



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palma Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2022 del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****



intervenuto

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2	11
Descrizione.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli	14

Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti	16
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2022 del R.G.E.	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24
Bene N° 1 – Appartamento con cantina ubicato a Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano Primo e piano seminterrato S1	24
Bene N° 2 – BOX AUTO ubicato a Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano seminterrato - S124	

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO



All'udienza del 20/05/2025, il sottoscritto Arch. Palma Alessandro, con studio in Corso Italia n°207 - 95127 - Catania (CT), email info@arch-palma.it, PEC alessandro.palma@archiworldpec.it, Tel. 3384566798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento con Cantina ubicato a Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano primo – piano seminterrato S1
- **Bene N° 2** – Box Auto ubicato a Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano seminterrato S1



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Appartamento con Cantina ubicato a Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano primo – piano seminterrato S1**

DESCRIZIONE

L'appartamento con cantina oggetto della presente è sito al piano primo di un fabbricato edilizio residenziale composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. La palazzina che è stata edificata nell'anno 2000, si inserisce in un'area periferica del Comune di Mascali, area caratterizzata da una buona urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Giarre Nunziata al civico 34-36. Tutta l'area urbana limitrofa è urbanizzata lungo tutta l'arteria viaria, con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (All. 02 - foto aerea) L'accesso pedonale alla Palazzina è garantito dal civico 34 della Via Giarre Nunziata; L'accesso carrabile alla Palazzina è garantito dal civico 36 della Via Giarre Nunziata. L'appartamento è servito da una scala condominiale, ed è collocato al primo piano. La Cantina è servita da una scala condominiale, ed è collocata al piano seminterrato S1. Giunti al pianerottolo di piano primo si trova la porta di accesso all'appartamento in questione, (All. 02 - da foto 01 a foto 06) Si accede direttamente ad un unico ampio vano d'ingresso - soggiorno, il quale comunica direttamente con un disimpegno che distribuisce: un vano cucina, un vano lavanderia, un servizio igienico, ed altri tre vani distinti ed autonomi. Tutti gli ambienti a questo piano hanno aperture finestrate verso l'esterno, oltre ad avere tre balconi sui fronti nord-est e ovest. (All. 02 - da foto 07 a foto 41, All. 08) Dalla scala condominiale si raggiunge al piano seminterrato il vano Cantina di dimensioni modeste pari a mq. 6,40 calpestabili, di pertinenza dell'appartamento per il tramite di un corridoio di distribuzione che distribuisce gli ingressi interni al condominio delle cantine e dei box auto. (All. 02 - da foto 42 a foto 47, All. 09) Entrambi le unità immobiliari per come documentato dalle riprese fotografiche sono state oggetto di accesso forzato con sostituzione delle serrature.

Va precisato che:

Vi è una modestissima incongruenza tra la pianta catastale dell'appartamento, lo stato di fatto riscontrato sui luoghi e il progetto originale. Precisamente è stata aperta una porta interna che dal vano d'ingresso immette in un piccolo spazio tecnico, che non fa parte della superficie dell'appartamento, ma che fa parte della struttura condominiale, per come indicato nei grafici di progetto originali. (All. 17)

TALE ABUSO NON E' ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO. PERTANTO, si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, con riferimento allo stato riportato nella pianta catastale dell'appartamento e nel progetto originale. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 2.000. (All. 05, All. 08, All.17)

APPARTAMENTO al piano primo e CANTINA al piano seminterrato, di vani utili 4 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia wc, un vano cucina, tre balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) composto da: da un ampio vano d'ingresso, un disimpegno, vano cucina, tre vani, un servizio igienico, un vano lavanderia, oltre a tre balconi - al piano seminterrato un piccolo vano Cantina; (All. 05, All. 07, All. 08, All. 09)

L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,70.

La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.109,45. La superficie dei tre balconi è pari a mq.33,76.

L'altezza interna della cantina in questione è pari a mt. 2,50. La superficie utile della cantina al netto dei muri è pari a mq.6,40.

La superficie commerciale totale dell'Appartamento al piano primo con annessa Cantina al piano seminterrato è pari a mq.136,28 (All. 08, All. 09)

**PER IL BENE IN QUESTIONE È STATO EFFETTUATO UN ACCESSO FORZOSO IN DATA 03/12/2025.
CUSTODE DELLE CHIAVI: CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI CONSEGNA DEL 18.12.2025.**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

- L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati (All. 19, All. 20):
**** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento al primo piano in questione confina a NORD-EST-SUD con spazi liberi di proprietà condominiale, a OVEST con scala interna condominiale e altro appartamento di proprietà non meglio identificata. (All. 08)

La Cantina al piano seminterrato in questione confina a NORD con terrapieno, a EST con altra cantina di proprietà non meglio identificata, a OVEST con altra cantina di proprietà non meglio identificata, a SUD con corridoio di distribuzione condominiale. (All. 09)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	109,45 mq	126,30 mq	1	126,30 mq	2,70 m	primo
Balconi	33,76 mq	33,76 mq	0,25	8,44 mq	0,00 m	primo
Cantina	6,40 mq	7,70 mq	0,20	1,54 mq	2,50 m	seminterrato - S1
Totale superficie convenzionale:				136,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,28 mq		

(All. 05, All. 08, All. 09)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 589, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3, Cons. 6 mq Rendita € 14,87 Piano S1
Dal 21/03/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 589, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 464,81 Piano primo
Dal 30/06/2000 al 21/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 589, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3, Cons. 6 mq Superficie catastale 8 mq mq Rendita € 14,87 Piano S1
Dal 30/06/2000 al 21/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 589, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 464,81 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (All. 04)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	589	4		A2	6	6 vani	134 mq	464,81 €	primo	
	34	589	10		C2	3	6 mq	8 mq	14,87 €	S1	

(All. 04)

Corrispondenza catastale

Va doverosamente evidenziato che vi è una modestissima incongruenza tra la pianta catastale dell'appartamento, lo stato di fatto riscontrato sui luoghi e il progetto originale. Precisamente è stata aperta una porta interna che dal vano d'ingresso immette in un piccolo spazio tecnico, che non fa parte della superficie dell'appartamento, ma che fa parte della struttura condominiale, per come indicato nei grafici di progetto originali. (All. 17)

TALE ABUSO NON E' ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO. PERTANTO, si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, con riferimento allo stato riportato nella pianta catastale dell'appartamento e nel progetto originale. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 2.000. (All. 05, All. 08)

PRECISAZIONI

A SEGUITO DEL FALLIMENTO DEI REITERATI TENTATIVI DI NOTIFICA A MEZZO RACCOMANDATA 1 (ALL. 14, ALL. 21), SI È PROCEDUTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE E IN COORDINAMENTO CON L'ARMA DEI CARABINIERI DI MASCALI E CON IL FABBRO, ALL'ACCESSO FORZATO PRESSO GLI IMMOBILI STAGGITI IN DATA 03/12/2025. (ALL. 01) NEL CORSO DELLE OPERAZIONI, SI È RESA NECESSARIA LA SOSTITUZIONE DI TRE SERRATURE PER GARANTIRE L'ACCESSO ALL'APPARTAMENTO, ALLA CANTINA E AL BOX AUTO (QUEST'ULTIMO MEDIANTE APERTURA DELLA PORTA INTERNA CONDOMINIALE). LE NUOVE CHIAVI SONO STATE REGOLARMENTE DEPOSITATE PRESSO LA CANCELLERIA DELLA SEZIONE IMMOBILIARE IN DATA 18/12/2025.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento dell'appartamento e della Cantina è ottimo, così come l'intera palazzina condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 2000. (All. n°02, All. n°15, All. n°16, All. n°17, All. n°18)

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno di aree condominiali relativamente al complesso residenziale della palazzina quali androne interno comune, ingresso pedonale e carrabile su strada, aree aperte condominiali pedonali e carrabili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento con cantina oggetto della presente, è sito al piano primo di un fabbricato edilizio residenziale composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. La palazzina che è stata edificata nell'anno 2000, si inserisce in un'area periferica del Comune di Mascali, area caratterizzata da una buona urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Giarre Nunziata al civico 34-36. Tutta l'area urbana limitrofa è urbanizzata lungo tutta l'arteria viaria, con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (All. 02 - foto aerea) L'accesso pedonale alla Palazzina è garantito dal civico 34 della Via Giarre Nunziata; L'accesso carrabile alla Palazzina è garantito dal civico 36 della Via Giarre Nunziata.

La Palazzina edilizia presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione: anno 2000. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci cementizi comuni con una finitura di uso corrente. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è ottimo in considerazione del suo stato di mantenimento esterno. L'altezza interna dell'appartamento in questione è di mt. 2,70, mentre l'altezza interna della Cantina è di mt. 2,50. (All. 02, All.08, All.09)

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

APPARTAMENTO

- la pavimentazione in tutto l'appartamento ad esclusione del servizio igienico e lavanderia, è mattonelle di clinker ceramico da cm. 40x40;
- la pavimentazione e il rivestimento parietale del servizio igienico è in mattonelle di ceramica da cm.33x25 per un'altezza pari a h. 2,05;
- la pavimentazione e il rivestimento parietale della lavanderia è in mattonelle di ceramica da cm.20x20 per un'altezza pari a h. 2,00;
- il rivestimento parietale di una porzione del vano cucina è in mattonelle di ceramica da cm.20x20 per

un'altezza pari a h. 1,80;

- le porte interne sono in legno massello;
- gli infissi esterni, sono in alluminio preverniciato a taglio freddo con vetro camera, con persiane in alluminio preverniciato, oltre a cancelletti scorrevoli in ferro con serrature;
- le pareti sono trattate con idropitture;
- impianto idrico è sotto traccia;
- l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e corpi radianti in alluminio;
- impianto di condizionamento con pompe di calore (split) in numero di 4;
- impianto elettrico è a norma di legge.

CANTINA

- la pavimentazione è in battuto di cemento;
- le pareti e i soffitti sono trattate con tonachino bianco;
- la porta d'ingresso è in lamierino pressopiegato;
- impianto elettrico è a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle informazioni ottenute dai vicini e dai condomini del piccolo stabile condominiale, l'appartamento e la cantina non sono abitati da almeno 10 anni - libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LAS CASAS Barbaro in Catania	30/06/2000	74601	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	14/07/2000	24327	17932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

(All.19, All. 20)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 08/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (All. 19):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Catania il 23/07/2018
Reg. gen. 28923 - Reg. part. 4119
Quota: 1/1

Importo: € 330.532,42

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 165.266,21

Rogante: Notaio Las Casas Barbaro in Catania

Data: 06/08/1998

N° repertorio: 71774

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 11/08/2022

Reg. gen. 37708 - Reg. part. 28707

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Concessione Edilizia n°5358, prot. 11672, rilasciata in data 06.06.1996. (All. 15)
- Concessione Edilizia in Variante n°5753, prot. 2554, rilasciata in data 03.02.2000. (All. 16)
- Abitabilità n°35/2001 rilasciata in data 22.06.2001. (All. 18)

Va doverosamente evidenziato che vi è una modestissima incongruenza tra la pianta catastale dell'appartamento, lo stato di fatto riscontrato sui luoghi e il progetto originale. Precisamente è stata aperta una porta interna che dal vano d'ingresso immette in un piccolo spazio tecnico, che non fa parte della superficie dell'appartamento, ma che fa parte della struttura condominiale, per come indicato nei grafici di progetto originali. (All. 17)

TALE ABUSO NON E' ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO. PERTANTO si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, con riferimento allo stato riportato nella pianta catastale dell'appartamento e nel progetto originale. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 2.500. (All. 05, All. 08)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 – Box Auto ubicato a Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano seminterrato - S1**

DESCRIZIONE

Il Box Auto indipendente oggetto della presente è sito al piano seminterrato di un fabbricato edilizio residenziale composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. La palazzina che è stata edificata nell'anno 2000, si inserisce in un'area periferica del Comune di Mascali, area caratterizzata da una buona urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Giarre Nunziata al civico 34-36. Tutta l'area urbana limitrofa è urbanizzata lungo tutta l'arteria viaria, con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (All. 10 - foto aerea) L'accesso pedonale alla Palazzina è garantito dal civico 34 della Via Giarre Nunziata; L'accesso carrabile alla Palazzina è garantito dal civico 36 della Via Giarre Nunziata. Il Box Auto è raggiungibile pedonalmente dall'interno della palazzina condominiale per il tramite della scala condominiale, ed è collocato al primo S1. Dalla scala condominiale raggiunto il piano seminterrato ci si imbatte in un disimpegno/corridoio che distribuisce tutti gli ingressi interni alle cantine e agli ingressi pedonali dei Box Auto. L'ingresso carrabile al Box Auto è garantito dal cortile interno condominiale su cui si aprono le saracinesche di tutti i box auto. (All. 10 da foto 01 a foto 05, All. 12, All. 13)

Dalla già menzionata porta pedonale si entra in un unico vano di forma regolare rettangolare (All. 10 - da foto 06 a foto 10)

BOX AUTO al piano seminterrato, categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse autorimesse), composto da un ampio vano rettangolare, con saracinesca carrabile e porta interna pedonale al condominio. (All. 12, All. 13) L'altezza interna del Box Auto in questione è pari a mt. 2,50.

La superficie utile del Box Auto al netto dei muri è pari a mq.20,63.

La superficie commerciale totale del Box Auto al piano seminterrato S1 è pari a mq.22,44 (All. 12, All. 13)

PER IL BENE IN QUESTIONE È STATO EFFETTUATO UN ACCESSO FORZOSO IN DATA 03/12/2025.

CUSTODE DELLE CHIAVI: CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI CONSEGNA DEL 18.12.2025.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. (All. 19, All. 20)

CONFINI

Il Box Auto al piano seminterrato in questione confina a NORD con corridoio di distribuzione condominiale, a EST e OVEST con altri box auto di proprietà non meglio identificate, a SUD con cortile interno area di manovra condominiale. (All. 13)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box Auto	20,63 mq	22,44 mq	1	22,44 mq	2,50 m	seminterrato S1
Totale superficie convenzionale:				22,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,44 mq		

(All. 12, All. 13)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/03/2000 al 30/06/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 589, Sub. 10 Categoria C2 Cl.3, Cons. 6 mq Superficie catastale 8 mq Rendita € 14,87 Piano seminterrato S1
Dal 30/06/2000 al 21/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 589, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 134 mq Rendita € 464,81 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. (All. 11)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	589	10		C2	3	6 mq	8 mq	14,87 €	S1	

(All. 11)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde con la pianta catastale e il progetto approvato.

PRECISAZIONI

A SEGUITO DEL FALLIMENTO DEI REITERATI TENTATIVI DI NOTIFICA A MEZZO RACCOMANDATA 1 (ALL. 14, ALL. 21), SI È PROCEDUTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE E IN COORDINAMENTO CON L'ARMA DEI CARABINIERI DI MASCALI E CON IL FABBRO, ALL'ACCESSO FORZATO PRESSO GLI IMMOBILI STAGGITI IN DATA 03/12/2025. NEL CORSO DELLE OPERAZIONI, SI È RESA NECESSARIA LA SOSTITUZIONE DI TRE SERRATURE PER GARANTIRE L'ACCESSO ALL'APPARTAMENTO, ALLA CANTINA E AL BOX AUTO (QUEST'ULTIMO MEDIANTE APERTURA DELLA PORTA INTERNA CONDOMINIALE). LE NUOVE CHIAVI SONO STATE REGOLARMENTE DEPOSITATE PRESSO LA CANCELLERIA DELLA SEZIONE IMMOBILIARE IN DATA 18/12/2025.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento del Box Auto è ottimo, così come l'intera palazzina condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 2000. (All. n°10, All. n°12, All. n°13)

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà, a meno di aree condominiali relativamente al complesso residenziale della palazzina quali androne interno comune, ingresso pedonale e carrabile su strada, aree aperte condominiali pedonali e carrabili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il **Box Auto indipendente oggetto della presente** è sito al piano seminterrato di un fabbricato edilizio residenziale composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. La palazzina che è stata edificata nell'anno 2000, si inserisce in un'area periferica del Comune di Mascali, area caratterizzata da una buona urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Giarre Nunziata al civico 34-36. Tutta l'area urbana limitrofa è urbanizzata lungo tutta l'arteria viaria, con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (All. 10 - foto aerea) L'accesso pedonale alla Palazzina è garantito dal civico 34 della Via Giarre Nunziata; L'accesso carrabile alla Palazzina è garantito dal civico 36 della Via Giarre Nunziata. Il Box Auto è raggiungibile pedonalmente dall'interno della palazzina condominiale per il tramite della scala condominiale, ed è collocato al primo S1. Dalla scala condominiale raggiunto il piano seminterrato ci si imbatte in un disimpegno/corridoio che distribuisce tutti gli ingressi interni alle cantine e agli ingressi pedonali del Box Auto. L'ingresso carrabile al Box Auto è garantito dal cortile interno condominiale su cui si aprono le saracinesche di tutti i box auto. (All. 10 da foto 01 a foto 05, All. 12, All. 13)

La Palazzina edilizia presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione: anno 2000. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci cementizi comuni con una finitura di uso corrente. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è ottimo in considerazione del suo stato di mantenimento esterno. L'altezza interna del Box Auto in questione è di mt. 2,50.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione in tutto il Box Auto, è mattonelle di clinker ceramico da cm. 50x33;
- le pareti e il soffitto sono trattate con finitura di tonachina grezza bianca;
- la saracinesca carrabile è in lamiera pressopiegata;

- la porta interna al condominio è in lamierino pressopiegato;
- impianto elettrico è a norma di legge.

STATO DI OCCUPAZIONE

Dalle informazioni ottenute dai vicini e dai condomini del piccolo stabile condominiale, il box auto non è utilizzato da almeno 10 anni. - libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2000	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LAS CASAS Barbaro in Catania	30/06/2000	74601	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Catania	14/07/2000	24327	17932
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

(All.19, All. 20)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Catania aggiornate al 08/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli. (All. 19):

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Catania il 23/07/2018
Reg. gen. 28923 - Reg. part. 4119
Quota: 1/1
Importo: € 330.532,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.266,21
Rogante: Notaio Las Casas Barbaro in Catania
Data: 06/08/1998
N° repertorio: 71774

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 11/08/2022

Reg. gen. 37708 - Reg. part. 28707

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Concessione Edilizia n°5358, prot. 11672, rilasciata in data 06.06.1996. (All. 15)
- Concessione Edilizia in Variante n°5753, prot. 2554, rilasciata in data 03.02.2000. (All. 16)
- Abitabilità n°35/2001 rilasciata in data 22.06.2001. (All. 18)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La ripartizione in due lotti distinti è stata predisposta al fine di massimizzare l'appetibilità commerciale dei cespiti, favorendone una più rapida collocazione sul mercato. Tale strategia di vendita è volta a ottimizzare il realizzo economico complessivo, intercettando diverse tipologie di acquirenti. La massa d'asta viene pertanto così suddivisa:

LOTTO 01: Unità immobiliare Appartamento ad uso residenziale, con annessa cantina di pertinenza.

LOTTO 02: Unità immobiliare Box Auto autonomo.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento con Cantina ubicato a Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano primo e piano seminterrato S1**

L'appartamento con cantina oggetto della presente, è sito al piano primo di un fabbricato edilizio residenziale composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. La palazzina che è stata edificata nell'anno 2000, si inserisce in un'area periferica del Comune di Mascali, area caratterizzata da una buona urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Giarre Nunziata al civico 34-36. Tutta l'area urbana limitrofa è urbanizzata lungo tutta l'arteria viaria, con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (All. 02 - foto aerea) L'accesso pedonale alla Palazzina è garantito dal civico 34 della Via Giarre Nunziata; L'accesso carrabile alla Palazzina è garantito dal civico 36 della Via Giarre Nunziata. L'appartamento è servito da una scala condominiale, ed è collocato al primo piano. La Cantina è servita da una scala condominiale, ed è collocata al piano seminterrato S1. Giunti al pianerottolo di piano primo si trova la porta di accesso all'appartamento in questione, (All. 02 - da foto 01 a foto 06) Si accede direttamente ad un unico ampio vano d'ingresso - soggiorno, il quale comunica direttamente con un disimpegno che distribuisce: un vano cucina, un vano lavanderia, un servizio igienico, ed altri tre vani distinti ed autonomi. Tutti gli ambienti a questo piano hanno aperture finestrate verso l'esterno, oltre ad avere tre balconi sui fronti nord-est e ovest. (All. 02 - da foto 07 a foto 41, All. 08) Dalla scala condominiale si raggiunge al piano seminterrato il vano Cantina di dimensioni modeste pari a mq. 6,40 calpestabili, di pertinenza dell'appartamento per il tramite di un corridoio di distribuzione che distribuisce gli ingressi interni al condominio delle cantine e dei box auto. (All. 02 - da foto 42 a foto 47, All. 09) Entrambi le unità immobiliari per come documentato dalle riprese fotografiche sono state oggetto di accesso forzato con sostituzione delle serrature. Va precisato che: Vi è una modestissima incongruenza tra la pianta catastale dell'appartamento, lo stato di fatto riscontrato sui luoghi e il progetto originale. Precisamente è stata aperta una porta interna che dal vano d'ingresso immette in un piccolo spazio tecnico, che non fa parte della superficie dell'appartamento, ma che fa parte della struttura condominiale, per come indicato nei grafici di progetto originali. (All. 17) **TALE ABUSO NON E' ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO. PERTANTO** si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, con riferimento allo stato riportato nella pianta catastale dell'appartamento e nel progetto originale. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 2.000. (All. 05, All. 08, All.17) **APPARTAMENTO al piano primo e CANTINA al piano seminterrato, di vani utili 4 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia wc, un vano cucina, tre balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) composto da: da un ampio vano d'ingresso, un disimpegno, vano cucina, tre vani, un servizio igienico, un vano lavanderia, oltre a tre balconi - al piano seminterrato un piccolo vano Cantina;** (All. 05, All. 07, All. 08, All. 09) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,70. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.109,45. La superficie dei tre balconi è pari a mq.33,76. L'altezza interna della cantina in questione è pari a mt. 2,50. La superficie utile della cantina al netto dei muri è pari a mq.6,40. **La superficie commerciale totale dell'Appartamento al piano primo con annessa Cantina al piano**

seminterrato, è pari a mq.136,28 (All. 08, All. 09)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 589, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 589, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 98.121,60

Uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, è la superficie commerciale che rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari e della superficie lorda per come riportato nella tabella dedicata, si ha che l'unità oggetto di pignoramento ha una SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 136,28.

Il metodo di stima adoperato per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo esperto stimatore nello specifico ha tenuto conto dell'area Suburbana/Periferica in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente stima, della buona rete viaria di collegamento, della tipologia costruttiva e del suo ottimo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBORSA, BORSINO IMMOBILIARE), dei dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI primo semestre anno 2025 attualmente in vigore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento con Cantina Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano 1 - S1	136,28 mq	720,00 €/mq	€ 98.121,60	100,00%	€ 98.121,60
Valore di stima:					€ 98.121,60

Valore di stima: € 96.121,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri ripristino modesta difformità appartamento	2.000,00	€

Valore finale di stima: € 79.703,36 e in cifra tonda: € 80.000,00

Uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, è la superficie commerciale che rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari e della superficie lorda per come riportato nella tabella dedicata, si ha che l'unità oggetto di pignoramento ha una SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 136,28.

Il metodo di stima adoperato per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo esperto stimatore nello specifico ha tenuto conto dell'area Suburbana/Periferica in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente stima, della buona rete viaria di collegamento, della tipologia costruttiva e del suo ottimo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBorsa, BORSINO IMMOBILIARE), dei dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI primo semestre anno 2025 attualmente in vigore.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 – Box Auto ubicato a Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano seminterrato S1**

Il Box Auto indipendente oggetto della presente, è sito al piano seminterrato di un fabbricato edilizio residenziale composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. La palazzina che è stata edificata nell'anno 2000, si inserisce in un'area periferica del Comune di Mascali, area caratterizzata da una buona urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Giarre Nunziata al civico 34-36. Tutta l'area urbana limitrofa è urbanizzata lungo tutta l'arteria viaria, con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (All. 10 - foto aerea) L'accesso pedonale alla Palazzina è garantito dal civico 34 della Via Giarre Nunziata; L'accesso carrabile alla Palazzina è garantito dal civico 36 della Via Giarre Nunziata. Il Box Auto è raggiungibile pedonalmente dall'interno della palazzina condominiale per il tramite della scala condominiale, ed è collocato al primo S1. Dalla scala condominiale raggiunto il piano seminterrato ci si imbatte in un disimpegno/corridoio che distribuisce tutti gli ingressi interni alle cantine e agli ingressi pedonali dei Box Auto. L'ingresso carrabile al Box Auto è garantito dal cortile interno condominiale su cui si aprono le saracinesche di tutti i box auto. (All. 10 da foto 01 a foto 05, All. 12, All. 13) Dalla già menzionata porta pedonale si entra in un unico vano di forma regolare rettangolare (All. 10 - da foto 06 a foto 10) **BOX AUTO al piano seminterrato, categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse autorimesse), composto da un ampio vano rettangolare, con saracinesca carrabile e porta interna pedonale al condominio.** (All. 12, All. 13) L'altezza interna del Box Auto in questione è pari a mt. 2,50. La superficie utile del Box Auto al netto dei muri è pari a mq.20,63. **La superficie commerciale totale del Box Auto al piano seminterrato S1, è pari a mq.22,44** (All. 12, All. 13)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 589, Sub. 10, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 15.259,20

Uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, è la superficie commerciale che rappresenta un parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari e della superficie lorda per come riportato nella tabella dedicata, si ha che l'unità oggetto di pignoramento ha una SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 22,44.

Il metodo di stima adoperato per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile,

alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo esperto stimatore nello specifico ha tenuto conto dell'area Suburbana/Periferica in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente stima, della buona rete viaria di collegamento, della tipologia costruttiva e del suo ottimo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - ARCOSTANTE) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da TECNOBORSA, BORSINO IMMOBILIARE), dei dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI primo semestre anno 2025 attualmente in vigore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Box Auto Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano seminterrato S1	22,44 mq	680,00 €/mq	€ 15.259,20	100,00%	€ 15.259,20
Valore di stima:					€ 15.259,20

Valore di stima: € 15.259,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 12.970,32 e in cifra tonda: € 13.000,00.

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

Catania, li 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palma Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

Allegato N° 1 - Verbale di sopralluogo
Allegato N° 2 - Riprese fotografiche appartamento e cantina - LOTTO 01
Allegato N° 3 Estratto di mappa - Foglio 34 Particella 589
Allegato N° 4 - Visura Storica Catastale F. 34, P.Illa 589, Sub 4 - LOTTO 01
Allegato N° 5 - Pianta Catastale F. 34, P.Illa 589, Sub 4 - LOTTO 01
Allegato N° 6 - Visura Storica Catastale F. 34, P.Illa 589, Sub 10 - LOTTO 01
Allegato N° 7 - Pianta Catastale F. 34, P.Illa 589, Sub 10 - LOTTO 01
Allegato N° 8 - Rilievo e dati metrici Appartamento - F. 34, P.Illa 589, Sub 4 - LOTTO 01
Allegato N° 9 - Rilievo e dati metrici Cantina - F. 34, P.Illa 589, Sub 10 - LOTTO 01
Allegato N° 10 - Riprese fotografiche Box Auto - LOTTO 02
Allegato N° 11 - Visura Storica Catastale F. 34, P.Illa 589, Sub 6 - LOTTO 02
Allegato N° 12 - Pianta Catastale F. 34, P.Illa 589, Sub 6 - LOTTO 02
Allegato N° 13 - Rilievo e dati metrici Box Auto - F. 34, P.Illa 589, Sub 6 - LOTTO 02
Allegato N° 14 - Certificati di residenza aggiornati debitori
Allegato N° 15 Concessione edilizia - n°5358 prot.11672 del 06.06.1996
Allegato N° 16 Concessione edilizia - in variante n°5753 prot. 2554 del 03.02.2000
Allegato N° 17 - Grafici di Progetto variante n°5753 prot. 2554 del 03.02.2000
Allegato N° 18 Certificato di agibilità / abitabilità - n° 35/2001 del 22.06.2001
Allegato N° 19 - Visure Ipotecarie
Allegato N° 20 - Atto di proprietà
Allegato N° 21 - Raccomandate 1 restituite al mittente.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 – Appartamento con cantina ubicato a Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano primo e piano seminterrato S1**

L'appartamento con cantina oggetto della presente, è sito al piano primo di un fabbricato edilizio residenziale composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. La palazzina che è stata edificata nell'anno 2000, si inserisce in un'area periferica del Comune di Mascali, area caratterizzata da una buona urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Giarre Nunziata al civico 34-36. Tutta l'area urbana limitrofa è urbanizzata lungo tutta l'arteria viaria, con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (All. 02 - foto aerea) L'accesso pedonale alla Palazzina è garantito dal civico 34 della Via Giarre Nunziata; L'accesso carrabile alla Palazzina è garantito dal civico 36 della Via Giarre Nunziata. L'appartamento è servito da una scala condominiale, ed è collocato al primo piano. La Cantina è servita da una scala condominiale, ed è collocata al piano seminterrato S1. Giunti al pianerottolo di piano primo si trova la porta di accesso all'appartamento in questione, (All. 02 - da foto 01 a foto 06) Si accede direttamente ad un unico ampio vano d'ingresso - soggiorno, il quale comunica direttamente con un disimpegno che distribuisce: un vano cucina, un vano lavanderia, un servizio igienico, ed altri tre vani distinti ed autonomi. Tutti gli ambienti a questo piano hanno aperture finestrate verso l'esterno, oltre ad avere tre balconi sui fronti nord-est e ovest. (All. 02 - da foto 07 a foto 41, All. 08) Dalla scala condominiale si raggiunge al piano seminterrato il vano Cantina di dimensioni modeste pari a mq. 6,40 calpestabili, di pertinenza dell'appartamento per il tramite di un corridoio di distribuzione che distribuisce gli ingressi interni al condominio delle cantine e dei box auto. (All. 02 - da foto 42 a foto 47, All. 09) Entrambi le unità immobiliari per come documentato dalle riprese fotografiche sono state oggetto di accesso forzato con sostituzione delle serrature. Va precisato che: Vi è una modestissima incongruenza tra la pianta catastale dell'appartamento, lo stato di fatto riscontrato sui luoghi e il progetto originale. Precisamente è stata aperta una porta interna che dal vano d'ingresso immette in un piccolo spazio tecnico, che non fa parte della superficie dell'appartamento, ma che fa parte della struttura condominiale, per come indicato nei grafici di progetto originali. (All. 17) **TALE ABUSO NON E' ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO. PERTANTO**, si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, con riferimento allo stato riportato nella pianta catastale dell'appartamento e nel progetto originale. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 2.000. (All. 05, All. 08, All.17) **APPARTAMENTO al piano primo e CANTINA al piano seminterrato, di vani utili 4 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia wc, un vano cucina, tre balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) composto da: da un ampio vano d'ingresso, un disimpegno, vano cucina, tre vani, un servizio igienico, un vano lavanderia, oltre a tre balconi - al piano seminterrato un piccolo vano Cantina;** (All. 05, All. 07, All. 08, All. 09) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,70. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.109,45. La superficie dei tre balconi è pari a mq.33,76. L'altezza interna della cantina in questione è pari a mt. 2,50. La superficie utile della cantina al netto dei muri è pari a mq.6,40. **La superficie commerciale totale dell'Appartamento al piano primo con annessa Cantina al piano seminterrato è pari a mq.136,28** (All. 08, All. 09)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 589, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 589, Sub. 10, Categoria C2

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

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 – Box Auto ubicato a Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano seminterrato S1**

Il Box Auto indipendente oggetto della presente, è sito al piano seminterrato di un fabbricato edilizio residenziale composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. La palazzina che è stata edificata nell'anno 2000, si inserisce in un'area periferica del Comune di Mascali, area caratterizzata da una buona urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Giarre Nunziata al civico 34-36. Tutta l'area urbana limitrofa è urbanizzata lungo tutta l'arteria viaria, con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (All. 10 - foto aerea) L'accesso pedonale alla Palazzina è garantito dal civico 34 della Via Giarre Nunziata; L'accesso carrabile alla Palazzina è garantito dal civico 36 della Via Giarre Nunziata. Il Box Auto è raggiungibile pedonalmente dall'interno della palazzina condominiale per il tramite della scala condominiale, ed è collocato al primo S1. Dalla scala condominiale raggiunto il piano seminterrato ci si imbatte in un disimpegno/corridoio che distribuisce tutti gli ingressi interni alle cantine e agli ingressi pedonali dei Box Auto. L'ingresso carrabile al Box Auto è garantito dal cortile interno condominiale su cui si aprono le saracinesche di tutti i box auto. (All. 10 da foto 01 a foto 05, All. 12, All. 13) Dalla già menzionata porta pedonale si entra in un unico vano di forma regolare rettangolare (All. 10 - da foto 06 a foto 10) **BOX AUTO al piano seminterrato, categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse autorimesse), composto da un ampio vano rettangolare, con saracinesca carrabile e porta interna pedonale al condominio.** (All. 12, All. 13) L'altezza interna del Box Auto in questione è pari a mt. 2,50. La superficie utile del Box Auto al netto dei muri è pari a mq.20,63. **La superficie commerciale totale del Box Auto al piano seminterrato S1 è pari a mq.22,44** (All. 12, All. 13)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 589, Sub. 10, Categoria C2

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

Prezzo base d'asta: € 13.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 – Appartamento con Cantina			
Ubicazione:	Mascalì (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano primo e piano seminterrato S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 589, Sub. 4, Categoria A2 - Fg. 34, Part. 589, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	136,28 mq
Stato conservativo:	Lo stato di mantenimento dell'appartamento e della Cantina è ottimo, così come l'intera palazzina condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 2000. (All. n°02, All. n°15, All. n°16, All. n°17, All. n°18)		
Descrizione:	L'appartamento con cantina oggetto della presente, è sito al piano primo di un fabbricato edilizio residenziale composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. La palazzina che è stata edificata nell'anno 2000, si inserisce in un'area periferica del Comune di Mascalì, area caratterizzata da una buona urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Giarre Nunziata al civico 34-36. Tutta l'area urbana limitrofa è urbanizzata lungo tutta l'arteria viaria, con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (All. 02 - foto aerea) L'accesso pedonale alla Palazzina è garantito dal civico 34 della Via Giarre Nunziata; L'accesso carrabile alla Palazzina è garantito dal civico 36 della Via Giarre Nunziata. L'appartamento è servito da una scala condominiale, ed è collocato al primo piano. La Cantina è servita da una scala condominiale, ed è collocata al piano seminterrato S1. Giunti al pianerottolo di piano primo si trova la porta di accesso all'appartamento in questione, (All. 02 - da foto 01 a foto 06) Si accede direttamente ad un unico ampio vano d'ingresso - soggiorno, il quale comunica direttamente con un disimpegno che distribuisce: un vano cucina, un vano lavanderia, un servizio igienico, ed altri tre vani distinti ed autonomi. Tutti gli ambienti a questo piano hanno aperture finestrate verso l'esterno, oltre ad avere tre balconi sui fronti nord-est e ovest. (All. 02 - da foto 07 a foto 41, All. 08) Dalla scala condominiale si raggiunge al piano seminterrato il vano Cantina di dimensioni modeste pari a mq. 6,40 calpestabili, di pertinenza dell'appartamento per il tramite di un corridoio di distribuzione che distribuisce gli ingressi interni al condominio delle cantine e dei box auto. (All. 02 - da foto 42 a foto 47, All. 09) Entrambi le unità immobiliari per come documentato dalle riprese fotografiche sono state oggetto di accesso forzato con sostituzione delle serrature. Va precisato che: Vi è una modestissima incongruenza tra la pianta catastale dell'appartamento, lo stato di fatto riscontrato sui luoghi e il progetto originale. Precisamente è stata aperta una porta interna che dal vano d'ingresso immette in un piccolo spazio tecnico, che non fa parte della superficie dell'appartamento, ma che fa parte della struttura condominiale, per come indicato nei grafici di progetto originali. (All. 17) TALE ABUSO NON E' ASSOLUTAMENTE BONIFICABILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO. PERTANTO si dovrà dare seguito al ripristino dei luoghi come in origine, con riferimento allo stato riportato nella pianta catastale dell'appartamento e nel progetto originale. Il costo presuntivo per tale ripristino sarà verosimilmente pari a circa € 2.000. (All. 05, All. 08, All.17) APPARTAMENTO al piano primo e CANTINA al piano seminterrato, di vani utili 4 1/2 oltre un servizio igienico, una lavanderia wc, un vano cucina, tre balconi, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) composto da: da un ampio vano d'ingresso, un disimpegno, vano cucina, tre vani, un servizio igienico, un vano lavanderia, oltre a tre balconi - al piano seminterrato un piccolo vano Cantina; (All. 05, All. 07, All. 08, All. 09) L'altezza interna dell'appartamento in questione è pari a mt. 2,70. La superficie utile dell'appartamento al netto dei muri è pari a mq.109,45. La superficie dei tre balconi è pari a mq.33,76. L'altezza interna della cantina in questione è pari a mt. 2,50. La superficie utile della cantina al netto dei muri è pari a mq.6,40. La superficie commerciale totale dell'Appartamento al piano primo con annessa Cantina al piano seminterrato, è pari a mq.136,28 (All. 08, All. 09)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.000,00**Bene N° 2 – Box Auto**

Ubicazione:	Mascali (CT) - Via Giarre Nunziata n. 34/36, piano 1 - S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Box Auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 589, Sub. 10, Categoria C2	Superficie	22,44 mq
Stato conservativo:	Lo stato di mantenimento del Box Auto è ottimo, così come l'intera palazzina condominiale in ordine all'epoca della sua realizzazione - anno 2000. (All. n°10, All. n°12, All. n°13)		
Descrizione:	Il Box Auto indipendente oggetto della presente, è sito al piano seminterrato di un fabbricato edilizio residenziale composto da due elevazioni fuori terra, oltre il piano seminterrato. La palazzina che è stata edificata nell'anno 2000, si inserisce in un'area periferica del Comune di Mascali, area caratterizzata da una buona urbanizzazione e ottima viabilità, ed esattamente in Via Giarre Nunziata al civico 34-36. Tutta l'area urbana limitrofa è urbanizzata lungo tutta l'arteria viaria, con sistemi edilizi condominiali residenziali simili a quello in oggetto. (All. 10 - foto aerea) L'accesso pedonale alla Palazzina è garantito dal civico 34 della Via Giarre Nunziata; L'accesso carrabile alla Palazzina è garantito dal civico 36 della Via Giarre Nunziata. Il Box Auto è raggiungibile pedonalmente dall'interno della palazzina condominiale per il tramite della scala condominiale, ed è collocato al primo S1. Dalla scala condominiale raggiunto il piano seminterrato ci si imbatte in un disimpegno/corridoio che distribuisce tutti gli ingressi interni alle cantine e agli ingressi pedonali dei Box Auto. L'ingresso carrabile al Box Auto è garantito dal cortile interno condominiale su cui si aprono le saracinesche di tutti i box auto. (All. 10 da foto 01 a foto 05, All. 12, All. 13) Dalla già menzionata porta pedonale si entra in un unico vano di forma regolare rettangolare (All. 10 - da foto 06 a foto 10) BOX AUTO al piano seminterrato, categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse autorimesse), composto da un ampio vano rettangolare, con saracinesca carrabile e porta interna pedonale al condominio. (All. 12, All. 13) L'altezza interna del Box Auto in questione è pari a mt. 2,50. La superficie utile del Box Auto al netto dei muri è pari a mq.20,63. La superficie commerciale totale del Box Auto al piano seminterrato S1 è pari a mq.22,44 (All. 12, All. 13)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 – APPARTAMENTO CON CANTINA UBICATO A MASCALI (CT) - VIA GIARRE NUNZIATA N. 34/36, PIANO PRIMO E PIANO SEMINTERRATO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Catania il 23/07/2018
Reg. gen. 28923 - Reg. part. 4119
Quota: 1/1
Importo: € 330.532,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.266,21
Rogante: Notaio Las Casas Barbaro in Catania
Data: 06/08/1998
N° repertorio: 71774

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 11/08/2022
Reg. gen. 37708 - Reg. part. 28707
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A MASCALI (CT) - VIA GIARRE NUNZIATA N. 34/36, PIANO SEMINTERRATO - S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Mutuo
Iscritto a Catania il 23/07/2018
Reg. gen. 28923 - Reg. part. 4119
Quota: 1/1
Importo: € 330.532,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 165.266,21
Rogante: Notaio Las Casas Barbaro in Catania
Data: 06/08/1998
N° repertorio: 71774

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 11/08/2022
Reg. gen. 37708 - Reg. part. 28707

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®