

TRIBUNALE DI CATANIA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Soffitta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Sergente Rosario Pennisi n. 2, piano terzo.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Pietro Nenni n. 37 (ex Via San Giacomo), piano Terra.....	5
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	5
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13.....	5
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti.....	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	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo.....	15



Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 3.....	18
Titolarità.....	18
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	18
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco.....	19
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	19
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco.....	20
Dati Catastali	20
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	20
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco.....	21
Precisazioni.....	21
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	21
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco.....	21
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	22
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco.....	24
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 3 - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	24
Bene N° 4 - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13	25
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco.....	26
Normativa urbanistica	27
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco.....	27
Stima / Formazione lotti.....	27
Lotto 1	27



Lotto 2	28
Lotto 3	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto 1	31
Lotto 2	31
Lotto 3	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2019 del R.G.E.....	33
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 26.338,92	33
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.458,37	33
Lotto 3	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	35
Bene N° 1 - Soffitta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Sergente Rosario Pennisi n. 2, piano terzo	35
Bene N° 2 - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Pietro Nenni n. 37 (ex Via San Giacomo), piano Terra	36



INCARICO

In data 02/12/2019, il sottoscritto Arch. Grasso Salvatore, con studio in via Alcide De Gasperi n.9 - 95025 - Aci Sant'Antonio (CT), email s.grass@tiscali.it, PEC salvatore.grasso2@archiworldpec.it, Tel. 347 65 56 044, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/01/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Sergente Rosario Pennisi n. 2, piano terzo
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Pietro Nenni n. 37 (ex Via San Giacomo), piano Terra
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - SOFFITTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA SERGENTE ROSARIO PENNISI N. 2, PIANO TERZO

Trattasi di immobile adibito a locale sgombero. Tale immobile si trova al terzo piano di un edificio composto da altre unità immobiliari, servite da un unico corpo scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZAFFERANA ETNEA (CT) - VIA PIETRO NENNI N. 37 (EX VIA SAN GIACOMO), PIANO TERRA

Trattasi di immobile garage posto all'interno di un condominio in posizione arretrata rispetto al fronte strada.

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Trattasi di villetta a schiera su due piani.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Trattasi di Garage posto al piano cantinato di una villetta a schiera.



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO

Trattasi di piccola porzione di terreno oggi a destinazione di fatto a marciapiede e sede stradale.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Sergente Rosario Pennisi n. 2, piano terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Risulta mancante l'avviso a tutti i creditori.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile oggetto di stima confina a nord con edificio di altra ditta, a sud con Via Sergente R. Pennisi, ad est con Via Etna e ad ovest con edificio di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	65,00 mq	75,63 mq	1,00	75,63 mq	2,50 m	terzo
Terrazza n.1	31,86 mq	31,86 mq	0,25	7,96 mq	0,00 m	terzo
Terrazza n. 2	36,57 mq	36,57 mq	0,25	9,14 mq	0,00 m	terzo



Totale superficie convenzionale:	92,73 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	92,73 mq	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima si trova in pieno centro urbano, ad angolo tra Via Sergente Rosario Pennisi E Via Etna.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/11/1989 al 16/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1121, Sub. 6 Categoria C2 Cl.5, Cons. 61mq Rendita € 176,42 Piano terzo
Dal 16/02/2007 al 10/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 13, Part. 1121, Sub. 7 Categoria C2 Cl.5, Cons. 70mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 202,45 Piano terzo



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	1121	7		C2	5	70mq	77 mq	202,45 €	terzo	



Corrispondenza catastale

In seguito ad analisi della documentazione catastale, acquisita presso l'agenzia del territorio di Catania e al sopralluogo effettuato il 04/02/2020, è emersa una sola differenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (vedi allegato B-C).

Tale differenza consiste in una nuova apertura in corrispondenza della scala condominiale che mette



in comunicazione diretta la scala con il terrazzo in cui vi sono collocate le apparecchiature della stazione radio base.

Tale differenza riscontrata necessita di una variazione catastale che consiste nell'aggiornare la planimetria dell'immobile.



PRECISAZIONI

Dal certificato di residenza richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di San Giovanni La Punta, risulta che il Sig. **** Omissis **** risiede in Via Sergente Rosario Pennisi n. 2 piano primo (vedi all. L).



PATTI

L'interno dell'immobile risulta in uso al proprietario come deposito di mobili, così come il terrazzo n.2. Invece il terrazzo n.1 con ingresso indipendente e sottochiave risulta dato in affitto con contratto di locazione, per la collocazione delle apparecchiature di una stazione radio base (vedi all. M).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima risulta in uso come deposito. Le utenze, elettrico e idrico sono attive ma collegate ad un appartamento sottostante. L'immobile nel suo insieme si presentano in sufficienti condizioni, ma necessita di un intervento di pitturazione sia interna che esterna, compresi i muretti dei terrazzi e gli infissi esterni. Inoltre è opportuno la sostituzione del manto di copertura perché realizzato in eternit o la bonifica con trattamenti conservativi.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un piccolo contesto condominiale, ma non si è a conoscenza di nessun regolamento condominiale. Quindi le parti comuni sono quelli riportati nell'art. 1117 del codice civile, così come modificato dalla legge n. 220/2012 "Riforma dei Condomini".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terrazzo n.1 (vedi planimetria) è stata data in affitto per la collocazione delle apparecchiature di una stazione radio base. Le parti comuni in uso all'affittuario del terrazzo sono la scala comune per accedere al terrazzo n. 1 e la copertura piana della scala comune dove è stata collocata l'antenna della stazione radio (vedi all. M).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di stima è il sottotetto di un edificio composto da quattro piani fuori terra serviti da un'unica scala interna ricavata all'interno dello stesso corpo di fabbrica. L'immobile è composto da un solo grande ambiente, con due ripostigli e dal wc. Esternamente sono aggregate al sottotetto due



terrazze una prospiciente le vie Sergente Rosario Pennisi e la Via Etnea e l'altra terrazza più interna confinante con altri immobili. La struttura dell'intero edificio è in cemento armato, i solai sono del tipo misto laterizio e c.a., le tamponature esterne sono in laterizio forati con camera d'aria, i tramezzi interni sono sempre in laterizio forati ad un solo foglio. La copertura è a tetto a più falde in eternit, con struttura in legno e coibentazione. Il soffitto interno è rivestito con il perlinato in legno, invece le pareti sono rifinite con carta da parati monocromatica. Il pavimento dell'intero immobile è in ceramica. Il wc è composto dal vaso e dal lavabo ed è rivestito con piastrelle di ceramica fino al soffitto. Gli infissi sono in vetro e legno smaltato con la presenza di avvolgibili sempre di legno smaltato. Le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia, inoltre è pure dotato di termosifoni non attivati. Le due terrazze sono pavimentate con scaglietta di marmo, le pareti perimetrali compresi i muretti sono rifiniti con intonaco per esterni e una tegola come coprimuro. L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.



L'immobile oggetto di stima è composto da un grande ambiente più servizi e da due terrazze. Una di queste due terrazze più il torrino di copertura del corpo scala è stata data in locazione, con accesso indipendente e sottochiave, per l'installazione di una stazione radio base. Il resto dell'immobile risulta libero.

Il contratto di locazione risulta anteriore al pignoramento ed è stato stipulato in data 11-08-2011 e registrato all'agenzia delle entrate di Roma 6 in data 14-09-2011 al numero 4590 Serie T3. In data 16-07-2014 è stato rinegoziato il contratto per una durata di locazione di nove anni a decorrere dal 01-10-2014, rinnovabile tacitamente per periodi di nove anni in nove anni, con un canone annuo di euro 8.000,00 (euro ottomila/00) (vedi all. M). Non risulta inviata disdetta.

Così come riportato sul contratto, le superfici date in locazione sono:

- Porzione di terrazza di mq 16 di proprietà del debitore esecutato;
- Lastrico solare a copertura del corpo scala di mq 13 di proprietà di tutti i condomini;

Su richiesta del custode nominato il 21/03/2020, il sottoscritto ha elaborato la tabella schematica dei millesimi di proprietà, considerando le superfici catastali e i parametri rilevabili, in modo da ripartire le quote dovute spettanti ai condomini dalla locazione del lastrico solare di copertura della scala su cui è stata posizionata l'antenna della stazione radio(vedi all. M). Per quanto sopra esposto riporto quanto segue:

Canone di affitto annuo € 8.000,00

Porzione di terrazza in affitto mq 16: quota spettante al sub 7 pignorato € 4.413,79;

Lastrico solare in affitto mq 13: quota da ripartire fra tutti i condomini € 3.586,21;

Quota di affitto parti condominiali spettante al sub 7 pignorato ricavata dalla tabella millesimale € 425,81;



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1965	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		notaio Tamburino	28/09/1965		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania	19/10/1965	36597	30657
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2007	**** Omissis ****	Concessione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di San Giovanni La Punta	19/04/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania	17/05/2007	36113	20934
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Quanto sopra è stato anche desunto dalla certificazione notarile allegata al fascicolo redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data 25-03-2019, all'interno della quale sono elencate le provenienze. Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania sono state eseguite in data 28/01/2020 (vedi All. I). L'atto di provenienza verrà inserito come allegato (vedi all. H).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Di Catania aggiornate al 28/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 14/07/2010
Reg. gen. 40822 - Reg. part. 9974
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Fiorito Adriana
Data: 12/07/2010
N° repertorio: 446467
N° raccolta: 19143
Note: Tale formalità contro il debitore esecutato come soggetto terzo datore d'ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 06/05/2015
Reg. gen. 15207 - Reg. part. 1724
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 07/07/2016
Reg. gen. 26561 - Reg. part. 3202
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 09/08/2016
Reg. gen. 32019 - Reg. part. 3872
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 15/03/2019
Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7415
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.

Quanto sopra è stato anche desunto dalla certificazione notarile allegata al fascicolo redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data 25/03/2019, all'interno della quale sono elencate le formalità pregiudizievoli. Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania sono state realizzate in data 28/01/2020 (vedi all. I).



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona "A" art.5 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente a San Giovanni La Punta (D.Dir. n. 498 del 22/06/2005). Invece secondo la revisione del P.R.G. adottato a San Giovanni La Punta (delibera C.C. n.34 del 15/10/2019), l'immobile ricade in zona "A1-la città della fondazione", art. 4 delle Norme di Attuazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Giovanni La Punta, prot. n. 2101 del 17-01-2020, è emerso che sull'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (vedi allegato F):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 36/2007 del 19/04/2007 prat. n. 2504;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 30/2011 rilasciata il 12/05/2011.

Inoltre la stazione radio base installata su una delle due terrazze e sulla copertura del corpo scala condominiale, risulta munita di tutti i pareri e i nulla osta, così come previsto dalle norme vigenti in materia (Comune di San Giovanni La Punta comunicazione del 13/11/2020 Pro. 39132).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In seguito ad un'attenta verifica dello stato dei luoghi, confrontata con il progetto rilasciato dal Comune di San Giovanni La Punta, è emersa la seguente differenza:

-Realizzazione di una porta di accesso al terrazzo n.1 (terrazzo in cui sono state collocate le attrezzature della stazione radio), direttamente dal pianerottolo finale della scala comune.

Tale differenza necessita di essere regolarizzata Catastalmente e Urbanisticamente.

Pertanto è necessario avviare una procedura edilizia, presentando una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'art.3 c.1 lett.b del DPR 380/2001 e s.m.i. (recepimento Regione Sicilia art.3 c.2 lett.a della L.R. n. 16/2016 e s.m.i.). Per la regolarizzazione è necessario sostenere le seguenti spese:

- Pratica edilizia con CILA seguita da un tecnico;
- Spese per diritti e bolli;
- Sanzione pecuniaria per opere già eseguite;
- Nuova catastazione con pratica DOCFA;

Totale spese da sostenere circa € 1.800



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di particolari vincoli ed oneri condominiali, che non siano quelli legati alla gestione, pulizia e manutenzione di tutti gli elementi a servizio del piccolo condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Pietro Nenni n. 37 (ex Via San Giacomo), piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Risulta mancante l'avviso a tutti i creditori.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il garage confina a nord e a sud con altri garage di altre ditte, ad est con corsia di accesso condominiale, e ad ovest con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano



Garage	15,00 mq	17,92 mq	1,00	17,92 mq	3,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				17,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,92 mq		

Il garage si trova all'interno di un'area condominiale in posizione piuttosto arretrata rispetto all'ingresso del condominio collocato su Via Pietro Nenni, inoltre il blocco garage di cui fa parte il bene oggetto di stima si trova separato dagli edifici che formano il condominio stesso.

In fase di sopralluogo avvenuto in data 04/02/2020, non è stato possibile rilevare internamente il garage, perché il debitore esecutato sostiene di non essere più il proprietario e quindi di non avere le chiavi, tuttavia non ha fornito i documenti attestanti la vendita né altre informazioni utili. In data 06/03/2020 ho fatto richiesta di accesso forzoso. Ma visto gli eventi intervenuti causa pandemia che per mesi hanno vietato i sopralluoghi, ho ritenuto opportuno considerare la superficie catastale del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1984 al 19/01/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 875, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Piano primo sottostrada
Dal 19/01/1984 al 11/09/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 875, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 23,24 Piano primo sottostrada
Dal 11/09/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 767, Sub. 68 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Rendita € 23,24 Piano primo sottostrada
Dal 09/11/2015 al 10/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 767, Sub. 68 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 23,24 Piano primo sottostrada

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	767	68		C6	2	15 mq	15 mq	23,24 €	primo sottostrada	

Corrispondenza catastale

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

Da precisare che in data 14/09/2014 è avvenuta una variazione catastale d'ufficio, che ha modificato la particella da 875 a 767 e il subalterno da 3 a 68, tutti gli altri dati sono rimasti invariati.

STATO CONSERVATIVO

Il garage nel suo insieme si presenta in cattive condizioni.

PARTI COMUNI

Il Garage oggetto di stima è inserito in un contesto condominiale, le cui parti comuni più evidenti sono i punti d'ingresso e le corsie di accesso, oltre quelle parti elencate in maniera più esaustiva nell'atto di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano particolari servitù, che non siano quelle riportate nell'atto di provenienza, in particolare all'art. 2.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura del garage è del tipo trave pilastro in cemento armato e solaio in latero cemento con copertura esterna piana. La muratura esterna è in cemento armato, quella interna è in forati a parete singola. Il tutto si presume identico a quelli dei locali visibili cioè rifinito con intonaco civile e pavimento in scaglietta di marmo. Il garage è fornito di saracinesca in metallo. Il bene oggetto di pignoramento si presenta in cattive condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE



Il debitore esecutato sostiene di non essere il proprietario ma sia la documentazione contenuta nel fascicolo che quella reperita dal sottoscritto attestano il possesso del bene.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1984	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vigneri Giovanni	19/01/1984	19729	6331
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di catania	11/02/1984	7382	6172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Quanto sopra è stato anche desunto dalla certificazione notarile allegata al fascicolo redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data 25-03-2019, all'interno della quale sono elencate le provenienze. Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania sono state acquisite in data 10/01/2020 (vedi All. I). Il titolo di provenienza verrà inserito come allegato (vedi All. I).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 28/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 06/05/2015
Reg. gen. 15207 - Reg. part. 1724
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 07/07/2016
Reg. gen. 26561 - Reg. part. 3202
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 09/08/2016
Reg. gen. 32019 - Reg. part. 3872
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 15/03/2019
Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7415
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.

Quanto sopra è stato anche desunto dalla certificazione notarile allegata al fascicolo redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data 25/03/2019, all'interno della quale sono elencate le formalità pregiudizievoli. Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania sono state realizzate in data 28/01/2020 (vedi all. I).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente a Zafferana Etnea approvato con D. DIR. ARTA. del 08/09/2005, pubblicato nella G.U.R.S. n. 42 del 07/10/2005 l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea BS2", detta zona risulta alle prescrizioni dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedi all. E)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Zafferana Etnea, prot. n. 2122 del 30-01-2020, è emerso che sull'immobile oggetto di pignoramento sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (vedi allegato F):

- Concessione per l'Esecuzione dei Lavori n. 207 del 14/06/1980 prat. n. 1909/1979;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 4064 prat. n. 1909 rilasciata il 30/04/1985.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di particolari vincoli ed oneri condominiali, che non siano quelli legati alla gestione, pulizia e manutenzione di tutti gli elementi a servizio del condominio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Proprietari non eseguiti:

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

I titolari dell'immobile oggi hanno acquistato il bene dal debitore eseguito e da altri non eseguiti in data 29-12-1983 con atto di compravendita del notaio Elio Sambataro, trascritto a Catania in data 03-01-1984 ai nn 487/355 (vedi all. H).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Proprietari non eseguiti:

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

I titolari dell'immobile oggi hanno acquistato il bene dal debitore eseguito e da altri non eseguiti in data 29-12-1983 con atto di compravendita del notaio Elio Sambataro, trascritto a Catania in data 03-01-1984 ai nn 487/355 (vedi all. H).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1983 al 29/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 165, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Piano terra-primo
Dal 29/12/1983 al 10/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 165, Sub. 1 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 128 mq Totale escluse aree scoperte: 116 mq Rendita € 511,29 Piano terra - primo

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/07/1983 al 29/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 165, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 44 mq Piano primo sottostrada
Dal 29/12/1983 al 10/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 165, Sub. 2

		Categoria C6 Cl.3, Cons. 44 mq Superficie catastale Totale: 44 mq Rendita € 115,89 Piano primo sottostrada
--	--	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1980 al 01/08/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 165 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 07 81
Dal 30/04/1980 al 01/08/1980	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 776 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 02 83
Dal 01/08/1980 al 10/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 801 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 99 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 0,41
Dal 01/08/1980 al 10/01/2020	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 800 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 00 64 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,26

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	165	1		A7	2	6 vani	Totale: 128 mq Totale escluse aree scoperte: 116 mq	511,29 €	terra - primo		

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	165	2		C6	3	44 mq	Totale: 44 mq	115,89 €	primo sottostrada	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	800				Vigneto	2	00 00 64 mq	0,46 €	0,26 €		
11	801				Vigneto	2	00 00 99 mq	0,72 €	0,41 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale solamente per le particelle catastali 800 e 801.

In seguito ad analisi della documentazione catastale, acquisita presso l'agenzia del territorio di Catania e al sopralluogo effettuato il 04/02/2020, si è potuto constatare che le particella catastali di terreno 800 e 801, oggetto di esecuzione, oggi ricadono in parte sul marciapiede e in parte in sede stradale. (vedi allegato B-C).



PRECISAZIONI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

I proprietari di oggi dell'immobile hanno acquistato il bene dal debitore esecutato e da altri non esecutati in data 29-12-1983 con atto di compravendita del notaio Elio Sambataro, trascritto a Catania in data 03-01-1984 ai nn 487/355 (vedi all. H). Invece la voltura catastale con i nuovi proprietari è avvenuta solamente in data 09/08/2019 (vedi all. D).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

I proprietari di oggi dell'immobile hanno acquistato il bene dal debitore esecutato e da altri non esecutati in data 29-12-1983 con atto di compravendita del notaio Elio Sambataro, trascritto a Catania in data 03-01-1984 ai nn 487/355 (vedi all. H). Invece la voltura catastale con i nuovi proprietari è avvenuta solamente in data 09/08/2019 (vedi all. D).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO

Il debitore esecutato ed altri non esecutati hanno richiesto al comune di Mascalucia la Concessione Edilizia n. 354 del 15/01/1981 (Prat. 92bis/78), per la costruzione di una villa a schiera per quattro



famiglie. Per la costruzione di tale progetto è stata stipulata una Convenzione Urbanistica tra il comune di Mascalucia e i costruttori tra cui il debitore esecutato. La Convenzione prevedeva tra le altre cose anche il trasferimento di alcune particelle catastali che dopo il frazionamento e le opere di urbanizzazione dovevano essere cedute al comune. Le particelle 800 e 801, oggetto di esecuzione, (nate dal frazionamento delle particelle 776 e 165) oggi ricadono in sede stradale e marciapiede, così come riportato sul C.D.U. rilasciato dal comune di Mascalucia e così come verificato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, avvenuto in data 04/02/2020. Tali particelle, ricadenti in sede stradale e marciapiede, ancora oggi risultano di proprietà del debitore esecutato e di altri non esecutati, perché non sono mai stati ceduti al comune di Mascalucia, in quanto molto probabilmente, non sono state completate le pratiche amministrative - tecniche stabilite dalla Convenzione Urbanistica (vedi all. B-F).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fazio Carmelo	30/04/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	23/05/1980	20364	17361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1983	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Sambataro Elio	29/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	03/01/1984	487	355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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



Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania sono state eseguite in data 28/01/2020 (vedi All. I). L'atto di provenienza con la relativa trascrizione verrà inserito come allegato (vedi all. H-I).

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmelo Fazio	30/04/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	23/05/1980	20364	17361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1983	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Elio Sambataro	29/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Catania	31/01/1984	487	355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania sono state eseguite in data 28/01/2020 (vedi All. I). L'atto di provenienza con la relativa trascrizione verrà inserito come allegato (vedi all. H-I).

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1980	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carmelo Fazio	30/04/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservazione di Catania	23/05/1980	20364	17361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Quanto sopra è stato anche desunto dalla certificazione notarile allegata al fascicolo redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini in data 25-03-2019, all'interno della quale sono elencate le provenienze. Le ispezioni effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria di Catania sono state eseguite in data 28/01/2020 (vedi All. I). L'atto di provenienza verrà inserito come allegato (vedi all. H-I).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 28/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 06/05/2015
Reg. gen. 15207 - Reg. part. 1724
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio 11 particella 165 sub 1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 07/07/2016
Reg. gen. 26561 - Reg. part. 3202
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio 11 particella 165 sub 1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 09/08/2016
Reg. gen. 32019 - Reg. part. 3872
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio 11 particella 165 sub 1.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 15/03/2019
Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7415
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio 11 particella 165 sub 1.
- Le sopra elencate formalità pregiudizievoli vanno lette alla luce della nota inserita nel paragrafo delle precisazioni relative al Bene n. 3.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO N. 13

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 28/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 06/05/2015
Reg. gen. 15207 - Reg. part. 1724
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio 11 particella 165 sub 2.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 07/07/2016
Reg. gen. 26561 - Reg. part. 3202
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio 11 particella 165 sub 2.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 15/03/2019
Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7415
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al foglio 11 particella 165 sub 2.

Le sopra elencate formalità pregiudizievoli vanno lette alla luce della nota inserita nel paragrafo delle precisazioni relative al Bene n. 4.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania aggiornate al 28/01/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 06/05/2015
Reg. gen. 15207 - Reg. part. 1724
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto terreni del Comune di Mascalucia al foglio 11 particelle 800 e 801.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 07/07/2016
Reg. gen. 26561 - Reg. part. 3202
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto terreni del Comune di Mascalucia al foglio 11 particelle 800 e 801.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Catania il 09/08/2016

Reg. gen. 32019 - Reg. part. 3872

Importo: € 100.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto terreni del Comune di Mascalucia al foglio 11 particelle 800 e 801.



Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Catania il 15/03/2019

Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7415

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

Contro **** Omissis ****

Note: Tale formalità grava per 1/2 della proprietà sopra l'immobile riportato al catasto terreni del Comune di Mascalucia al foglio 11 particelle 800 e 801.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MASCALUCIA (CT) - VIA DEL BOSCO

Secondo il P.R.G. vigente a Mascalucia approvato con D.A. n. 51/DRU del 10/04/2000, il terreno individuato al foglio 11 particelle 800 e 801 ricade in sede stradale di PRG così come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi all. E).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Sergente Rosario Pennisi n. 2, piano terzo

Trattasi di immobile adibito a locale sgombero. Tale immobile si trova al terzo piano di un edificio composto da altre unità immobiliari, servite da un unico corpo scala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1121, Sub. 7, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 33.104,61

Il criterio di stima utilizzato per valutare l'immobile sottoposto al procedimento esecutivo è quello diretto - sintetico, basato sul metodo del confronto. Per avere dei parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa di inserzioni di vendita di immobili a San Giovanni La Punta tra vari siti di agenzie immobiliari. Inoltre si è fatto riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi all'anno 2019



secondo semestre (ultimo dato utile) e ad altri borsini immobiliari riferiti al mese di agosto 2020. Il procedimento in pratica consiste nel ricavare tra tutti i valori reperiti il Valore Medio Unitario. Il valore del bene verrà individuato moltiplicando la superficie commerciale o convenzionale per il Valore Medio Unitario, opportunamente rettificato ove occorre e tenendo conto anche delle particolari caratteristiche tipologiche e manutentive del bene oggetto di valutazione. Da precisare che l'immobile in oggetto rispetta sia i requisiti di abitabilità ma non quelli di abitabilità. Inoltre ancora il bene oggetto di stima non è un accessorio di un appartamento o di un'altro immobile. Quindi sul Valore Medio al metro quadro degli immobili ad uso abitativo applico una riduzione del 50%. Il Valore Medio Unitario di 1.234,00 €/mq applicando il 50% diventa 617,00€/mq, naturalmente tenendo conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima, cioè considerando la posizione urbana del bene. Tale valore Medio ridotto è stato corretto da un coefficiente di 0,579 (coefficiente di rettifica o di correzione) che scaturisce dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, ivi comprese le mancanze di requisiti di abitabilità, di qualità ambientale e abbattimento delle barriere architettoniche previsti dalle norme vigenti. Per quanto sopra esposto riporto quanto segue: $617,00 \text{ €/mq} \times 0,579 = 357,24 \text{ €/mq}$. Quindi con il criterio descritto sopra si arriva alla determinazione di un Valore Medio Unitario Ponderato arrotondato 357,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Soffitta San Giovanni la Punta (CT) - Via Sergente Rosario Pennisi n. 2, piano terzo	92,73 mq	357,00 €/mq	€ 33.104,61	100,00%	€ 33.104,61
				Valore di stima:	€ 33.104,61

Valore di stima: € 33.104,61

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1800,00	€

Valore finale di stima: € 26.338,92

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Pietro Nenni n. 37 (ex Via San Giacomo), piano Terra
Trattasi di immobile garage posto all'interno di un condominio in posizione arretrata rispetto al fronte strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 767, Sub. 68, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 7.598,08

Il criterio di stima utilizzato per valutare l'immobile sottoposto al procedimento esecutivo è quello diretto - sintetico, basato sul metodo del confronto. Per avere dei parametri di confronto attendibili lo scrivente ha effettuato un'analisi comparativa di inserzioni di vendita di immobili a Zafferana Etnea tra vari siti di agenzie immobiliari. Inoltre si è fatto riferimento anche alle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi all'anno 2019 secondo semestre (ultimo dato utile) e ad altri borsini immobiliari riferiti al mese di agosto 2020. Il procedimento in pratica consiste nel ricavare tra tutti i valori reperiti il Valore Medio Unitario. Il valore del bene verrà individuato moltiplicando la superficie commerciale o convenzionale per il Valore Medio Unitario, opportunamente rettificato ove occorre e tenendo conto anche delle particolari caratteristiche tipologiche e manutentive del bene oggetto di valutazione. Il Valore Medio Unitario di 642,00 €/mq tiene conto delle caratteristiche estrinseche dell'immobile oggetto di stima. Cioè considera la posizione urbana del bene. Tale valore Medio è stato corretto da un coefficiente di 0,660 (coefficiente di rettifica o di correzione) che scaturisce dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima, (vetustà, accessibilità, ecc.) Per quanto sopra esposto riporto quanto segue: $642,00 \text{ €/mq} \times 0,660 = 423,72 \text{ €/mq}$. Quindi con il criterio descritto sopra si arriva alla determinazione di un Valore Medio Unitario Ponderato arrotondato a 424,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Zafferana Etnea (CT) - Via Pietro Nenni n. 37 (ex Via San Giacomo), piano Terra	17,92 mq	424,00 €/mq	€ 7.598,08	100,00%	€ 7.598,08
Valore di stima:					€ 7.598,08

Valore di stima: € 7.598,08

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 6.458,37

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13
Trattasi di villetta a schiera su due piani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 165, Sub. 1, Categoria A7



- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13
Trattasi di Garage posto al piano cantinato di una villetta a schiera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 165, Sub. 2, Categoria C6
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco
Trattasi di piccola porzione di terreno oggi a destinazione di fatto a marciapiede e sede stradale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 800, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 801, Qualità Vigneto



Per quanto riguarda il LOTTO 3 non si è proceduto alla stima in quanto:
i beni n.3 e n.4 sono già stati trasferiti in epoca antecedente alla data del pignoramento con atto del 29/12/1983 trascritto in data 03/01/1984 ai nn. 487/355 (vedi all. H);
il bene n.5 anche se non è mai avvenuta la presa di possesso da parte del comune di Mascalucia ma di fatto non più nella disponibilità del debitore esecutato perché ricadente in sede stradale e marciapiede (vedi all. F).



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.

Acì Sant'Antonio, li 06/11/2020

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a San Giovanni la Punta (CT) - Via Sergente Rosario Pennisi n. 2, piano terzo
Trattasi di immobile adibito a locale sgombero. Tale immobile si trova al terzo piano di un edificio composto da altre unità immobiliari, servite da un unico corpo scala. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1121, Sub. 7, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di stima ricade in zona "A" art.5 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente a San Giovanni La Punta (D.Dir. n. 498 del 22/06/2005). Invece secondo la revisione del P.R.G. adottato a San Giovanni La Punta (delibera C.C. n.34 del 15/10/2019), l'immobile ricade in zona "A1-la città della fondazione", art. 4 delle Norme di Attuazione.

Prezzo base d'asta: € 26.338,92

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Zafferana Etnea (CT) - Via Pietro Nenni n. 37 (ex Via San Giacomo), piano Terra
Trattasi di immobile garage posto all'interno di un condominio in posizione arretrata rispetto al fronte strada.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 767, Sub. 68, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente a Zafferana Etnea approvato con D. DIR. ARTA. del 08/09/2005, pubblicato nella G.U.R.S. n. 42 del 07/10/2005 l'immobile ricade nella "Zona Territoriale Omogenea BS2", detta zona risulta alle prescrizioni dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. (vedi all. E)

Prezzo base d'asta: € 6.458,37

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13
Trattasi di villetta a schiera su due piani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 165, Sub. 1, Categoria A7
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13
Trattasi di Garage posto al piano cantinato di una villetta a schiera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 165, Sub. 2, Categoria C6
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mascalucia (CT) - Via Del Bosco
Trattasi di piccola porzione di terreno oggi a destinazione di fatto a marciapiede e sede stradale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 800, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 801, Qualità Vigneto
Destinazione urbanistica: Secondo il P.R.G. vigente a Mascalucia approvato con D.A. n. 51/DRU

del 10/04/2000, il terreno individuato al foglio 11 particelle 800 e 801 ricade in sede stradale di PRG così come riportato sul Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi all. E).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2019 DEL R.G.E.**



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.338,92

Bene N° 1 - Soffitta			
Ubicazione:	San Giovanni la Punta (CT) - Via Sergente Rosario Pennisi n. 2, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 1121, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	92,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto di stima risulta in uso come deposito. Le utenze, elettrico e idrico sono attive ma collegate all'appartamento sottostante. L'immobile nel suo insieme si presentano in sufficienti condizioni, ma necessita di un intervento di pitturazione sia interna che esterna, compresi i muretti dei terrazzi e gli infissi esterni. Inoltre è opportuno la sostituzione del manto di copertura perché realizzato in eternit o la bonifica con trattamenti conservativi.		
Descrizione:	Trattasi di immobile adibito a locale sgombero. Tale immobile si trova al terzo piano di un edificio composto da altre unità immobiliari, servite da un unico corpo scala.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.458,37



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Zafferana Etnea (CT) - Via Pietro Nenni n. 37 (ex Via San Giacomo), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 767, Sub. 68, Categoria C6	Superficie	17,92 mq
Stato conservativo:	Il garage nel suo insieme si presenta in cattive condizioni.		
Descrizione:	Trattasi di immobile garage posto all'interno di un condominio in posizione arretrata rispetto al fronte strada.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3



Bene N° 3 - Villetta			
-----------------------------	--	--	--



Ubicazione:	Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 165, Sub. 1, Categoria A7		
Descrizione:	Trattasi di villetta a schiera su due piani.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Garage			
Ubicazione:	Mascalucia (CT) - Via Del Bosco n. 13		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 165, Sub. 2, Categoria C6		
Descrizione:	Trattasi di Garage posto al piano cantinato di una villetta a schiera.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Mascalucia (CT) - Via Del Bosco		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 800, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 801, Qualità Vigneto		
Descrizione:	Trattasi di piccola porzione di terreno oggi a destinazione di fatto a marciapiede e sede stradale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - SOFFITTA UBICATA A SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) - VIA SERGENTE ROSARIO PENNISI N. 2, PIANO TERZO



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Catania il 14/07/2010
Reg. gen. 40822 - Reg. part. 9974
Importo: € 750.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Fiorito Adriana
Data: 12/07/2010
N° repertorio: 446467
N° raccolta: 19143
Note: Tale formalità contro il debitore esecutato come soggetto terzo datore d'ipoteca.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 06/05/2015
Reg. gen. 15207 - Reg. part. 1724
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 07/07/2016
Reg. gen. 26561 - Reg. part. 3202
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 09/08/2016
Reg. gen. 32019 - Reg. part. 3872
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 15/03/2019
Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7415
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ZAFFERANA ETNEA (CT) - VIA PIETRO NENNI N. 37 (EX VIA SAN GIACOMO), PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 06/05/2015
Reg. gen. 15207 - Reg. part. 1724
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 07/07/2016
Reg. gen. 26561 - Reg. part. 3202
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Catania il 09/08/2016
Reg. gen. 32019 - Reg. part. 3872
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/2.

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Catania il 15/03/2019
Reg. gen. 10004 - Reg. part. 7415
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Tale formalità grava sopra l'immobile oggetto di stima per la quota di 1/1.

