
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

Esecuzione Immobiliare 916/2014 del R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Panzera Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 916/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 2	4
Bene N° 2 - Soffitta ubicata a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 3.....	5
Bene N° 3 - Garage ubicato a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 1S.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 2.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20

Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	23
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 3	26
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali	29
Precisazioni.....	29
Patti	29
Stato conservativo.....	29
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Stima / Formazione lotti	37
Lotto 1	37
Lotto 2	40
Lotto 3	41
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 916/2014 del R.G.E.	46
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 52.060,59	46
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 14.745,38	47
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 9.598,48	47

INCARICO

All'udienza del 04/08/2016, il sottoscritto Dott. Giovanni Panzera geometra laureato, con studio in Via Caronda, 172 - 95128 - Catania (CT), email dott.panzera@gmail.com, pec: giovanni.panzera@geopec.it, Tel. 347 2431165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2016 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 Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ. 1), edificio B, piano 2, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 15, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06.
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)
- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ. 1), edificio B, piano 3, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 21, categoria "in corso di costruzione".
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ. 1), edificio B, piano 1S, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 33, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq., sup. catastale totale 25 mq., rendita € 68,17.
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MASCALI (CT) - VIA ANTONINO SAETTA, 1, EDIFICIO B, PIANO 2

Il complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima si trova ubicato nel Comune di Mascali (CT) e precisamente in via Antonino Saetta civ. 1 (già via strada III, civ. 1).

L'edificio, è inserito in un complesso condominiale denominato "Panorama" costituito da due corpi di fabbrica di cui una composta da due palazzine accorpate ed una singola con ampia corte esterna ed un ingresso comune da via Antonino Saetta civ. 1. Detto complesso edilizio risulta essere stato edificato nel 2002 ed è costituito da tre elevazioni fuori terra ed una copertura con tetto a falde inclinate con struttura in c.a..

All'interno del Complesso condominiale vi sono ampi spazi esterni adibiti a posti auto scoperti e corsie di manovra. Nello specifico, il piano terra è adibito a garages, il piano primo e secondo adibiti a civile abitazione ed un piano terzo sottotetto adibito a locali sgombro.

Il fabbricato ricade in area residenziale nel Piano di Zona Edilizia Economica Popolare (PEEP) di Mascali centro. Esso è stato edificato dove sono presenti edifici e fabbricati edilizi tipologicamente ed architettonicamente omogenei. In detta area sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria quali viabilità, rete idrica, illuminazione e rete gas.

Lo stabile è inserito in un contesto in mediocre stato di conservazione, ubicato in una zona centrale dove sono presenti scuole elementari e medie inferiori nel quartiere, così come, nelle vicinanze sono presenti piccole attività commerciali.

L'appartamento in oggetto, è situato al secondo piano, si compone di un ingresso/soggiorno di mq. 22,82, una camera (1) di mq. 9,46 con balcone di mq. 3,52, una camera (2) di mq. 15,33 con balcone di mq. 5,43, una camera (3) di mq. 14,40 con balcone di mq. 4,83, un vano lavanderia/wc di mq. 4,00, un bagno di mq. 6,12, un disimpegno di mq. 5,06 ed una cucina di mq. 17,35 con ampio balcone di mq. 7,89, per una superficie utile interna di mq. 94,54. L'altezza utile interna è di 2,70 ml.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/03/2017.

Custode delle chiavi: 

In data 17/03/2017, il sottoscritto C.T.U., a seguito dell'autorizzazione rilasciata dal G.E., ha proceduto ad effettuare, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro di fiducia, l'accesso forzoso presso i beni oggetto di pignoramento (vedi allegato 11). Durante il suddetto sopralluogo non è stato possibile accedere all'appartamento (sub. 15) ed al locale sottotetto (sub. 21) ma soltanto al garage (sub. 33). Tuttavia è stato reperito il recapito telefonico dell'amministratore del Condominio "Panorama", l'avv. **** Omissis ****, che ha prontamente informato il debitore esecutato, il quale ha contattato telefonicamente il sottoscritto C.T.U. comunicandogli che avrebbe acconsentito l'accesso ai rimanenti immobili.

BENE N° 2 - SOFFITTA UBICATA A MASCALI (CT) - VIA ANTONINO SAETTA, 1, EDIFICIO B, PIANO 3

Il locale sottotetto in oggetto, è situato al terzo piano, si compone di un ambiente principale ed un piccolo ripostiglio, per una superficie utile interna di complessivi mq. 93,94 di cui mq. 58,70 con altezza maggiore di 1,50 ml e mq. 35,24 con altezza inferiore di 1,50. L'altezza media utile interna è di 2,10 ml.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 22/03/2017.

Custode delle chiavi: 

In data 17/03/2017, il sottoscritto C.T.U., a seguito dell'autorizzazione rilasciata dal G.E., ha proceduto ad effettuare, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro di fiducia, l'accesso forzoso presso i beni oggetto di pignoramento (vedi allegato 11). Durante il suddetto sopralluogo non è stato possibile accedere all'appartamento (sub. 15) ed al locale sottotetto (sub. 21) ma soltanto al garage (sub. 33). Tuttavia è stato reperito il recapito telefonico dell'amministratore del Condominio "Panorama", l'avv. **** Omissis ****, che ha prontamente informato il debitore esecutato, il quale ha contattato telefonicamente il sottoscritto C.T.U. comunicandogli che avrebbe acconsentito l'accesso ai rimanenti immobili.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MASCALI (CT) - VIA ANTONINO SAETTA, 1, EDIFICIO B, PIANO 1S

Il Garage in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada dell'edificio condominiale palazzina "B", ed è accessibile attraverso spazi comuni interni di manovra, con ingresso carrabile da via Antonino Saetta civ. 1.

Il suddetto garage si compone di un'unico ambiente di mq. 22,06, adibito a ricovero delle autovetture. L'altezza utile interna è di 2,70 ml.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/03/2017.

Custode delle chiavi: Cancelleria del Tribunale di Catania - VI Sezione Civile

In data 17/03/2017, il sottoscritto C.T.U., a seguito dell'autorizzazione rilasciata dal G.E., ha proceduto ad effettuare, con l'ausilio della forza pubblica e di un fabbro di fiducia, l'accesso forzoso presso i beni oggetto di pignoramento (vedi allegato 11). Durante il suddetto sopralluogo non è stato possibile accedere all'appartamento (sub. 15) ed al locale sottotetto (sub. 21) ma soltanto al garage (sub. 33). Tuttavia è stato reperito il recapito telefonico dell'amministratore del Condominio "Panorama", l'avv. **** Omissis ****, che ha prontamente informato il debitore esecutato, il quale ha contattato telefonicamente il sottoscritto C.T.U. comunicandogli che avrebbe acconsentito l'accesso ai rimanenti immobili.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ. 1), edificio B, piano 2, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 15, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06.
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)

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 superficiaria 1/1)

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

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

Il sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, è titolare del diritto di proprietà superficiaria mentre proprietario dell'aerea risulta essere il Comune di Mascali, come da convenzione del 17/11/1998. A tal proposito, il sottoscritto CTU, ha richiesto al Comune di Mascali, con nota del 09/05/2017, protocollo 6347, il rilascio di eventuali importi per il riscatto del diritto dell'area relativa ai soli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota del 24/05/2017, protocollo 936 (vedi allegato n. 19), l'U.T.C. del Comune di Mascali rispondeva che: "per il riscatto del diritto dell'aerea nella zona P.E.E.P. di Mascali centro, per il lotto di terreno individuato in catasto al foglio 26 particella 1584 (assegnato a **** Omissis ****), è possibile fornire due prezzi determinati entrambi per lotti appartenenti al medesimo piano urbanistico per cooperative edilizie, in cui uno è scaturente da una stima d'ufficio riguardante l'eventuale vendita di

lotti non ancora edificati e l'altro da una compravendita recente, in cui l'Ente ha ceduto il diritto dell'area alla Cooperativa ... , e precisamente: dalla stima d'ufficio si determina un prezzo pari ad € 354.441,60, mentre per quello relativo alla compravendita il prezzo è pari ad € 304.233,14, entrambi calcolati per il lotto di terreno in esame".

Non essendo stato possibile avere un prezzo unitario per effettuare la stima dei singoli immobili pignorati, il sottoscritto C.T.U., al fine di addivenire al valore dell'area per le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento, ha richiesto all'amministratore di condominio le relative tabelle millesimali generali, per poter sviluppare il seguente calcolo.

Preso in considerazione il prezzo di € 304.233,14, ritenuto più congruo in quanto scaturente da un valore di reale compravendita, diviso 1000, si è poi moltiplicato per i millesimi delle singole unità immobiliari pignorate, giungendo ai seguenti valori per il riscatto dell'area:

- per l'appartamento sub. 15, piano secondo, di millesimi 48,708, l'importo è pari ad € 14.818,58;
- per il locale sottotetto sub. 21, piano terzo, di millesimi 20,280, l'importo è pari ad € 6.169,84;
- per il locale garage sub. 33, piano cantinato, di millesimi 3,011, l'importo è pari ad € 916,04.

CONFINI

Appartamento ubicato al piano secondo, dell'edificio condominiale sito a Mascali (CT), in via Antonino Saetta civ. 1, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 15, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 355,06; confinante a nord con area su corsia di accesso ai garages, ad est con vano scala, vano ascensore ed altra u.i.u. (appartamento sub. 16), ad ovest con area esterna di pertinenza di u.i.u. (appartamento sub. 3) ed a sud con area esterna di pertinenza di u.i.u. (appartamento sub. 3) e vialetto di accesso alla palazzina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,54 mq	110,12 mq	1,00	110,12 mq	2,70 m	Secondo
Balcone scoperto	21,67 mq	21,67 mq	0,25	5,42 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				115,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2002 al 23/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1584, Sub. 15 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5

		Superficie catastale 119 Rendita € 355,06 Piano 2
Dal 23/08/2002 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1584, Sub. 15 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 119 Rendita € 355,06 Piano 2
Dal 16/12/2003 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1584, Sub. 15 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 119 Rendita € 355,06 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1584	15		A2	5	5,5	119	355,06	2	

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi cartacea della planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Catania, in fase di sopralluogo si è potuto accertare che l'attuale stato dei luoghi risulta essere difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Tali difformità consistono in una diversa distribuzione interna degli ambienti, che riguardano in particolare la realizzazione di un nuovo vano attraverso la costruzione di una parete in cartongesso, adiacente all'ingresso/soggiorno. Inoltre, nell'attuale planimetria catastale, così come anche nell'elaborato di progetto allegato alla variante finale, sono state rappresentate due finestre lungo il prospetto sud adiacenti al vano soggiorno, mentre, allo stato di fatto, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato soltanto una finestra, così come rappresentato nel rilievo (vedi allegato n. 5).

Al fine di regolarizzare le suddette difformità si dovrà procedere al ripristino della finestra, così come riportato negli elaborati grafici allegati alla Variante finale n. 34 del 24/06/2002 e nella planimetria catastale depositata in atti.

Il ripristino della suddetta finestra risulta essere necessario in quanto la realizzazione del nuovo vano ha alterato i parametri aero-illuminanti del vano ingresso/soggiorno, che attualmente risultano insufficienti a garantire i parametri imposti dalla norma (1/8 della superficie).

Per quanto riguarda la formazione del nuovo vano adiacente al soggiorno, che ha modificato la distribuzione interna degli ambienti, si potrà procedere alla sua regolarizzazione dopo avere ripristinato la finestra che potrà garantire i parametri imposti dalla norma.

La suddetta regolarizzazione a titolo oneroso, potrà essere effettuata, attraverso la presentazione di comunicazione C.I.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016 (Recepimento del Testo Unico sull'Edilizia 380/2001), per opere eseguite in assenza di titolo.

Soltanto dopo avere ottemperato alla regolarizzazione delle difformità sopra descritte, si potrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti all'ufficio anagrafe del Comune di Acireale (CT) il certificato di residenza dei sigg. **** Omissis **** (debitore esecutato), dal quale risulta che l'esecutato alla data del 20/10/2016 è residente nel Comune di Acireale, **** Omissis ****. Inoltre, è stato richiesto un certificato di stato di famiglia dal quale risulta celibe e da cui si evince che alla data del 22/05/2017 il nucleo familiare è composto da **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** questi ultimi entrambi minorenni.

PATTI

In fase di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha illustrato al debitore esecutato sig. **** Omissis **** il mandato ricevuto dal G.E. e le "Avvertenze per il debitore". Di queste ultime è stata consegnata anche una copia cartacea.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo è stato possibile accertare che lo stato generale di conservazione e manutenzione all'interno dell'appartamento risulta discreto considerato che non sono stati eseguiti recenti interventi di manutenzione, come ad esempio la pitturazione delle pareti e la manutenzione degli infissi e degli impianti.

La pavimentazione all'interno dell'appartamento è costituita da piastrelle, ad eccezione del vano ubicato a sud/ovest dove la pavimentazione è in laminato, mentre i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della lavanderia sono in ceramica.

Tutti gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio preveniciato e vetri con sportelli esterni con ovaline oscuranti che necessitano di interventi di manutenzione. Le porte interne sono state realizzate in legno tamburato - verniciato ancora in buono stato di conservazione ad eccezione della porta della camera adiacente al soggiorno che non risulta ancora installata.

Gli impianti tecnologici in dotazione all'immobile sono costituiti da quello idrico, igienico-sanitario ed elettrico risultanti a norma come da certificazione fornita all'epoca della costruzione, ciò nonostante sarebbe opportuno effettuare degli interventi di revisione.

Per quanto riguarda gli scarichi dei servizi igienici, essi vengono convogliati all'impianto fognario condominiale.

L'unità immobiliare in oggetto possiede un impianto d'acqua calda sanitaria (ACS) fornita da una caldaia esterna alimentata con gas metano, che allo stato di fatto, risulta non più funzionante e da sostituire.

Per quanto riguarda le condizioni generali dei muri e dei soffitti interni, in alcune zone sono ben visibili tracce di infiltrazione d'acqua provenienti dal sovrastante locale sottotetto e dalla copertura a tetto. Causa di dette infiltrazioni può essere attribuita alla mancata revisione del manto di tegole ed alla mancanza di infissi di chiusura del sottotetto. Pertanto, dovranno essere eseguiti lavori di manutenzione all'interno dell'appartamento, come ad esempio le opere di pitturazione delle pareti e dei soffitti.

Infine, lo stato generale di conservazione dei prospetti esterni e delle coperture dell'edificio, risulta essere in discrete condizioni, anche se, lungo i prospetti vi sono scrostamenti della pittura di rivestimento. Dovranno, pertanto, essere effettuati normali interventi di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale avente quindi parti comuni, definite per legge, con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione acquisita presso gli uffici dell'A.E., non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato nel Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali Centro su terreno riportato al C.T. di Mascali, foglio 26, part.lla 1104, 1105, 1584, ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali, con convenzione del 17/11/1998, registrata a Catania il 25/11/1998 al n. 7293.

La durata della suddetta convenzione viene determinata secondo quanto riportato all'art. 6 della stessa, che prevede: "Le parti convengono che la presente costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99 (novantanove) dalla data di consegna delle aree stesse.

Alla scadenza del predetto termine, il diritto di superficie dovrà ritenersi estinto a tutti gli effetti, salvo rinnovo ai sensi dei successivi Art. 17 e 18."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente stima risulta inserito in un contesto condominiale realizzato negli anni 2002, con struttura portante in c.a. intelaiata, solai in latero-cemento e tamponature esterne in laterizi doppio strato con intercapedine isolata ed una copertura a falde inclinate in latero-cemento rivestite da tegole tipo coppo siciliano.

Da una analisi visiva l'intero stabile, ad oggi, non presenta segni di dissesti, ed essendo un edificio di recente costruzione le facciate si presentano in discreto stato di conservazione.

L'immobile in oggetto (appartamento), si affaccia su tre lati e rispettivamente lungo i prospetti nord, ovest e sud del corpo "B-C".

L'altezza media utile dei locali interni all'appartamento è stata rilevata in ml. 2,70.

Le pareti interne sono state realizzate con tamponature in laterizio forato intonacate e rifinite con idropittura in tutti gli ambienti, ad eccezione del w.c. e della lavanderia, realizzati con un rivestimento di maioliche fino ad un'altezza di circa 1,50 e 2,00 ml dal pavimento; i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera.

La pavimentazione all'interno dell'appartamento è costituita da piastrelle tipo gres porcellanato, ad eccezione del vano ubicato a sud/ovest pavimentato con finto parquet in laminato, mentre i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi sono in ceramica.

Tutti i serramenti esterni sono costituiti da un infisso realizzato in alluminio preverniciato e vetri e pannelli ad ante esterne con ovaline oscuranti, tutti da revisionare. Le porte interne sono state realizzate in legno tamburato – verniciato ancora in discreto stato di conservazione ad eccezione della porta del nuovo vano adiacente all'ingresso soggiorno che risulta assente.

Gli impianti tecnologici in dotazione all'immobile sono costituiti da quello idrico, igienico-sanitario ed elettrico risultanti a norma come da certificazione fornita all'epoca della costruzione, ciò nonostante sarebbe opportuno effettuare degli interventi di revisione.

Per quanto riguarda gli scarichi dei servizi igienici, essi vengono convogliati all'impianto fognario condominiale.

Nell'unità immobiliare in oggetto, è presente impianto di acqua calda sanitaria (A.C.S.) alimentato da una caldaia esterna non funzionante ed ormai da sostituire.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato saltuariamente dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1999 al 23/08/2002	**** Omissis ****	Concessione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Mascali		5664/1999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	14/04/1999	12768	9562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/08/2002 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/08/2002		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	23/10/2007	70999	41388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giarre	11/08/2003	26	518
Dal 11/10/2002 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Fiorito	11/10/2002	364577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	17/10/2002	29410	39198
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Fiorito	16/12/2003	386892	13362
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	19/01/2004	1886	2625
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Catania	31/12/2003	11947	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalla verifica della Certificazione notarile depositata in atti, redatta dal Notaio Dott.ssa **** Omissis ****, si evince che la stessa ha accertato e certificato che:

(1) anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare corrispondente al terreno al foglio 26, mapp. 1104 e 1584 era di proprietà di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, in forza di:

- Atto di compravendita, Notaio **** Omissis **** n. 64127/15206 di rep. del 28/01/1969, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/1969 ai nn. 3680/3049, con il quale **** Omissis **** nata il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** e **** Omissis **** nata il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, vendevano a **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, che acquistava a mezzo del padre **** Omissis **** nato il **** Omissis **** ad **** Omissis **** (padre esercente la patria potestà sul figlio minore), in Mascali Contrada 20 tumuli fondo con fabbricati rurali, con comproprietà di cortile, cisterna e stradella, N.C.T. foglio 26 mapp. 127 ha 04.26.16, oltre ad altro.

- Atto di espropriazione per pubblica utilità del Comune di Mascali (CT) n. 1/2001 di repertorio del 27/02/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/03/2001 ai nn. 8686/6592, con il quale la proprietà dei terreni in Mascali al foglio 26 mapp. 1104 e 1584 veniva ceduta a titolo di esproprio dal sig. **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** al: Comune di Mascali, sede Mascali c.f. 83002130876.

(2) anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare corrispondente al terreno al foglio 26, mapp. 1105 era di proprietà del Comune di Mascali, sede Mascali c.f. 83002130876, in forza di:

- Atto di cessione volontaria di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio **** Omissis **** n. 5177 di rep. del 06/12/1990, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/01/1991 ai nn. 1526/1311, con il quale **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** cedeva il terreno censito al fg. 26 mapp. 856, oltre ad altro, al Comune di Mascali, sede Mascali c.f. 83002130876.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 05/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da SERIT SICILIA S.p.A.
Iscritto a Catania il 04/04/2008
Reg. gen. 19507 - Reg. part. 3285
Quota: piena proprietà
Importo: € 23.821,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.910,95

- **Ipoteca Legale** derivante da SERIT SICILIA S.p.A.
Iscritto a Catania il 09/07/2008
Reg. gen. 41710 - Reg. part. 7920
Quota: Piena proprietà
Importo: € 14.960,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.480,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 17/09/2014
Reg. gen. 34216 - Reg. part. 25132
Quota: piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia dell'Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel:

- pagamento di una tassa fissa di € 294,00 (di cui imposta ipotecaria € 200,00; imposta di bollo € 59,00; tassa ipotecaria € 35,00) per la cancellazione del pignoramento. La cancellazione della trascrizione può avvenire su ordine del Giudice;
- per le ipoteche volontarie la cancellazione è gratuita ai sensi della Legge Bersani in quanto la procedura avviene telematica a carico dell'istituto che ha concesso il mutuo.

Si rileva che il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima per esecuzione immobiliare, sono stati realizzati dal sig. **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis ****, nel Piano di Zona Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali Centro su terreno riportato al C.T. di Mascali, foglio 26, part.lle 1104, 1105, 1584, ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali con convenzione del 17/11/1998, registrata a Catania il 25/11/1998 al n. 7293.

La Banca Monte Paschi di Siena per la realizzazione del programma costruttivo ammesso a contributo dall'Assessorato ai LL.PP. Regione Siciliana con Decreto n. 120/8 del 23/01/2002 e ai sensi della L.R. n. 25 del 1/09/1993, ha concesso alla ditta **** Omissis **** con atti rogati dal dott. **** Omissis **** Notaio in Fiumefreddo di Sicilia, il 14/12/2001 registrati a Giarre il 19/12/2001 rispettivamente al n. 2229 ed al n. 2230, un mutuo di Euro 929.622,42 ammortizzabile in anni 15, con ipoteca a garanzia iscritta il 20/12/2001 ai n.ri 46736/6072 ed un mutuo di Euro 258.435,03 ammortizzabile in anni 15 con ipoteca a garanzia iscritta il 20/12/2001 ai n.ri 46737/6073, frazionati sui singoli alloggi e pertinenze con atti di erogazione e quietanza finale rogati dal Notaio **** Omissis **** di Mascali il 21/08/2002 registrati a Giarre il 09/09/2002 rispettivamente ai n.ri 1828 e 1829.

Con Atto di Vendita e quietanza del 16/12/2003, rogato dalla dott.ssa **** Omissis **** Notaio in Catania e registrato a Catania il 31/12/2003 al n. 11947 (vedi allegato n. 9), il sig. **** Omissis **** (debitore esecutato) si obbligava a pagare all'Istituto mutuante le rate semestrali di mutuo ivi compresi eventuali interessi di preammortamento relativi agli immobili venduti, e si obbligava a rispettare tutti i patti e le condizioni contenute nei suddetti atti di mutuo condizionato e definitivo di frazionamento, assumendo direttamente tutte le obbligazioni previste.

Dalla verifica della Certificazione notarile depositata in atti, redatta dal Notaio Dott.ssa **** Omissis ****, si evince che la stessa ha accertato e certificato la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., si riportano di seguito anche le seguenti formalità:

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/01/1995 ai n.ri 1262/997, atto del Ufficiale Giudiziario di Acireale del 03/01/1995, a favore **** Omissis ****, con sede in Messina, **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis **** c.f.: **** Omissis ****, grava il terreno censito al foglio 26, part.lla 127, oltre ad altro, per la quota di 1/1.

2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/12/2001 ai n.ri 46736/6072, atto Notaio **** Omissis **** n. 41236/10725 di rep. del 14/12/2001, a favore **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per la quota 1/1 in proprietà, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per la quota 1/1 in proprietà grava i terreni censiti al foglio 26, part.lle 1104, 1105 e 1584, importo totale Lire 3.600.000.000, importo capitale Lire 1.800.000.000, durata 15 anni.

L'iscrizione risulta annotata di:

- EROGAZIONE PARZIALE in data 19/03/2002 ai n.ri 10530/1089;
- EROGAZIONE A SALDO in data 24/01/2003 ai n.ri 3264/416;
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 24/01/2003 ai n.ri 3265/417 sul foglio 28 (rectius 26) part. 1584 sub. 15, 33, 21, capitale € 51.645,69, ipoteca € 103.291,38;
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 24/01/2003 ai n.ri 3267/419 sul foglio 28 (rectius 26) part. 1584 sub. 15, 33, 21, capitale € 14.357,50, ipoteca € 28.715,00;

3) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/12/2001 ai n.ri 46737/6073, atto Notaio **** Omissis **** n. 41237/10726 di rep. del 14/12/2001, a favore **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, grava i terreni censiti al foglio 26, part.lle 1104, 1105 e 1584, importo totale Lire 1.000.800.000, importo capitale Lire 500.400.000, durata 15 anni.

L'iscrizione risulta annotata di:

- EROGAZIONE PARZIALE in data 19/03/2002 ai n.ri 10531/1090;
- EROGAZIONE A SALDO in data 24/01/2003 ai n.ri 3266/418;
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 07/03/2013 ai n.ri 13304/1308 sul foglio 28 (rectius 26) part. 1584 sub. 15, 33, 21, capitale € 14.357,50, ipoteca € 28.715,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Su istanza presentata in data 11/11/2016, il Comune di Mascali in data 25/11/2016, ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal quale si evince che l'immobile sito nel territorio del Comune di Mascali, in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90, individuato nel N.C.T. al foglio di mappa 26 part.lla 1584, ricade in Zona "C 5 E P" (ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, PREFERENZIALE PER 167)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Densità edilizia territoriale 2,00 mc/mq;
- Distanza dal confine 6,00 mt;
- altezza massima assoluta 10,60;
- numero massimo piani fuori terra 3;
- rapporto di copertura 30%.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in questione è stato realizzato dalla ditta **** Omissis ****, nel Piano Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali centro su terreno riportato a N.C.T. di Mascali, al Foglio 26, particelle 1104, 1105, 1584, ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali con Convenzione rogata dalla dott.ssa **** Omissis **** Notaio in Catania, in data 17/11/1998 e registrata a Catania il 25/11/1998. Detto Complesso edilizio è stato realizzato con regolari Concessioni edilizie n. 5664 del 06/04/1999 e in variante n. 34/2002 del 24/06/2002, rilasciate dal Comune di Mascali. Inoltre, è stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità-Agibilità n. 19/2002 del 10/07/2002.

A seguito di attenta analisi cartacea delle planimetrie allegata al progetto approvato ed alla variante finale, nonché alle planimetrie catastali, in fase di sopralluogo si sono riscontrate delle difformità delle suddette planimetrie rispetto allo stato dei luoghi ed in particolare dell'appartamento (sub. 15). Tali difformità consistono in una diversa distribuzione interna degli ambienti, che riguardano in particolare la realizzazione di un nuovo vano attraverso la costruzione di una parete in cartongesso non ancora rifinita, adiacente all'ingresso/soggiorno. Inoltre, negli elaborati di progetto allegati alla variante finale n. 34/2002 (vedi allegato n. 16), sono state rappresentate due finestre lungo il prospetto sud adiacenti al vano soggiorno, mentre, allo stato di fatto, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato soltanto una finestra, così come rappresentato nel rilievo (vedi allegato n. 5). La mancanza di detta finestra, rappresenta anche una modifica del prospetto sud.

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, si dovrà procedere al ripristino della finestra, così come riportato negli elaborati grafici allegati alla Variante finale n. 34 del 24/06/2002 e nella planimetria catastale depositata in atti.

Il ripristino della suddetta finestra, risulta essere, inoltre, necessario in quanto la realizzazione del nuovo vano, ha alterato i parametri aero-illuminanti del vano soggiorno, che attualmente risultano insufficienti a garantire i parametri imposti dalla norma (1/8 della superficie).

Per quanto riguarda la formazione del nuovo vano adiacente al soggiorno, che ha modificato la distribuzione interna degli ambienti, si potrà procedere alla sua regolarizzazione dopo avere ripristinato la finestra che potrà garantire i parametri imposti dalla norma.

La suddetta regolarizzazione a titolo oneroso, potrà essere effettuata, attraverso la presentazione di comunicazione C.I.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016 (Recepimento del Testo Unico sull'Edilizia 380/2001), per opere eseguite in assenza di titolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 360,00

Su richiesta effettuata dal sottoscritto C.T.U. il 17/03/2017 a mezzo PEC, il l'avv. **** Omissis **** nella qualità di amministratore pro-tempore del complesso condominiale denominato "CONDOMINIO PANORAMA" di via Antonino Saetta n. 1, Mascali (CT), con risposta inviata tramite PEC del 14/04/2017, ha trasmesso gli importi delle quote dovute dal sig. **** Omissis ****, proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ. 1), edificio B, piano 3, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 21, categoria "in corso di costruzione".
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)

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 superficaria 1/1)

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

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

Il sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, è titolare del diritto di proprietà superficaria mentre proprietario dell'area risulta essere il Comune di Mascali, come da convenzione del 17/11/1998. A tal proposito, il sottoscritto CTU, ha richiesto al Comune di Mascali, con nota del 09/05/2017, protocollo 6347, il rilascio di eventuali importi per il riscatto del diritto dell'area relativa ai soli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota del 24/05/2017, protocollo 936 (vedi allegato n. 19), l'U.T.C. del Comune di Mascali rispondeva che: "per il riscatto del diritto dell'area nella zona P.E.E.P. di Mascali centro, per il lotto di terreno individuato in catasto al foglio 26 particella 1584 (assegnato a **** Omissis ****), è possibile fornire due prezzi determinati entrambi per lotti appartenenti al medesimo piano urbanistico per cooperative edilizie, in cui uno è scaturente da una stima d'ufficio riguardante l'eventuale vendita di lotti non ancora edificati e l'altro da una compravendita recente, in cui l'Ente ha ceduto il diritto dell'area alla Cooperativa ... , e precisamente: dalla stima d'ufficio si determina un prezzo pari ad € 354.441,60, mentre per quello relativo alla compravendita il prezzo è pari ad € 304.233,14, entrambi calcolati per il lotto di terreno in esame".

Non essendo stato possibile avere un prezzo unitario per effettuare la stima dei singoli immobili pignorati, il sottoscritto C.T.U., al fine di addivenire al valore dell'area per le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento, ha richiesto all'amministratore di condominio le relative tabelle millesimali generali, per poter sviluppare il seguente calcolo.

Preso in considerazione il prezzo di € 304.233,14, ritenuto più congruo in quanto scaturente da un valore di reale compravendita, diviso 1000, si è poi moltiplicato per i millesimi delle singole unità immobiliari pignorate, giungendo ai seguenti valori per il riscatto dell'area:

- per l'appartamento sub. 15, piano secondo, di millesimi 48,708, l'importo è pari ad € 14.818,58;
- per il locale sottotetto sub. 21, piano terzo, di millesimi 20,280, l'importo è pari ad € 6.169,84;
- per il locale garage sub. 33, piano cantinato, di millesimi 3,011, l'importo è pari ad € 916,04.

CONFINI

Locale sottotetto ubicato al piano terzo, dell'edificio condominiale sito a Mascali (CT), in via Antonino Saetta civ. 1, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.IIa 1584, sub. 21, in corso di costruzione; confinante a nord con area su corsia di accesso ai garages, ad est con vano scala, vano ascensore ed altra u.i.u. (locale sottotetto sub. 22), ad ovest con area esterna di pertinenza di u.i.u. (appartamento sub. 3) ed a sud con area esterna di pertinenza di u.i.u. (appartamento sub. 3) e vialetto di accesso alla palazzina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto (autonomo)	58,70 mq	62,26 mq	1,00	62,26 mq	2,10 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				62,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il calcolo della superficie convenzionale del locale sottotetto in oggetto, è stata considerata la superficie utile con altezza maggiore di 1,50 ml.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2002 al 23/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1584, Sub. 21 Categoria F3 Piano 3
Dal 23/08/2002 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1584, Sub. 21 Categoria F3 Piano 3
Dal 16/12/2003 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1584, Sub. 21 Categoria F3 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1584	21		F3					3	

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare in oggetto è un locale sottotetto censito al N.C.E.U. con categoria catastale F3 "in corso di costruzione". Pertanto non è stato possibile reperire presso gli uffici dell'Agenzia del territorio della Provincia di Catania, alcuna planimetria catastale depositata in atti.

Dalla verifica della documentazione progettuale allegata alla variante finale n. 34/2002, detto locale potrà essere adibito a locale deposito.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti all'ufficio anagrafe del Comune di Acireale (CT) il certificato di residenza dei sigg. **** Omissis **** (debitore esecutato), dal quale risulta che l'esecutato alla data del 20/10/2016 è residente nel Comune di Acireale, **** Omissis ****. Inoltre, è stato richiesto un certificato di stato di famiglia dal quale risulta celibe e da cui si evince che alla data del 22/05/2017 il nucleo familiare è composto da **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** questi ultimi entrambi minorenni.

PATTI

In fase di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha illustrato al debitore esecutato sig. **** Omissis **** il mandato ricevuto dal G.E. e le "Avvertenze per il debitore". Di queste ultime è stata consegnata anche una copia cartacea.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo è stato possibile accertare che lo stato generale di conservazione e manutenzione all'interno del locale sottotetto risulta ancora da ultimare, in quanto mancano gli intonaci di rivestimento delle pareti e dei soffitti, così come anche i massetti e la pavimentazione risultano assenti.

Inoltre, l'unità immobiliare in oggetto, risulta ancora sprovvista di ogni impianto tecnologico.

Tutte le aperture verso l'esterno, lungo il prospetto ovest, sono sprovviste di infissi.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale avente quindi parti comuni, definite per legge, con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione acquisita presso gli uffici dell'A.E., non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato nel Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali Centro su terreno riportato al C.T. di Mascali, foglio 26, part.lle 1104, 1105, 1584, ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali, con convenzione del 17/11/1998, registrata a Catania il 25/11/1998 al n. 7293.

La durata della suddetta convenzione viene determinata secondo quanto riportato all'art. 6 della stessa, che prevede: "Le parti convengono che la presente costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99 (novantanove) dalla data di consegna delle aree stesse.

Alla scadenza del predetto termine, il diritto di superficie dovrà ritenersi estinto a tutti gli effetti, salvo rinnovo ai sensi dei successivi Art. 17 e 18."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente stima risulta inserito in un contesto condominiale realizzato negli anni 2002 con struttura portante in c.a. intelaiata, solai in latero cemento e tamponature esterne in laterizi doppio strato con intercapedine isolata.

Da una analisi visiva l'intero stabile ad oggi non presenta segni di dissesti, ed essendo un edificio di recente costruzione le facciate si presentano in discreto stato di conservazione.

L'immobile in oggetto si affaccia su un unico lato lungo il prospetto ovest del corpo "B-C". L'altezza media utile dei locali interni è stata rilevata in ml. 2,10.

Gli impianti tecnologici, come quello idrico, igienico-sanitario ed elettrico, risultano assenti e non sono presenti scarichi per i servizi igienici.

Le pareti ed i soffitti sono ancora al grezzo dei laterizi, così come anche l'intradosso della copertura in latero-cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato saltuariamente dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1999 al 23/08/2002	**** Omissis ****	Concessione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Mascali		5664/1999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	14/04/1999	12768	9562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/08/2002 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/08/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	23/10/2007	70999	41388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Giarre	11/08/2003	26	518
Dal 11/10/2002 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Adriana Fiorito	11/10/2002	364577	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	17/10/2002	29410	39198
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Fiorito	16/12/2003	386892	13362
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	19/01/2004	1886	2625
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Catania	31/12/2003	11947	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla verifica della Certificazione notarile depositata in atti, redatta dal Notaio Dott.ssa **** Omissis ****, si evince che la stessa ha accertato e certificato che:

(1) anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare corrispondente al terreno al foglio 26, mapp. 1104 e 1584 era di proprietà di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, in forza di:

- Atto di compravendita, Notaio **** Omissis **** n. 64127/15206 di rep. del 28/01/1969, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/1969 ai nn. 3680/3049, con il quale **** Omissis **** nata il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, **** Omissis

**** nata il **** Omissis **** a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** e **** Omissis **** nata il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, vendevano a **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, che acquistava a mezzo del padre **** Omissis **** nato il **** Omissis **** ad **** Omissis **** (padre esercente la patria potestà sul figlio minore), in Mascali Contrada 20 tumuli fondo con fabbricati rurali, con comproprietà di cortile, cisterna e stradella, N.C.T. foglio 26 mapp. 127 ha 04.26.16, oltre ad altro.

- Atto di espropriazione per pubblica utilità del Comune di Mascali (CT) n. 1/2001 di repertorio del 27/02/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/03/2001 ai nn. 8686/6592, con il quale la proprietà dei terreni in Mascali al foglio 26 mapp. 1104 e 1584 veniva ceduta a titolo di esproprio dal sig. **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** al: Comune di Mascali, sede Mascali c.f. 83002130876.

(2) anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare corrispondente al terreno al foglio 26, mapp. 1105 era di proprietà del Comune di Mascali, sede Mascali c.f. 83002130876, in forza di:

- Atto di cessione volontaria di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio **** Omissis **** n. 5177 di rep. del 06/12/1990, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/01/1991 ai nn. 1526/1311, con il quale **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** cedeva il terreno censito al fg. 26 mapp. 856, oltre ad altro, al Comune di Mascali, sede Mascali c.f. 83002130876.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 05/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da SERIT SICILIA S.p.A.
Iscritto a Catania il 04/04/2008
Reg. gen. 19507 - Reg. part. 3285
Quota: piena proprietà
Importo: € 23.821,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.910,95
- **Ipoteca Legale** derivante da SERIT SICILIA S.p.A.
Iscritto a Catania il 09/07/2008
Reg. gen. 41710 - Reg. part. 7920
Quota: Piena proprietà
Importo: € 14.960,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.480,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 17/09/2014
Reg. gen. 34216 - Reg. part. 25132
Quota: piena proprietà

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

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia dell'Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel:

- pagamento di una tassa fissa di € 294,00 (di cui imposta ipotecaria € 200,00; imposta di bollo € 59,00; tassa ipotecaria € 35,00) per la cancellazione del pignoramento. La cancellazione della trascrizione può avvenire su ordine del Giudice;
- per le ipoteche volontarie la cancellazione è gratuita ai sensi della Legge Bersani in quanto la procedura avviene telematica a carico dell'istituto che ha concesso il mutuo.

Si rileva che il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima per esecuzione immobiliare, sono stati realizzati dal sig. **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis ****, nel Piano di Zona Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali Centro su terreno riportato al C.T. di Mascali, foglio 26, part.lle 1104, 1105, 1584, ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali con convenzione del 17/11/1998, registrata a Catania il 25/11/1998 al n. 7293.

La Banca Monte Paschi di Siena per la realizzazione del programma costruttivo ammesso a contributo dall'Assessorato ai LL.PP. Regione Siciliana con Decreto n. 120/8 del 23/01/2002 e ai sensi della L.R. n. 25 del 1/09/1993, ha concesso alla ditta **** Omissis **** con atti rogati dal dott. **** Omissis **** Notaio in Fiumefreddo di Sicilia, il 14/12/2001 registrati a Giarre il 19/12/2001 rispettivamente al n. 2229 ed al n. 2230, un mutuo di Euro 929.622,42 ammortizzabile in anni 15, con ipoteca a garanzia iscritta il 20/12/2001 ai n.ri 46736/6072 ed un mutuo di Euro 258.435,03 ammortizzabile in anni 15 con ipoteca a garanzia iscritta il 20/12/2001 ai n.ri 46737/6073, frazionati sui singoli alloggi e pertinenze con atti di erogazione e quietanza finale rogati dal Notaio **** Omissis **** di Mascali il 21/08/2002 registrati a Giarre il 09/09/2002 rispettivamente ai n.ri 1828 e 1829.

Con Atto di Vendita e quietanza del 16/12/2003, rogato dalla dott.ssa **** Omissis **** Notaio in Catania e registrato a Catania il 31/12/2003 al n. 11947 (vedi allegato n. 9), il sig. **** Omissis **** (debitore esecutato) si obbligava a pagare all'Istituto mutuante le rate semestrali di mutuo ivi compresi eventuali interessi di preammortamento relativi agli immobili venduti, e si obbligava a rispettare tutti i patti e le condizioni contenute nei suddetti atti di mutuo condizionato e definitivo di frazionamento, assumendo direttamente tutte le obbligazioni previste.

Dalla verifica della Certificazione notarile depositata in atti, redatta dal Notaio Dott.ssa **** Omissis ****, si evince che la stessa ha accertato e certificato la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., si riportano di seguito anche le seguenti formalità:

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/01/1995 ai n.ri 1262/997, atto del Ufficiale Giudiziario di Acireale del 03/01/1995, a favore **** Omissis ****, con sede in Messina, **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis **** c.f.: **** Omissis ****, grava il terreno censito al foglio 26, part.lla 127, oltre ad altro, per la quota di 1/1.

2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/12/2001 ai n.ri 46736/6072, atto Notaio **** Omissis **** n. 41236/10725 di rep. del 14/12/2001, a favore **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per la quota 1/1 in proprietà, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per la quota 1/1 in proprietà grava i terreni censiti al foglio 26, part.lle 1104, 1105 e 1584, importo totale Lire 3.600.000.000, importo capitale Lire 1.800.000.000, durata 15 anni.

L'iscrizione risulta annotata di:

- EROGAZIONE PARZIALE in data 19/03/2002 ai n.ri 10530/1089;
- EROGAZIONE A SALDO in data 24/01/2003 ai n.ri 3264/416;
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 24/01/2003 ai n.ri 3265/417 sul foglio 28 (rectius 26) part. 1584 sub. 15, 33, 21, capitale € 51.645,69, ipoteca € 103.291,38;
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 24/01/2003 ai n.ri 3267/419 sul foglio 28 (rectius 26) part. 1584 sub. 15, 33, 21, capitale € 14.357,50, ipoteca € 28.715,00;

3) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/12/2001 ai n.ri 46737/6073, atto Notaio **** Omissis **** n. 41237/10726 di rep. del 14/12/2001, a favore **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, grava i terreni censiti al foglio 26, part.lle 1104, 1105 e 1584, importo totale Lire 1.000.800.000, importo capitale Lire 500.400.000, durata 15 anni.

L'iscrizione risulta annotata di:

- EROGAZIONE PARZIALE in data 19/03/2002 ai n.ri 10531/1090;
- EROGAZIONE A SALDO in data 24/01/2003 ai n.ri 3266/418;
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 07/03/2013 ai n.ri 13304/1308 sul foglio 28 (rectius 26) part. 1584 sub. 15, 33, 21, capitale € 14.357,50, ipoteca € 28.715,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Su istanza presentata in data 11/11/2016, il Comune di Mascali in data 25/11/2016, ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal quale si evince che l'immobile sito nel territorio del Comune di Mascali, in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90, individuato nel N.C.T. al foglio di mappa 26 part.la 1584, ricade in Zona "C 5 E P" (ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, PREFERENZIALE PER 167)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Densità edilizia territoriale 2,00 mc/mq;
- Distanza dal confine 6,00 mt;
- altezza massima assoluta 10,60;
- numero massimo piani fuori terra 3;

- rapporto di copertura 30%.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in questione è stato realizzato dalla ditta **** Omissis ****, nel Piano Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali centro, su terreno riportato a N.C.T. di Mascali, al Foglio 26, particelle 1104, 1105, 1584, ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali con Convenzione rogata dalla dott.ssa **** Omissis **** Notaio in Catania, in data 17/11/1998 e registrata a Catania il 25/11/1998. Detto Complesso edilizio è stato realizzato con regolari Concessioni edilizie n. 5664 del 06/04/1999 e in variante n. 34/2002 del 24/06/2002, rilasciate dal Comune di Mascali. Inoltre, è stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità-Agibilità n. 19/2002 del 10/07/2002.

A seguito di attenta analisi cartacea delle planimetrie allegate alla variante finale n. 34/2002 del 24/06/2002, rilasciata dal Comune di Mascali, non si sono riscontrati elaborati grafici di rappresentazione dei locali sottotetto. Pur essendo gli stessi presenti nell'elaborato planimetrico catastale e censiti al Catasto, non è stato possibile reperire la planimetria catastale dell'immobile, in quanto lo stesso risulta censito al N.C.E.U., ma con la dicitura "in corso di costruzione" e pertanto non è stata ancora depositata alcuna planimetria.

Si precisa inoltre, che detti locali sottotetto, sono altresì citati nel Certificato di Abitabilità ed Agibilità n. 19/2002 del 10/07/2002, rilasciato dal Comune di Mascali, nel quale, per tutti i corpi di fabbrica A-B-C è stata riportata la dicitura "Copertura: a tetto accessibile ma non utilizzabile ai fini abitativi".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 340,00

Su richiesta effettuata dal sottoscritto C.T.U. il 17/03/2017 a mezzo PEC, il l'avv. **** Omissis **** nella qualità di amministratore pro-tempore del complesso condominiale denominato "CONDominio PANORAMA" di via Antonino Saetta n. 1, Mascali (CT), con risposta inviata tramite PEC del 14/04/2017, ha trasmesso gli importi delle quote dovute dal sig. **** Omissis ****, proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ. 1), edificio B, piano 1S, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 33, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq., sup. catastale totale 25 mq., rendita € 68,17.
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)

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 superficiaria 1/1)

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

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

Il sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, è titolare del diritto di proprietà superficiaria mentre proprietario dell'aerea risulta essere il Comune di Mascali, come da convenzione del 17/11/1998. A tal proposito, il sottoscritto CTU, ha richiesto al Comune di Mascali, con nota del 09/05/2017, protocollo 6347, il rilascio di eventuali importi per il riscatto del diritto dell'area relativa ai soli immobili oggetto di pignoramento.

Con nota del 24/05/2017, protocollo 936 (vedi allegato n. 19), l'U.T.C. del Comune di Mascali rispondeva che: "per il riscatto del diritto dell'aerea nella zona P.E.E.P. di Mascali centro, per il lotto di terreno individuato in catasto al foglio 26 particella 1584 (assegnato a **** Omissis ****), è possibile fornire due prezzi determinati entrambi per lotti appartenenti al medesimo piano urbanistico per cooperative edilizie, in cui uno è scaturente da una stima d'ufficio riguardante l'eventuale vendita di lotti non ancora edificati e l'altro da una compravendita recente, in cui l'Ente ha ceduto il diritto dell'area alla Cooperativa ... , e precisamente: dalla stima d'ufficio si determina un prezzo pari ad € 354.441,60, mentre per quello relativo alla compravendita il prezzo è pari ad € 304.233,14, entrambi calcolati per il lotto di terreno in esame".

Non essendo stato possibile avere un prezzo unitario per effettuare la stima dei singoli immobili pignorati, il sottoscritto C.T.U., al fine di addivenire al valore dell'area per le singole unità immobiliari oggetto di pignoramento, ha richiesto all'amministratore di condominio le relative tabelle millesimali generali, per poter sviluppare il seguente calcolo.

Preso in considerazione il prezzo di € 304.233,14, ritenuto più congruo in quanto scaturente da un valore di reale compravendita, diviso 1000, si è poi moltiplicato per i millesimi delle singole unità immobiliari pignorate, giungendo ai seguenti valori per il riscatto dell'area:

- per l'appartamento sub. 15, piano secondo, di millesimi 48,708, l'importo è pari ad € 14.818,58;
- per il locale sottotetto sub. 21, piano terzo, di millesimi 20,280, l'importo è pari ad € 6.169,84;
- per il locale garage sub. 33, piano cantinato, di millesimi 3,011, l'importo è pari ad € 916,04.

CONFINI

Garage ubicato al piano primo sottostrada, dell'edificio condominiale palazzina "B", sito a Mascali (CT), in via Antonino Saetta civ. 1, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 33, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, superficie catastale 25 mq, rendita € 68,17; confinante a nord con corsia di accesso ai garages, ad est con vano scala, vano ascensore e subalterno 34, ad ovest con altro garage sub. 32 ed a sud con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	222,06 mq	24,56 mq	1,00	24,56 mq	2,70 m	Primo sottostrada
Totale superficie convenzionale:				24,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In merito al calcolo della superficie commerciale, si è tenuto conto di quanto riportato negli elaborati grafici di progetto, approvato nella variante finale n. 34/2002, nonché della planimetria catastale depositata in atti. In quanto dal rilievo effettuato durante il sopralluogo, si è riscontrato un aumento di superficie utile dovuto alla rimozione della parete interna a confine con l'intercapedine a sud dell'unità immobiliare.

Pertanto, si è proceduto al calcolo della superficie commerciale tenendo conto dell'attuale stato dei luoghi ad eccezione dell'area destinata alla suddetta intercapedine.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2002 al 23/08/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1584, Sub. 33 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 Superficie catastale 25 Rendita € 68,17 Piano S1
Dal 23/08/2002 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1584, Sub. 33 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 Superficie catastale 25 Rendita € 68,17 Piano S1
Dal 16/12/2003 al 19/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1584, Sub. 33 Categoria C6 Cl.6, Cons. 20 Superficie catastale 25 Rendita € 68,17

		Piano S1
--	--	----------

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	1584	33		C6	6	20	25	68,17	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito di attenta analisi cartacea delle planimetrie allegate al progetto approvato ed alla variante finale n. 34/2002, nonché alla planimetria catastale in atti, in fase di sopralluogo, si sono riscontrate delle difformità relative alla consistenza e della sagoma perimetrale interna rispetto all'attuale stato dei luoghi. Tali difformità sono riconducibili alla rimozione della parete interna confinante con l'intercapedine posta a sud dell'unità immobiliare e alla rimozione di un tramezzo interno che risultava invece, rappresentato nella planimetria catastale.

Al fine di regolarizzare dette difformità, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi conformemente a quanto riportato negli elaborati allegati al progetto di variante finale n. 34/2002, nonché all'attuale planimetria catastale depositata in atti.

Si precisa, inoltre, che relativamente alle difformità riscontrate lungo la sagoma perimetrale interna dell'unità immobiliare, riconducibile ad errata rappresentazione grafica, non comportando un aumento di superficie utile, non costituisce una variazione della rendita catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti all'ufficio anagrafe del Comune di Acireale (CT) il certificato di residenza dei sigg. **** Omissis **** (debitore esecutato), dal quale risulta che l'esecutato alla data del 20/10/2016 è residente nel Comune di Acireale, **** Omissis ****. Inoltre, è stato richiesto un certificato di stato di famiglia dal quale risulta celibe e da cui si evince che alla data del 22/05/2017 il nucleo familiare è composto da **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** questi ultimi entrambi minorenni.

PATTI

In fase di sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha illustrato al debitore esecutato sig. **** Omissis **** il mandato ricevuto dal G.E. e le "Avvertenze per il debitore". Di queste ultime è stata consegnata anche una copia cartacea.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo è stato possibile accertare che lo stato generale di conservazione e manutenzione all'interno del garage risulta discreto.

La pavimentazione all'interno è costituita da mattonelle di cemento e le pareti ed i soffitti sono intonacati e rifiniti con pittura murale.

L'unico infisso esterno è quello per la chiusura del garage costituito da una porta basculante in lamiera zincata con serratura.

L'unico impianto tecnologico in dotazione all'immobile è quello elettrico del tipo sottotraccia.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale avente quindi parti comuni, definite per legge, con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione acquisita presso gli uffici dell'A.E., non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello o uso civico gravanti sul bene pignorato.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio realizzato nel Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali Centro su terreno riportato al C.T. di Mascali, foglio 26, part.lle 1104, 1105, 1584, ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali, con convenzione del 17/11/1998, registrata a Catania il 25/11/1998 al n. 7293.

La durata della suddetta convenzione viene determinata secondo quanto riportato all'art. 6 della stessa, che prevede: "Le parti convengono che la presente costituzione del diritto di superficie è stipulata per la durata di anni 99 (novantanove) dalla data di consegna delle aree stesse.

Alla scadenza del predetto termine, il diritto di superficie dovrà ritenersi estinto a tutti gli effetti, salvo rinnovo ai sensi dei successivi Art. 17 e 18."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente stima risulta inserito in un contesto condominiale realizzato negli anni 2002, con struttura portante in c.a. intelaiata, solai in latero-cemento e tamponature esterne in laterizi doppio strato con intercapedine isolata ed una copertura a falde inclinate in latero-cemento rivestite da tegole tipo coppo siciliano.

Da una analisi visiva l'intero stabile, ad oggi, non presenta segni di dissesti, ed essendo un edificio di recente costruzione le facciate si presentano in discreto stato di conservazione.

L'altezza media utile dei locali interni all'appartamento è stata rilevata in ml. 2,70.

La pavimentazione all'interno è costituita da mattonelle di cemento e le pareti ed i soffitti sono intonacati e rifiniti con pittura murale.

L'unico infisso esterno è quello per la chiusura del garage, costituito da una porta basculante in lamiera zincata con serratura.

L'unico impianto tecnologico in dotazione all'immobile è quello elettrico del tipo sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/04/1999 al 23/08/2002	**** Omissis ****	Concessione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Mascali		5664/1999	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	14/04/1999	12768	9562
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/08/2002 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/08/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	23/10/2007	70999	41388
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Giarre	11/08/2003	26	518		
Dal 11/10/2002 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Fiorito	11/10/2002	364577	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	17/10/2002	29410	39198
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Adriana Fiorito	16/12/2003	386892	13362
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania	19/01/2004	1886	2625
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Catania	31/12/2003	11947	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dalla verifica della Certificazione notarile depositata in atti, redatta dal Notaio Dott.ssa **** Omissis ****, si evince che la stessa ha accertato e certificato che:

(1) anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare corrispondente al terreno al foglio 26, mapp. 1104 e 1584 era di proprietà di **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, c.f. **** Omissis ****, in forza di:

- Atto di compravendita, Notaio **** Omissis **** n. 64127/15206 di rep. del 28/01/1969, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/1969 ai nn. 3680/3049, con il quale **** Omissis **** nata il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, **** Omissis **** nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis ****, **** Omissis **** nata il **** Omissis **** a **** Omissis **** e **** Omissis **** nata il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, vendevano a **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, che acquistava a mezzo del padre **** Omissis **** nato il **** Omissis **** ad **** Omissis **** (padre esercente la patria potestà sul figlio minore), in

Mascalì Contrada 20 tumuli fondo con fabbricati rurali, con comproprietà di cortile, cisterna e stradella, N.C.T. foglio 26 mapp. 127 ha 04.26.16, oltre ad altro.

- Atto di espropriazione per pubblica utilità del Comune di Mascalì (CT) n. 1/2001 di repertorio del 27/02/2001, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/03/2001 ai nn. 8686/6592, con il quale la proprietà dei terreni in Mascalì al foglio 26 mapp. 1104 e 1584 veniva ceduta a titolo di esproprio dal sig. **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis ****, c.f. **** Omissis **** al: Comune di Mascalì, sede Mascalì c.f. 83002130876.

(2) anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare corrispondente al terreno al foglio 26, mapp. 1105 era di proprietà del Comune di Mascalì, sede Mascalì c.f. 83002130876, in forza di:

- Atto di cessione volontaria di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio **** Omissis **** n. 5177 di rep. del 06/12/1990, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09/01/1991 ai nn. 1526/1311, con il quale **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** cedeva il terreno censito al fg. 26 mapp. 856, oltre ad altro, al Comune di Mascalì, sede Mascalì c.f. 83002130876.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 05/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da SERIT SICILIA S.p.A.
Iscritto a Catania il 04/04/2008
Reg. gen. 19507 - Reg. part. 3285
Quota: piena proprietà
Importo: € 23.821,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.910,95
- **Ipoteca Legale** derivante da SERIT SICILIA S.p.A.
Iscritto a Catania il 09/07/2008
Reg. gen. 41710 - Reg. part. 7920
Quota: Piena proprietà
Importo: € 14.960,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 7.480,26

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 17/09/2014
Reg. gen. 34216 - Reg. part. 25132
Quota: piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia dell'Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel:

- pagamento di una tassa fissa di € 294,00 (di cui imposta ipotecaria € 200,00; imposta di bollo € 59,00; tassa ipotecaria € 35,00) per la cancellazione del pignoramento. La cancellazione della trascrizione può avvenire su ordine del Giudice;
- per le ipoteche volontarie la cancellazione è gratuita ai sensi della Legge Bersani in quanto la procedura avviene telematica a carico dell'istituto che ha concesso il mutuo.

Si rileva che il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima per esecuzione immobiliare, sono stati realizzati dal sig. **** Omissis ****, deceduto in data **** Omissis ****, nel Piano di Zona Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali Centro su terreno riportato al C.T. di Mascali, foglio 26, part.lle 1104, 1105, 1584, ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali con convenzione del 17/11/1998, registrata a Catania il 25/11/1998 al n. 7293.

La Banca Monte Paschi di Siena per la realizzazione del programma costruttivo ammesso a contributo dall'Assessorato ai LL.PP. Regione Siciliana con Decreto n. 120/8 del 23/01/2002 e ai sensi della L.R. n. 25 del 1/09/1993, ha concesso alla ditta **** Omissis **** con atti rogati dal dott. **** Omissis **** Notaio in Fiumefreddo di Sicilia, il 14/12/2001 registrati a Giarre il 19/12/2001 rispettivamente al n. 2229 ed al n. 2230, un mutuo di Euro 929.622,42 ammortizzabile in anni 15, con ipoteca a garanzia iscritta il 20/12/2001 ai n.ri 46736/6072 ed un mutuo di Euro 258.435,03 ammortizzabile in anni 15 con ipoteca a garanzia iscritta il 20/12/2001 ai n.ri 46737/6073, frazionati sui singoli alloggi e pertinenze con atti di erogazione e quietanza finale rogati dal Notaio **** Omissis **** di Mascali il 21/08/2002 registrati a Giarre il 09/09/2002 rispettivamente ai n.ri 1828 e 1829.

Con Atto di Vendita e quietanza del 16/12/2003, rogato dalla dott.ssa **** Omissis **** Notaio in Catania e registrato a Catania il 31/12/2003 al n. 11947 (vedi allegato n. 9), il sig. **** Omissis **** (debitore esecutato) si obbligava a pagare all'Istituto mutuante le rate semestrali di mutuo ivi compresi eventuali interessi di preammortamento relativi agli immobili venduti, e si obbligava a rispettare tutti i patti e le condizioni contenute nei suddetti atti di mutuo condizionato e definitivo di frazionamento, assumendo direttamente tutte le obbligazioni previste.

Dalla verifica della Certificazione notarile depositata in atti, redatta dal Notaio Dott.ssa **** Omissis ****, si evince che la stessa ha accertato e certificato la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., si riportano di seguito anche le seguenti formalità:

- 1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/01/1995 ai n.ri 1262/997, atto del Ufficiale Giudiziario di Acireale del 03/01/1995, a favore **** Omissis ****, con sede in Messina, **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** ad **** Omissis **** c.f.: **** Omissis ****, grava il terreno censito al foglio 26, part.lla 127, oltre ad altro, per la quota di 1/1.
- 2) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/12/2001 ai n.ri 46736/6072, atto Notaio **** Omissis **** n. 41236/10725 di rep. del 14/12/2001, a favore **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, per la quota 1/1 in proprietà, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, c.f.: ****

Omissis ****, per la quota 1/1 in proprietà grava i terreni censiti al foglio 26, part.lle 1104, 1105 e 1584, importo totale Lire 3.600.000.000, importo capitale Lire 1.800.000.000, durata 15 anni.

L'iscrizione risulta annotata di:

- EROGAZIONE PARZIALE in data 19/03/2002 ai n.ri 10530/1089;
- EROGAZIONE A SALDO in data 24/01/2003 ai n.ri 3264/416;
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 24/01/2003 ai n.ri 3265/417 sul foglio 28 (rectius 26) part. 1584 sub. 15, 33, 21, capitale € 51.645,69, ipoteca € 103.291,38;
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 24/01/2003 ai n.ri 3267/419 sul foglio 28 (rectius 26) part. 1584 sub. 15, 33, 21, capitale € 14.357,50, ipoteca € 28.715,00;

3) IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/12/2001 ai n.ri 46737/6073, atto Notaio **** Omissis **** n. 41237/10726 di rep. del 14/12/2001, a favore **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato il **** Omissis **** a **** Omissis ****, c.f.: **** Omissis ****, grava i terreni censiti al foglio 26, part.lle 1104, 1105 e 1584, importo totale Lire 1.000.800.000, importo capitale Lire 500.400.000, durata 15 anni.

L'iscrizione risulta annotata di:

- EROGAZIONE PARZIALE in data 19/03/2002 ai n.ri 10531/1090;
- EROGAZIONE A SALDO in data 24/01/2003 ai n.ri 3266/418;
- FRAZIONAMENTO IN QUOTA in data 07/03/2013 ai n.ri 13304/1308 sul foglio 28 (rectius 26) part. 1584 sub. 15, 33, 21, capitale € 14.357,50, ipoteca € 28.715,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Su istanza presentata in data 11/11/2016, il Comune di Mascali in data 25/11/2016, ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal quale si evince che l'immobile sito nel territorio del Comune di Mascali, in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90, individuato nel N.C.T. al foglio di mappa 26 part.la 1584, ricade in Zona "C 5 E P" (ZONA PER EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, PREFERENZIALE PER 167)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Densità edilizia territoriale 2,00 mc/mq;
- Distanza dal confine 6,00 mt;
- altezza massima assoluta 10,60;
- numero massimo piani fuori terra 3;
- rapporto di copertura 30%.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in questione è stato realizzato dalla ditta **** Omissis ****, nel Piano Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali centro su terreno riportato a N.C.T. di Mascali, al Foglio 26, particelle 1104, 1105, 1584, ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali con Convenzione rogata dalla dott.ssa **** Omissis **** Notaio in Catania, in data 17/11/1998 e registrata a Catania il 25/11/1998. Detto Complesso edilizio è stato realizzato con regolari Concessioni edilizie n. 5664 del 06/04/1999 e in variante n. 34/2002 del 24/06/2002, rilasciate dal Comune di Mascali. Inoltre, è stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità-Agibilità n. 19/2002 del 10/07/2002.

In merito alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati alla Concessione edilizia di variante finale n. 34/2002, relativa all'unità immobiliare in oggetto (garage sub. 33), a seguito di attenta analisi cartacea, si sono riscontrate delle difformità.

Dette difformità consistono in una diversa consistenza della superficie utile attuale rispetto a quella riportata in progetto, dovuta ad un ampliamento interno a seguito dell'abbattimento della parete a confine con l'intercapedine posta a sud dell'unità immobiliare.

Inoltre, l'attuale rappresentazione grafica riportata negli elaborati grafici di progetto, risulta essere parzialmente differente rispetto a quanto rilevato, soprattutto lungo la parete est a confine con il vano scale ed ascensore, che allo stato di fatto presenta due diverse profondità a differenza di quanto rappresentato nei suddetti elaborati grafici dove, invece, risulta uniforme.

Un'ulteriore difformità riguarda la presenza di un tramezzo interno rappresentato negli elaborati grafici di progetto che, invece, non si riscontra allo stato di fatto.

Al fine di regolarizzare dette difformità, si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi attraverso la formazione della parete a confine con l'intercapedine ed il tramezzo interno, rispettando quanto riportato negli elaborati allegati al progetto di variante finale n. 34/2002.

Si precisa, inoltre, che la difformità riguardante la parete dell'unità immobiliare a confine con il vano scale ed ascensore, riscontrata lungo la sagoma perimetrale interna, potrebbe essere riconducibile ad una errata rappresentazione grafica riportata nei progetti rispetto a quanto, invece, realizzato all'epoca della costruzione. Tuttavia, detta difformità, non comportando una variazione di superficie utile, può essere trascurata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 60,00

Su richiesta effettuata dal sottoscritto C.T.U. il 17/03/2017 a mezzo PEC, il l'avv. **** Omissis **** nella qualità di amministratore pro-tempore del complesso condominiale denominato "CONDOMINIO PANORAMA" di via Antonino Saetta n. 1, Mascali (CT), con risposta inviata tramite PEC del

14/04/2017, ha trasmesso gli importi delle quote dovute dal sig. **** Omissis ****, proprietario degli immobili oggetto di pignoramento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

Inoltre, si è ritenuto opportuno procedere alla suddivisione degli immobili pignorati (appartamento, locale sottotetto e garage) in tre distinti lotti, in quanto ogni unità immobiliare possiede i requisiti per essere venduto singolarmente.

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

LOTTO 1

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ. 1), edificio B, piano 2, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.lla 1584, sub. 15, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06.
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)

L'appartamento in oggetto, è situato al secondo piano, si compone di un ingresso/soggiorno di mq. 22,82, una camera (1) di mq. 9,46 con balcone di mq. 3,52, una camera (2) di mq. 15,33 con balcone di mq. 5,43, una camera (3) di mq. 14,40 con balcone di mq. 4,83, un vano lavanderia/wc di mq. 4,00, un bagno di mq. 6,12, un disimpegno di mq. 5,06 ed una cucina di mq. 17,35 con ampio balcone di mq. 7,89, per una superficie utile interna di mq. 94,54. L'altezza utile interna è di 2,70 ml.

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

Valore di stima del bene: **€ 61.247,75**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di detti immobili, si sono tenuti in considerazione due metodi di stima immobiliare.

PRIMO METODO DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico. Il procedimento di calcolo è effettuato sul "confronto diretto" che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. In questa zona il mercato degli alloggi è molto attivo e dalle ricognizioni effettuate presso le agenzie immobiliari di zona e borsini immobiliari telematici si è a conoscenza di un discreto numero di compravendite di immobili con caratteristiche simili verificatesi di recente. Inoltre, è stata effettuata una indagine, come ulteriore punto di ausilio, presso la "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. Dalla suddetta ricerca

si evince che L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili siti nel Comune di Mascali (CT) in località Centro, in stato conservativo normale e destinazione d'uso ad abitazioni di tipo civile, prevede dei valori di €/mq., che vanno da un minimo di € 650,00 ad un massimo di € 950,00 per superficie lorda.

Per l'appartamento in questione, si ritiene di poter assegnare un prezzo congruo di **800,00 €/mq**, da moltiplicare a dei coefficienti correttivi che tengono conto del contesto e dell'unità immobiliare:

- Piano secondo con ascensore = 0.97;
- Luminosità = 1,05;
- Esposizione e vista = 1,00;
- Impianti tecnologici = 0.95;
- Stato di conservazione dell'immobile = 0,90;
- Edificio = 1,00.

Pertanto, il coefficiente correttivo complessivo calcolato è pari - 13%; per cui il valore di mercato dell'immobile risulta : $(800,00\text{€/mq} - 13\%) = 696,00\text{ €/mq}$

Al suddetto valore vanno detratti gli oneri di regolarizzazione ai sensi della L.R. 16/2016 (Recepimento del Testo Unico sull'Edilizia 380/2001), per le opere eseguite in assenza di titoli edilizi.

Tali oneri vengono così stimati:

- 1) Eventuali diritti di segreteria € 50,00;
- 2) Sanzione per mancata comunicazione di opere interne € 1.000,00;
- 3) Oneri per aggiornamento catastale € 50,00;

Si dovranno considerare inoltre, i costi per l'apertura della finestra come da progetto approvato, l'installazione del nuovo infisso e tutte le opere ad esse connesse, per un totale stimato di € 2.000,00.

SPESE TECNICHE Oneri tecnici da riconoscere al professionista per l'espletamento dell'incarico € 1000,00 (regolarizzazione, aggiornamento catastale).

TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: $(\text{€ } 1.100 + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 1.000,00) = \text{€ } 4.100,00$.

ONERI STIMATI PER IL RISCATTO DELL'AREA: $(\text{€ } 304.233,14/1000)*48,708 = \text{€ } 14.818,58$

Rispetto alla superficie convenzionale, tali oneri incidono nella misura di $\text{€ } 18.918,58/115,52 = 163,76\text{ €/mq}$.

Pertanto il valore al metro quadrato dell'immobile oggetto della presente stima è pari a:

$(696,00\text{ €/mq} - 163,76\text{ €/mq}) = 532,24\text{ €/mq}$

SECONDO METODO DI STIMA

Il valore delle unità immobiliari viene determinato secondo l'aspetto economico di mercato con procedimento analitico, cioè mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario (Bf), applicando la formula: $V = Bf/r$ Il beneficio fondiario (Bf), rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Il beneficio fondiario ordinario e capitalizzabile dal proprietario si ottiene dalla formula: $Bf = Rlt - (Q + Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)$

Il reddito lordo totale (Rlt), è il reddito complessivo percepito a fine anno dal proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 25%.

Si procede quindi al calcolo del beneficio fondiario e alla determinazione del saggio di capitalizzazione. Attraverso una indagine di mercato, effettuata nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è del 3,5 % calcolato secondo la formula:

$$r = \frac{\sum Bf}{\sum V}$$

applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Dalle indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili con caratteristiche simili ed anche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'immobile in oggetto, si è accertato che i valori di locazione per immobili in condizioni normali vanno da un minimo di € 2,5 ad un massimo di € 3,7 per superficie lorda. Inoltre, dalle indagini effettuate presso le banche dati informatiche delle principali agenzie immobiliari di zona, si è a conoscenza di immobili in locazione con caratteristiche simili al bene da stimare.

Pertanto, dalla suddetta ricerca si sono ottenuti i seguenti valori:

- Valore di locazione appartamenti: 3,1 €/mq

Ad ogni unità immobiliare verranno applicati dei coefficienti correttivi, espressi in percentuali, che terranno conto delle caratteristiche specifiche e delle loro attuali condizioni di manutenzione.

Superficie commerciale 115,52 mq

Canone annuo Totale: 3,1 €/mq x (- 13%) = 2,69 €/mq

mq. 115,52 x 2,69 = € 310,75 al mese x 12 = € 3.729,00 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt - Spese

Bf = 3.729,00 - 25% = € 2.796,75 (Beneficio fondiario)

Valore complessivo dell'unità immobiliare:

Bf/r = € 2.796,75 / 0,035 = € 79.907,14

Pertanto, sottraendo le spese per la regolarizzazione più l'importo per il riscatto dell'area, si ottiene:

€ 79.907,14 - € 18.918,58 = € 60.988,56

Per un valore pari ad € 527,95/mq

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Dai valori scaturiti dai calcoli effettuati si è ottenuto che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è uguale alla media tra la stima sintetica e quella analitica.

Di seguito si riportano i valori dell'immobile al mq:

1.Valore stima sintetica 532,24 €/mq

2.Valore stima analitica 527,95 €/mq

$(532,24 \text{ €/mq} + 527,95 \text{ €/mq})/2 = 530,10 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 2	115,54 mq	530,10 €/mq	€ 61.247,75	100,00	€ 61.247,75
				Valore di stima:	€ 61.247,75

Valore di stima: € 61.247,75

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 52.060,59

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Soffitta ubicata a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ, 1), edificio B, piano 3, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.IIIa 1584, sub. 21, categoria "in corso di costruzione".
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)

Il locale sottotetto in oggetto, è situato al terzo piano, si compone di un ambiente principale ed un piccolo ripostiglio, per una superficie utile interna di complessivi mq. 93,94 di cui mq. 58,70 con altezza maggiore di 1,50 ml e mq. 35,24 con altezza inferiore di 1,50. L'altezza media utile interna è di 2,10 ml.

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

Valore di stima del bene: **€ 17.347,50**

Il procedimento di calcolo è effettuato sul "confronto diretto" che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. In questa zona il mercato dei locali sottotetto adibiti a locale sgombero non è molto attivo e dalle ricognizioni effettuate presso le agenzie immobiliari di zona si è a conoscenza di un limitato numero di compravendite di immobili simili, verificatesi di recente. Inoltre, è stata effettuata una indagine, come ulteriore punto di ausilio, presso la "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. Dalla suddetta ricerca si evince che L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili siti nel Comune di Mascali (CT) in località "Centro", in stato conservativo normale e destinazione d'uso magazzino, prevede dei valori di €/mq., che vanno da un minimo di € 350,00 ad un massimo di € 550,00 per superficie lorda.

Per il locale sottotetto in questione, si ritiene di poter assegnare un prezzo congruo di **450,00 €/mq.**

Al suddetto valore vanno detratti gli oneri per la realizzazione delle opere necessarie per l'ultimazione dei lavori di finitura ed impiantistica.

Tali oneri sono stati stimati in € 4.500,00.

ONERI STIMATI PER IL RISCATTO DELL'AREA: $(€ 304.233,14/1000)*20,280 = € 6.169,84$

Rispetto alla superficie convenzionale, tali oneri incidono nella misura di $(€ 4.500,00 + € 6.169,84)/62,26 = 171,37 €/\text{mq}$.

Pertanto il valore al metro quadrato dell'immobile oggetto della presente stima è pari a:
 $(450,00 €/\text{mq} - 171,37 €/\text{mq}) = 278,63 €/\text{mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Soffitta Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 3	62,26 mq	278,63 €/mq	€ 17.347,50	100,00	€ 17.347,50
				Valore di stima:	€ 17.347,50

Valore di stima: € 17.347,50

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 14.745,38

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1 (già via strada III, civ, 1), edificio B, piano 1S, censito al N.C.E.U. al foglio 26, part.IIIa 1584, sub. 33, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq., sup. catastale totale 25 mq., rendita € 68,17.
(Coord. Geografiche: 37.762127, 15.201076)

Il Garage in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada dell'edificio condominiale palazzina "B", ed è accessibile attraverso spazi comuni interni di manovra, con ingresso carrabile da via Antonino Saetta civ. 1. Il suddetto garage si compone di un unico ambiente di mq. 22,06, adibito a ricovero delle autovetture. L'altezza utile interna è di 2,70 ml.

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

Valore di stima del bene: € 11.777,26

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di detti immobili, si sono tenuti in considerazione due metodi di stima immobiliare.

PRIMO METODO DI STIMA

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico. Il procedimento di calcolo è effettuato sul "confronto diretto" che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e

localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. In questa zona il mercato degli alloggi è molto attivo e dalle ricognizioni effettuate presso le agenzie immobiliari di zona e borsini immobiliari telematici si è a conoscenza di un discreto numero di compravendite di immobili con caratteristiche simili verificatesi di recente. Inoltre, è stata effettuata una indagine, come ulteriore punto di ausilio, presso la "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. Dalla suddetta ricerca si evince che L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili siti nel Comune di Mascali (CT) in località Centro, in stato conservativo normale e destinazione d'uso box, prevede dei valori di €/mq., che vanno da un minimo di € 550,00 ad un massimo di € 800,00 per superficie lorda. Per il garage in questione, si ritiene di poter assegnare un prezzo congruo di **550,00 €/mq.**

Al suddetto valore vanno detratti gli oneri per il ripristino della parete divisoria tra il garage e l'intercapedine, nonché, tutte le opere di finitura e pitturazione.

Tali oneri vengono così stimati in € 1.000,00

Vanno inoltre, considerati gli oneri per il riscatto dell'area relativi all'immobile in oggetto.

ONERI STIMATI PER IL RISCATTO DELL'AREA: $(€ 304.233,14/1000)*3,011 = € 916,04$

Rispetto alla superficie convenzionale, tali oneri incidono nella misura di $€ 1.916,04/24,56 = 78,01$ €/mq.

Pertanto il valore al metro quadrato dell'immobile oggetto della presente stima è pari a:

$$(550,00 \text{ €/mq} - 78,01 \text{ €/mq}) = 471,99 \text{ €/mq}$$

SECONDO METODO DI STIMA

Il valore delle unità immobiliari viene determinato secondo l'aspetto economico di mercato con procedimento analitico, cioè mediante la capitalizzazione del reddito netto annuo e ordinario percepibile dal proprietario (Bf), applicando la formula: $V = Bf/r$ Il beneficio fondiario (Bf), rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'immobile.

Il beneficio fondiario ordinario e capitalizzabile dal proprietario si ottiene dalla formula:

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)$$

Il reddito lordo totale (Rlt), è il reddito complessivo percepito a fine anno dal proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 25%.

Si procede quindi al calcolo del beneficio fondiario e alla determinazione del saggio di capitalizzazione. Attraverso una indagine di mercato, effettuata nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è del 4,3 % calcolato secondo la formula:

$$r = \sum Bf / \sum V$$

applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

Dalle indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili con caratteristiche simili ed anche presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Catania, al fine di

addivenire al più probabile valore di locazione dell'immobile in oggetto, si è accertato che i valori di locazione per immobili in condizioni normali vanno da un minimo di € 2,3 ad un massimo di € 3,3 per superficie lorda.

Inoltre, dalle indagini effettuate presso le banche dati informatiche delle principali agenzie immobiliari di zona, si è a conoscenza di immobili in locazione con caratteristiche simili al bene da stimare. Pertanto, dalla suddetta ricerca si sono ottenuti i seguenti valori:

- Valore di locazione dei garages: 2,7 €/mq

Superficie commerciale 24,56 mq

Canone annuo Totale: mq. 24,56 x 2,7 = € 66,31 al mese x 12 = € 795,72 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt - Spese

Bf = 795,72 - 25% = € 596,79 (Beneficio fondiario)

Valore complessivo dell'unità immobiliare:

Bf/r = € 596,79 / 0,043 = € 13.878,83

Pertanto, sottraendo le spese per le opere di ripristino più l'importo per il riscatto dell'area, si ottiene: € 13.878,83 - € 1.916,04 = € 11.962,79

Per un valore pari ad 487,08 €/mq

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Dai valori scaturiti dai calcoli effettuati si è ottenuto che il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima è uguale alla media tra la stima sintetica e quella analitica.

Di seguito si riportano i valori dell'immobile al mq:

1.Valore stima sintetica 471,99 €/mq

2.Valore stima analitica 487,08 €/mq

$(471,99 \text{ €/mq} + 487,08 \text{ €/mq})/2 = 479,53 \text{ €/mq}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 1S	24,56 mq	479,53 €/mq	€ 11.777,26	100,00	€ 11.777,26
Valore di stima:					€ 11.777,26

Valore di stima: € 11.292,33

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 9.598,48

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 07/06/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Panzera Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria riferimenti fotografici appartamento sub. 15 (Aggiornamento al 28/04/2017)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria riferimenti fotografici sottotetto sub. 21 (Aggiornamento al 28/04/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria riferimenti fotografici garage sub. 33 (Aggiornamento al 28/04/2017)
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/04/2017)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria rilievo stato di fatto appartamento sub. 15 (Aggiornamento al 28/06/2017)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetria rilievo stato di fatto sottotetto sub. 21 (Aggiornamento al 28/04/2017)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria rilievo stato di fatto garage sub. 33 (Aggiornamento al 28/04/2017)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Corrispondenza (Aggiornamento al 07/03/2017)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 26/10/2016)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 22/05/2017)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (Aggiornamento al 22/03/2017)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Documentazione catastale (Aggiornamento al 19/10/2016)
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 25/11/2016)
- ✓ N° 14 Concessione edilizia (Aggiornamento al 25/11/2016)
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Approvazione variante finale (Aggiornamento al 25/11/2016)
- ✓ N° 16 Tavola del progetto - Elaborati grafici variante finale n. 34/2002 (Aggiornamento al 25/11/2016)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Atto di vincolo a parcheggio (Aggiornamento al 25/11/2016)
- ✓ N° 18 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 25/11/2016)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Nota di riscontro del Comune di Mascali (Aggiornamento al 24/05/2017)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Oneri condominiali (Aggiornamento al 14/04/2017)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Visure ipotecarie (Aggiornamento al 05/04/2017)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 916/2014 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.060,59

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1584, Sub. 15, Categoria A2	Superficie	115,54 mq
Stato conservativo:	<p>Dal sopralluogo è stato possibile accertare che lo stato generale di conservazione e manutenzione all'interno dell'appartamento risulta discreto considerato che non sono stati eseguiti recenti interventi di manutenzione, come ad esempio la pitturazione delle pareti e la manutenzione degli infissi e degli impianti. La pavimentazione all'interno dell'appartamento è costituita da piastrelle, ad eccezione del vano ubicato a sud/ovest dove la pavimentazione è in laminato, mentre i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della lavanderia sono in ceramica. Tutti gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio preveniciato e vetri con sportelli esterni con ovaline oscuranti che necessitano di interventi di manutenzione. Le porte interne sono state realizzate in legno tamburato - verniciato ancora in buono stato di conservazione ad eccezione della porta della camera adiacente al soggiorno che non risulta ancora installata. Gli impianti tecnologici in dotazione all'immobile sono costituiti da quello idrico, igienico-sanitario ed elettrico risultanti a norma come da certificazione fornita all'epoca della costruzione, ciò nonostante sarebbe opportuno effettuare degli interventi di revisione. Per quanto riguarda gli scarichi dei servizi igienici, essi vengono convogliati all'impianto fognario condominiale. L'unità immobiliare in oggetto possiede un impianto d'acqua calda sanitaria (ACS) fornita da una caldaia esterna alimentata con gas metano, che allo stato di fatto, risulta non più funzionante e da sostituire. Per quanto riguarda le condizioni generali dei muri e dei soffitti interni, in alcune zone sono ben visibili tracce di infiltrazione d'acqua provenienti dal sovrastante locale sottotetto e dalla copertura a tetto. Causa di dette infiltrazioni può essere attribuita alla mancata revisione del manto di tegole ed alla mancanza di infissi di chiusura del sottotetto. Pertanto, dovranno essere eseguiti lavori di manutenzione all'interno dell'appartamento, come ad esempio le opere di pitturazione delle pareti e dei soffitti. Infine, lo stato generale di conservazione dei prospetti esterni e delle coperture dell'edificio, risulta essere in discrete condizioni, anche se, lungo i prospetti vi sono scrostamenti della pittura di rivestimento. Dovranno, pertanto, essere effettuati normali interventi di manutenzione.</p>		
Descrizione:	<p>Il complesso residenziale di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima si trova ubicato nel Comune di Mascali (CT) e precisamente in via Antonino Saetta civ. 1 (già via strada III, civ. 1). L'edificio, è inserito in un complesso condominiale denominato "Panorama" costituito da due corpi di fabbrica di cui una composta da due palazzine accorpate ed una singola con ampia corte esterna ed un ingresso comune da via Antonino Saetta civ. 1. Detto complesso edilizio risulta essere stato edificato nel 2002 ed è costituito da tre elevazioni fuori terra ed una copertura con tetto a falde inclinate con struttura in c.a.. All'interno del Complesso condominiale vi sono ampi spazi esterni adibiti a posti auto scoperti e corsie di manovra. Nello specifico, il piano terra è adibito a garages, il piano primo e secondo adibiti a civile abitazione ed un piano terzo sottotetto adibito a locali sgombro. Il fabbricato ricade in area residenziale nel Piano di Zona Edilizia Economica Popolare (PEEP) di Mascali centro. Esso è stato edificato dove sono presenti edifici e fabbricati edilizi tipologicamente ed architettonicamente omogenei. In detta area sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria quali viabilità, rete idrica, illuminazione e rete gas. Lo stabile è inserito in un contesto in mediocre stato di conservazione, ubicato in una zona centrale dove sono presenti scuole elementari e medie inferiori nel quartiere, così come, nelle vicinanze sono presenti piccole attività commerciali. L'appartamento in oggetto, è situato al secondo piano, si compone di un ingresso/soggiorno di mq. 22,82, una camera (1) di mq. 9,46 con balcone di mq. 3,52, una camera (2) di mq. 15,33 con balcone di mq. 5,43, una camera (3) di mq. 14,40 con balcone di mq. 4,83, un vano lavanderia/wc di mq. 4,00, un bagno di mq. 6,12, un disimpegno di mq. 5,06 ed una cucina di mq. 17,35 con ampio balcone di mq. 7,89, per una superficie utile interna di mq. 94,54. L'altezza utile interna è di 2,70 ml.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.745,38

Bene N° 2 - Soffitta			
Ubicazione:	Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1584, Sub. 21, Categoria F3	Superficie	62,26 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo è stato possibile accertare che lo stato generale di conservazione e manutenzione all'interno del locale sottotetto risulta ancora da ultimare, in quanto mancano gli intonaci di rivestimento delle pareti e dei soffitti, così come anche i massetti e la pavimentazione risultano assenti. Inoltre, l'unità immobiliare in oggetto, risulta ancora sprovvista di ogni impianto tecnologico. Tutte le aperture verso l'esterno, lungo il prospetto ovest, sono sprovviste di infissi.		
Descrizione:	Il locale sottotetto in oggetto, è situato al terzo piano, si compone di un ambiente principale ed un piccolo ripostiglio, per una superficie utile interna di complessivi mq. 93,94 di cui mq. 58,70 con altezza maggiore di 1,50 ml e mq. 35,24 con altezza inferiore di 1,50. L'altezza media utile interna è di 2,10 ml.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.598,48

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Mascali (CT) - Via Antonino Saetta, 1, edificio B, piano 1S		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1584, Sub. 33, Categoria C6	Superficie	24,56 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo è stato possibile accertare che lo stato generale di conservazione e manutenzione all'interno del garage risulta discreto. La pavimentazione all'interno è costituita da mattonelle di cemento e le pareti ed i soffitti sono intonacati e rifiniti con pittura murale. L'unico infisso esterno è quello per la chiusura del garage costituito da una porta basculante in lamiera zincata con serratura. L'unico impianto tecnologico in dotazione all'immobile è quello elettrico del tipo sottotraccia.		
Descrizione:	Il Garage in oggetto è ubicato al piano primo sottostrada dell'edificio condominiale palazzina "B", ed è accessibile attraverso spazi comuni interni di manovra, con ingresso carrabile da via Antonino Saetta civ. 1. Il suddetto garage si compone di un unico ambiente di mq. 22,06, adibito a ricovero delle autovetture. L'altezza utile interna è di 2,70 ml.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		