

---

# TRIBUNALE DI CATANIA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 302/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A .....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	8
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	9
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	10



Parti Comuni .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	11
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	12
Provenienze Ventennali .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	19



Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 302/2021 del R.G.E. ....	23
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.910,85</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A.....	25



## INCARICO

---

In data 02/03/2023, il sottoscritto Arch. Grasso Salvatore, con studio in via Alcide De Gasperi n.9 - 95025 - Aci Sant'Antonio (CT), email s.grass@tiscali.it, PEC salvatore.grasso2@archiworldpec.it, Tel. 347 65 56 044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2023 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 Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---

Trattasi di un appartamento su due elevazioni al piano rialzato ed al piano seminterrato della Palazzina A del complesso immobiliare per civili abitazioni sito nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) frazione Santa Maria la Stella, al civico 29 della via Tropea. E' costituito da 4 palazzine distinte; l'immobile oggetto di stima fa parte della Palazzina "A" composta da 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. L'appartamento in questione deriva dalla fusione, con parziale cambio di destinazione d'uso, delle originarie due particelle catastali (appartamento al piano rialzato e garage sottostante).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

---

Trattasi di un vano garage ubicato al piano sottostrada del terreno di pertinenza dell'appartamento posto a piano rialzato nella Palazzina A del complesso immobiliare per civili abitazioni sito nel Comune di Aci Sant'Antonio Frazione Santa Maria La Stella, al civico 29 della via Tropea.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---

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

Si segnala mancante l'avviso ai creditori iscritti di cui ex all'art. 498 c.p.c..

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

---

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

Si segnala mancante l'avviso ai creditori iscritti di cui ex all'art. 498 c.p.c..

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

---

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

La porzione di appartamento a piano rialzato confina:

a Nord in parte con terreno di pertinenza ed in parte con terreno condominiale prospicienti la via Tropea;  
a Sud con spazio comune alla palazzina A e D;  
ad Est con spazio d'accesso comune a tutte le palazzine;  
ad Ovest con spazio d'accesso comune alle unità a piano sottostrada della palazzina A.

La porzione di appartamento a piano seminterrato confina:

a Nord e ad Est con terrapieno;  
a Sud con vano scala e con altra proprietà della stessa palazzina;  
ad Ovest con spazio d'accesso comune alle unità a piano seminterrato della palazzina A.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

Il garage in questione risulta interrato su tre lati confina pertanto a Nord Est ed Ovest col terrapieno mentre a Sud con la corsia comune di manovra la quale risulta censita in catasto come bene comune non censibile.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,80 m	Rialzato
Balcone scoperto	71,35 mq	71,35 mq	0,25	17,84 mq	0,00 m	Rialzato
Giardino A	82,87 mq	92,32 mq	0,15	13,85 mq	0,00 m	Terra
Giardinetto B	28,53 mq	31,69 mq	0,15	4,75 mq	0,00 m	Terra
Giardinetto C	13,37 mq	15,12 mq	0,15	2,27 mq	0,00 m	Terra
Abitazione/Tavernetta	49,70 mq	60,14 mq	0,60	36,08 mq	2,45 m	Seminterrato
Ripostiglio su cavedio	4,80 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,45 m	Seminterrato



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>185,89 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>185,89 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Garage	36,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,00 mq</b>		

## **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>11/04/1990</b> al <b>27/02/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 179, Sub. 3 Categoria C6
Dal <b>11/04/1990</b> al <b>27/02/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 179, Sub. 1 Categoria A2
Dal <b>23/02/2006</b> al <b>30/03/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 179, Sub. 21 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7,5 Superficie catastale 169 mq Rendita € 619,75 Piano T-S1

A chiarimento di quanto riportato si evidenzia che l'odierna particella 179 sub 21 deriva dalla fusione con cambio parziale di destinazione d'uso degli originari part. 179 sub 1 e sub 3 (appartamento e garage sottostante). Dagli accertamenti catastali si è appurato che tali sub. 1 e sub. 3 risultano soppressi entrambi con Variazione in soppressione del 27/02/2006, pratica n. CT0049046, in atti dal 27/02/2006 - **VARIAZIONE - FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE.**

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**





Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/2006 al 30/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 179, Sub. 20 Categoria C6 Cl.8, Cons. 39 Superficie catastale 46 mq Rendita € 120,85 Piano S1

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	179	21		A2	8	7,5	169 mq Totale escluse aree scoperte 146 mq	619,75 €	T-S1		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile corrisponde a quanto riportato in catasto a meno della variazione di destinazione d'uso del vano cucina a piano terra che in realtà risulta un vano utile. Al momento del sopralluogo il vano in questione è adibito a camera da letto.

Ai fini dei parametri di abitabilità almeno un vano a piano terra (avente volume minimo di mc. 18 ed aerazione diretta) deve essere adibito a cucina. Inoltre al piano seminterrato il locale catastalmente indicato come cantina è adibito a cucina/soggiorno sebbene avente altezza interna inferiore al minimo normativo.

Visto che quanto riportato in catasto è congruente con le norme vigenti, si ritiene che l'unica possibilità di regolarizzazione dell'immobile sia apportare le modifiche che lo rendano conforme a quanto catastato.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	179	20		C6	8	39	46 mq	120,85 €	S1		



## **Corrispondenza catastale**

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

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---

L'immobile oggetto di stima risulta abitato, fornito di energia elettrica, acqua potabile e gas. Si presenta in buone condizioni interne, ad eccezione della porzione di cavedio di fatto a servizio dell'immobile quale ripostiglio che versa in cattive condizioni per le copiose infiltrazioni di umidità. La zona esterna e la parte a verde, si presenta in buone condizioni e ben curato. Anche i prospetti esterni e la copertura si presentano nelle ordinarie condizioni di manutenzione in considerazione della vetustà dell'immobile.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

---

L'immobile è in stato di conservazione ordinaria presentando i normali segni di vetustà.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---

L'appartamento gode della titolarità, in quota parte dei seguenti beni comuni non censibili:

- Stradella d'accesso carrabile comune a tutte le unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare;
- Stradella d'accesso carrabile parzialmente vincolata a parcheggio comune alle palazzine A e D
- Stradella d'accesso carrabile comune alle unità immobiliari costituenti il piano seminterrato della palazzina A.
- Scala condominiale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

---

Il garage in questione ha accesso dall'area individuata in catasto come bene comune non censibile ai sub costituenti la palazzina A. Le parti comuni sono pertanto:

- il percorso carrabile comune a tutte e quattro i corpi di fabbrica costituenti il complesso immobiliare
- il percorso carrabile (parzialmente vincolato a parcheggio) comune ai soli corpi A e D
- il percorso carrabile comune a tutti i sub della palazzina A.

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

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---



Per l'appartamento non risultano servitù attive o passive, a meno dei normali diritti sulle parti comuni.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

---

Non è gravato da servitù e gode dei diritti sulle parti comuni di accesso.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio costituito da n.4 palazzine identificate dalle lettere "A" "B" "C" e "D" nell'originario progetto. I beni in questione fanno parte della palazzina "A" di tale complesso edilizio.

La palazzina si sviluppa su 3 livelli (uno seminterrato e due fuori terra) oltre alla copertura a tetto. I vari piani sono collegati tra loro da una scala che serve le diverse unità immobiliari presenti.

L'ingresso principale all'appartamento, di cui trattasi, si trova al piano rialzato con accesso dall'androne comune.

Il piano rialzato è circondato da ballatoi pavimentati, da un ampio giardino e giardinetti lungo i lati nord ed est.

L'appartamento è così composto:

Al piano rialzato (catastalmente indicato come piano terra) si trova un ingresso-soggiorno dal quale si accede alla scaletta di comunicazione col piano sottostante, quattro camere, un bagno, una lavanderia, un corridoio. Il tutto corredato da spazi esterni, allo stesso livello vi sono dei balconi pavimentati mentre a livello inferiore di pochi gradini vi sono le aree a verde costituite da un più ampio giardino (giardino A) e lateralmente due altre aree a verde (giardinetti B e C).

Il piano seminterrato ha accesso diretto sia dall'esterno che dalla scala condominiale. oltre alla già citata scaletta di collegamento interna col piano rialzato. E' costituito da un unico vano adibito a cucina e soggiorno, un ripostiglio, un wc ed un piccolo locale con forno a legna. Inoltre dal vano più grande si accede ad un ripostiglio ricavato nel cavedio condominiale che serviva originariamente da aerazione e separazione dal terrapieno.

I pavimenti sono in ceramica e le pareti sono intonacate e rifiniti con idropittura come anche i soffitti, i bagni sono rifiniti con maiolica alle pareti e pavimento ceramico. Le porte interne dell'intero appartamento sono di legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono al piano seminterrato in metallo con vetrocamera e al piano rialzato sono in legno e vetro e persiane esterne ad ante in legno con alette mobili e necessitano di manutenzione.

La composizione dell'immobile così come modificato presenta essenzialmente una caratteristica d'uso pregiudizievole per il fatto che il vano cucina pranzo posto al livello seminterrato è comunicante con gli altri vani solo a mezzo di una piccola scala in legno del tipo a chiocciola che per dimensioni e caratteristiche rappresenta un impedimento per chi si trovasse anche nella temporanea condizione di ridotta o impedita capacità motoria. Il piano seminterrato inoltre presenta una carenza nei rapporti aero-illuminanti soprattutto per la distanza tra l'unico infisso e la parete contrapposta.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia ed è fornito di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori a parete. Infine l'immobile è dotato di citofono. Non è dotato di impianto d'allarme antintrusione. L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

---



Il garage in questione è stato realizzato con struttura in c.a. e solaio piano a travetti prefabbricati e pareti in muratura. L'altezza interna netta è di m. 1,96. Risulta interrato sui tre lati Nord Est ed Ovest Rifinito internamente con intonaco e finitura rustica di colore bianco con un'unica apertura con serranda metallica avvolgibile. Pavimentazione ceramica ed impianto elettrico sottotraccia. Allo stato attuale si trova in ordinario stato manutentivo

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

L'immobile risulta abitato ed in uso al debitore ed al suo nucleo familiare.

### **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A

Allo stato attuale l'immobile è occupato dalla debitrice con il proprio nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1990	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni De Rubertis	11/04/1990	10144	4892
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Catania	20/04/1990	16028	12451
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato.

Si segnala la costituzione di un fondo patrimoniale del 30/08/2012, Trascritto il 31/08/2012 ai nn. 41994/34039 con documenti successivi correlati : Annotazione di inefficacia totale nn. 31721/4431 del 31/07/2019; Annotazione di inefficacia parziale nn. 19049/2649.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1990	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Giovanni De Rubertis	11/04/1990	10144	4892
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Di Catania	20/04/1990	16028	12451
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si evidenzia che il bene in oggetto è stato realizzato su terreno di pertinenza dell'originario immobile Part. 179 Sub 1 (oggi Sub 21), in totale assenza di titolo edilizio. Successivamente giusta istanza di Sanatoria Prot. n. 5153 del 28/02/1995 è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n.97-S/2009 del 01/09/2009.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 11/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Catania il 11/02/2016  
Reg. gen. 4810 - Reg. part. 530  
Importo: € 385.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza Ex Art. 186 Ter C.P.C.  
Iscritto a Catania il 01/02/2017  
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 463  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### ***Trascrizioni***

- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 18/12/2013  
Reg. gen. 60881 - Reg. part. 48803  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Revoca Atti soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 28/04/2014  
Reg. gen. 16175 - Reg. part. 12277  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 15/06/2016  
Reg. gen. 22733 - Reg. part. 17489  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 15/11/2017  
Reg. gen. 42377 - Reg. part. 32340  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Catania il 24/05/2021

Reg. gen. 23361 - Reg. part. 17480

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

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

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 11/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Catania il 11/02/2016  
Reg. gen. 4810 - Reg. part. 530  
Importo: € 385.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza Ex Art. 186 Ter C.P.C.  
Iscritto a Catania il 01/02/2017  
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 463  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 18/12/2013  
Reg. gen. 60881 - Reg. part. 48803  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Revoca Atti soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 28/04/2014  
Reg. gen. 16175 - Reg. part. 12277  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 15/06/2016  
Reg. gen. 22733 - Reg. part. 17489



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

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

Formalità a carico della procedura

- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Catania il 15/11/2017

Reg. gen. 42377 - Reg. part. 32340

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Catania il 24/05/2021

Reg. gen. 23361 - Reg. part. 17480

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

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---

L'area su cui è stato edificato l'intero complesso immobiliare ricadeva nella zona individuata come C2 nello strumento urbanistico all'epoca vigente, e la realizzazione è avvenuta rispettando i parametri imposti dalle norme di attuazione.

Secondo il P.R.G. vigente ad Aci Sant'Antonio, approvato con D.A. n.1120 del 12-07-1991, l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea" C3" la parte del lotto prospiciente la Via Tropea ricade nella fascia "Verde di rispetto". Dette zone risultano rispettivamente alle prescrizioni degli artt. 16 e 24 lett. C delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

---

Secondo il P.R.G. vigente ad Aci Sant'Antonio, approvato con D.A. n.1120 del 12-07-1991, l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea" C3"; la parte del lotto prospiciente la Via Tropea ricade nella fascia "Verde di rispetto". Dette zone risultano rispettivamente alle prescrizioni degli artt. 16 e 24 lett. C delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Aci Sant'Antonio, prot. n.8168/2023 del 29/03/2023, è emerso che sull'immobile oggetto di pignoramento sono state rilasciate i seguenti titoli edilizi e altre autorizzazioni:

-Concessione edilizia n. 137 del 30/11/1987;

-Variante n. 20 del 24/03/1988 e Variante n. 120 del 30/10/1989;





-Permesso di Abitabilità del 24/11/1989 pratica 21/87.

I lavori risultano iniziati il 10/12/1987 ed ultimati il 14/11/1989

Successivamente all'acquisto l'immobile ha subito delle variazioni per fusione e variazione della destinazione d'uso del piano seminterrato per tali variazioni è stata inoltrata istanza di sanatoria edilizia prot.5152 del 28/02/1995, da documentazioni ed informazioni assunte presso il competente ufficio comunale si è accertato che la pratica è in corso di definizione.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dall'esame della documentazione acquisita e dall'esito del sopralluogo effettuato si è potuto accertare che non vi è perfetta corrispondenza fra i progetti approvati e la pratica di sanatoria inoltrata con l'effettiva situazione dell'immobile. L'attuale immobile infatti deriva dalla fusione e parziale cambio di destinazione d'uso delle due unità immobiliari che costituivano gli immobili originari.

Il progetto originario prevedeva infatti al piano rialzato l'unità immobiliare costituente l'appartamento con quattro vani, cucina abitabile, lavanderia, wc e corridoio; mentre al piano seminterrato l'unità immobiliare distinta con un unico vano adibito a garage.

Le modifiche apportate sono costituite da:

- realizzazione di un foro nel solaio e installazione di una scaletta in legno per rendere comunicanti le due unità immobiliari fondendole di fatto in unica unità

- eliminazione al piano rialzato della cucina

- realizzazione al piano seminterrato di un piccolo forno, un ripostiglio ed un servizio igienico, realizzazione di una cucina in muratura e cambio di destinazione d'uso dell'intero piano.

Inoltre è stata annessa una parte del cavedio condominiale trasformandolo in ripostiglio a servizio dell'immobile.

Per tali opere è stata inoltrata pratica di sanatoria edilizia che però riguarda solo parzialmente le opere realizzate infatti fa riferimento esclusivamente all'originario sub.3 evidenziando solo la trasformazione di una parte da garage a tavernetta al piano seminterrato mentre al piano rialzato non menziona alcuna trasformazione.

Accertato che il piano seminterrato ha altezza inferiore a m. 2,70 e risultano insufficientemente aeroilluminati i locali in essa ricavati possono considerarsi solo come accessori ma non possono ivi realizzarsi locali abitabili, stante il disposto normativo del D.M. 05/07/1975 che impone tali limiti, le norme in tema di altezza minima ed aeroilluminazione costituiscono diretta attuazione degli articoli 218, 344 e 345 del testo unico delle leggi sanitarie del 27 luglio 1934, n. 126 e seguendo i principi desumibili dalla giurisprudenza della Corte costituzionale (sentenza n. 256/1996) ribaditi da numerose sentenze del Consiglio di Stato, le norme in materia di salubrità ai fini dell'abitabilità degli edifici non sono derogabili quando i relativi requisiti sono fissati da disposizioni legislative.

Per quanto sopra esposto i locali al piano seminterrato risultano ammissibili in deroga solo come accessori dei locali abitabili al piano terra dove di fatto manca il locale cucina che dovrà essere ripristinato come riportato



nella planimetria catastale.

Pertanto per la regolarizzazione dell'immobile dovranno realizzarsi le opere per il ripristino della cucina al piano terra e la pratica deve essere integrata inserendovi sia le superfici al piano seminterrato trasformate con la realizzazione dei tramezzi e degli impianti in forno, ripostiglio e wc; sia l'inserimento della scala interna per la fusione delle due originarie particelle.

Tali ultime sono individuabili nella tipologia di abuso n.7 che comprende "Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 31 lettera b), della legge n. 457/1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità" per le quali è previsto il pagamento di un'oblazione fissa.

Per il completamento della pratica si dovrà comunque produrre il certificato di mancanza di pregiudizio, ripresentare le tavole grafiche o correggere quelle già presentate e dopo il rilascio della Concessione in Sanatoria si dovrà redigere la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Pertanto sarà necessario completare la procedura edilizia:

- Completamento/Integrazione Pratica edilizia gestita da un tecnico;
- Completamento e integrazione pagamento oblazioni;
- Ripristino dei luoghi allo stato di abitabilità come riportato in catasto;
- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA);
- Nuova catastazione;
- Spese per diritti e bolli;

Totale spese da sostenere circa € 5.500

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Aci Sant'Antonio, prot. n.8168/2023, è emerso che sull'immobile oggetto di pignoramento sono state rilasciate i seguenti titoli edilizi e altre autorizzazioni:

-Concessione edilizia n. 97-S/2009 del 01/09/2009 giusto parere tecnico favorevole dell'Ufficio Sanatoria del 10/03/2009;

I lavori risultano ultimati e l'immobile è corrispondente a quanto riportato nei grafici allegati e parte integrante della concessione edilizia in sanatoria rilasciata.

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Per l'intero complesso edilizio alcune aree, distinte per le varie palazzine, sono state vincolate a parcheggio come stabilito dalla normativa edilizia e come riportato nel titolo di proprietà.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il criterio di formazione del lotto scaturisce dalla stretta correlazione fra i due beni soprattutto legata alla zona d'accesso ed alla necessità di dotare nuovamente l'abitazione di garage, e che l'eventuale separazione dei due beni comporterebbe un notevole deprezzamento dell'appartamento.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato

Trattasi di un appartamento su due elevazioni al piano rialzato ed al piano seminterrato della Palazzina A del complesso immobiliare per civili abitazioni sito nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) frazione Santa Maria la Stella, al civico 29 della via Tropea. E' costituito da 4 palazzine distinte; l'immobile oggetto di stima fa parte della Palazzina "A" composta da 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. L'appartamento in questione deriva dalla fusione, con parziale cambio di destinazione d'uso, delle originarie due particelle catastali (appartamento al piano rialzato e garage sottostante).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 179, Sub. 21, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 167.301,00

Il criterio di stima utilizzato per valutare l'immobile sottoposto a procedimento esecutivo è quello diretto - sintetico basato sul metodo del confronto. Per avere dei parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa di inserzioni di vendita di immobili nella zona limitrofa tra vari siti di agenzie immobiliari e consultato mediatori della zona. Inoltre si è fatto riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi all'anno 2022 secondo semestre (ultimo dato utile) e ad altri borsini immobiliari riferiti al mese di maggio 2022. Il procedimento in pratica consiste nel ricavare tra tutti i valori reperiti il Valore Medio Unitario. Il valore del bene verrà individuato moltiplicando la superficie commerciale o convenzionale per il Valore Medio Unitario, opportunamente rettificato ove occorre e tenendo conto anche delle particolari caratteristiche tipologiche e manutentive del bene oggetto di valutazione. Il Valore Medio Unitario di 902,00 €/mq tiene conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Cioè considera la posizione urbana del bene rispetto al Comune di appartenenza. Tale valore Medio tiene altresì conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, compresi i requisiti previsti dalle norme vigenti in materia di qualità edilizia e abbattimento delle barriere architettoniche (rapporti aeroilluminanti, presenza di ascensore e scivole di accesso e adattabilità dei bagni per i diversamente abili, ecc.) Per quanto sopra esposto si arriva a determinare un Valore Medio Unitario Ponderato



arrotondato a 900,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A  
Trattasi di un vano garage ubicato al piano sottostrada del terreno di pertinenza dell'appartamento posto a piano rialzato nella Palazzina A del complesso immobiliare per civili abitazioni sito nel Comune di Aci Sant'Antonio Frazione Santa Maria La Stella, al civico 29 della via Tropea.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 179, Sub. 20, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 27.300,00  
Il criterio di stima utilizzato per valutare l'immobile sottoposto a procedimento esecutivo è quello diretto - sintetico basato sul metodo del confronto. Per avere dei parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa di inserzioni di vendita di immobili nella zona limitrofa tra vari siti di agenzie immobiliari e consultato mediatori della zona. Inoltre si è fatto riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi all'anno 2022 secondo semestre (ultimo dato utile) e ad altri borsini immobiliari riferiti al mese di maggio 2022. Il procedimento in pratica consiste nel ricavare tra tutti i valori reperiti il Valore Medio Unitario. Il valore del bene verrà individuato moltiplicando la superficie commerciale o convenzionale per il Valore Medio Unitario, opportunamente rettificato ove occorre e tenendo conto anche delle particolari caratteristiche tipologiche e manutentive del bene oggetto di valutazione. Il Valore Medio Unitario di 700,00 €/mq tiene conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato	185,89 mq	900,00 €/mq	€ 167.301,00	100,00%	€ 167.301,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A	39,00 mq	700,00 €/mq	€ 27.300,00	100,00%	€ 27.300,00
				Valore di stima:	€ 194.601,00

Valore di stima: € 194.601,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenze di garanzie per vizi del bene venduto	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica a completamento pratica di sanatoria e SCA	5500,00	€

**Valore finale di stima: € 159.910,85**



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.

Aci Sant'Antonio, li 02/06/2023

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato  
Trattasi di un appartamento su due elevazioni al piano rialzato ed al piano seminterrato della Palazzina A del complesso immobiliare per civili abitazioni sito nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) frazione Santa Maria la Stella, al civico 29 della via Tropea. E' costituito da 4 palazzine distinte; l'immobile oggetto di stima fa parte della Palazzina "A" composta da 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. L'appartamento in questione deriva dalla fusione, con parziale cambio di destinazione d'uso, delle originarie due particelle catastali (appartamento al piano rialzato e garage sottostante). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 179, Sub. 21, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui è stato edificato l'intero complesso immobiliare ricadeva nella zona individuata come C2 nello strumento urbanistico all'epoca vigente, e la realizzazione è avvenuta rispettando i parametri imposti dalle norme di attuazione. Secondo il P.R.G. vigente ad Aci Sant'Antonio, approvato con D.A. n.1120 del 12-07-1991, l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea" C3" la parte del lotto prospiciente la Via Tropea ricade nella fascia "Verde di rispetto". Dette zone risultano rispettivamente alle prescrizioni degli artt. 16 e 24 lett. C delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A  
Trattasi di un vano garage ubicato al piano sottostrada del terreno di pertinenza dell'appartamento posto a piano rialzato nella Palazzina A del complesso immobiliare per civili abitazioni sito nel Comune di Aci Sant'Antonio Frazione Santa Maria La Stella, al civico 29 della via Tropea. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 179, Sub. 20, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente ad Aci Sant'Antonio, approvato con D.A. n.1120 del 12-07-1991, l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea" C3"; la parte del lotto prospiciente la Via Tropea ricade nella fascia "Verde di rispetto". Dette zone risultano rispettivamente alle prescrizioni degli artt. 16 e 24 lett. C delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

**Prezzo base d'asta: € 159.910,85**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 302/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.910,85**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea, 29, piano Rialzato e seminterrato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 179, Sub. 21, Categoria A2	<b>Superficie</b>	185,89 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima risulta abitato, fornito di energia elettrica, acqua potabile e gas. Si presenta in buone condizioni interne, ad eccezione della porzione di cavedio di fatto a servizio dell'immobile quale ripostiglio che versa in cattive condizioni per le copiose infiltrazioni di umidità. La zona esterna e la parte a verde, si presenta in buone condizioni e ben curato. Anche i prospetti esterni e la copertura si presentano nelle ordinarie condizioni di manutenzione in considerazione della vetustà dell'immobile.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento su due elevazioni al piano rialzato ed al piano seminterrato della Palazzina A del complesso immobiliare per civili abitazioni sito nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) frazione Santa Maria la Stella, al civico 29 della via Tropea. E' costituito da 4 palazzine distinte; l'immobile oggetto di stima fa parte della Palazzina "A" composta da 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. L'appartamento in questione deriva dalla fusione, con parziale cambio di destinazione d'uso, delle originarie due particelle catastali (appartamento al piano rialzato e garage sottostante).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta abitato ed in uso al debitore ed al suo nucleo familiare.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aci Sant'Antonio (CT) - Via Tropea n.29, edificio A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 179, Sub. 20, Categoria C6	<b>Superficie</b>	39,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in stato di conservazione ordinaria presentando i normali segni di vetustà.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un vano garage ubicato al piano sottostrada del terreno di pertinenza dell'appartamento posto a piano rialzato nella Palazzina A del complesso immobiliare per civili abitazioni sito nel Comune di Aci Sant'Antonio Frazione Santa Maria La Stella, al civico 29 della via Tropea.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Allo stato attuale l'immobile è occupato dalla debitrice con il proprio nucleo familiare.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA, 29, PIANO RIALZATO E SEMINTERRATO

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Catania il 11/02/2016  
Reg. gen. 4810 - Reg. part. 530  
Importo: € 385.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza Ex Art. 186 Ter C.P.C.  
Iscritto a Catania il 01/02/2017  
Reg. gen. 3706 - Reg. part. 463  
Importo: € 100.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 18/12/2013  
Reg. gen. 60881 - Reg. part. 48803  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Revoca Atti soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 28/04/2014  
Reg. gen. 16175 - Reg. part. 12277  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 15/06/2016  
Reg. gen. 22733 - Reg. part. 17489  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**  
Trascritto a Catania il 15/11/2017  
Reg. gen. 42377 - Reg. part. 32340  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Catania il 24/05/2021

Reg. gen. 23361 - Reg. part. 17480

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

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

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACI SANT'ANTONIO (CT) - VIA TROPEA N.29, EDIFICIO A**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Catania il 11/02/2016

Reg. gen. 4810 - Reg. part. 530

Importo: € 385.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Ordinanza Ex Art. 186 Ter C.P.C.

Iscritto a Catania il 01/02/2017

Reg. gen. 3706 - Reg. part. 463

Importo: € 100.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Catania il 18/12/2013

Reg. gen. 60881 - Reg. part. 48803

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Revoca Atti soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Catania il 28/04/2014

Reg. gen. 16175 - Reg. part. 12277

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Catania il 15/06/2016

Reg. gen. 22733 - Reg. part. 17489

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

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

Formalità a carico della procedura

- **Revoca Atti Soggetti a Trascrizione**

Trascritto a Catania il 15/11/2017

Reg. gen. 42377 - Reg. part. 32340



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Catania il 24/05/2021  
Reg. gen. 23361 - Reg. part. 17480  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

