

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n° 218-2021 R.G.Es.

Promossa da **SIENA NPL 2018 s.r.l. e per essa JULIET s.p.a.**

Nei confronti di: **XXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXX**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC.E.I 218/2021 TRIB CT



PROC.E.I 218/2021 TRIB CT



PROC.E.I 218/2021 TRIB CT



PROC.E.I 218/2021 TRIB CT



Il Tecnico
Ing. Giuseppe Linguaglossa

INDICE *(cliccare sul quesito in azzurro per andare alla relativa pagina)*

| | |
|---|---------|
| 1. Incarico | pag. 03 |
| 2. Operazioni / Accertamenti | pag. 03 |
| 3. Bene immobile oggetto di valutazione | pag. 04 |
| 4. Risposte ai quesiti | pag. 05 |
| Quesito a) | pag. 05 |
| Quesito b) | pag. 09 |
| Quesito c) | pag. 09 |
| Quesito d) | pag. 12 |
| Quesito e) | pag. 14 |
| Quesito f) | pag. 14 |
| Quesito g) | pag. 19 |
| Quesito h) | pag. 20 |
| Quesito i) | pag. 21 |
| Quesito j) | pag. 24 |
| Quesito k) | pag. 27 |
| Quesito l) | pag. 28 |
| Quesito m) | pag. 45 |
| Quesito n) | pag. 58 |
| Quesito o) | pag. 66 |
| Quesito p) | pag. 66 |
| Quesito q) | pag. 67 |
| 5. Conclusioni | pag. 73 |
| 6. Elenco allegati | pag. 73 |

1. Incarico

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Sig. Giudice **Francesco Lentano**, in data 2 Dicembre 2021 veniva conferito al sottoscritto **Ing. Giuseppe Linguaglossa**, certificato ai sensi della ISO/IEC 17024:2004 - UNI 11558:2014 quale "esperto in valutazioni immobiliari", iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania al n° 1201 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 1872, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da

**SIENA NPL 2018 s.r.l. e per essa JULIET s.p.a. nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXX
e XXXXX** iscritta al n. **218/2021 R.G.Es.**

Lo scrivente dopo aver prestato giuramento, per via telematica, in data 10 Dicembre 2021, esaminata la documentazione agli atti e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., redigeva la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina.

2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti digitali depositati presso il Tribunale di Catania. Successivamente avviava le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell'immobile ed intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Sequenza delle operazioni:

- **10 Dicembre 2021** - Lo scrivente inoltra richiesta, presso l'anagrafe del Comune di Mascali, di certificato contestuale e estratto per riassunto atto di matrimonio degli esecutati con prot. n 0026602;

- **10 Dicembre 2021** - Lo scrivente inoltrava richiesta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali, di accesso agli atti urbanistici con prot. n° 0026603;
- **13 Dicembre 2021** - Lo scrivente inoltrava richiesta di Certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Mascali con prot. n 0026625 e n 0026628 ;
- **20 Dicembre 2022** – Lo scrivente inviava comunicazione della data di sopralluogo agli interessati; tramite raccomandata agli esecutati Xxxxx-Xxxxxxxxxxxxxx; per Pec al procuratore del Procedente fissando la stessa per il giorno 07/01/2022 ;
- **07 Gennaio 2022** – veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili interessati dapprima per quelli ricadenti in Via S. Quasimodo alla presenza della esecutata Xxxxx e successivamente per quelli ubicati in Via Pietralonga alla presenza del figlio degli esecutati Xxxxxxxxxxxxxx . Si apprendeva in tale data che l'esecutato Xxxxxxxxxxxxxx era deceduto il 13 Giugno 2021;
- **17 Gennaio 2022** veniva eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Mascali prelevando copia della documentazione necessaria alla stesura peritale.

[torna all'indice generale](#)

3 Beni immobili oggetto di valutazione

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, sono costituiti da terreni ed immobili residenziali, ubicati nel territorio del Comune di Mascali.

- **Un lotto di terreno**, con la presenza di un impianto fotovoltaico, costituito dalle part.IIe 12 e 245 del Fg. 27 del Comune di Mascali;
- **Un piccolo complesso edilizio** costituito da 5 unità abitative, due locali tecnici/depositi e cinque box auto, sito in Via Pietralonga n.ri 25-27 nel Comune di Mascali, riportati in catasto fabbricati al fg. 27 part. 246 sub da 1 a 12. Si precisa che

nel pignoramento e nella nota di trascrizione vengono indicati anche i sub da 13 a 17, ma questi rappresentano Beni Comuni non Censibili ai vari subalterni.

- **Due appartamenti ed un garage** facenti parte di un fabbricato sito in Via Salvatore Quasimodo n° 16 nel Comune di Mascali, riportati in Catasto fabbricati al fg. 26 part. 344 sub 1, 3, 4.

[torna all'indice generale](#)

4. risposte ai quesiti

a. *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall’esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;”*

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali acquisite (Visura e Visura Storica) e dai sopralluoghi eseguiti, risulta che i beni immobili, sottoposti a pignoramento e trascritti, risultano censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Mascali come da elenco appresso riportato.

Nell'elenco sottostante vengono riportati oltre i dati immobiliari anche i confini degli immobili .

CATASTO DEI TERRENI COMUNE DI MASCALI

| CATASTO DEI TERRENI COMUNE DI MASCALI | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------|---------|---------------|--------|---------|-----------|--------------------|-----------------|---|
| Numero | Foglio | Mappale | qualità | classe | sup. mq | Deduzione | reddito dominicale | reddito Agrario | Confini |
| 1 | 27 | 12 | area fabb dem | | 63 | 0 | 0 | 0 | Confini: Nord- Via Pietralonga ; Est- fg 27 part. 220; Sud- fg 27 part. 245; Ovest- fg 27 part. 245. |
| 2 | 27 | 245 | Agrum | 2 | 2724 | 0 | 126,61 | 46,43 | Confini: Nord- Via Pietralonga; Est- fg 27 part 220,12 ; Sud- fg 27 part 229; Ovest- fg 27 part 229. |

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MASCALI

| Numero | Foglio | Mappale | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita Catastale | Piano | Indirizzo e Confini |
|--------|--------|---------|-----|-----------|--------|-------------|-------------------|-------|---|
| 3 | 27 | 246 | 1 | A/2 | 7 | 6 v | 542,28 | T | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- app sub 2 ; Est- corte di pertinenza su part. 245; Sud-corte di pertinenza e piscina; Ovest-corte di pertinenza su part 229. |
| 4 | 27 | 246 | 2 | A/2 | 6 | 3 v | 232,41 | T | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- app. sub 3; Est- corte di pertinenza e vialetto; Sud- app sub 1; Ovest- area su spazio comune sub 17. |
| 5 | 27 | 246 | 3 | A/2 | 6 | 3 v | 232,41 | T | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- app. sub 4; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 2; Ovest- area su spazio comune sub 17. |
| 6 | 27 | 246 | 4 | A/2 | 6 | 3 v | 232,41 | T | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- app. sub 5; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 3; Ovest- area su spazio comune sub 17. |
| 7 | 27 | 246 | 5 | A/2 | 6 | 3 v | 232,41 | 1 | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- corte di pertinenza; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 4; Ovest- area su spazio comune sub 17. |
| 8 | 27 | 246 | 6 | C/2 | 5 | 105 mq | 357,91 | 1 | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- sub 7; Est- balcone su sub 1 ; Sud-terrazza su area libera sub 1; Ovest- balcone su spazio comune sub 17. |
| 9 | 27 | 246 | 7 | C/2 | 5 | 105 mq | 357,91 | 1 | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- terrazza su area libera sub 5 ; Est - balcone su area libera sub 4; Sud- deposito sub 6; Ovest-balcone su spazio comune sub 17. |
| 10 | 27 | 246 | 8 | C/6 | 7 | 25 mq | 99,42 | S1 | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- area di manovra sub 17; Est-terrapieno ; Sud- garage sub 9; Ovest-area di manovra sub 17 |
| 11 | 27 | 246 | 9 | C/6 | 7 | 25 mq | 99,42 | S1 | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- garage sub 8; Est-terrapieno ; Sud-garage sub 10; Ovest-area di manovra sub 17 |
| 12 | 27 | 246 | 10 | C/6 | 7 | 25 mq | 99,42 | S1 | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- garage sub 9; Est-terrapieno ; Sud-garage sub 10; Ovest-area di manovra sub 17 |
| 13 | 27 | 246 | 11 | C/6 | 7 | 25 mq | 99,42 | S1 | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- garage sub 10; Est-terrapieno ; Sud-garage sub 12; Ovest-area di manovra sub 17 |
| 14 | 27 | 246 | 12 | C/6 | 7 | 49 mq | 194,86 | S1 | Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- garage sub 11; Est-terrapieno ; Sud-terrapieno; Ovest-area di manovra sub 17 |

| Numero | Foglio | Mappale | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita Catastale | Piano | Indirizzo e Confini |
|--------|--------|---------|-----|-----------|--------|-------------|-------------------|-------|---|
| 15 | 26 | 344 | 1 | A/2 | 6 | 5 v | 387,34 | T | Via Salvatore Quasimodo 16 Confini: Nord- altro edificio su part 343; Est - app. sub 2 e bncc sub 7; Sud- corpo scala sub 6 su via Quasimodo; Ovest- corte su Via S. Giuseppe |
| 16 | 26 | 344 | 3 | A/2 | 6 | 5 v | 387,34 | 1 | Via Salvatore Quasimodo 16 Confini: Nord- altro edificio su part 343; Est - app. sub 2 e corpo scala; Sud- corpo scala su via Quasimodo; Ovest- balcone su area libera sub 1 |
| 17 | 26 | 344 | 4 | C/6 | 5 | 78 mq | 225,59 | S5 | Via Salvatore Quasimodo 16 Confini: Nord- terrapieno; Est - spazio di manovra sub 7; Sud- Terrapieno; Ovest- terrapieno. |

Si precisa che nel Pignoramento e nella nota di trascrizione relativi agli immobili ricadenti sul fg 27 part.IIa 246 risultano pignorati anche i sub da 13 a 17. Essi sono costituiti da Beni Comuni non censibili come appresso indicato:

| SUB | UBICAZIONE | N CIV | PIANO | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------|---------------|--------|--|
| 13 | Via Pietralonga | sn oggi 25-27 | T-1 S1 | BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB. 1 E 6 |
| 14 | Via Pietralonga | sn oggi 25-27 | T - S1 | BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB. 2 E 3. |
| 15 | Via Pietralonga | sn oggi 25-27 | T-1 S1 | BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB. 4, 5 E 7. |
| 16 | Via Pietralonga | sn oggi 25-27 | T | BENE COMUNE NON CENSIBILE (DISIMPEGNO D'INGRESSO) AI SUB. 4 E 5. |
| 17 | Via Pietralonga | sn oggi 25-27 | T - S1 | BENE COMUNE NON CENSIBILE (INGRESSO CARRABILE, INGRESSO PEDONALE E CORTE) A TUTTI I SUB. |

I Beni Comuni Non Censibili (abbreviato BCNC) sono porzioni di fabbricato che non possiedono una autonoma capacità reddituale. In genere si tratta di scale, androni, locali vasche etc. Nel proseguo della relazione essi non verranno stimati singolarmente ma se ne considera la presenza nelle unità immobiliari a cui essi sono "comuni".

ELENCO STORICO CATASTALE PARTICELLE

Per ciascuno degli immobili pignorati, è stata effettuata una visura catastale storica (all. 3.5-3.6), con lo scopo, tra l'altro, di individuare la diversa denominazione nel ventennio delle

singole particelle, a seguito di eventuali frazionamenti o accorpamenti, ed individuare altresì, la diversa denominazione dei terreni sui quali vennero edificati gli immobili urbani. Dalle visure catastali storiche effettuate, si ricava pertanto sinteticamente quanto appresso:

Catasto terreni COMUNE DI MASCALI:

| | |
|-----------------------|---|
| fg 27 part 246 | Ex part.IIa 230 Frazionamento del 23/06/2004 prot. n. CT0180411; Ex part.IIa 170 Frazionamento del 10/01/1992 prot. n 130815 |
| Fg 27 part 12 | La particella non ha modificato la propria denominazione (ex fabb. rurale) |
| Fg 27 part 245 | Ex part.IIa 230 Frazionamento del 23/06/2004 prot. n. CT0180411; Ex part.IIa 170 Frazionamento del 10/01/1992 prot. n 130815 |
| Fg 27 part 246 | Ex part.IIa 230 Frazionamento del 23/06/2004 prot. n. CT0180411; Ex part.IIa 170 Frazionamento del 10/01/1992 prot. n 130815 |
| Fg 26 part 344 | La part.IIa non ha modificato la propria denominazione nel ventennio |

Catasto fabbricati COMUNE DI MASCALI

| | |
|--|--|
| fg 27 part 246 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 | Le unità immobiliari non hanno modificato la propria denominazione nel ventennio. Tutte le unità immobiliari vennero edificate sul terreno fg 27 part. 246 con Costituzione in catasto del 09/07/2010 prot. CT0373313 e variazione nel classamento del 02/12/2010 prot. CT0660973 |
| fg 26 part 344 sub. 1, 3, 4 | Le unità immobiliari non hanno modificato la propria denominazione nel ventennio Tutte le unità immobiliari vennero edificate sul terreno fg 26 part. 344 con Costituzione in catasto del 10/05/1996 prot. 21096.1/1996 |

[torna all'indice generale](#)

b. *“verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;”*

Lo scrivente, nell'esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo della procedura in oggetto, ha verificato che il pignoramento del 24/03/2021 promosso da **Siena NPL 2018 S.R.L.**, e trascritto il 29/04/2021 ai n.ri 19053/14286, ha colpito immobili intestati, secondo quote differenti, ai sig.ri **XXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXX**.

I dati identificativi degli immobili e le quote, indicate nel pignoramento, sono corrispondenti ai dati identificativi e relative quote, riportate nella trascrizione dello stesso, come sopra indicato. Si precisa come indicato al precedente punto “a” che sia nella nota di trascrizione, sia nel pignoramento, risultano indicati beni comuni non censibili. Tali immobili non verranno stimati singolarmente, ma se ne considera la presenza negli immobili principali per i quali essi sono in comune.

[torna all'indice generale](#)

c. *“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;”*

Dalla consultazione delle visure catastali (all 3.5 – 3.6) e dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all 7.3), risulta che gli esecutati **XXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXX**, hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data 23/01/1988. Si è

appreso inoltre dal certificato di stato di famiglia al decesso (all 7.2), che il sig. XXXXXXXXXXXXX
 è deceduto il 13/06/2021.

Ad oggi non è stata eseguita alcuna successione e le quote e le comproprietà dei beni pignorati
 sono riportati nelle tabelle sottostanti:

ELENCO TERRENI E QUOTE PIGNORATE COMUNE DI MASCALI

| N° | FG | Part | Qualità | Cl | Sup mq | R.D. €uro | R.A. €uro | Proprietà | Quota Propr. | Commento |
|----|----|------|------------------|----|----------|--------------|--------------|---------------------|-----------------|-----------------------------------|
| 1 | 27 | 12 | area fabb dem | | 63,00 | | | XXXXXXXXXXXXX G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 2 | 27 | 245 | Agrum | 2 | 2.724,00 | 126,61 | 46,43 | XXXXXXXXXXXXX G. | 1/1 | |

ELENCO FABBRICATI E QUOTE PIGNORATE COMUNE DI MASCALI

| N° | FG | PART | SUB | CAT | CL | CONS mq/vani | R.C. €URO | PROP, | Quota | Commento |
|----|----|------|-----|-----|----|-----------------|--------------|------------------|-------|-----------------------------------|
| 3 | 27 | 246 | 1 | A/2 | 7 | 6 v | 542,28 | XXXXXXXXXXXXX G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 4 | 27 | 246 | 2 | A/2 | 6 | 3 v | 232,41 | XXXXXXXXXXXXX G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 5 | 27 | 246 | 3 | A/2 | 6 | 3 v | 232,41 | XXXXXXXXXXXXX G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 6 | 27 | 246 | 4 | A/2 | 6 | 3 v | 232,41 | XXXXXXXXXXXXX G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 7 | 27 | 246 | 5 | A/2 | 6 | 3 v | 232,41 | XXXXXXXXXXXXX G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |

| N° | FG | PART | SUB | CAT | CL | CONS mq/vani | R.C. €URO | PROP, | Quota | Commento |
|----|----|------|-----|---------------------------------------|----|-----------------|------------------------|-------------------|-------|-----------------------------|
| 8 | 27 | 246 | 6 | C/2 | 5 | 105 mq | 357,91 | Xxxxxxxxxxxxxx G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 9 | 27 | 246 | 7 | C/2 | 5 | 105 mq | 357,91 | Xxxxxxxxxxxxxx G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 10 | 27 | 246 | 8 | C/6 | 7 | 25 mq | 99,42 | Xxxxxxxxxxxxxx G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 11 | 27 | 246 | 9 | C/6 | 7 | 25 mq | 99,42 | Xxxxxxxxxxxxxx G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 12 | 27 | 246 | 10 | C/6 | 7 | 25 mq | 99,42 | Xxxxxxxxxxxxxx G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 13 | 27 | 246 | 11 | C/6 | 7 | 25 mq | 99,42 | Xxxxxxxxxxxxxx G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 14 | 27 | 246 | 12 | C/6 | 7 | 49 mq | 194,86 | Xxxxxxxxxxxxxx G. | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| | 27 | 246 | 13 | bene comune non censibile part 246 | | | bncc ai sub 1 e 6 | | | |
| | 27 | 246 | 14 | bene comune non censibile part 246 | | | bncc ai sub 2 e 3 | | | |
| | 27 | 246 | 15 | bene comune non censibile part 246 | | | bncc ai sub 4,5 e 7 | | | |
| | 27 | 246 | 16 | bene comune non censibile part 246 | | | bncc ai sub 4 e 5 | | | |
| | 27 | 246 | 17 | bene comune non censibile part 246 | | | bncc a tutti sub | | | |
| 15 | 26 | 344 | 1 | A/2 | 6 | 5 v | 387,34 | Xxxxx | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 16 | 26 | 344 | 3 | A/2 | 6 | 5 v | 387,34 | Xxxxx | 1/1 | Quote interamente pignorate |
| 17 | 26 | 344 | 4 | C/6 | 5 | 78 mq | 225,59 | Xxxxx | 1/1 | Quote interamente pignorate |

I debitori eseguiti, non hanno acquisito le proprietà degli immobili pignorati e dei terreni su cui essi sorgono per effetto di successione mortis causa.

Si rileva che all'esecutato XXXXXXXXXXXXXXX, gli immobili fg.27, partt.Ile 12 -245 (ex 230 ex 170 ex 147 ex 11); fg.12 part.Ile 246 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17, costruiti su ente urbano si are 27,24 part.Ila 245 (ex 230 ex 170 ex 147 ex 11), pervennero da potere di XXXXX Antonino, a quest'ultimo pervenuti in dipendenza della successione a XXXXXXXXXXXX Anna nata a Fiumefreddo Di Sicilia il 06/01/1926, deceduta il 10/09/2001, registrata ad Acireale il 04/02/2004, rep,102/181, trascritta in data 14/01/2005 ai nn.2828/2003, devoluta per testamento pubblicato con verbale del 03/06/2002, notaio Filippo Patti di Riposto, rep.217201.

Quanto sopra indicato, verrà meglio appresso specificato al successivo punto "d".

[torna all'indice generale](#)

d. "accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;"

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, e per la successiva ricerca di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui al punto (e), lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie e ricerche, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, per il **periodo compreso tra il giorno 29 Aprile 2021 ed il 24 Marzo 2001** rilevando quanto appresso.

Ad XXXXXXXXXXXXXXX Giovanni

gli immobili fg.27, partt.Ile 12, 245, 246 (ex 230 ex 170 ex 147 ex 11), pervennero per la intera quota del diritto di proprietà, per averlo acquistato con atto del 08/07/2004, rogito notaio Marco Cannizzo di Catania, rep.29165/14418 (all 5.3) ,trascritto in data 09/07/2004 ai nn.36070/23098, da potere di **XXXXX** nato a FIUMEFREDDO DI SICILIA il

, codice fiscale N.B. Nella nota, XXXXXXXXXXXXX è
indicato come ditta con codice fiscale . **A XXXXX** gli immobili erano
pervenuti in dipendenza della successione a XXXXXXXX nata a Fiumefreddo Di Sicilia il
06/01/1926, codice fiscale deceduta il 10/09/2001, registrata ad
Acireale il 04/02/2004, rep,102/181, trascritta in data 14/01/2005 ai nn.2828/2003, devoluta
per testamento pubblicato con verbale del 03/06/2002, notaio Filippo Patti di Riposto,
rep.217201, trascritto in data 29/06/2002 ai nn.25336/19123. Accettazione tacita di eredità
trascritta il 04/06/2021 ai n.ri 25482/19132 (all. 6.4). **A XXXXXXXX** gli immobili erano
pervenuti per atto di transazione del 02/06/1973, notaio Gaetano Cesarò di Giarre, trascritto
in data 22/06/1973 ai nn.26914/22816, da potere di nata a Noto il
12/10/1985 e nata a Catania il

Si segnalano:

- Concessione Edilizia del 18/05/2006, Comune di Mascali, rep. 40/2006, trascritta in data 26/05/2006 ai n.ri 25817/21202 a favore di XXXXXXXXXXXXX contro il Comune di Mascali.
- Atto unilaterale di obbligo edilizio del 24/09/2007, rogito notaio Micali Sebastiano, rep. 17031/6547 (all 5.4), trascritto in data 28/09/2007 ai nri 65871 a favore del Comune di Mascali contro XXXXXXXXXXXXXXXX ;
- Concessione edilizia del 02/07/2007, Comune di Mascali, rep. 54/2007, trascritta in data 03/10/2007 ai nn.66752/38913, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX contro il Comune di Mascali.

A XXXXX Rosaria

Gli immobili di cui al fg. 26 part. 344 sub 1-3-4, costruiti su ente urbano di are 4,55 part.IIa 344, pervennero per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per averli adottati in sede di divisione

fattane con atto del 31/01/2000, rogito notaio Marco Cannizzo di Catania, rep. 14680/6216 (all 5.1), trascritto in data 16/02/2000 ai nn.5397/4062, con il quale veniva a cessare la comunione con XXXXX , nato a , codice fiscale e
nata a a Catania il 31/05/1962, codice fiscale .

A entrambi i condividenti gli immobili erano pervenuti per acquisto fatto con atto del 30/04/1992, rogito notaio Filippo Patti di Riposto, rep.130.120/16.103, trascritto in data 07/05/1992 ai nn.19885/14607, da potere di nato a Mascali il
codice fiscale e nata a Mascali il
codice fiscale

Si segnalano:

- Concessione edilizia del 20/08/1996, Comune di Mascali, rep.5165, trascritta in data 27/08/1996 ai nn. 26954/20793, a favore di XXXXX , XXXXX i e GIUFFRIDA Maria, contro il Comune di Mascali.

[torna all'indice generale](#)

e. *“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per **la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;”*

La documentazione prodotta per gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Mascali, per i quali è stata effettuata la trascrizione del pignoramento è risultata completa al fine di procedere agli specifici accertamenti.

[torna all'indice generale](#)

f. *“accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;”*

Tutte le particelle terreni sulle quali è stata effettuata la ricerca sono riportate nell'elenco indicato al punto "a" ([elenco storico catastale particelle](#))

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli immobili pignorati, e per i terreni su cui essi vennero realizzati (come meglio indicato prima), per **periodo compreso tra il giorno 29 Aprile 2021 ed il 24 Marzo 2001** sussistono le formalità appresso elencate riportate in ordine cronologico:

| | | |
|--|--|------------------------------|
| periodo analizzato 24/03/2001 - 29/04/2021 | | |
| data inizio ispez. 24/03/2001 | | data pignoramento 24/03/2021 |
| | | data trascrizione 29/04/2021 |

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

| ISCRIZIONE All 6.5 | | Data | reg. gen. | reg. part. | COMUNE DI MASCALI | |
|--|------------------------|-----------------|---|---------------------------------|-------------------|------------|
| | | 21/02/2005 | 13077 | 4768 | | |
| TITOLO | | | DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO | | | |
| Descrizione | ATTO NOTARILE PUBBLICO | | Specie | IPOTECA VOLONTARIA | | |
| Data | 18/02/2005 | | Descrizione | CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO | | |
| Not./pubb. Uff | CANNIZZO MARCO | | volt. Catast. automatica | | | |
| Rep. / Racc. | 30916 | 15654 | Capitale €. | 140.000,00 | Totale €. | 280.000,00 |
| A FAVORE | | | | CONTRO | | |
| Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota proprietà | Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota proprietà | |
| BANCA ANTONVENETA S.P.A. C.F. 02691680280 | | | XXXXXXXXXXXX GIOVANNI C.F. | | | |
| COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 1 | | | | | | |
| TERRENI FG 27 PART. 12 | | 1/1 | TERRENI FG 27 PART. 12 | | 1/1 | |
| COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 2 | | | | | | |
| TERRENI FG 27 PART. 230 | | 1/1 | TERRENI FG 27 PART. 230 | | 69/600 | |

| ISCRIZIONE All 6.6 | | Data | reg. gen. | reg. part. | COMUNE DI MASCALI | |
|---|-------------------------|-------------------|---|------------------------------|--------------------------|--|
| | | 31/10/2019 | 44147 | 5719 | | |
| TITOLO | | | DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO | | | |
| Descrizione | RICHIESTA ESATTORIALE | | Specie | IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA | | |
| Data | 29/10/2019 | | Descrizione | RUOLO | | |
| Not./pubb. Uff | RISCOSSIONE SICILIA SPA | | volt. Catast. automatica | | | |
| Rep. / Racc. | 1385 | 2019 | Capitale € 741.598,35 | Totale € 1.483.196,70 | | |
| A FAVORE | | | CONTRO | | | |
| Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota proprietà | Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota proprietà | |
| RISCOSSIONE SICILIA SPA C.F. 00833920150 | | | XXXXXXXXXXXXX GIOVANNI C.F. | | | |
| COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 1 | | | | | | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12 | | 1/1 | |
| ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO | | | ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO | | | |
| COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 2 | | | | | | |
| ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO | | | ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO | | | |
| 2 | | | | | | |

| TRASCRIZIONE All 6.7 | | Data | reg. gen. | reg. part. | COMUNE DI MASCALI | |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------|--|----------------------------|--------------------------|--|
| | | 10/03/2020 | 13474 | 1129 | | |
| TITOLO | | | DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO | | | |
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | | Specie | IPOTECA GIUDIZIALE | | |
| Data | 26/02/2020 | | Descrizione | DECRETO INGIUNTIVO | | |
| Not./pubb. Uff | TRIBUNALE DI CATANIA | | volt. Catast. automatica | | | |
| Rep. / Racc. | 871 | | Capitale € 143.851,24 | Totale € 220.000,00 | | |
| A FAVORE | | | CONTRO | | | |
| Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota | Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | | |

| | | | |
|--|-----------|--|--------------------|
| LEVITICUS SPV S.R.L. C.F. 14978561000 | proprietà | XXXXXXXXXXXXX GIOVANNI C.F. PER UNITA NEGOZIALE 2 E 3 UNIPERSONALE CF PER UNITA NEGOZIALE 1 | quota proprietà |
| COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 1 | | | |
| ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO | | ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO | |
| COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 2 | | | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12 | 1/1 |
| ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO | | ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO | |
| COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 3 | | | |
| ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO | | ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO | |

| | | | | | |
|--|----------------------|--|---------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| ISCRIZIONE All 6.8 | | Data 29/12/2020 | reg. gen. 51648 | reg. part. 5608 | COMUNE DI MASCALI |
| TITOLO | | DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO | | | |
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | Specie | IPOTECA GIUDIZIALE | | |
| Data | 26/02/2020 | Descrizione | DECRETO INGIUNTIVO | | |
| Not./pubb. | | | | | |
| Uff | TRIBUNALE DI CATANIA | volt. Catast. automatica | | | |
| Rep. / Racc. | 2053 | Capitale € 143.851,24 | Totale € 220.000,00 | | |
| A FAVORE | | | CONTRO | | |
| Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota proprietà | Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota proprietà |
| LEVITICUS SPV S.R.L. C.F. 14978561000 | | | XXXXX ROSARIA SPN RSR 58M52 H325 P | | |
| MASCALI UNITA NEGOZIALE 1 | | | | | |
| FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1 | | 1/1 | FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1 | | 1/1 |
| FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3 | | 1/1 | FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3 | | 1/1 |
| FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4 | | 1/1 | FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4 | | 1/1 |

| ISCRIZIONE All 6.9 | | Data | reg. gen. | reg. part. | COMUNE DI MASCALI | |
|---|----------------------|------------------------------|--|----------------------------|--------------------------|--|
| | | 13/04/2021 | 15943 | 1766 | | |
| TITOLO | | | DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO | | | |
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | | Specie | | IPOTECA GIUDIZIALE | |
| Data | 29/05/2015 | | Descrizione | | DECRETO INGIUNTIVO | |
| Not./pubb. Uff | TRIBUNALE DI CATANIA | | volt. Catast. automatica | | | |
| Rep. / Racc. | 206 | Capitale €. 60.000,00 | | Totale €. 60.000,00 | | |
| A FAVORE | | | CONTRO | | | |
| Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota proprietà | Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota proprietà | |
| FINO 1 SECURITISATION SRL C.F. 09966380967 | | | XXXXX | | | |
| COMUNE DI MASCALI – UNITA' NEGOZIALE 1 | | | | | | |
| FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1 | | 1/1 | FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3 | | 1/1 | FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4 | | 1/1 | FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4 | | 1/1 | |

| TRASCRIZIONE All 6.10 | | Data | reg. gen. | reg. part. | COMUNE DI MASCALI | |
|---|--|-------------------|--|--------------|---|--|
| | | 29/04/2021 | 19053 | 14286 | | |
| TITOLO | | | DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO | | | |
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | | Specie | | ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE | |
| Data | 24/03/2021 | | Descrizione | | VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI | |
| Not./pubb. Uff | UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO | | volt. Catast. automatica | | | |
| Rep. / Racc. | 2230 | | | | | |
| A FAVORE | | | CONTRO | | | |
| Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota proprietà | Nome Cognome Data Cod. Fisc. | | quota proprietà | |
| SIENA NPL 2018 S.R.L. C.F. 14535321005 | | | XXXXXXXXXXXXXX C.F. PER UNITA' NEGOZIALE 1 XXXXX PER UNITA' NEGOZIALE 2 | | | |
| COMUNE DI MASCALI – UNITA' NEGOZIALE 1 | | | | | | |
| TERRENI FG 27 PART. 12 | | 1/1 | TERRENI FG 27 PART. 12 | | 1/1 | |
| TERRENI FG 27 PART. 245 | | 1/1 | TERRENI FG 27 PART. 245 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9 | | 1/1 | |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10 | | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10 | | 1/1 | |

| | | | |
|-----------------------------------|-----|-----------------------------------|-----|
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 13 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 13 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 14 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 14 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 15 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 15 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 16 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 16 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 17 | 1/1 | FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 14 | 1/1 |
| MASCALI UNITA NEGOZIALE 2 | | | |
| FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1 | 1/1 | FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3 | 1/1 | FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3 | 1/1 |
| FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4 | 1/1 | FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4 | 1/1 |

[torna all'indice generale](#)

*g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario"*

Gli immobili pignorati e trascritti, ricadono nel territorio del Comune di Mascali.

I dati identificativi degli immobili sono quelli riportati nelle [tabelle](#) indicate al punto "a" della presente relazione.

Vi è rispondenza dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento trascritto con le risultanze catastali.

I dati planimetrici per i fabbricati ed i terreni rilevati, risultano conformi alle planimetrie prodotte ad esclusione dei seguenti immobili che presentano difformità:

- Immobile sito in Mascali fg 26 part 344 sub 3 (Appartamento) ove si rileva, in corrispondenza del salone, una scala in legno di collegamento al sovrastante locale sottotetto ed in quest'ultimo una suddivisione interna con tramezzature;

- Immobile sito in Mascali fg 26 part 344 sub 4 (Garage) ove si rileva sul lato della parete Ovest, la presenza di un bagno con antibagno non indicati in planimetria ed una altezza interna non corrispondente.
- Immobile sito in Mascali fg 27 part 246 sub 1 (appartamento) ove si rileva, in corrispondenza della corte di pertinenza dell'appartamento lato Sud e sottostante ad essa, la realizzazione di un locale abusivo avente accesso dalla corsia condominiale al piano terra.

Le difformità rilevate, a parere dello scrivente, non risultano essenziali per il trasferimento dei beni in ambito di esecuzione immobiliare. I costi di adeguamento e correzione delle difformità rilevate, verranno opportunamente dettagliate nel proseguo della relazione

[torna all'indice generale](#)

h. "indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;"

Il Territorio del Comune di Mascali è assistito da Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA 10/78 e 1240/90.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico in data 17/01/2022, (all 4.1) per le particelle di terreno e le aree di sedime dei fabbricati pignorati ricadenti nel Comune risulta quanto segue:

FG. 26 part. 344 in zona "B2"

FG. 27 part. 246,245,12 in zona "E"

Dove:

Zona B 1 (centro abitato a carattere semintensivo)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia territoriale 2,00 mc/mq
- distanza dal confine 5,00 mt.

- altezza massima assoluta 10,60 mt
- rapporto di copertura 60%

Zona E (zona agricola)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- indice di cubatura 0,03 mc/mq
- distanza dal confine 6,00 mt.
- altezza massima assoluta 5,50 mt.
- rapporto di copertura 10%

[torna all'indice generale](#)

i. *“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

COMUNE DI MASCALI

Immobili facenti parte del fabbricato sito in Via S. Quasimodo 16-18 , fg 26 part 344 sub 1,3,4

Le opere per la realizzazione dell'edificio, ricadente sul fg 26 particella 344, vennero eseguite in forza della Concessione Edilizia n° 4159 del 08/10/1991 previo N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania n° 5218 del 10/08/1990 . Successivamente vennero rilasciate la Concessione Edilizia in Variante n° 4665 del 15/03/1993 con N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. n° 2941 del 21/07/1992 e la Concessione Edilizia in variante n° 5165 del 02/08/1996 con N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. n° 8920 del 06/12/1995.

I calcoli strutturali vennero depositati ai sensi della L. 1086/71 presso il Genio Civile di Catania il 11/11/1992 con pos 45349 e le opere collaudate il 17/12/1999 pos. 45489. In data 12/01/2000, L'ufficio del Genio Civile rilasciava Certificato di Conformità .

Per l'edificio è stato rilasciato certificato di agibilità in data 01/03/2000 prot. 2170 (all 4.6).

Dal confronto dei rilievi effettuati sul posto con gli elaborati progettuali non si notano sostanziali differenze tra le opere eseguite e quelle rappresentate in progetto, ad esclusione di opere realizzate nel sottotetto di cui si dirà appresso.

*Immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Via Pietralonga n° 27 part 246, subalterni
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12*

Le opere del complesso residenziale sito in Via Pietralonga n° 27, ove sono ubicati gli immobili pignorati, vennero eseguite in forza di seguenti provvedimenti:

- in data 16/03/2004 veniva rilasciato Permesso di Costruire N. 14/2004 (Pratica Ediliz. 6288) al sig. XXXXX Antonino nato a Fiumefreddo di Sicilia il 07/04/1955, per la realizzazione di un fabbricato a piano cantinato, piano terra e copertura a tetto (all 4.2);
- in data 22/03/04 venivano iniziati i lavori con comunicazione al Comune in data 09/08/04 prot. 13275;
- in data 23/05/2006 veniva rilasciato dal comune di Mascali, Permesso di Costruire in Variante n. 40/2006 relativo alla Pratica Edilizia n. 6505 intestata a XXXXXXXXXXXXX i (all 4.2);
- in data 02/10/2007 veniva rilasciato dal comune di Mascali, Pemesso di Costruire in Variante n. 54/2007 relativo alla Pratica Edilizia n. 6896 (all 4.2);
- in data 26/05/2009 e Pos. 76133 veniva rilasciato dal Genio Civile di Catania il Certificato di Collaudo delle opere in C.A. ;

- In data 12/05/2011 Il Comune di Mascali rilasciava autorizzazione di agibilità n° 16/2011 relativo alle pratiche edilizie 6896-6288-6505.

Dal confronto dei rilievi effettuati sul posto con gli elaborati progettuali e catastali, non si notano sostanziali differenze tra le opere eseguite e quelle rappresentate in progetto, ad esclusione di un manufatto ubicato nella porzione sottostante la corte del sub 1 di cui si dirà appresso.

Si precisa che il rilascio dei sopradetti permessi di costruire erano subordinati a due atti di vincolo il primo del 25/02/2004 (a nome del precedente proprietario XXXXX) ed il secondo del 24/09/2007 rep 17031/6547 (all 5.4 – 5.5) (a nome dell'esecutato XXXXXXXXXXXXX

) con i quali, si assumevano i seguenti vincoli:

- 1) eseguire la costruzione del fabbricato in progetto rappresentato nella planimetria allegata all'atto, in osservanza alle norme di cui al regolamento edilizio con annesso strumento urbanistico vigente nel comune di Mascali e delle leggi nazionali e regionali;
- 2) **vincolare a favore del comune di Mascali, agli effetti della densità edilizia e come area di pertinenza asservita all'immobile stesso, l'area di mq.5.000 delimitata nella detta planimetria (le attuali part. 245, 246 e 12), fermo l'asservimento anche ai fini dello sfruttamento della volumetria di cui all'atto di vincolo ricevuto dal notaio marco Cannizzo di Catania il 25/02/2004, trascritto il 26/02/2004 ai nn. 9186/6337;**
- 3) destinare a parcheggio delle autovetture di pertinenza dell'immobile da costruire, l'area di mq. 176, individuata nella predetta planimetria; 4) vincolare alla relativa destinazione d'uso le unità immobiliari dell'edificio da costruire e precisamente: - piano cantinato a garages e lavanderie; - piani terra a civile abitazione; - piano sottotetto a locale di sgombero e lavanderia;
- 5) non ricavare nello spazio compreso tra l'ultimo solaio e il tetto di copertura, oltre quanto previsto in progetto, locali destinati ad abitazione;
- 6) **non eseguire fabbricati accessori.**

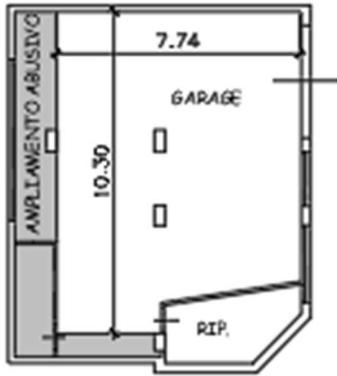
Si precisa che nel tetto di copertura degli immobili del complesso edilizio sovrastante i locali depositi sub 6 e sub 7, risultano posizionati pannelli fotovoltaici con relativo contatore ubicato in un locale tecnico al piano sottostrada limitrofo al sub 8 (non indicato in planimetria catastale ma riportato in progetto). Circa tali pannelli non è stata fornita alcuna documentazione (vedi verbale di sopralluogo (all 1). Lo scrivente ha inviato richiesta di informazioni per PEC al GSE (Gestore Servizio Energetici) in data 15/01/2022 (all 2) non ricevendo sino alla data odierna risposta. Dal numero complessivo dei pannelli pari a 36 considerando per essi un rendimento medio di circa 300 Watt ciascuno, si ritiene che l'impianto fotovoltaico posto sul tetto, possa produrre complessivamente circa 10 KW

[torna all'indice generale](#)

j. *“verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”*

Immobili facenti parte del fabbricato sito in Via S. Quasimodo 16-18 , fg 26 part 344 sub 1,3,4

Gli immobili non rientrano *nelle condizioni previste* dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01. Essi **sono stati realizzati in forza di un regolare titolo urbanistico**. Si rilevano tuttavia le seguenti difformità che dovranno essere regolarizzate:



Nell'immobile sub 4 (garage), parte della intercapedine del lato

Ovest e Sud è stata eliminata aumentando la superficie interna (in difformità alla planimetria catastale e al progetto approvato) ricavando anche, in tale spazio, un piccolo bagno. Tali modifiche non possono essere sanate, in quanto rappresentano un aumento delle superfici utili, non rispondono a requisiti di

salubrità e non sono state autorizzate nel progetto approvato. Occorre pertanto, effettuare una rimessa in pristino dei luoghi il cui costo, di circa €. 1.500,00 (comprensivo di opere di rifacimento intercapedine, dismissione murature del bagno e relativa porta e trasporto a rifiuto del materiale di risulta), verrà decurtato dal valore dell'immobile. Si rileva inoltre una altezza interna di m 3,29 differente da quanto indicato in planimetria catastale m 2,50.

Nel immobile sub 3 (appartamento al piano primo), in corrispondenza del soggiorno, è stata realizzata una scala in legno che lo collega con il sovrastante sottotetto. Il locale sottotetto, è stato adattato ad un uso residenziale ricavando in tale spazio un locale soggiorno- cucina, un bagno ed una camera.

Posto che, in base alla recente legge Regionale n° 23/2021 del 13/08/2021, non è più possibile il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati



utilizzando L'articolo 18 della legge regionale n. 4/2003 ma sarebbe possibile utilizzare l'articolo 5 della legge regionale n. 16/2016 nel testo introdotto dall'articolo 6 della legge regionale n. 23/2021, e considerato, come precisato dall'art. 5 comma 2, che il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare

l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa, è stato verificato che Il sottotetto in questione non rispetta tali parametri. Per esso può essere consentito, al massimo, una destinazione come locale per "ispezione del tetto", previo aggiornamento della planimetria catastale e comunicazione mediante CILA o SCIA al Comune di Mascali.

I costi relativi alla richiesta urbanistica e all'aggiornamento della planimetria catastale incidono forfettariamente in circa €. 3.500,00 (Spese tecniche SCIA €. 2.000,00 ; oneri e diritti €. 800,00; Aggiornamento planimetria catastale € 700,00). Tale importo verrà decurtato dal valore di stima dell'immobile

Immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Via Pietralonga n° 27 part 246, subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

Gli immobili non rientrano *nelle condizioni previste* dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01. Essi **sono stati realizzati in forza di un regolare titolo urbanistico**. Le planimetrie catastali sono conformi ai luoghi ed al progetto approvato ad esclusione di un locale realizzato a livello del piano terra, lungo la corsia di accesso ai garage, sottostante la corte del sub 1. Tale manufatto non risulta sanabile in quanto, come precisato nell'atto di vincolo urbanistico del 24/09/2007 rep 17031/6547, tutta la cubatura del lotto di terreno relativo alla particella 246 quella del terreno limitrofo part. 245 (ex part. 230) e quello della part. 12 risulta utilizzata per la realizzazione del complesso edilizio. Inoltre il proprietario, in seno a tale atto di vincolo, si assumeva l'obbligo di realizzare solo quanto previsto in progetto e null'altro. Per i sopradetti motivi, tale manufatto non è sanabile e dovrà essere dismesso. I costi di rimessa in pristino, quantificati forfettariamente in €. 3.000,00

(comprensivi di rimozione serranda in ferro, sigillatura con muratura e trasporto a rifiuto, saranno decurtati dalla stima del sub 1.

Terreno fg 27 part 245 (ex fg 36 part 230), fg 27 part. 12 (impianto fotovoltaico)

I due lotti di terreno, fg 27 part 245 (ex fg 36 part 230), fg 27 part 12 come indicato nell'atto di vincolo del 29/09/2007, trascritto il 28/09/2007 ai n.ri 65871/38404 (all 5.4-5.5), risultano vincolati a favore del Comune di Mascali, agli effetti della densità edilizia e come **area di pertinenza asservita all'immobile stesso**, cioè del complesso edilizio che è stato realizzato solo sulla part.lla 246.

Su tale area pertinenziale (part 245 e part 12) è stato posizionato un parco fotovoltaico composto da pannelli posti a schiera a livello del terreno.

Circa tali pannelli non è stata fornita alcuna documentazione (verbale di sopralluogo all 1). Lo scrivente ha inviato richiesta di informazioni per PEC al GSE (Gestore Servizio Energetico) in data 15/01/2022 (all 2), non ricevendo sino alla data odierna risposta. Dal numero complessivo dei pannelli pari a 160 considerando per essi un rendimento medio di circa 250 - 300 Watt ciascuno, si ritiene che l'impianto fotovoltaico possa produrre complessivamente circa 40-50 KW. Il contatore è ubicato in un locale tecnico al piano sottostrada limitrofo al sub 8 (non indicato in planimetria catastale ma riportato in progetto)

[torna all'indice generale](#)

*k. "accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);"*

Immobili facenti parte del fabbricato sito in Via S. Quasimodo 16-18 , fg 26 part 344 sub 1,3,4

Come risulta dal verbale di sopralluogo del 07/01/2022 (all 1) l'appartamento posto al piano primo ed il garage posto al piano interrato, riportati in catasto rispettivamente al fg. 26 part 344 sub 3 e sub 4, risultano utilizzati dal debitore esecutato Xxxxx .

L'appartamento al piano terra, riportato in catasto al fg. 26 part 344 sub 1, come dichiarato dalla Sig.ra Xxxxx in seno al verbale di sopralluogo, risulta locato al Sig. per un importo di €. 300,00 mensili. La Sig.ra Xxxxx non ha prodotto contratto di locazione in quanto non riesce a trovarlo, ma mi dichiara che la locazione risale ad oltre 25 anni or sono.

Immobili costituenti il complesso edilizio sito in Via Pietralonga n° 27 part 246, subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

Le unità residenziali costituite dai sub 1,2,3,4 e 5 risultano arredate ma di esse, come dichiarato dal figlio degli esecutati , XXXXXXXXXXXXX , in seno al verbale di sopralluogo del 07/01/2022 , risulta locato unicamente il sub 3, al sig. per un importo di €. 300,00 mensili. Il Sig. XXXXXXXXXXXXX non ha prodotto contratto di locazione in quanto non riesce a trovarlo, ma mi dichiara che la locazione risale ad oltre 13 anni or sono.

I sottostanti locali garage costituiti dai sub 8,9,10,11 e 12 risultano liberi anche se al loro interno sono riposti materiali di vario genere.

I locali deposito al primo piano costituiti dai sub 6 e 7 sono liberi e privi di materiali al proprio interno.

[torna all'indice generale](#)

*l. "elenchi ed **individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le*

caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;”

La superficie commerciale dei fabbricati, ai fini della stima, è stata determinata secondo le indicazioni delle norme UNI 10750:2005, secondo le linee guida ABI e secondo le istruzioni per la determinazione delle consistenze della Agenzia delle Entrate. La superficie commerciale è pari alla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni perimetrali e semi spessore di quelli di confine (Superficie Esterna Lorda SEL) relativa a ciascun immobile, vengono inoltre applicati i seguenti coefficienti per le pertinenze:

Balconi scoperti 0,25;

Cantine e solai (altezza minima mt. 1,50) 0,25;

Giardino di proprietà o in uso esclusivo (fino a mq. 100,00) 0,10;

Giardino di proprietà o in uso esclusivo (eccedente mq. 100,00) da 0,02 a 0,05;

Loggiati 0,30 - 0,40;

Mansarda con requisiti abitativi e finestre da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture 0,80 - 0,90;

Mansarda con agibilità e soli lucernari da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture 0,70 - 0,80;

Mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture 0,50 - 0,70;

Solai con possibilità di recupero abitativo da 0,30 a 0,40;

Soppalco abitabile (h. min. mt. 2,40 ed idonee finiture) da 0,60 a 0,80;

Soppalco non abitabile da 0,20 a 0,40;

Taverne (con idonee finiture - h. min. mt. 2,40) da 0,40 a 0,50;

Terrazze scoperte - fino a mq. 20,00 da 0,25 a 0,30;

Terrazze scoperte - eccedente mq. 20,00 da 0,15 a 0,25;

Terrazze coperte e portici - fino a mq. 20,00 da 0,30 a 0,40;

Terrazze coperte e portici - eccedente mq. 20,00 0,20 - 0,30;

Verande 0,50 - 0,60;

Immobili facenti parte del fabbricato sito in Via S. Quasimodo 16-18 , fg 26 part 344 sub 1,3,4

DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili pignorati fanno parte di un edificio, costruito in più fasi dal 1991 al 1996 con abitabilità rilasciata il 12/01/2000. Esso è disposto su due elevazioni fuori terra oltre un piano interrato ed un piano copertura, ed è posizionato lungo la Via S. Quasimodo nel Comune di Mascali. La zona ricade in un'area



residenziale di nuova espansione, che si sviluppa a Sud del nucleo storico del Comune. L'area è ben servita da opere di urbanizzazione primaria (Strade, parcheggi, spazi a verde etc) e da opere di urbanizzazione secondaria (botteghe, scuole, chiese etc.) posti nelle immediate vicinanze.

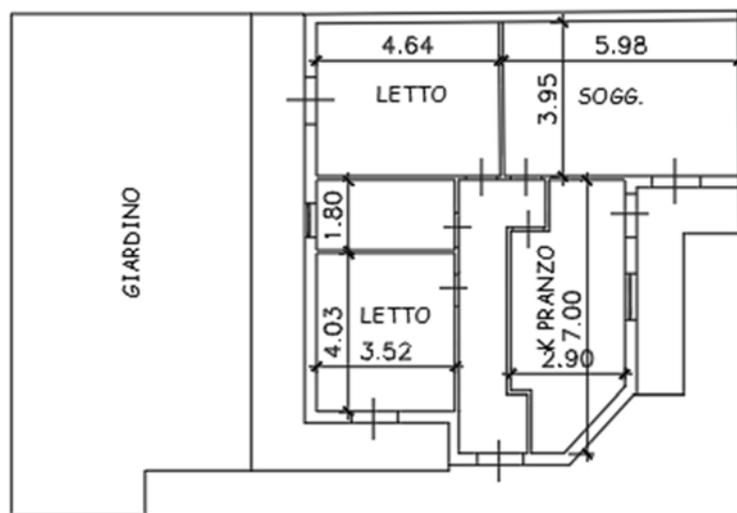
L'accesso alle unità residenziali, avviene dal portone condominiale posto al civico n° 16 di Via S. Quasimodo, mentre, un accesso carrabile, posto al civico n°18, consente l'accesso al garage sub 4.

L'edificio è stato realizzato con strutture intelaiate in c.a. e copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate. La facciata, eseguita con rasanti di colore grigio, non presenta particolari segni di degrado se non quelle date della vetustà dell'edificio. Per l'edificio non è stato costituito un Condominio.

Appartamento fg 26 part. 344 sub 1 – Via S. Quasimodo 16 - P.T.

L'appartamento, occupa la porzione Ovest del piano terra rialzato dell'edificio, e prospetta su

Via S. Quasimodo e su Via San Giuseppe. L'accesso avviene da un portoncino sul lato Nord dell'appartamento, posto lungo il vialetto condominiale che si diparte dal cancello di Via S. Quasimodo 16. Internamente



comprende due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e corridoio di disimpegno.

L'appartamento gode di balconi ai lati Est ed Ovest oltre un giardinetto sul lato Ovest confinante con Via San Giuseppe. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta è di mq 89,59** ed una **superficie commerciale di mq 118,40**. Le finiture interne sono di discreta fattura: pareti intonacate al civile e colorate; pavimenti in ceramica; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia.

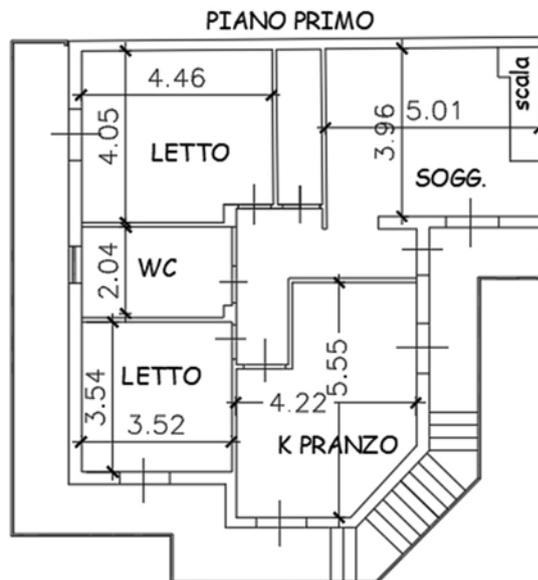
L'appartamento fg 26 part. 344 sub 1 confina: Confini: Nord- altro edificio su part 343; Est - app. sub 2 e bncc sub 7; Sud- corpo scala sub 6 su via Quasimodo; Ovest- giardino su Via S. Giuseppe

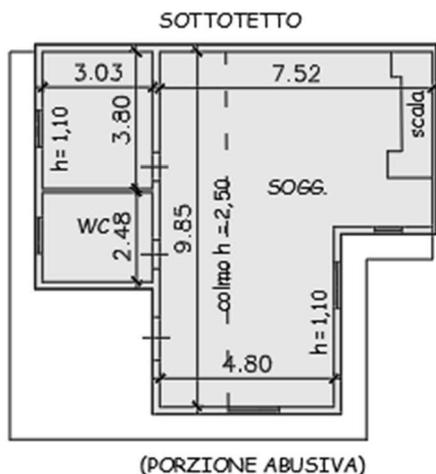
| SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------|--|
| Comune | Mascali | indirizzo | Via S. Quasimodo 16 | |
| Dati Catastali | Fg 26, part 344, sub 1, cat A/2 | | | |
| Superficie interna netta (SIN) | | | Superficie Esterna Lorda (SEL) | |
| soggiorno | mq | 23,50 | prop 1/1 Xxxxx Rosaria | Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine |
| letto 1 | mq | 18,22 | | |
| letto 2 | mq | 14,18 | | |
| wc | mq | 6,32 | | |
| cucina | mq | 16,85 | | |
| disimp | mq | 10,52 | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTALE SIN | mq | 89,59 | | |
| | | | SEL = mq | 104,00 |
| | | | h int = m | 2,70 |
| | | | coeff | |
| | | | Balconi | 0,25 28,41 |
| | | | giardino | 0,1 73,00 |
| | | | Superficie com. mq | 118,40 |

Appartamento fg 26 part. 344 sub 3 – Via S. Quasimodo 16 - P.1.

L'appartamento , occupa la porzione Ovest del piano primo dell'edificio, e prospetta su Via S.

Quasimodo e su Via San Giuseppe. L'accesso avviene da un portoncino sul lato Est dell'appartamento, raggiungibile dal corpo scale ed il vialetto condominiale che si dipartono dal cancello di Via S. Quasimodo 16. Internamente comprende due camere letto, soggiorno, cucina, bagno e corridoio di disimpegno. L'appartamento gode di balconi ai





lati Est, Sud ed Ovest. Una scala in legno, posta in corrispondenza del soggiorno, consente l'accesso ad un locale sottotetto dove sono stati ricavati ambienti ad uso residenziale: un soggiorno, una camera, un bagno ed un terrazzino a livello. Le altezze interne del sottotetto sono variabili, in funzione della pendenza del tetto da m 1,10 a m 2,80. Tutti gli ambienti dell'appartamento al piano

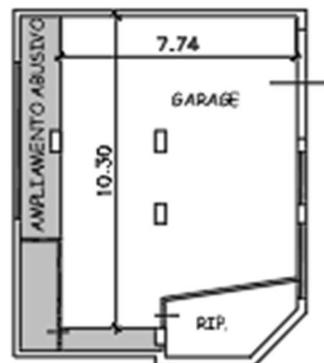
primo hanno **altezza interna di m 2,70** la **superficie netta dell'appartamento è di mq 89,20** la **superficie commerciale, considerando il sottotetto, è di mq 135,40**. Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in ceramica; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia.

L'appartamento fg 26 part. 344 sub 3 confina: Nord - altro edificio su part 343; Est - app. sub 2 e corpo scala; Sud- corpo scala su via Quasimodo; Ovest - balcone su area libera corte sub 1

| SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------|--|
| Comune | Mascali | indirizzo | Via S. Quasimodo 16 | |
| Dati Catastali | Fg 26, part 344, sub 3, cat A/2 | | | |
| Superficie interna netta (SIN) | | | Superficie Esterna Lorda (SEL) | |
| soggiorno | mq | 21,00 | prop 1/1 Xxxxx Rosaria | Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine |
| letto 1 | mq | 17,50 | | |
| letto 2 | mq | 13,00 | | |
| wc | mq | 7,70 | | |
| cucina | mq | 21,00 | | |
| disimp | mq | 9,00 | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTALE SIN | mq | 89,20 | | |
| | | | SEL = mq | 104,00 |
| | | | h int = m | 2,70 |
| | | | coeff | |
| | | | Balconi | 0,25 28,41 |
| | | | sottotett | 0,3 81,00 |
| | | | Superficie com. mq | 135,40 |

Garage fg 26 part. 344 sub 4– Via S. Quasimodo 16 - P.1.

Il garage posto al piano interrato dello stabile, ha accesso dalla scivola che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via S. Quasimodo al n° 18. Internamente comprende un locale destinato ai veicoli, un ripostiglio ed un piccolo bagno ricavato nello spazio tra il muro di contenimento e l'intercapedine. L'altezza interna di m 3,29, la superficie netta è di mq 80,00 e la superficie commerciale di mq 87,00 .



Il garage internamente si presenta allo stato grezzo privo di finiture e pavimentazioni.

Confini : Nord- terrapieno; Est - spazio di manovra sub 7; Sud- Terrapieno; Ovest- terrapieno.

| SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---|
| Comune | Mascali | indirizzo | Via S. Quasimodo 18 |
| Dati Catastali | Fg 26, part 344, sub 4, cat C/6 | | |
| Superficie interna netta (SIN) | | Superficie Esterna Lorda (SEL) | |
| locale | mq | 72,00 | Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine prop 1/1 Xxxxx Rosaria SEL = mq 87,00 h int = m 3,29 coeff garage 0,5 Superficie com. mq 87,00 |
| rip | mq | 8,00 | |
| ampl. Abusivo mq | | | |
| 17,00 | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| TOTALE SIN | mq | 80,00 | |

Immobili costituenti il complesso edilizio sito in Via Pietralonga n° 27 part 246, subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili pignorati, costituiscono nel loro insieme, un complesso residenziale ricadente in area periferica del Comune di Mascali in C.da Magisi, distante circa 600 metri in linea d'aria dal mare.

Il complesso di cui trattasi è costituito da elementi modulari, residenziali e non residenziali, disposti in serie, locali sottotetto ed aree di pertinenza esterne, tutti ricadenti all'interno della particella catastale 246 del fg 27 del Comune di Mascali. Ciascun modulo, comprende un piano seminterrato destinato a garage e un piano terra destinato ad abitazione. In corrispondenza dei moduli centrali sono stati realizzati due locali di sgombero sottostanti la copertura. Il complesso edilizio, venne costruito in più fasi dal 2004 al 2007 con abitabilità rilasciata il 12/05/2011.



E' bene evidenziare, che la realizzazione degli immobili, venne vincolata urbanisticamente mediante atto del 24/09/2007 (all 5.4-5.5) con il quale, tra gli altri obblighi, si assumeva il seguente: **"vincolare a favore del comune di Mascali, agli effetti della densità edilizia e come area di pertinenza asservita all'immobile stesso, l'area di mq. 5.000,00 delimitata nella detta planimetria (le attuali part. 245, 246 e 12 del fg 27), fermo l'asservimento anche ai fini dello sfruttamento della volumetria di cui all'atto di vincolo ricevuto dal notaio Marco Cannizzo di Catania il 25/02/2004, trascritto il 26/02/2004 ai nn. 9186/6337"**.

In base a tale presupposto, lo scrivente ritiene (a meno che il Giudice non disponga diversamente) che le part.lla 245 e 12 del fg 27 (anch'esse pignorate) debbano intendersi come aree pertinenziali asservite alle costruzioni realizzate all'interno della part.lla 246, e quindi non possono essere disgiunti da essi e venduti autonomamente, tanto più che su dette aree, come indicato al punto "i" e "j" ricade un impianto fotovoltaico al servizio del fabbricato.

L'accesso alle unità residenziali, avviene da due cancelli posti ai numeri civici 27 e 25 di via Pietralonga. Dal primo (n° 27), si accede alla corsia condominiale posta a livello del piano seminterrato ove sono ubicati i garage; dal secondo (n° 25), si accede a livello del piano terra ove sono ubicati gli appartamenti. Dal piano seminterrato è possibile arrivare ai ballatoi del piano terra mediante una serie di scale a chiocciola in ferro disposti in corrispondenza di ciascuna coppia di moduli.

Il modulo residenziale comprende soggiorno, camera da letto, ripostiglio e bagno per le dimensioni lorde di m 8,75 x 5,80;

Il modulo garage comprende vano auto e lavanderia per le dimensioni lorde di m 5,10 x 5,80.

L'edificio è stato realizzato con strutture intelaiate in c.a. e copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate, queste ultime realizzate con strutture in acciaio e rivestimento con pannelli coibentati. La facciata, eseguita con rasanti di colore rosso scuro, non presenta particolari

segni di degrado se non quelle date della vetustà dell'edificio. Per l'edificio non è stato costituito un Condominio.

Appartamento fg 27 part. 246 sub 1 – Via Pietralonga 27 - P.T.

L'immobile è costituito da due moduli residenziali comunicanti e comprende soggiorno, cucina, due camere da letto, due ripostigli, e due bagni. L'unità abitativa gode inoltre di un ampio spazio esterno ove risulta realizzata una piscina con adiacente locale tecnico interrato. L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage sia dalla corte esterna.

Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in cotto; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni in legno e doppi vetri con persiane in legno oscuranti. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta di mq 84,36** ed una **superficie commerciale di mq 154,70**.

Confini: Nord- app sub 2 ; Est- corte di pertinenza su part. 245; Sud- corte di pertinenza e piscina; Ovest- area su spazi di manovra.

| SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI | | | | | | |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Comune | Mascali | indirizzo | | Via Pietralonga 27 | | |
| Dati Catastali | Fg 27, part 246, sub 1, cat A/2 | | | | | |
| Superficie interna netta (SIN) | | | Superficie Esterna Lorda (SEL) | | | |
| soggiorno | mq | 19,50 | prop 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXX GIOVANNI | Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine | | |
| letto 1 | mq | 10,93 | | SEL = mq | 102,00 | |
| letto 2 | mq | 10,93 | | h int = m | 2,70 | |
| cucina | mq | 19,50 | | | coeff | |
| wc 1 | mq | 4,75 | | giardino | 0,10 | 100 |
| wc 2 | mq | 4,75 | | quota ecc | 0,01 | 670,00 |
| rip 1 | mq | 7,00 | | piscina | 0,2 | 180,00 |
| rip 2 | mq | 7,00 | | | | |
| | | | | | | |
| TOTALE SIN | mq | 84,36 | | Superficie com. mq | | 154,70 |

Appartamento fg 27 part. 246 sub 2 – Via Pietralonga 27 - P.T.

L'immobile è costituito da un modulo residenziale e comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconi ed un giardino esterno di circa mq 28,00 (non delimitato). L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage sia dalla corte esterna. Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in cotto; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni in legno e doppi vetri con persiane in legno oscuranti. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta di mq 42,78** ed una **superficie commerciale di mq 54,76**.

Confini: Nord- app. sub 3; Est- corte di pertinenza e vialetto; Sud- app sub 1; Ovest- area su spazio comune sub 17.

Appartamento fg 27 part. 246 sub 3 – Via Pietralonga 27 - P.T.

L'immobile è costituito da un modulo residenziale e comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconi ed un giardino esterno di circa 28 mq (non delimitato). L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage sia dalla corte esterna. Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in cotto; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni in legno e doppi vetri e persiane in legno oscuranti. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta è di mq 42,78** ed una **superficie commerciale di mq 54,76**.

Confini: Nord- app. sub 4; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 2; Ovest- area su spazio comune sub 17..

Appartamento fg 27 part. 246 sub 4 – Via Pietralonga 27 - P.T.

L'immobile è costituito da un modulo residenziale e comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconi ed un giardino esterno di circa 28 mq (non delimitato). L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage sia dalla corte esterna.

Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in cotto; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni in legno e doppi vetri e persiane in legno oscuranti. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta è di mq 42,78** ed una **superficie commerciale di mq 54,76**.

Confini: Nord- app. sub 5; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 3; Ovest- area su spazio comune sub 17..

Si riporta scheda tipica delle superfici dei sub 2,3,4

| SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI (tipica) | | | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------|---------------------------------------|--|--------------|--------------|
| Comune | Mascali | indirizzo | | Via Pietralonga 27 | | |
| Dati Catastali | Fg 27, part 246, sub 2,3, 4, cat A/2 | | | | | |
| Superficie interna netta (SIN) | | | Superficie Esterna Lorda (SEL) | | | |
| soggiorno | mq | 19,50 | prop 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXX GIOVANNI | Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine | | |
| letto 1 | mq | 10,93 | | SEL = mq | 51,00 | |
| wc | mq | 4,75 | | h int = m | 2,70 | |
| ripost | mq | 7,60 | | | coeff | |
| | | | | giardino | 0,10 | 28,67 |
| | | | | balcone | 0,25 | 3,56 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| TOTALE SIN | mq | 42,78 | | Superficie com. mq | | 54,76 |

Appartamento fg 27 part. 246 sub 5 – Via Pietralonga 27 - P.T.

L'immobile è costituito da un modulo residenziale e comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconi su tre lati ed un giardino esterno di circa 28 mq (non delimitato). L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage sia dalla corte esterna. Le finiture interne sono di discreta fattura: Pareti intonacate al civile e colorate di bianco; pavimenti in cotto; rivestimenti nelle pareti dei bagni; sanitari e rubinetteria di media qualità; impianti idrici ed elettrici sottotraccia; Infissi esterni in legno e doppi vetri e persiane in legno oscuranti. Tutti gli ambienti hanno **altezza interna di m 2,70**, una **superficie netta è di mq 42,78** ed una **superficie commerciale di mq 62,12**.

Confini: Nord- balcone e spazio comune; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 4;

Ovest- area su spazio comune sub 17.

| SCHEMA TECNICA DELLE SUPERFICI (tipica) | | | | | | |
|--|--------------------------------|--------------|---------------------------------------|--|--------------|--------------|
| Comune | Mascali | indirizzo | | Via Pietralonga 27 | | |
| Dati Catastali | Fg 27, part 246, sub 5 cat A/2 | | | | | |
| Superficie interna netta (SIN) | | | Superficie Esterna Lorda (SEL) | | | |
| soggiorno | mq | 19,50 | prop 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXX GIOVANNI | Comprensiva di muri interni, perimetrali e semispessore di quelli di confine | | |
| letto 1 | mq | 10,93 | | SEL = mq | 51,00 | |
| wc | mq | 4,75 | | h int = m | 2,70 | |
| ripost | mq | 7,60 | | | coeff | |
| | | | | giardino | 0,10 | 28,67 |
| | | | | balcone | 0,25 | 33,00 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| TOTALE SIN | mq | 42,78 | | Superficie com. mq | | 62,12 |

Locale di sgombero fg 27 part. 246 sub 6 – Via Pietralonga 27 - P.1.

L'accesso al locale di sgombero posto al primo piano avviene esclusivamente dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra al piano seminterrato. Trattasi di un sottotetto con strutture portanti in acciaio a vista, rivestimento con pannelli coibentati e sovrastanti pannelli fotovoltaici a servizio dell'edificio. Internamente un unico ambiente pavimentato ed un piccolo locale destinato a lavanderia. Esternamente una ampia terrazza. Le altezze interne sono variabili da m 1,50 a m 3,00 in corrispondenza del colmo.

La superficie interna netta (con h > di 1,50) è di mq 57 e la superficie commerciale è di mq 110,00

Confini: Nord- sub 7; Est- balcone su sub 1 ; Sud- terrazza su area libera sub 1; Ovest- balcone su spazio comune sub 17.

Locale di sgombero fg 27 part. 246 sub 7 – Via Pietralonga 27 - P.1.

L'accesso al locale di sgombero posto al primo piano avviene esclusivamente dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra al piano seminterrato. Trattasi di un sottotetto con strutture portanti in acciaio a vista, rivestimento con pannelli coibentati e sovrastanti pannelli fotovoltaici a servizio dell'edificio. Internamente un unico ambiente pavimentato ed un piccolo locale destinato a lavanderia. Esternamente una ampia terrazza. Le altezze interne sono variabili da m 1,50 a m 3,00 in corrispondenza del colmo

La superficie netta con h > di 1,50 è di mq 57 e la superficie commerciale di mq 110,00

Confini: Nord- terrazza su area libera sub 5 ; Est - balcone su area libera sub 4; Sud- deposito sub 6; Ovest-balcone su spazio comune sub 17.

Si riporta scheda delle superficie relativa ai sub 6 e 7

| SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI (tipica) | | | | | |
|--|-----------------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|---------------|
| Comune | Mascali | indirizzo | Via Pietralonga 27 | | |
| Dati Catastali | Fg 27, part 246, sub 6, 7 cat C/2 | | | | |
| Superficie interna netta (SIN) | | | Superficie Esterna Lorda (SEL) | | |
| loc sgom | mq | 57,00 | SEL = mq | 92,50 | |
| lav. | mq | 8,00 | h int = m | variabile | 1,5 - 3,0 |
| locali con h > 1,50 m | | | | coeff | |
| | | | terrazzo < 20mq | 0,20 | 20 |
| | | | Terrazzo eccedente >20mq | 0,15 | 90 |
| TOTALE SIN | mq | 65,00 | Superficie com. mq | | 110,00 |

Garage fg 27 part. 246 sub 8– Via Pietralonga 27 - P. S1.

Il garage posto al piano seminterrato, ha accesso dalla corsia che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via Pietralonga 27. Internamente comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli, ed una piccola lavanderia finestrata. L'altezza interna di m 2,70, la superficie netta è di mq 23,80 e la superficie commerciale di mq 25,00 . Discrete le finiture interne eseguite con finiture al civile: pavimenti in cotto, intonaci colorati alle pareti ed infisso di chiusura a libro a 3 ante in legno.

Confini: Nord- area di manovra sub 17; Est-terrapieno ; Sud- garage sub 9; Ovest-area di manovra sub 17

Garage fg 27 part. 246 sub 9 – Via Pietralonga 27 - P. S1.

Il garage posto al piano seminterrato, ha accesso dalla corsia che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via Pietralonga 27. Internamente comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli, ed una piccola lavanderia finestrata. L'altezza interna di m 2,70, la superficie netta è di mq 23,80 e la superficie commerciale di mq 25,00 . Discrete le finiture interne eseguite con rifiniture al civile: pavimenti in cotto, intonaci colorati alle pareti ed infisso di chiusura a libro a 3 ante in legno.

Confini: Nord- garage sub 8; Est-terrap. ; Sud- garage sub 10; Ovest-area di manovra sub 17

Garage fg 27 part. 246 sub 10 – Via Pietralonga 27 - P. S1.

Il garage posto al piano seminterrato, ha accesso dalla corsia che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via Pietralonga 27. Internamente comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli, ed una piccola lavanderia finestrata. L'altezza interna di m 2,70, la superficie netta è di mq 23,80 e la superficie commerciale di mq 25,00 . Discrete le finiture interne eseguite al civile: pavimenti in cotto, intonaci colorati alle pareti ed infisso di chiusura a libro a 3 ante in legno.

Confini: Nord- garage sub 9; Est-terrap. ; Sud- garage sub 10; Ovest-area di manovra sub 17

Garage fg 27 part. 246 sub 11 – Via Pietralonga 27 - P. S1.

Il garage posto al piano seminterrato, ha accesso dalla corsia che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via Pietralonga 27. Internamente comprende un locale destinato ai veicoli, ed una piccola lavanderia finestrata. L'altezza interna di m 2,70, la superficie netta è di mq 23,80 e la superficie commerciale di mq 25,00 . Discrete le finiture interne eseguite al civile: pavimenti in cotto, intonaci colorati alle pareti ed infisso di chiusura a libro a 3 ante in legno.

Confini: Nord- garage sub 10; Est-terrapieno ; Sud - garage sub 12; Ovest-area di manovra sub 17

Si riporta scheda tipica dei garage sub 8,9,10,11

| SCHEDA TECNICA DELLE SUPERFICI (tipica) | | | | | |
|--|--|--------------|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Comune | Mascali | indirizzo | Via Pietralonga 27 | | |
| Dati Catastali | Fg 27, part 246, sub 8, 9,10, 11 cat C/6 | | | | |
| Superficie interna netta (SIN) | | | Superficie Esterna Lorda (SEL) | | |
| garage | mq | 19,30 | SEL = mq | 25,00 | |
| lav. | mq | 4,50 | h int = m | 2,70 | |
| | | | | coeff | |
| | | | | | |
| TOTALE SIN | mq | 23,80 | Superficie com. mq | | 25,00 |
| | | | | | |

Garage fg 27 part. 246 sub 12 – Via Pietralonga 27 - P. S1.

Il garage posto al piano seminterrato, ha accesso dalla corsia che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via Pietralonga 27 esso è sottostante l'appartamento sub1 ed è costituito da due moduli unificati. Internamente comprende due locali destinati ai veicoli, e due piccole lavanderie finestrate. L'altezza interna di m 2,70, la superficie netta è di mq 47,60 e la superficie commerciale di mq 49,00 . Discrete le finiture interne eseguite al civile: pavimenti in cotto, intonaci colorati alle pareti ed infissi di chiusura a libro a 3 ante in legno.

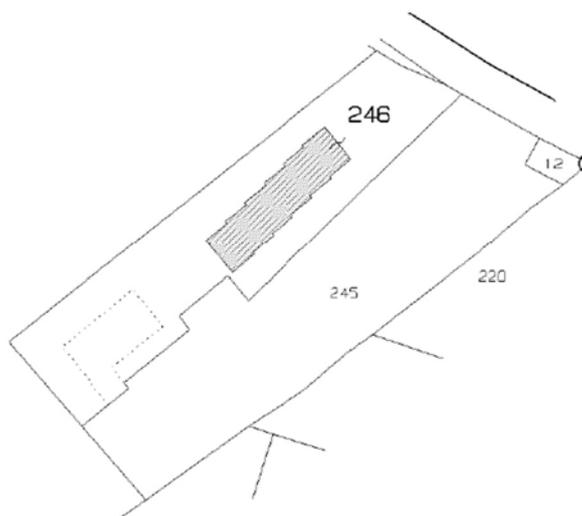
Confini: Nord- garage sub 11; Est-terrapieno ; Sud- terrapieno; Ovest-area di manovra sub 17

| SCHEMA TECNICA DELLE SUPERFICI (tipica) | | | | | |
|--|---------------------------------|--------------|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Comune | Mascali | indirizzo | Via Pietralonga 27 | | |
| Dati Catastali | Fg 27, part 246, sub 12 cat C/6 | | | | |
| Superficie interna netta (SIN) | | | Superficie Esterna Lorda (SEL) | | |
| garage | mq | 19,30 | SEL = mq | 49,00 | |
| lav. | mq | 4,50 | h int = m | 2,70 | |
| garage | mq | 19,30 | | coeff | |
| lav. | mq | 4,50 | | | |
| TOTALE SIN | mq | 47,60 | Superficie com. mq | | 49,00 |

Terreno fg 27 part 245 (ex fg 36 part 230), fg 27 part. 12 (impianto fotovoltaico)

I due lotti di terreno sono contigui alla part.Ila 246 ove ricadono gli immobili di Via Pietralonga.

La part.Ila 12 ex fabbricato demolito, ha una superficie di mq 63,00 mentre la part.Ila 245, con destinazione catastale ad agrumeto, ha una superficie di mq 2.724,00 . Il terreno urbano part. 246, ove ricade il



complesso edilizio ha una superficie complessiva di mq 2.213,00.

La somma dei tre lotti risulta pari a mq 5.000,00 pari all'area vincolata urbanisticamente ai fini del rilascio della C.E. come indicato ai precedenti punti [“1”](#), [“1”](#). Come precisato in precedenza, a parere dello scrivente, i due lotti di terreno part.Illa 12 e 245, non possono essere disgiunti dal complesso edilizio e devono essere intesi come area comune a tutti i fabbricati.

I due lotti, come descritto in precedenza sono utilizzati per un impianto fotovoltaico disposto a terra il cui contatore è ubicato nei locali tecnici del complesso residenziale. Il perimetro del lotto risulta parzialmente recintato con paletti in ferro e rete metallica.

Nell'insieme i due lotti di terreno confinano : Nord – Via Pietralonga; Est part.Ille 220,534,34; Sud – part.Ille 34 e 229; Ovest – part.Illa 246.

[torna all'indice generale](#)

m. “determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato”

Trattandosi di unità residenziali per la determinazione del valore commerciale è stato applicato il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle **caratteristiche immobiliari** degli immobili ricadenti nello stesso **segmento di mercato** dell'immobile da valutare. Per definizione la *caratteristica immobiliare* è ciascuna qualità peculiare costituente la nota distintiva di un immobile, ai fini della stima (esempio data compravendita, piano, superficie manutenz. etc). L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. In questi passaggi matematici ha un'importanza particolare il **prezzo marginale** (Pm), dato dal rapporto tra la variazione del

prezzo (P) e la variazione della caratteristica (o parametro p di confronto nella terminologia tradizionale).

Con i prezzi marginali si eseguono gli **aggiustamenti** dei prezzi di mercato dei beni simili che vengono, per così dire, “normalizzati” in una “tabella dati”.

Al fine di perseguire tale obiettivo, è stata condotta una ricerca, attraverso società specializzate nel settore, ma avendo tale ricerca dato esito negativo, è stata avviata una ricerca di mercato per i due segmenti di mercato quello relativo agli immobili ubicati in Via Quasimodo e quello per gli immobili ubicati in Via Pietralonga.

Immobili facenti parte del fabbricato sito in Via S. Quasimodo 16-18 , fg 26 part 344 sub 1,3,4

Ricerca di mercato

Sono stati trovati due immobili in fase di vendita, coerenti con gli immobili da stimare sia per caratteristiche qualitative che quantitative entrambi ricadenti a breve distanza e precisamente in Via Giovanni Verga.



Bilocale via Giovanni Verga 23, Centro, Mascali

€ 73.000 2 locali 55 m² superficie 1 bagno T piano

Bilocale con ampi terrazzi a Mascali centro!!

MG Mediazioni sas Gruppo Immobiliare propone la vendita di un ottimo appartamento in composizione bilocale all'interno dell'elegante complesso residenziale "Il Parco" a Mascali centro....



CONTATTA



Bilocale via Giovanni Verga 23, Mascali

€ 55.000 2 locali 55 m² superficie 1 bagno T piano

Appartamento bilocale con spazi esterni!!

MG Mediazioni sas Gruppo Immobiliare, propone la vendita di un raffinato appartamento in composizione bilocale all'interno dell'elegante e curatissimo complesso residenziale "Il Parco" a...



CONTATTA



Al fine di una corretta lettura delle tabelle, al di là di alcune voci evidenti, si precisa che :

il “grado di manutenzione” varia da 10 (immobile ottimo) a 1 (immobile in rovina);

il “prezzo medio di mercato “è riferito ai valori dell’osservatorio immobiliare ;

il “costo di ricostruzione a nuovo” rappresenta il costo €/mq per ricostruire l’immobile nello stesso stato in cui si trova (su questo valore si riflettono gli indici dello stato di manutenzione;

| procedura esecutiva immobiliare 218-2021 | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Prezzo e caratteristica | Immagine di confronto A | Immagine di confronto B | Immagine oggetto di stima |
| Fonte di mercato | Agenzia immobiliare | Agenzia immobiliare | 1 |
| Nominativo / repertorio | Mediazioni MG | Mediazioni MG | |
| Comune | Mascali | Mascali | Mascali |
| Indirizzo | Via G. Verga 23 | Via G. Verga 23 | Via Mascali 16 |
| Zona | Centrale | Centrale | Centrale |
| Destinazione | Residenziale | Residenziale | Residenziale |
| Tipologia edilizia | Appartamento | Appartamento | Appartamento |
| Stato dell'immobile | Usato | Usato | Usato |
| Prezzo di mercato (euro) | € 55.000,00 | € 73.000,00 | |
| Data (mesi) | 1 | 1 | |
| Livello di piano (n) | 0 | 0 | 0 |
| Superficie principale (mq) | 55 | 55 | 104 |
| Superfici secondarie | | | |
| balconi | 25% | 30 | 70 |
| terrazza | 10% | | |
| sottotetto | 30% | | |
| giardino | 10% | | 73 |
| garage | 50% | | |
| posto auto | 40% | 13 | 13 |
| Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima | Ed. | Peggioro | Peggioro |
| | In. | Peggioro | Peggioro |
| Superficie commerciale | | 67,70 | 77,70 |
| | | | 118,40 |

| ASSUNZIONE: PREZZI RIFERITI A AG. IMM. | | | |
|---|--------------------------------|----------------------------------|--|
| s=saggio annuale di variazione dei prezzi | | -3% | |
| i=livello di piano | | 2% | |
| Prezzo medio di mercato €/mq | | € 900,00 | |
| Prezzo area esterna | | € - | |
| Costo di costruzione a nuovo €/mq. | 800 | € 800,00 | |
| Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio | | isolata | |
| Criterio di misurazione | | SEL | |
| TABELLA DEI PREZZI MARGINALI | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | |
| Prezzo di mercato (euro) | € 55.000,00 | € 73.000,00 | |
| Data (mesi) | € 137,50 | € 182,50 | |
| Livello di piano | € 1.100,00 | € 1.460,00 | |
| Superficie principale (mq) | € 812,41 | € 812,41 | |
| Superficie esterna (mq) | € - | € - | |
| Stato di manutenzione edificio (€) | € 1.894,00 | € 1.894,00 | |
| Stato di manutenzione interna (€) | € 7.577,00 | € 7.577,00 | |
| TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | |
| Prezzo di mercato (euro) | € 55.000,00 | € 73.000,00 | |
| Data (mesi) | -€ 137,50 | -€ 182,50 | |
| Livello di piano | | | |
| Superficie principale (mq) | € 41.191,10 | € 33.067,02 | |
| Superficie esterna (mq) | | | |
| Stato di manutenzione edificio (€) | € 1.894,00 | € 1.894,00 | |
| Stato di manutenzione interna (€) | € 7.577,00 | € 7.577,00 | |
| Prezzo corretto | € 105.524,60 | € 115.355,52 | |
| Peso comparabile (%) | 50% | 50% | |
| VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE | | € 110.000 | |
| DIVERGENZA PERCENTUALE (%) | | 9,32% | |
| PREZZO MEDIO UNITARIO | | (stima monoparametrica) € 929,03 | |
| Scostamento dal | Prezzo | Medio di Mercato | |
| | | 3,23% | |

Il valore commerciale per l'immobile sub 1 risulta di circa € 930,00/mq e estrapolando per gli altri subalterni (tenendo conto del piano, delle caratteristiche etc) si ottiene:

Valore di stima degli immobili di Via S. Quasimodo

| ESTREMI CATASTALI | | | | DESTIN. | Piano | STATO | VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO | | | | € 925,00 | | COSTO DI RICOSTRUZIONE UNITARIO |
|-------------------|---------|------|------|---------|-------|-------|--------------------------------|--------|----|----|-----------------|---------------------|---------------------------------|
| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CAT. | | | | COEFFICIENTI CORRETTIVI | | | | VALORE UNITARIO | SUP. COMM.LE TOTALE | VALORE COMM.LE |
| | | | | | | | K1 | K2 | K3 | K4 | | | |
| | | | | | | | PIANO | MANUT. | | | | | |
| 26 | 344 | 1 | A/2 | App | | Buono | 1,00 | 1,00 | 1 | 1 | € 925,00 | 118,40 | € 110.000,00 |
| 26 | 344 | 3 | A/2 | App | 1 | Buono | 1,02 | 1,00 | 1 | 1 | € 943,50 | 135,40 | € 128.000,00 |
| 26 | 344 | 4 | C/6 | Box | -1 | Buono | 1,00 | 1,00 | 1 | 1 | € 812,41 | 43,50 | € 35.000,00 |

I valori unitari determinati coincidono con le medie riportate dall'osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona B1/Centrale/CENTRO STORICO : - S.S. 114 - ROMA - DUOMO - GARIBALDI - DANTE - CARLINO riporta i seguenti valori in €/mq:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 580 | 870 | L | 1,9 | 2,8 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 430 | 640 | L | 1,4 | 2,1 | L |
| Autorimesse | Normale | 350 | 520 | L | 1,4 | 2,1 | L |
| Box | Normale | 490 | 730 | L | 2,1 | 3 | L |

Immobili costituenti il complesso edilizio sito in Via Pietralonga n° 27 part 246, subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

Ricerca di mercato

Sono stati trovati due immobili in fase di vendita, coerenti con gli immobili da stimare sia per caratteristiche qualitative che quantitative entrambi ricadenti a breve distanza e precisamente in Via Sacerdote Antonino Musumeci ed in Viale Maria immacolata



Appartamento via Sacerdote Antonino Musumeci, Centro, Mascali

€ 100.000 | 5 locali | 93 m² superficie | 2 bagni | 2 piano

Nel marinaro comune di Mascali, l'agenzia Remax vende ampio e luminoso appartamento. Rif: 30721162-51 - Rif.30721162-51 Nel marinaro comune di Mascali, a 300 metri dal nostro splendido mare di Fondachello, l'agenzia Remax vende ampio e luminoso appartamento in zona residenziale e...

PLATINUM

CONTATTA



Monolocale viale Maria Immacolata 120, Centro, Mascali

€ 33.000 | 1 locale | 30 m² superficie | 1 piano

Monovano Arredato Mascali Mare

Mascali, a 200 metri dal mare vendesi monovano di 30 mq al primo piano di un piccolo residence. E' composto da ingresso, bagno, open space divisibile con angolo cottura, da cui si possono ricavare d...

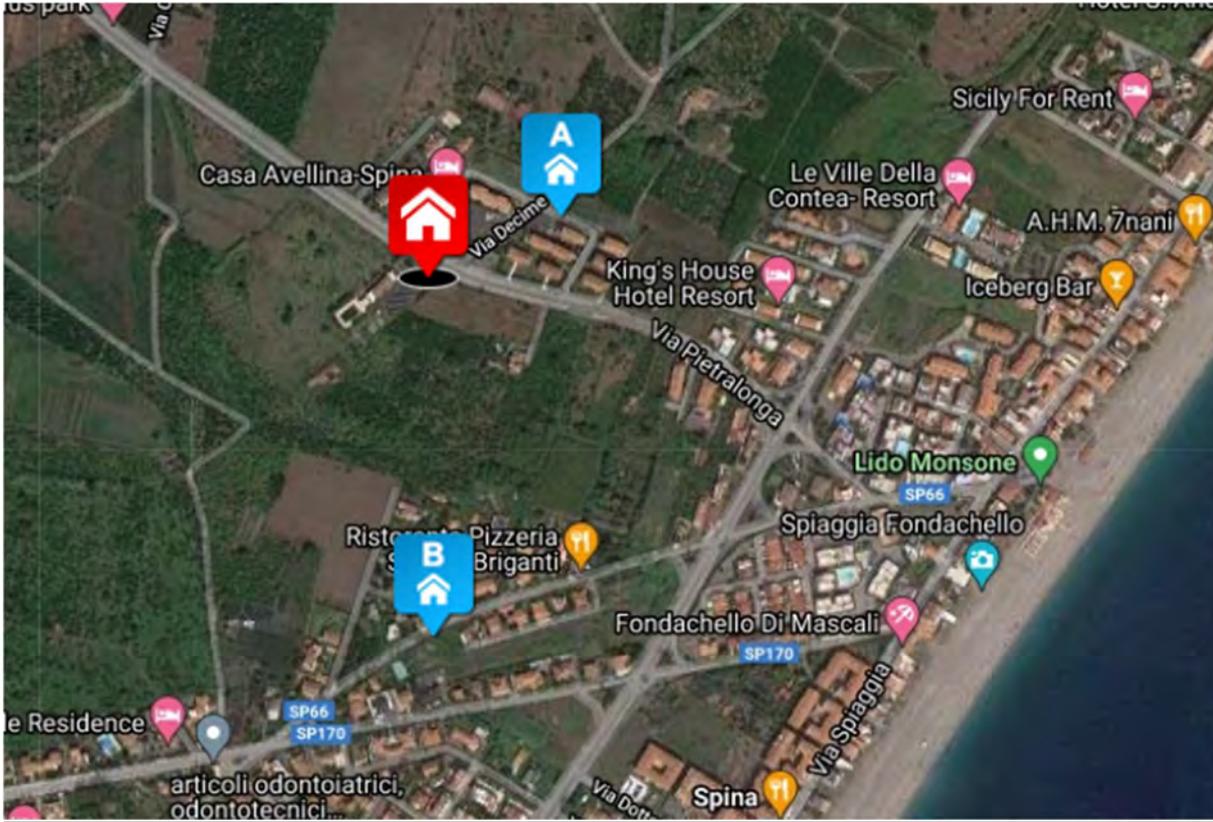
CONTATTA

Comparabile A) appartamento in vendita sito al p.2. di un edificio condominiale in Sacerdote A. Musumeci di superficie commerciale pari a 93 mq, prezzo richiesto di €. 100.000,00;

Comparabile B) appartamento in vendita sito al p.1 di un edificio condominiale in Viale Maria Immacolata 120 di superficie commerciale pari a 30 mq, prezzo richiesto di €. 33.000,00.

I prezzi sopra indicati sono stati aggiornati nel calcolo per tenere conto della tipologia di fonte di ricerca del comparabile (ricerca di mercato di immobili in vendita)

Si riporta appresso la posizione dei comparabili in mappa con centro l'immobile da stimare



Eseguite le opportune verifiche e determinati i parametri ed i coefficienti da utilizzare, è stato eseguito il calcolo per gli appartamenti sub 1, sub 3 e del garage sub 4 e riportati i risultati nelle tabelle di cui appresso.

Al fine di una corretta lettura delle tabelle, al di là di alcune voci evidenti, si precisa che :

il “*grado di manutenzione*” varia da 10 (immobile ottimo) a 1 (immobile in rovina);

il “*prezzo medio di mercato*” è riferito ai valori dell'osservatorio immobiliare ;

il “*costo di ricostruzione a nuovo*” rappresenta il costo €/mq per ricostruire l'immobile nello stesso stato in cui si trova (su questo valore si riflettono gli indici dello stato di manutenzione;

| procedura esecutiva immobiliare 218-2021 | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------|
| Prezzo e caratteristica | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Immobile oggetto di stima | |
| Fonte di mercato | Agenzia immobiliare | Agenzia immobiliare | 1 | |
| Nominativo / repertorio | Reamax | Trinacria RE | | |
| Comune | Mascali | Mascali | | |
| Indirizzo | Via Sac A. Musumeci | Viale M Immacolata | Via Mascali 16 | |
| Zona | Periferica | Periferica | Centrale | |
| Destinazione | Residenziale | Residenziale | Residenziale | |
| Tipologia edilizia | Appartamento | Appartamento | Appartamento | |
| Stato dell'immobile | Usato | Usato | Usato | |
| Prezzo di mercato (euro) | € 100.000,00 | € 33.000,00 | | |
| Data (mesi) | 1 | 1 | | |
| Livello di piano (n) | 2 | 0 | 0 | |
| Superficie principale (mq) | 89 | 28 | 102 | |
| Superfici secondarie | | | | |
| balconi | 25% | 16 | 10 | |
| terrazza | 10% | | | |
| sottotetto | 30% | | | |
| giardino < 100 | 10% | | 100 | |
| garage | 50% | | | |
| sottotetto | 40% | | | |
| giardino > 100 | 1% | | 670 | |
| piscina | 20% | | 180 | |
| Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima | Ed. | Migliore di molto | Migliore di molto | Buono |
| | In. | Migliore di molto | Migliore di molto | Buono |
| Superficie commerciale | 93,00 | 30,50 | 154,70 | |

| ASSUNZIONE: PREZZI RIFERITI A AG. IMM. | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| s=saggio annuale di variazione dei prezzi | | -3% | |
| i=livello di piano | | 2% | |
| Prezzo medio di mercato €/mq | | € | 900,00 |
| Prezzo area esterna | | € | - |
| Costo di costruzione a nuovo €/mq. | 800 | € | 800,00 |
| Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio | | isolata | |
| Criterio di misurazione | | SEL | |
| TABELLA DEI PREZZI MARGINALI | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | |
| Prezzo di mercato (euro) | € 100.000,00 | € | 33.000,00 |
| Data (mesi) | € 250,00 | € | 82,50 |
| Livello di piano | € 2.000,00 | € | 660,00 |
| Superficie principale (mq) | € 1.075,27 | € | 1.075,27 |
| Superficie esterna (mq) | € - | € | - |
| Stato di manutenzione edificio (€) | € 2.475,00 | € | 2.475,00 |
| Stato di manutenzione interna (€) | € 9.900,00 | € | 9.900,00 |
| TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | |
| Prezzo di mercato (euro) | € 100.000,00 | € | 33.000,00 |
| Data (mesi) | -€ 250,00 | -€ | 82,50 |
| Livello di piano | -€ 4.000,00 | | |
| Superficie principale (mq) | € 66.344,09 | € | 133.548,39 |
| Superficie esterna (mq) | | | |
| Stato di manutenzione edificio (€) | -€ 4.950,00 | -€ | 4.950,00 |
| Stato di manutenzione interna (€) | -€ 19.800,00 | -€ | 19.800,00 |
| Prezzo corretto | € 137.344,09 | € | 141.715,89 |
| Peso comparabile (%) | 50% | | 50% |
| VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE | | € | 140.000 |
| DIVERGENZA PERCENTUALE (%) | | | 2,92% |
| PREZZO MEDIO UNITARIO | | (stima monoparametrica) | € 904,98 |
| Scostamento dal | Prezzo | Medio di Mercato | 0,55% |

Il valore commerciale per l'immobile sub 1 risulta di circa €. 905,00/mq, estrapolando per gli altri subalterni, tenendo conto del piano, delle caratteristiche ed anche della presenza di un impianto fotovoltaico, del terreno asservito alle costruzioni (part.IIe 245 e 12) a servizio di tali immobili, nella successiva tabella è stato adottato un valore di K3 pari ad 1,1 (aumento del 10%) si ottiene quindi:

Valore di stima degli immobili di Via Pietralonga

| ESTREMI CATASTALI | | | | DEST | P | STATO | VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO | | | | € 904,00 | | |
|-------------------|---------|------|------|-------|----|-------|--------------------------------|--------|------|----|-----------------|---------------------|---------------------|
| FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CAT. | | | | COEFFICIENTI CORRETTIVI | | | | VALORE UNITARIO | SUP. COMM.LE TOTALE | VALORE COMM.LE |
| | | | | | | | K1 | K2 | K3 | K4 | | | |
| | | | | | | | PIANO | MANUT. | FOT. | | | | |
| 27 | 246 | 1 | A/2 | App | T | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 154,70 | € 154.000,00 |
| 27 | 246 | 2 | A/2 | App | T | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 54,76 | € 54.000,00 |
| 27 | 246 | 3 | A/2 | App | T | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 54,76 | € 54.000,00 |
| 27 | 246 | 4 | A/2 | App | T | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 54,76 | € 54.000,00 |
| 27 | 246 | 5 | A/2 | App | T | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 62,12 | € 62.000,00 |
| 27 | 246 | 6 | C/2 | Sott. | 1 | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 33,00 | € 33.000,00 |
| 27 | 246 | 7 | C/2 | Sott | 1 | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 33,00 | € 33.000,00 |
| 27 | 246 | 8 | C/6 | Box | S1 | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 15,00 | € 15.000,00 |
| 27 | 246 | 9 | C/6 | Box | S1 | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 15,00 | € 15.000,00 |
| 27 | 246 | 10 | C/6 | Box | S1 | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 15,00 | € 15.000,00 |
| 27 | 246 | 11 | C/6 | Box | S1 | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 15,00 | € 15.000,00 |
| 27 | 246 | 12 | C/6 | Box | S1 | Buono | 1,00 | 1,00 | 1,1 | 1 | € 994,00 | 29,40 | € 29.000,00 |

I valori unitari determinati coincidono con le medie riportate dall'osservatorio immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona D/4/ Periferica/FONDACHELLO - CARRATA - SPIAGGIA - S.ANNA riporta i seguenti valori in €/mq:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 940 | 1400 | L | 3,3 | 4,9 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 840 | 1100 | L | 2,9 | 3,9 | L |
| Autorimesse | Normale | 540 | 800 | L | 2,3 | 3,4 | L |
| Box | Normale | 710 | 1050 | L | 2,9 | 4,3 | L |

I valori commerciali di tutti gli immobili pignorati sono riportati in una opportuna tabella nella quale, a ciascun immobile, è stato sottratto il costo di regolarizzazione urbanistica e catastale come indicato nel punto “j” della relazione. Inoltre, considerato che gli immobili ubicati in via Pietralonga godono anche del terreno asservito alle costruzioni part. 245 e part. 12, si è calcolata l’incidenza millesimale proporzionale di ciascuno di essi, rispetto al valore complessivo degli immobili secondo la seguente tabella:

| fg | part | sub | cat | rapporto millesimale immobili di via Pietralonga |
|----|------|-----|-----|--|
| 27 | 246 | 1 | A/2 | 284,91 |
| 27 | 246 | 2 | A/2 | 101,89 |
| 27 | 246 | 3 | A/2 | 101,89 |
| 27 | 246 | 4 | A/2 | 101,89 |
| 27 | 246 | 5 | A/2 | 116,98 |
| 27 | 246 | 6 | C/2 | 62,26 |
| 27 | 246 | 7 | C/2 | 62,26 |
| 27 | 246 | 8 | C/6 | 28,30 |
| 27 | 246 | 9 | C/6 | 28,30 |
| 27 | 246 | 10 | C/6 | 28,30 |
| 27 | 246 | 11 | C/6 | 28,30 |
| 27 | 246 | 12 | C/6 | 54,72 |

Infine, considerato che La definizione di Valore di Mercato, non è adattabile al caso giudiziario, come dimostrano i prezzi di aggiudicazione delle aste spesso inferiori al valore di mercato, verrà operata forfettariamente una riduzione del 15% rispetto al valore ricavato anche per tener conto dell’assenza di garanzia per vizi del bene . Riepilogando in tabella :

[Tabella riepilogo](#)

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA DEI FABBRICATI

| fg | part | sub | cat | VALORE COMMERCIALE | COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | VALORE COMM. RESIDUO | QUOTA PIGNORATA | VALORE IMM PIGNORATO | VALORE VENDITA RID. 15% |
|---|------|-----|-----|--------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|
| FABBRICATI VIA PIETRALONGA - COMUNE DI MASCALI | | | | | | | | | |
| 27 | 246 | 1 | A/2 | € 154.000,00 | € 3.000,00 | € 151.000,00 | 100,00% | € 151.000,00 | € 128.350,00 |
| 27 | 246 | 2 | A/2 | € 54.000,00 | | € 54.000,00 | 100,00% | € 54.000,00 | € 45.900,00 |
| 27 | 246 | 3 | A/2 | € 54.000,00 | | € 54.000,00 | 100,00% | € 54.000,00 | € 45.900,00 |
| 27 | 246 | 4 | A/2 | € 54.000,00 | | € 54.000,00 | 100,00% | € 54.000,00 | € 45.900,00 |
| 27 | 246 | 5 | A/2 | € 62.000,00 | | € 52.000,00 | 100,00% | € 52.000,00 | € 52.700,00 |
| 27 | 246 | 6 | C/2 | € 33.000,00 | | € 33.000,00 | 100,00% | € 33.000,00 | € 28.050,00 |
| 27 | 246 | 7 | C/2 | € 33.000,00 | | € 33.000,00 | 100,00% | € 33.000,00 | € 28.050,00 |
| 27 | 246 | 8 | C/6 | € 15.000,00 | | € 15.000,00 | 100,00% | € 15.000,00 | € 12.750,00 |
| 27 | 246 | 9 | C/6 | € 15.000,00 | | € 15.000,00 | 100,00% | € 15.000,00 | € 12.750,00 |
| 27 | 246 | 10 | C/6 | € 15.000,00 | | € 15.000,00 | 100,00% | € 15.000,00 | € 12.750,00 |
| 27 | 246 | 11 | C/6 | € 15.000,00 | | € 15.000,00 | 100,00% | € 15.000,00 | € 12.750,00 |
| 27 | 246 | 12 | C/6 | € 29.000,00 | | € 29.000,00 | 100,00% | € 29.000,00 | € 24.650,00 |
| FABBRICATI VIA SALVATORE QUASIMODO - COMUNE DI MASCALI | | | | | | | | | |
| 26 | 344 | 1 | A/2 | € 110.000,00 | | 110.000,00 | 100,00% | € 110.000,00 | € 93.500,00 |
| 26 | 344 | 3 | A/2 | € 128.000,00 | € 3.500,00 | 124.500,00 | 100,00% | € 124.500,00 | € 105.825,00 |
| 26 | 344 | 4 | C/6 | € 35.000,00 | € 1.500,00 | 33.500,00 | 100,00% | € 33.500,00 | € 28.475,00 |
| TOTALE | | | | | | | | | € 678.300,00 |

[torna all'indice generale](#)

n. *“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del Giudice;*

Al fine di consentire una vendita più agevole dei beni pignorati, sono stati predisposti una serie di lotti come verrà appresso indicato. Il criterio di base nella scelta dei lotti, è stato quello di individuare, se possibile, beni singoli autonomamente funzionali. I valori degli immobili pignorati sono stati precedentemente indicati al punto [“m”](#). Il riepilogo dei valori pignorati (per intero o in quota) è indicato nella [tabella](#) riepilogativa dei valori determinati.

LOTTO N° 1 (quota interamente pignorata)

| Foglio | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Classe | Cons. | Rendita | valore di stima rid 15% |
|--------|-------|-----|---------------------------------------|------|--------|-------|----------|-------------------------|
| 27 | 246 | 1 | Via Pietralonga 27 Mascali p.terra | A/2 | 7 | 6 v | € 542,28 | € 128.350,00 |
| 27 | 246 | 12 | Via Pietralonga 27 Mascali P.S1 | C/6 | 7 | 49 mq | € 194,86 | € 24.650,00 |
| | | | | | | | tot | € 153.000,00 |

Il lotto 1 è composto da una unità residenziale ed un sottostante garage, facenti parte del complesso edilizio sito In Via Pietralonga n° 27-25, C.da Magisi – Fondachello nel Comune di Mascali.

L'appartamento al Piano terra comprende soggiorno, cucina, due camere da letto, due ripostigli, e due bagni. L'unità abitativa gode inoltre di un ampio spazio esterno, ove risulta realizzata una piscina con adiacente locale tecnico interrato. L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage, sia dalla corte esterna. Discrete Le finiture Interne ed esterne.

Il garage è ubicato al piano seminterrato e comprende due locali destinati ad alloggiamento veicoli e due piccole lavanderie finestrate. Fanno parte degli immobili, oltre le superfici

condominali comuni, anche le quote proporzionali indivise (339,63 mill.) dei lotti di terreno fg 27, part 245 e part 12. (Nella porzione sottostante la corte di pertinenza è stato realizzato un locale abusivo, che dovrà essere eliminato)

Confini garage sub 12 : Nord- garage sub 11; Est-terrapieno ; Sud- terrapieno; Ovest-area di manovra sub 17

Confini appartamento sub 1: Nord- app sub 2 ; Est- corte di pertinenza su part. 245; Sud - corte di pertinenza e piscina; Ovest- area su spazi di manovra.

Prezzo di vendita Giudiziarria arrotondato : €. 153.000,00

LOTTO N° 2 (quota interamente pignorata)

| Foglio | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Classe | Cons. | Rendita | valore di stima rid 15% |
|--------|-------|-----|---------------------------------------|------|--------|-------|----------|-------------------------|
| 27 | 246 | 2 | Via Pietralonga 27 Mascali p.terra | A/2 | 6 | 3 v | € 232,41 | € 45.900,00 |
| 27 | 246 | 11 | Via Pietralonga 27 Mascali P.S1 | C/6 | 7 | 25 mq | € 99,42 | € 12.750,00 |
| tot | | | | | | | | € 58.650,00 |

Il lotto 2 è composto da una unità residenziale ed un sottostante garage, facenti parte del complesso edilizio sito In Via Pietralonga n° 25-27, C.da Magisi – Fondachello nel Comune di Mascali.

L'appartamento al Piano terra comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconcino ed un giardino. L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage, sia dal giardino. Discrete Le finiture Interne ed esterne.

Il garage è ubicato al piano seminterrato e comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli ed una lavanderia finestrata. Fanno parte degli immobili, oltre le superfici condominiali

comuni, anche le quote proporzionali indivise (130,19 mill.) dei lotti di terreno fg 27, part 245 e part 12.

Confini appartamento sub 2: Nord- app. sub 3; Est- corte di pertinenza e vialetto; Sud- app sub 1; Ovest- area su spazio comune sub 17.

Confini garage sub 11: Nord- garage sub 10; Est-terrapieno ; Sud - garage sub 12; Ovest- area di manovra sub 17

Prezzo di vendita Giudiziaria arrotondato : € 58.650,00

LOTTO N° 3 (quota interamente pignorata)

| Foglio | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Classe | Cons. | Rendita | valore di stima rid 15% |
|--------|-------|-----|---------------------------------------|------|--------|-------|----------|-------------------------|
| 27 | 246 | 3 | Via pietralonga 27 Mascali p.terra | A/2 | 6 | 3 v | € 232,41 | € 45.900,00 |
| 27 | 246 | 10 | Via Pietralonga 27 Mascali P.S1 | C/6 | 7 | 25 mq | € 99,42 | € 12.750,00 |

Il lotto 3 è composto da una unità residenziale ed un sottostante garage, facenti parte del complesso edilizio sito In Via Pietralonga n° 25-27, C.da Magisi – Fondachello nel Comune di Mascali.

L'appartamento al Piano terra comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconcino ed un giardino. L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage, sia dal giardino. Discrete Le finiture Interne ed esterne.

Il garage è ubicato al piano seminterrato e comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli ed una lavanderia finestrata. Fanno parte degli immobili, oltre le superfici condominiali comuni, anche le quote proporzionali indivise (130,19 mill.) dei lotti di terreno fg 27, part 245 e part 12

Confini appartamento sub 3: Nord- app. sub 4; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 2; Ovest- area su spazio comune sub 17..

Confini garage sub 10: Nord- garage sub 9; Est-terrap. ; Sud- garage sub 10; Ovest-area di manovra sub 17

Prezzo di vendita Giudiziaria arrotondato : €58.650,00

LOTTO N° 4 (quota interamente pignorata)

| Foglio | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Classe | Cons. | Rendita | valore di stima rid 15% |
|--------|-------|-----|---------------------------------------|------|--------|-------|----------|-------------------------|
| 27 | 246 | 4 | Via Pietralonga 27 Mascali p.terra | A/2 | 6 | 3 v | € 232,41 | € 45.900,00 |
| 27 | 246 | 9 | Via Pietralonga 27 Mascali P.S1 | C/6 | 7 | 25 mq | € 99,42 | € 12.750,00 |
| tot | | | | | | | | € 58.650,00 |

Il lotto 4 è composto da una unità residenziale ed un sottostante garage, facenti parte del complesso edilizio sito In Via Pietralonga n° 25-27, C.da Magisi – Fondachello nel Comune di Mascali.

L'appartamento al Piano terra comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di balconcino ed un giardino. L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage, sia dal giardino. Discrete Le finiture Interne ed esterne.

Il garage è ubicato al piano seminterrato e comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli ed una lavanderia finestrata. Fanno parte degli immobili, oltre le superfici condominiali comuni, anche le quote proporzionali indivise (130,19 mill.) dei lotti di terreno fg 27, part 245 e part 12

Confini appartamento sub 4: Nord- app. sub 5; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 3; Ovest- area su spazio comune sub 17.

Confini garage sub 9: Nord- garage sub 8; Est-terrapieno ; Sud- garage sub 9; Ovest-area di manovra sub 17

Prezzo di vendita Giudiziaro arrotondato : €58.650,00

LOTTO N° 5 (quota interamente pignorata)

| Foglio | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Classe | Cons. | Rendita | valore di stima rid 15% |
|--------|-------|-----|---------------------------------------|------|--------|-------|----------|-------------------------|
| 27 | 246 | 5 | Via pietralonga 27 Mascali p.terra | A/2 | 6 | 3 v | € 232,41 | € 52.700,00 |
| 27 | 246 | 8 | Via Pietralonga 27 Mascali P.S1 | C/6 | 7 | 25 mq | € 99,42 | € 12.750,00 |
| tot | | | | | | | | € 65.450,00 |

I lotto 5 è composto da una unità residenziale ed un sottostante garage, facenti parte del complesso edilizio sito In Via Pietralonga n° 25-27, C.da Magisi – Fondachello nel Comune di Mascali.

L'appartamento al Piano terra comprende soggiorno-cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno. L'unità abitativa gode inoltre di un ampio balcone ed un giardino. L'accesso alla unità residenziale avviene sia dalla scala a chiocciola che si diparte dallo spazio di manovra interrato dei garage, sia dal giardino. Discrete Le finiture Interne ed esterne.

Il garage è ubicato al piano seminterrato e comprende un locale destinato ad alloggiamento veicoli ed una lavanderia finestrata. Fanno parte degli immobili, oltre le superfici condominiali comuni, anche le quote proporzionali indivise (145,28 mill.) dei lotti di terreno fg 27, part 245 e part 12

Confini appartamento sub 5: Nord- app. sub 5; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 3; Ovest- area su spazio comune sub 17.

Confini garage sub 8: Nord- area di manovra sub 17; Est-terrapieno ; Sud- garage sub 9; Ovest-area di manovra sub 17

Prezzo di vendita Giudiziaro arrotondato : €65.450,00

LOTTO N° 6 (quota interamente pignorata)

| Foglio | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Classe | Cons. | Rendita | valore di stima rid 15% |
|--------|-------|-----|---------------------------------------|------|--------|--------|----------|-------------------------|
| 27 | 246 | 6 | Via pietralonga 27 Mascali p.primo | C/2 | 5 | 105 mq | € 357,91 | € 28.050,00 |
| tot | | | | | | | | € 28.050,00 |

Il lotto n° 6, posto al primo piano, ha accesso esclusivamente dalla scala a chiocciola ubicata nello spazio di manovra al piano seminterrato che si diparte dal cancello di Via Pietralonga 27. Trattasi di un sottotetto con strutture portanti in acciaio a vista, rivestimento con pannelli coibentati e sovrastanti pannelli fotovoltaici (questi ultimi a servizio dell'intero edificio). Internamente comprende un unico ambiente pavimentato ed un piccolo locale destinato a lavanderia. Esternamente una ampia terrazza. Fanno parte dell' immobile, oltre le superfici condominiali comuni, anche le quote proporzionali indivise (62,60 mill.) dei lotti di terreno fg 27, part 245 e part 12.

Confini sub 6 : Nord- sub 7; Est- balcone su sub 1 ; Sud- terrazza su area libera sub 1; Ovest- balcone su spazio comune sub 17.

Prezzo di vendita Giudiziaria arrotondato : €28.000,00

LOTTO N° 7 (quota interamente pignorata)

| Foglio | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Classe | Cons. | Rendita | valore di stima rid 15% |
|--------|-------|-----|---------------------------------------|------|--------|--------|----------|-------------------------|
| 27 | 246 | 7 | Via pietralonga 27 Mascali p.primo | C/2 | 5 | 105 mq | € 357,91 | € 28.050,00 |
| tot | | | | | | | | € 28.050,00 |

Il lotto n° 7, posto al primo piano, ha accesso esclusivamente dalla scala a chiocciola ubicata nello spazio di manovra al piano seminterrato che si diparte dal cancello di Via Pietralonga 27. Trattasi di un sottotetto con strutture portanti in acciaio a vista, rivestimento con pannelli coibentati e sovrastanti pannelli fotovoltaici (questi ultimi a servizio dell'edificio). Internamente

comprende un unico ambiente pavimentato ed un piccolo locale destinato a lavanderia. Esternamente una ampia terrazza. Fanno parte dell' immobile, oltre le superfici condominiali comuni, anche le quote proporzionali indivise (62,60 mill.) dei lotti di terreno fg 27, part 245 e part 12.

Confini sub 7 : Nord- terrazza su area libera sub 5 ; Est - balcone su area libera sub 4; Sud- deposito sub 6; Ovest-balcone su spazio comune sub 17.

Prezzo di vendita Giudiziaria arrotondato : €28.000,00

LOTTO N° 8 (quota interamente pignorata)

| Foglio | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Classe | Cons. | Rendita | valore di stima rid 15% |
|--------|-------|-----|---------------------------------|------|--------|-------|----------|-------------------------|
| 26 | 344 | 1 | Via Salvatore Quasimodo 16 P.T. | A/2 | 6 | 5 v | € 387,34 | € 93.500,00 |
| tot | | | | | | | | € 93.500,00 |

Il lotto n° 8 è costituito da un appartamento facente parte di un piccolo edificio, disposto su più livelli posizionato lungo la Via S. Quasimodo nel Comune di Mascali. L'appartamento, occupa la porzione Ovest del piano terra rialzato dell'edificio, e prospetta su Via S. Quasimodo e su Via San Giuseppe. L'accesso avviene da un portoncino sul lato Nord dell'appartamento, posto lungo il vialetto condominiale che si diparte dal cancello di Via S. Quasimodo 16. Internamente comprende due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e corridoio di disimpegno. L'appartamento gode di balconi ai lati Est ed Ovest oltre un giardinetto sul lato Ovest confinante con Via San Giuseppe. Discrete le finiture interne ed esterne.

L'appartamento fg 26 part. 344 sub 1 confina: Nord- altro edificio su part 343; Est - app. sub 2 e bncc sub 7; Sud- corpo scala sub 6 su via Quasimodo; Ovest- giardino su Via S. Giuseppe.

Prezzo di vendita Giudiziaria arrotondato : €93.500,00

LOTTO N° 9 (quota interamente pignorata)

| Foglio | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Classe | Cons. | Rendita | valore di stima rid 15% |
|--------|-------|-----|---------------------------------|------|--------|-------|----------|-------------------------|
| 26 | 344 | 3 | Via Salvatore Quasimodo 16 P.1. | A/2 | 6 | 5 v | € 387,34 | € 105.825,00 |
| tot | | | | | | | | € 105.825,00 |

Il lotto n°9 è costituito da un appartamento con sovrastante sottotetto accessibile, facente parte di un piccolo edificio disposto su più livelli posizionato lungo la Via S. Quasimodo nel Comune di Mascali. L'appartamento, occupa la porzione Ovest del piano primo dell'edificio. L'accesso avviene da un portoncino sul lato Est dell'appartamento, raggiungibile dal corpo scale ed il vialetto condominiale che si dipartono dal cancello di Via S. Quasimodo 16.

Internamente comprende due camere letto, soggiorno, cucina, bagno e corridoio di disimpegno. L'appartamento gode di balconi ai lati Est, Sud ed Ovest. Una scala in legno, posta in corrispondenza del soggiorno, consente l'accesso ad un locale sottotetto dove sono stati ricavati (abusivamente) ambienti ad uso residenziale: un soggiorno, una camera, un bagno ed un terrazzino a livello.

L'appartamento fg 26 part. 344 sub 3 confina: Nord - altro edificio su part 343; Est - app. sub 2 e corpo scala; Sud- corpo scala su via Quasimodo; Ovest - balcone su area libera corte sub 1.

Prezzo di vendita Giudiziarla arrotondato : € 105.800,00

Lotto n° 10

| Foglio | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Classe | Cons. | Rendita | valore di stima rid 15% |
|--------|-------|-----|----------------------------------|------|--------|-------|----------|-------------------------|
| 26 | 344 | 4 | Via Salvatore Quasimodo 16 P.S1. | C/6 | 5 | 78 mq | € 225,59 | € 28.475,00 |
| tot | | | | | | | | € 28.475,00 |

Il lotto n° 10 è costituito da un garage posto al piano interrato ed ha accesso dalla scivola che si diparte dal cancello automatizzato, posto lungo la Via S. Quasimodo al n° 18. Internamente comprende un locale destinato ai veicoli, un ripostiglio ed un piccolo bagno ricavato nello spazio tra il muro di contenimento e l'intercapedine (quest'ultimo abusivo). Internamente si presenta allo stato grezzo e privo di finiture.

Confini garage fg 26 part. 344 sub 4 : Nord- terrapieno; Est - spazio di manovra sub 7; Sud-Terrapieno; Ovest- terrapieno.

[torna all'indice generale](#)

o. "alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima, con una sintetica descrizione testuale degli stessi, viene allegata al corpo della relazione [ALL. 0].

[torna all'indice generale](#)

*p. "accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

Gli immobili pignorati , appartengono per intero ai debitori esecutati . Essi sono stati indicati al punto "c" della relazione nella [tabella](#) "elenchi e quote pignorate.

[torna all'indice generale](#)

q. *“nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

Non occorre procedere ad una divisione

5. Conclusioni

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

6. Allegati

ALLEGATO 0 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

0.1 – VIA PIETRALONGA

0.2 – VIA S. QUASIMODO

ALLEGATO 1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2 – RICHIESTA INFO G.S.E.

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3.1 - ESTRATTO DI MAPPA FG 27 COMUNE DI MASCALI

3.2 - ESTRATTO DI MAPPA FG 26 COMUNE DI MASCALI

3.3 - ELABORATO PLANIMETRICO FG 27 PART 246

3.4 - ELABORATO PLANIMETRICO FG 26 PART 344

3.5 - VISURE STORICHE TERRENI MASCALI

3.6 - VISURE STORICHE FABBRICATI MASCALI

3.7 – PLANIMETRIE CATASTALI FG 26 PART 246 (VIA PIETRALONGA)

3.8 - PLANIMETRIE CATASTALI FG 27 PART 344 VIA S QUASIMODO

ALLEGATO 4 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- 4.1 - CDU MASCALI
- 4.2 – PERMESSI DI COSTRUIRE VIA PIETRALONGA
- 4.3 -STRALCIO PROGETTO VIA PIETRALONGA
- 4.4 – AGIBILITA' VIA PIETRALONGA
- 4.5 – STRALCI PROGETTUALI VIA S QUASIMODO

ALLEGATO 5 – ATTI DI COMPRAVENDITA E CONTRATTI DI LOCAZIONE

- 5.1 – ATTO DI DIVISIONE 31-01-2000 (VIA S QUASIMODO)
- 5.2 - ATTO DI VENDITA 30/04/92 REP 130120
- 5.3 - ATTO DI VENDITA 08/07/2004 REP 29165
- 5.4 - ATTO DI VINCOLO 24/09/2007
- 5.5 – NOTA PER ATTO DI VINCOLO DEL 24/09/2007

ALLEGATO 6 – ISPEZIONI IPOTECARIE

- 6.1 - ELENCO FORMALITA XXXXXXXXXXXXXXXX G.
- 6.2 - ELENCO FORMALITA XXXXX R.
- 6.3 - ELENCO FORMALITA PART.LLE VARIE
- 6.4 – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' XXXXX
- 6.5 - ISCRIZIONE DEL 21-02-2005 RP 13077
- 6.6 - ISCRIZIONE del 31-10-2019 – R P 5719
- 6.7 - ISCRIZIONE del 10-03-2020 – R P 1129

6.8 - ISCRIZIONE del 29-12-2020 – R P 5608

6.9 - ISCRIZIONE del 13-04-2021 – R P 1766

6.10 - TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – R P 14286

ALLEGATO 7 – CERTIFICAZIONI ANAGRAFICHE

7.1 – XXXXXXXXXXXXXXXX Certificato di Residenza Storico

7.2 – XXXXXXXXXXXXXXXX Stato di Famiglia al Decesso

7.3 - ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO MATRIMONIO

ALLEGATO 8 – ELABORATI GRAFICI

8.1 – RILIEVO VIA S QUASIMODO

8.2 – RILIEVO SUB 1 VIA PIETRALONGA

8.3 - RILIEVO SUB VARI VIA PIETRALONGA

Catania 25/01/2022

Ing. Giuseppe Linguaglossa