Castello mentre in effetti gli immobili si trovano nel comune di San Gregorio di Catania. Tale annotazione sostituisce quella presentata in data 30/05/2017 ai nn.19259/2095.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 24/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di san Gregorio di Catania.

**Annotazioni a trascrizioni**

- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 30/05/2017

Reg. gen. 19259 - Reg. part. 2095

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

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 22/09/2017

Reg. gen. 35375 - Reg. part. 3573

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

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

Note: Per errore sono stati riportati nell'ordinanza del 19/09/2012 trascritta ai nn. 43942/35463 immobili sono stati riportati nel comune di Aci Castello mentre in effetti gli immobili si trovano nel comune di San Gregorio di Catania. Tale annotazione sostituisce quella presentata in data 30/05/2017 ai nn.19259/2095.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 24/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di san Gregorio di Catania.

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 30/05/2017

Reg. gen. 19259 - Reg. part. 2095

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

- **Sentenza di condanna esecutiva**

Trascritto a Catania il 22/09/2017

Reg. gen. 35375 - Reg. part. 3573

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

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

Note: Per errore sono stati riportati nell'ordinanza del 19/09/2012 trascritta ai nn. 43942/35463 immobili sono stati riportati nel comune di Aci Castello mentre in effetti gli immobili si trovano nel comune di San Gregorio di Catania. Tale annotazione sostituisce quella presentata in data 30/05/2017 ai nn.19259/2095.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG "B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG

"B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG "B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Il piano terra dell'attuale edificio, venne edificato con provvedimento n.13/71, e prevedeva la realizzazione di due ampi depositi divisi da un corpo scala centrale che conduceva alle terrazze di copertura.

Successivamente la ditta proprietaria dell'epoca decise di donare con atto pubblico del 06/03/1985 Rep.n.138254 Racc. n.17047 rogato dal notaio F. Tropea Collegio di Catania, le terrazze di copertura alle figlie, le quali, negli anni '80, realizzarono abusivamente il primo piano in sopraelevazione del piano terra esistente, per ottenere due appartamenti. Per tali abusi vennero presentate due istanze di sanatoria edilizia.

Inoltre, anche il piano terra subì negli anni '80 opere di divisione e di cambio di destinazione d'uso.

Per l'immobile in questione fu presentata istanza di sanatoria edilizia a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della L.724/94 n.5251 del 27/02/95 P.E. n.76/95. Tale istanza è ancora in istruttoria presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di San Gregorio di Catania.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito dei riscontri avuti con i tecnici dell'ufficio urbanistica e condono edilizio del comune di S. Gregorio di Catania, è stato appurato che il versamento di lire 5.000.000 (Cinque milioni di lire) allegato all'istanza di sanatoria edilizia presentata può ritenersi congruo sul conguaglio, ma per il completamento della pratica e il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sui Beni n.4,5 e 6 (cioè l'appartamento e i due garage) sarà necessario vincolare a parcheggio una superficie pari a un decimo della volumetria adibita a residenza.

La superficie totale dei due garage realizzata è in effetti superiore alla minima superficie necessaria (circa 55,40 mq).

Per la redazione di tale atto notarile si ipotizza, un costo di circa € 2.000.

Poichè è stata riscontrata una piccola difformità all'interno del garage (Bene n.5) consistente nella realizzazione di piccolo soppalco-mensola, adibito a sgombero, di circa 3 mq. andrà regolarizzato anche questo abuso prima dell'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria che sarà relativa all'intero Lotto 2. Bisognerà presentare nuovi rilievi grafici agli uffici del condono edilizio del Comune di S. Gregorio e certificato redatto da tecnico abilitato di "mancanza di pregiudizio statico" poichè per l'intera struttura dello stabile è stato già presentato Certificato di Idoneità Statica. L' onorario del professionista che verrà incaricato possono con buona approssimazione stimarsi in €1.500,00.

Quindi le spese ammontano con buona approssimazione, a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio condono edilizio per la disamina della relativa pratica di condono edilizio, al fine di ottenere "concessione edilizia in sanatoria" sul complesso di beni dell'intero Lotto 2 in € 3.500,00.

### **BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Il piano terra dell'attuale edificio, venne edificato con provvedimento n.13/71, e prevedeva la realizzazione di due ampi depositi divisi da un corpo scala centrale che conduceva alle terrazze di copertura.

Successivamente la ditta proprietaria dell'epoca decise donare con atto pubblico le terrazze di copertura alle figlie , le quali , negli anni '80, realizzarono abusivamente il primo piano in sopraelevazione del piano terra esistente, per ottenere due appartamenti.Per tali abusi vennero presentate due istanze di sanatoria edilizia.

Inoltre, anche il piano terra subì negli anni '80 opere di divisione e di cambio di destinazione d'uso.

Per l'immobile in questione venne presentata istanza di sanatoria edilizia a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della L.724/94 n.5251 del 27/02/95 P.E. n.76/95. Tale istanza è ancora in istruttoria presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di San Gregorio di Catania.

A seguito dei riscontri avuti con i tecnici dell'ufficio urbanistica e condono edilizio del comune di S. Gregorio di Catania, è stato appurato che il versamento di lire 5.000.000 (Cinque milioni di lire) allegato all'istanza di sanatoria edilizia presentata può ritenersi congruo sul conguaglio, ma per il completamento della pratica e il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sui Beni n.4,5 e 6 (cioè l'appartamento e i due garage) sarà necessario vincolare a parcheggio una superficie pari a un decimo della volumetria adibita a residenza.

La superficie totale dei due garage realizzata è in effetti superiore alla minima superficie necessaria (circa 55,40 mq).

Per la redazione di tale atto notarile si ipotizza, un costo di circa € 2.000.

E' stata riscontrata una piccola difformità all'interno del garage consistente nella realizzazione di piccolo soppalco-mensola, adibito a sgombero, di circa 3 mq.

Poichè trattasi di strutture già realizzate, delle quali non si conosce l'epoca di realizzazione,e poichè non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria relativa ai tre immobili inseriti nel Lotto 2, Bisognerà presentare nuovi rilievi grafici agli uffici del condono edilizio del Comune di S. Gregorio e certificato redatto da tecnico abilitato di "mancanza di pregiudizio statico" poichè per l'intera struttura dello stabile è stato già presentato Certificato di Idoneità Statica. L' onorario del professionista che verrà incaricato possono con buona approssimazione stimarsi in €1.500,00.

Quindi le spese ammontano con buona approssimazione, a seguito dei colloqui intercorsi con i tecnici dell'ufficio condono edilizio per la disamina della relativa pratica di condono edilizio, al fine di

ottenere "concessione edilizia in sanatoria" sul complesso di beni dell'intero Lotto 2 in € 3.500,00.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Il piano terra dell'attuale edificio, venne edificato con provvedimento n.13/71, e prevedeva la realizzazione di due ampi depositi divisi da un corpo scala centrale che conduceva alle terrazze di copertura.

Successivamente la ditta proprietaria dell'epoca decise donare con atto pubblico le terrazze di copertura alle figlie, le quali, negli anni '80, realizzarono abusivamente il primo piano in sopraelevazione del piano terra esistente, per ottenere due appartamenti. Per tali abusi vennero presentate due istanze di sanatoria edilizia.

Inoltre, anche il piano terra subì negli anni '80 opere di divisione e di cambio di destinazione d'uso.

Per l'immobile in questione venne presentata istanza di sanatoria edilizia a nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai sensi della L.724/94 n.5251 del 27/02/95 P.E. n.76/95. Tale istanza è ancora in istruttoria presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di San Gregorio di Catania.

A seguito dei riscontri avuti con i tecnici dell'ufficio urbanistica e condono edilizio del comune di S. Gregorio di Catania, è stato appurato che il versamento di lire 5.000.000 (Cinque milioni di lire) allegato all'istanza di sanatoria edilizia presentata può ritenersi congruo sul conguaglio, ma per il completamento della pratica e il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sui Beni n.4,5 e 6 (cioè l'appartamento e i due garage) sarà necessario vincolare a parcheggio una superficie pari a un decimo della volumetria adibita a residenza.

La superficie totale dei due garage realizzata è in effetti superiore alla minima superficie necessaria (circa 55,40 mq).

Per la redazione di tale atto notarile si ipotizza, un costo di circa € 2.000.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste costituzione di condominio, gli immobili presenti all'interno del piccolo stabile condividono solo il corpo scala comune.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Aci Castello (CT) - Strada Provinciale per Ficarazzi-Acicastello n.191

### 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 terreno confina ad Ovest, a Nord e a Sud con altri appezzamenti di altre proprietà, ad est confina con stradella privata di accesso.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	623,00 mq	623,00 mq	1,00	623,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>623,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>623,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal <b>08/01/1961</b> al <b>22/10/1984</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 4 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 23 Reddito dominicale € 19,11 Reddito agrario € 9,65
Dal <b>22/10/1984</b> al <b>30/05/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 5, Part. 4 Qualità Agrumeto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 06 23 Reddito dominicale € 19,11 Reddito agrario € 9,65

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	4				Agrumeto	2	00 06 23 mq	19,11 €	9,65 €		

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PATTI

Nessun patto in essere.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il terreno è recintato e libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1984	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Avv. Giuseppe Consoli	22/10/1984	163745	5964
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Catania	30/10/1984	41872	33944
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Catania	09/11/1984	21347	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Attualmente la proprietaria è l'erede coniuge (Esecutata), ma la dichiarazione di successione non è stata ancora presentata dalla sig.ra #Strano Grazia Anna## per il decesso del coniuge avvenuto in data 04/05/2012.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 24/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**  
Trascritto a Catania il 19/09/2012  
Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **Sentenza condanna esecutiva**  
Trascritto a Catania il 30/05/2017  
Reg. gen. 19259 - Reg. part. 2095  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area 6^- Servizio 14°" del Comune di Aci Castello è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove è posto il terreno oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.5 Part.4 ricade in zona di PRG "E1", meglio definita zona agricola consolidata. (Cfr.All.14).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il terreno è libero da manufatti ad eccezione di piccoli recinti, per animali, di scarsa consistenza (ricavati con reti metalliche).  
Si precisa che attualmente il terreno è libero, ma recintato e con cancelletto per l'accesso dotato di catenaccio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Si è ritenuto di dover procedere alla formazione di tre lotti per i seguenti motivi:

Lotto 1 : costituito da beni vendibili nella loro totalità e occupati ed utilizzati dalla esecutata.

Lotto 2: costituito da beni, occupati da terzi, di cui se ne potranno in vendita soltanto la quota di 1/9.

Lotto 3: Costituito da un tratto di terreno posto in altro comune rispetto ai lotti 1 e 2. Rendendolo vendibile singolarmente, si ritiene più facilmente appetibile piuttosto che vincolarlo all'acquisto di uno dei due lotti precedenti.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T

Appartamento costituito da due camere, un ampio salone, una cucina spaziosa, oltre ad accessori, posto al primo piano di un edificio a due piani con copertura in parte piana in parte a falde inclinate. L'appartamento è dotato di spazi all'aperto, in gran parte pavimentati. L'intero edificio ha accesso pedonale dal civico n.30. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 182.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, epoca di realizzazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, forniti allo scrivente da agenzie immobiliari specializzate, estratti da riviste immobiliari e comparati con i valori forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per zone omogenee. Si può desumere che per gli appartamenti simili a quelle in esame il prezzo medio attuale di mercato è di circa €1.450,00 al metro quadrato di superficie commerciale. L'immobile appare ristrutturato all'interno e versa in discrete condizioni interne ma deficitario per quanto riguarda le opere di finitura esterna delle facciate e degli spazi comuni dello stabile ed inoltre non ha affacci panoramici.

Al valore unitario si applica un coefficiente correttivo pari a 0,8, ottenendo il valore di stima unitario pari a €/mq 1450 x 0,8 = €/mq 1160,00. La superficie commerciale è determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale

(vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98).

Quindi otterremo € 1160,00 x 165,23 mq = € 191.666,80.

Andranno sottratti gli oneri per la regolarizzazione degli abusi rilevati che sono stati stimati in circa € 9.000,00.

Andranno sottratti, altresì, gli oneri per la certificazione energetica stimati con buona approssimazione in € 300,00 e per la certificazione dell'impianto elettrico che si stima in € 500,00. Per un totale spese di circa € 9.800,00. Pertanto detratte le somme necessarie prima indicate (€ 9.800,00), si determina il valore di mercato del bene pignorato pari ad € 181.866,80 che si approssima ad €. 182.000,00 (Euro centoottantaduemila/00).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T  
Il garage fa parte del fabbricato avente accesso pedonale dal civico n.30. Tale immobile, garage in origine, attualmente è trasformato in studio comunicante sia con il Bene n.1 (appartamento) che col Bene n.3 (garage). L'apertura ad ampia saracinesca esistente è stata mantenuta solo esteriormente per non alterare il prospetto esterno mentre all'interno del vano però è stata edificata una parete al fine di eliminare l'effettiva apertura esterna. L'altezza interna del vano è di mt.3.80. Il garage gode di un'area di pertinenza, antistante l'ingresso, vincolata a parcheggio con atto di vincolo del 05/10/2000 Rep.27176 Racc.n.8122 registrato a Catania il 09/10/2000. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 17.400,00

Il criterio di stima che si adotterà è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, forniti allo scrivente da agenzie immobiliari specializzate, estratti da riviste immobiliari e comparati con i valori forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per zone omogenee. Si può desumere che per i garagès simili a quelli in esame il prezzo medio attuale di mercato è di circa €.800,00 al metro quadrato di superficie commerciale. La superficie commerciale è determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98). Quindi otterremo € 800 x 21,78 mq = € 17.424,00.

I costi di ripristino della destinazione d'uso a garage, sono stati già conteggiati e compresi nei costi indicati per il Bene n.1.

Pertanto si determina il valore di mercato del bene pignorato pari ad € 17.424,00 che si approssima a € 17.400,00 (Euro diciassettemilaquattrocento/00)

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T  
Il garage fa parte del fabbricato avente accesso pedonale dal civico n.30. Tale immobile, garage, comunica direttamente dall'interno col Bene n.2 tramite porta. L'altezza interna del vano è di mt.3.80. All'interno è stata ricavata un'area soppalcata, realizzata con putrelle in acciaio, di circa 11 mq, adibita a ripostiglio con altezza utile di circa 1,90 mt. Il garage gode di un'area di pertinenza, antistante l'ingresso, vincolata a parcheggio con atto di vincolo del 05/10/2000 Rep.27176 Racc.n.8122 registrato a Catania il 09/10/2000. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a

ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.700,00

Il criterio di stima che si adotterà è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, forniti allo scrivente da agenzie immobiliari specializzate, estratti da riviste immobiliari e comparati con i valori forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per zone omogenee. Si può desumere che per i garagès simili a quelli in esame il prezzo medio attuale di mercato è di circa € 800,00 al metro quadrato di superficie commerciale. La superficie commerciale è determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98). Quindi otterremo € 800 x 33,58 mq = € 26.864,00.

Andranno sottratti i costi di rimozione del soppalco quantificati precedentemente in circa € 1.200,00.

Pertanto si determina il valore di mercato del bene pignorato pari ad € 25.664,00 che si approssima a € 25.700,00 (Euro venticinquemilasettecento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T	165,23 mq	1.160,00 €/mq	€ 191.666,80	100,00%	€ 182.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T	21,78 mq	800,00 €/mq	€ 17.424,00	100,00%	€ 17.400,00
<b>Bene N° 3</b> - Garage San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T	33,58 mq	800,00 €/mq	€ 26.864,00	100,00%	€ 25.700,00
Valore di stima:					€ 225.100,00

Valore di stima: € 225.100,00

**Valore finale di stima: € 225.000,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T

Appartamento costituito da due camere, un ampio salone, una cucina spaziosa, oltre a bagno e un lungo corridoio, posto al primo terra di un edificio a due piani con copertura in parte piana in parte a falde inclinate. L'appartamento è dotato di un cortile ad L, sul prospetto interno, pavimentato. Il corpo scala dell'edificio, così come l'appartamento in questione, ha accesso pedonale dal civico n.30. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 1228, Sub. 13, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9)

Valore di stima del bene: € 15.400,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio di stima adottato è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, forniti allo scrivente da agenzie immobiliari specializzate, estratti da riviste immobiliari e comparati con i valori forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per zone omogenee. Si può desumere che per gli appartamenti simili a quelle in esame il prezzo medio attuale di mercato è di circa € 1.100,00 al metro quadrato di superficie commerciale. L'immobile appare in sufficienti condizioni interne ma deficitario per quanto riguarda le opere di finitura esterna delle facciate e degli spazi comuni dello stabile ed inoltre non ha affacci panoramici.

Al valore unitario si applica un coefficiente correttivo pari a 0,8, ottenendo il valore di stima unitario pari a €/mq  $1200 \times 0,8 =$  €/mq 960,00. La superficie commerciale è determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98).

Quindi otterremo €  $960,00 \times 148,98 \text{ mq} =$  € 143.020,80.

Andranno sottratti gli oneri per l'ottenimento della Concessione edilizi in sanatoria, per l'intero lotto, già stimati in € 3.500,00.

Andranno sottratti, altresì, gli oneri per la certificazione energetica stimati con buona approssimazione in € 300,00 e per la certificazione dell'impianto elettrico che si stima in € 500,00. Per un totale spese di circa € 4.300,00. Pertanto detratte le somme necessarie prima indicate (€ 4.300,00), si determina il valore di mercato del bene pignorato pari ad € 138.720,80 che si approssima ad €. 139.000,00 (Euro centotrentanovemila/00)

La quota in vendita pari a 1/9 (circa 11,11%) corrisponde a € 15.444,44 che si approssima a € 15.400,00 (Euro quindicimilaquattrocento/00)

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T  
Ampio garage, avente altezza interna di circa mt.3,80, posto al primo terra di un edificio a due piani. Il corpo scala dell'edificio, ha accesso pedonale dal civico n.30 della Via G. Garibaldi. Il garage ha accesso dalla Via G. Garibaldi, al civico n.28 La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 9, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9)

Valore di stima del bene: € 3.150,00

Il criterio di stima che si adotterà è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, forniti allo scrivente da agenzie immobiliari specializzate, estratti da riviste immobiliari e comparati con i valori forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per zone omogenee. Si può desumere che per i garagès simili a quelli in esame il prezzo medio attuale di mercato è di circa € 800,00 al metro quadrato di superficie commerciale. La superficie commerciale è determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98). Quindi otterremo € 800 x 35,38 mq = € 28.304,00.

I costi di regolarizzazione urbanistica sono stati già conteggiati nella stima del Bene n.4 (Appartamento)

Pertanto si determina il valore di mercato del bene pignorato pari ad € 28.300,00 (Euro ventottomilatrecento/00)

La quota in vendita pari a 1/9 (circa 11,11%) corrisponde a € 3.144,44 che si approssima a € 3.150,00 (Euro tremilacentocinquanta/00)

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T

Ampio garage, avente altezza interna di circa mt.3,80, posto al primo terra di un edificio a due piani. Il corpo scala dell'edificio, ha accesso pedonale dal civico n.30 della Via G. Garibaldi. Il garage ha accesso dalla Via G. Garibaldi, al civico n.28/A, ed è stata ricavata una porta interna per mettere in contatto diretto il garage in questione con l'appartamento, oggetto anch'esso della stessa procedura esecutiva, indicato al Bene n.4. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 13, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9)

Valore di stima del bene: € 3.800,00

Il criterio di stima che si adotterà è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, forniti allo scrivente da agenzie immobiliari specializzate, estratti da riviste immobiliari e comparati con i valori forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per zone omogenee. Si può desumere che per i garagès simili a quelli in esame il prezzo medio attuale di mercato è di circa € 800,00 al metro quadrato di superficie commerciale. La superficie commerciale è determinata utilizzando dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (vedi Norma UNI 10750/2005 e D.P.R. 138/98). Quindi otterremo € 800 x 42,42 mq = € 33.936,00.

Pertanto si determina il valore di mercato del bene pignorato pari ad € 33.936,00 (Euro

trentatremilanovecentotrentasei/00)

La quota in vendita pari a 1/9 (circa 11,11%) corrisponde a € 3.770,29 che si approssima a € 3.800,00 (Euro tremilaottocento/00)

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T	148,98 mq	960,00 €/mq	€ 143.020,80	11,11%	€ 15.400,00
<b>Bene N° 5</b> - Garage San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T	35,38 mq	800,00 €/mq	€ 28.304,00	11,11%	€ 3.150,00
<b>Bene N° 6</b> - Garage San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T	42,42 mq	800,00 €/mq	€ 33.936,00	11,11%	€ 3.800,00
				Valore di stima:	€ 22.350,00

Valore di stima: € 22.350,00

**Valore finale di stima: € 22.350,00**

## LOTTO 3

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Aci Castello (CT) - Strada Provinciale per Ficarazzi-Acicastello n.191

Tratto di terreno, terrazzato, posto sulla strada provinciale, civico 191, che collega San Gregorio di Catania con la frazione Ficarazzi del comune di Aci Castello. L'ingresso al terreno avviene tramite attraversamento di cancello comune a diverse proprietà, lungo un viottolo (detto Vialetto privato dei Fati, come indicato dalla targhetta affissa) che conduce a circa un centinaio di metri dalla strada pubblica al terreno in questione. Il bene è recintato da tutti i lati, presenta alcune piante da fiore e qualche alberatura, ma appare in insufficiente stato di manutenzione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 4, Qualità Agrumeto

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

Valore di stima del bene: € 6.230,00

Il criterio di stima del terreno che si adotterà è quello sintetico-comparativo, con riferimento ai prezzi correnti nella zona, forniti allo scrivente da agenzie immobiliari specializzate, estratti da riviste immobiliari e comparati con i valori forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per zone omogenee.

Si può desumere che per gli immobili simili a quello in esame, agrumeto a ridosso del centro abitato, il prezzo medio attuale di mercato è di circa €10,00 al metro quadrato di superficie. Quindi otterremo € 10/mq x 623,00 mq = € 6.230,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Aci Castello (CT) - Strada Provinciale per Ficarazzi-Acicastello n.191	623,00 mq	10,00 €/mq	€ 6.230,00	100,00%	€ 6.230,00
Valore di stima:					€ 6.230,00

Valore di stima: € 6.230,00

**Valore finale di stima: € 6.230,00**

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

Catania, li 01/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Arena Matteo

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza storico della eseguita (Aggiornamento al 27/03/2019)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 22.4.69
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 24.11.71
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di compravendita terreno Comune di Aci Castello
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - C.E. n.31-2000 con grafici
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di vincolo a parcheggio
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Grafici allegati C.E. 31-00 per Vincolo a parcheggio
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Istanza sanatoria L 724-94 Prot.5251 del 27-02-95
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 15/04/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Pianta con indicazioni delle difformità riscontrate (Aggiornamento al 09/04/2019)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Pianta con indicazioni delle opere edili da eseguire
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stima lavori ripristino stato dei luoghi immobili Lotto 1
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica Comune di San Gregorio (Aggiornamento al 02/04/2019)
- ✓ N° 14 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica Comune di Aci Castello (Aggiornamento al 25/03/2019)
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - PLN\_F.2 Part.1228 sub. 6 (Aggiornamento al 05/03/2019)
- ✓ N° 16 Planimetrie catastali - PLN\_F.2 Part.1228 sub. 9 (Aggiornamento al 05/03/2019)
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - PLN\_F.2 Part.1228 sub. 10 (Aggiornamento al 05/03/2019)
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - PLN\_F.2 Part.1228 sub. 11 (Aggiornamento al 05/03/2019)
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - PLN\_F.2 Part.1228 sub. 12 (Aggiornamento al 05/03/2019)
- ✓ N° 20 Planimetrie catastali - PLN\_F.2 Part.1228 sub. 13 (Aggiornamento al 05/03/2019)
- ✓ N° 21 Estratti di mappa - Mappa F.5 part.4 Acicastello (Aggiornamento al 05/03/2019)
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 Part.1228 sub.6 (Aggiornamento al 27/05/2019)
- ✓ N° 23 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 Part.1228 sub.9 (Aggiornamento al 22/05/2019)
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 Part.1228 sub.10 (Aggiornamento al 05/03/2019)

- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 Part.1228 sub.11 (Aggiornamento al 22/05/2019)
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 Part.1228 sub.12 (Aggiornamento al 22/05/2019)
- ✓ N° 27 Visure e schede catastali - Visura storica F.2 Part.1228 sub.13 (Aggiornamento al 27/05/2019)
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - Visura storica F.5 Part.4 Acicastello (Aggiornamento al 04/03/2019)
- ✓ N° 29 Altri allegati - Ispezione ipotecaria aggiornata di tutti gli immobili (Aggiornamento al 27/05/2019)
- ✓ N° 30 Foto - Documentazione fotografica 644-17 (Aggiornamento al 15/04/2019)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T  
Appartamento costituito da due camere, un ampio salone, una cucina spaziosa, oltre ad accessori, posto al primo terra di un edificio a due piani con con copertura in parte piana in parte a falde inclinate. L'appartamento è dotato di spazi all'aperto, in gran parte pavimentati. L'intero edificio ha accesso pedonale dal civico n.30. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG "B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T  
Il garage fa parte del fabbricato avente accesso pedonale dal civico n.30. Tale immobile, garage in origine, attualmente è trasformato in studio comunicante sia con il Bene n.1 (appartamento) che col Bene n.3 (garage). L'apertura ad ampia saracinesca esistente è stata mantenuta solo esteriormente per non alterare il prospetto esterno mentre all'interno del vano però è stata edificata una parete al fine di eliminare l'effettiva apertura esterna. L'altezza interna del vano è di mt.3.80. Il garage gode di un'area di pertinenza, antistante l'ingresso, vincolata a parcheggio con atto di vincolo del 05/10/2000 Rep.27176 Racc.n.8122 registrato a Catania il 09/10/2000. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG "B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T  
Il garage fa parte del fabbricato avente accesso pedonale dal civico n.30. Tale immobile, garage, comunica direttamente dall'interno col Bene n.2 tramite porta. L'altezza interna del vano è di mt.3.80. All'interno è stata ricavata un'area soppalcata, realizzata con putrelle in acciaio, di circa 11 mq, adibita a ripostiglio con altezza utile di circa 1,90 mt. Il garage gode di un'area di

pertinenza, antistante l'ingresso, vincolata a parcheggio con atto di vincolo del 05/10/2000 Rep.27176 Racc.n.8122 registrato a Catania il 09/10/2000. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG "B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).

**Prezzo base d'asta: € 225.000,00**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T  
Appartamento costituito da due camere, un ampio salone, una cucina spaziosa, oltre a bagno e un lungo corridoio, posto al primo terra di un edificio a due piani con copertura in parte piana in parte a falde inclinate. L'appartamento è dotato di un cortile ad L, sul prospetto interno, pavimentato. Il corpo scala dell'edificio, così come l'appartamento in questione, ha accesso pedonale dal civico n.30. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 13, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9) Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG "B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T  
Ampio garage, avente altezza interna di circa mt.3,80, posto al primo terra di un edificio a due piani. Il corpo scala dell'edificio, ha accesso pedonale dal civico n.30 della Via G. Garibaldi. Il garage ha accesso dalla Via G. Garibaldi, al civico n.28 La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 9, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9) Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge

l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG "B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T

Ampio garage, avente altezza interna di circa mt.3,80, posto al primo terra di un edificio a due piani. Il corpo scala dell'edificio, ha accesso pedonale dal civico n.30 della Via G. Garibaldi. Il garage ha accesso dalla Via G. Garibaldi, al civico n.28/A, ed è stata ricavata una porta interna per mettere in contatto diretto il garage in questione con l'appartamento, oggetto anch'esso della stessa procedura esecutiva, indicato al Bene n.4. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 13, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/9) Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area Tecnica e Urbanistica e Lavori Pubblici - Ufficio Urbanistica, Gestione e Attuazione PRG" del Comune di San Gregorio di Catania è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove sorge l'edificio contenente l'immobile oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.2 Part.1228 ricade in zona di PRG "B0", meglio definita zona di completamento nel Centro Urbano. (Cfr.All.13).

**Prezzo base d'asta: € 22.350,00**

## **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Aci Castello (CT) - Strada Provinciale per Ficarazzi-Acicastello n.191

Tratto di terreno, terrazzato, posto sulla strada provinciale, civico 191, che collega San Gregorio di Catania con la frazione Ficarazzi del comune di Aci Castello. L'ingresso al terreno avviene tramite attraversamento di cancello comune a diverse proprietà, lungo un viottolo (detto Vialeto privato dei Fati, come indicato dalla targhetta affissa) che conduce a circa un centinaio di metri dalla strada pubblica al terreno in questione. Il bene è recintato da tutti i lati, presenta alcune piante da fiore e qualche alberatura, ma appare in insufficiente stato di manutenzione.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 4, Qualità Agrumeto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: A seguito di richiesta presso l'ufficio "Area 6^- Servizio 14°" del Comune di Aci Castello è stato ottenuto certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella ove è posto il terreno oggetto di stima. Da tale certificazione viene dichiarato che il lotto di terreno Fg.5 Part.4 ricade in zona di PRG "E1", meglio definita zona agricola consolidata. (Cfr.All.14).

**Prezzo base d'asta: € 6.230,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 644/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 225.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10, Categoria A2	<b>Superficie</b>	165,23 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta in stato conservativo discreto considerata l'epoca di cambio di destinazione d'uso (inizi anni 2000) e gli evidenti interventi di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento costituito da due camere, un ampio salone, una cucina spaziosa, oltre ad accessori, posto al primo terra di un edificio a due piani con copertura in parte piana in parte a falde inclinate. L'appartamento è dotato di spazi all'aperto, in gran parte pavimentati. L'intero edificio ha accesso pedonale dal civico n.30. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente occupato dalla esecutata. La sig.ra **** Omissis **** risulta risiedere nell'immobile dal 2010.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 10, Categoria A2	<b>Superficie</b>	21,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il vano (accorpato di fatto al Bene n.1), utilizzato come camera studio, risulta in stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Il garage fa parte del fabbricato avente accesso pedonale dal civico n.30. Tale immobile, garage in origine, attualmente è trasformato in studio comunicante sia con il Bene n.1 (appartamento) che col Bene n.3 (garage). L'apertura ad ampia saracinesca esistente è stata mantenuta solo esteriormente per non alterare il prospetto esterno mentre all'interno del vano però è stata edificata una parete al fine di eliminare l'effettiva apertura esterna. L'altezza interna del vano è di mt.3.80. Il garage gode di un'area di pertinenza, antistante l'ingresso, vincolata a parcheggio con atto di vincolo del 05/10/2000 Rep.27176 Racc.n.8122 registrato a Catania il 09/10/2000. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente occupato dalla esecutata che lo ha accorpato, abusivamente, all'appartamento adiacente nel quale risiede.		

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,32/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 12, Categoria C6	<b>Superficie</b>	33,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage risulta in stato conservativo sufficiente visto l'utilizzo e l'epoca di realizzazione (anni '70).		
<b>Descrizione:</b>	Il garage fa parte del fabbricato avente accesso pedonale dal civico n.30. Tale immobile, garage, comunica direttamente dall'interno col Bene n.2 tramite porta. L'altezza interna del vano è di mt.3.80. All'interno è stata ricavata un'area soppalcata, realizzata con putrelle in acciaio, di circa 11 mq, adibita a ripostiglio con altezza utile di circa 1,90 mt. Il garage gode di un'area di pertinenza, antistante l'ingresso, vincolata a parcheggio con atto di vincolo del 05/10/2000 Rep.27176 Racc.n.8122 registrato a Catania il 09/10/2000. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è attualmente utilizzato dalla esecutata.		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.350,00

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,30, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/9
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 13, Categoria A2	<b>Superficie</b>	148,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta in stato conservativo sufficiente vista l'epoca di realizzazione (anni '70) e di cambio di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione avvenuto nel 1987 con dichiarato nella domanda di sanatoria edilizia presentata a nome di **** Omissis **** prat. n.5251 del 27/02/1995 ai sensi della L. 724/94.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento costituito da due camere, un ampio salone, una cucina spaziosa, oltre a bagno e un lungo corridoio, posto al primo terra di un edificio a due piani con copertura in parte piana in parte a falde inclinate. L'appartamento è dotato di un cortile ad L, sul prospetto interno, pavimentato. Il corpo scala dell'edificio, così come l'appartamento in questione, ha accesso pedonale dal civico n.30. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.		
<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 è attualmente occupato dalla sig.ra **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 5 - Garage</b>	
<b>Ubicazione:</b>	San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28, piano T

<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/9
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	35,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage risulta in stato conservativo sufficiente vista l'epoca di realizzazione (anni '70).		
<b>Descrizione:</b>	Ampio garage, avente altezza interna di circa mt.3,80, posto al primo terra di un edificio a due piani. Il corpo scala dell'edificio, ha accesso pedonale dal civico n.30 della Via G. Garibaldi. Il garage ha accesso dalla Via G. Garibaldi, al civico n.28 La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.		
<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 è attualmente occupato dalla sig.ra **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 6 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Gregorio di Catania (CT) - Via Giuseppe Garibaldi,28/A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/9
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1228, Sub. 13, Categoria A2	<b>Superficie</b>	42,42 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il garage risulta in stato conservativo sufficiente vista l'epoca di realizzazione (anni '70). Presenta un'apertura che conduce direttamente all'appartamento attiguo (Bene n.4)dall'interno del garage.		
<b>Descrizione:</b>	Ampio garage, avente altezza interna di circa mt.3,80, posto al primo terra di un edificio a due piani. Il corpo scala dell'edificio, ha accesso pedonale dal civico n.30 della Via G. Garibaldi. Il garage ha accesso dalla Via G. Garibaldi, al civico n.28/A, ed è stata ricavata una porta interna per mettere in contatto diretto il garage in questione con l'appartamento, oggetto anch'esso della stessa procedura esecutiva, indicato al Bene n.4. La zona è piuttosto tranquilla dal punto di vista del traffico veicolare. Siamo a ridosso del centro del comune di San Gregorio, a ridosso di uffici comunali e plessi scolastici. Sono presenti nelle vicinanze diverse piccole attività commerciali raggiungibili a piedi, ma comunque all'occorrenza è facile raggiungere in auto i centri commerciali siti nel vicino comune di San Giovanni La Punta.		
<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 è attualmente utilizzato come accessorio dell'appartamento, indicato come Bene n.4, abitato dalla sig.ra **** Omissis ****.		

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.230,00**

<b>Bene N° 7 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aci Castello (CT) - Strada Provinciale per Ficarazzi-Acicastello n.191		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 4, Qualità Agrumeto	<b>Superficie</b>	623,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Tratto di terreno, terrazzato, posto sulla strada provinciale, civico 191, che collega San Gregorio di Catania con la frazione Ficarazzi del comune di Aci Castello. L'ingresso al terreno avviene tramite attraversamento di cancello comune a diverse proprietà, lungo un viottolo (detto Vialetto privato dei Fati, come indicato dalla targhetta affissa) che conduce a circa un centinaio di metri dalla strada pubblica al terreno in questione. Il bene è recintato da tutti i lati, presenta alcune piante da fiore e qualche alberatura, ma appare in insufficiente stato di manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 30/10/2007

Reg. gen. 72548 - Reg. part. 42327

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di San Gregorio di Catania.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32, PIANO T**

---

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 30/10/2007

Reg. gen. 72548 - Reg. part. 42327

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di san Gregorio di Catania.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,32/A, PIANO T**

---

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 30/10/2007

Reg. gen. 72548 - Reg. part. 42327

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di san Gregorio di Catania.

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,30, PIANO T**

---

**Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di San Gregorio di Catania.

**BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28, PIANO T**

---

**Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di san Gregorio di Catania.

**BENE N° 6 - GARAGE UBICATO A SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) - VIA GIUSEPPE GARIBALDI,28/A, PIANO T**

---

**Trascrizioni**

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 26/06/2017

Reg. gen. 22984 - Reg. part. 17352

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

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

Note: In rettifica della trascrizione, già citata, dell'ordinanza in data 19/09/2012 ai nn.43942 per errata indicazione dell'ubicazione degli immobili indicati nel comune di Acicastello anzichè nel comune di san Gregorio di Catania.

***Trascrizioni***

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Catania il 19/09/2012

Reg. gen. 43942 - Reg. part. 35463

Quota: 1/1

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

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