



TRIBUNALE DI CATANIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA N. 811/2017 Reg. Gen. Esec. Imm.

PROMOSSA DA

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA



G.E. DOTT. F. GALLUCCI

C.T.U.

DOTT. ING. MARIO SANTAGATI



Dott. Ing. Mario Santagati

Via Madonna di Fatima, 16/F - 95030 - Sant'Agata Li Battiati - Tel. 328.2145042

P.I. 042.0825.0870

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- C. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...];
- D. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni[...];
- E. segnali tempestivamente la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta [...];
- F. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli [...];
- G. provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...];
- H. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista [...];
- I. accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia [...];
- J. in caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa [...];
- K. verifichi inoltre ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste nell'art.40 6° comma della legge 47/1985 o[...];
- L. in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso[...];
- M. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene[...];
- N. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati[...];
- O. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico [...];
- P. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione[...];
- Q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore [...].



R. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile[...];

S. determini il valore di mercato di ciascun immobile [...];

T. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto [...];

U. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati [...];

V. allegghi idonea documentazione fotografica [...];

W. accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato[...];

X. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione[...].

3. SCADENZA

Sono stati concessi 90 giorni di tempo a decorrere dalla data di accettazione dell'incarico, avvenuta il 24/06/2019, per il deposito della relazione di consulenza, tuttavia viste le difficoltà riscontrate nell'eseguire l'accesso ai luoghi, ma soprattutto per reperire la documentazione urbanistica relativa ai vari immobili oggetto della procedura in quanto, in occasione dei vari sopralluoghi, si sono riscontrate diverse difformità, il C.T.U., con istanza depositata in data 24/09/2019, ha avuto la necessità di chiedere al Giudice una proroga di 45 giorni per il deposito della consulenza tecnica, pertanto il termine scadrà il prossimo 08/11/2019.

4. OPERAZIONI PERITALI

Dopo un accurato studio della documentazione presente agli atti, il C.T.U. ha provveduto



a contattare il delegato alla vendita, insieme al quale ha fissato la data del sopralluogo per il giorno 23 Luglio 2019 alle ore 9:30 presso l'immobile sito in piazza Dante n. 35, Mascali (Ct).

La data del sopralluogo è stata comunicata mediante pec a tutte le parti in causa e mediante raccomandate ar ai debitori esegutati.

Alla data e all'ora indicate il C.T.U. si è presentato sui luoghi ove erano presenti il delegato alla vendita e il nipote del debitore esegutato che, in qualità di delegato, ha consentito l'accesso ai luoghi.

In occasione del sopralluogo, il C.T.U. e il delegato alla vendita hanno spiegato con chiarezza il motivo della consulenza tecnica richiesta dal Tribunale, invitando il debitore, al fine di evitare la vendita dei vari immobili, a contattare i legali di tutti i potenziali creditori, allo scopo di raggiungere un accordo e ottenere un'eventuale sospensione della procedura.

Inoltre, il C.T.U. ha precisato che il proseguo della procedura esecutiva farà incrementare il debito nei confronti del creditore, in quanto le spese necessarie verranno anticipate dallo stesso. Fatte tutte queste premesse, il CTU ha potuto procedere alla ricognizione visiva degli immobili pignorati siti in piazza Dante n. 35 ed al riscontro metrico delle planimetrie preventivamente ritirate presso gli uffici del catasto, oltre che al rilievo fotografico.

Lo stesso giorno è stato visionato il fabbricato sito in Contrada Ulivi. Essendo lo stato dell'immobile precario, non è stato possibile procedere ad un rilievo metrico esaustivo, pertanto sono state prese solo alcune misure per verificare la veridicità della planimetria catastale.

Fatto ciò, alle ore 13.30 circa venivano rinviate le operazioni peritali alla data del 05/08/2019, dopo aver steso un primo verbale presente tra gli allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4

Dott. Ing. Mario Santagati

Via Madonna di Fatima, 16/F - 95030 - Sant'Agata Li Battiati - Tel. 328.2145042

P.I. 042.0825.0870

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



In data 05/08/2019 alle ore 9:30 è stato effettuato un secondo sopralluogo presso l'immobile sito in via L. Pirandello, angolo prima parallela di via San Giuseppe, in occasione del quale è stato eseguito sia il rilievo metrico che fotografico ed il nipote dell'esecutato ha fornito al sottoscritto C.T.U. tutta la documentazione urbanistica in suo possesso, relativa alla sanatoria edilizia dell'intero fabbricato. Alle ore 11.45 circa venivano chiuse le operazioni peritali, dopo aver redatto un secondo verbale, presente anch'esso tra gli allegati.

5. ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dall'esame della documentazione presente agli atti il sottoscritto C.T.U. ha verificato che gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono cinque e sono ubicati tutti nel comune di Mascali, fraz. di Giarre. Per facilitare la lettura della relazione tecnica si è scelto di numerare gli immobili visionati secondo il seguente elenco:

- Cespite 1 – Bottega commerciale – Piazza Dante n. 36, piano terra;
- Cespite 2 – Lavanderia con annesso terrazzo – Piazza Dante n. 35, piano primo;
- Cespite 3 – Appartamento – Piazza Dante n. 35, piano primo;
- Cespite 4 – Magazzino, Via L. Pirandello, piano terra e primo;
- Cespite 5 – Fabbricato terrano (rudere), Via degli Ulivi s.n..

6. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I cespiti n. 1-2-3 fanno parte di un fabbricato ubicato nel comune di Mascali fraz. Giarre, in Piazza Dante n. 35. La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale, con botteghe ad uso commerciale al piano terra e nelle immediate vicinanze sono disponibili gran parte dei servizi primari e secondari, vale a dire scuole, supermercati etc.



Il fabbricato consiste in un palazzetto costruito intorno agli anni quaranta destinato a civile abitazione, costituito da due elevazioni fuori terra, suddiviso in tre unità di cui due al piano terra ad uso bottega e una al piano primo ad uso abitazione (FO 1, 2).

Al fabbricato si accede mediante un portoncino in ferro che introduce in un androne che conduce alla scala che serve il piano primo del fabbricato.

L'edificio è stato realizzato in muratura tradizionale, con copertura in parte a falde, e presenta un prospetto su strada caratterizzato da lesene a bugna e da tre finestre arco posto al primo piano.

Le divisioni interne sono realizzate con mattoni forati ad un solo filo, il tutto regolarmente intonacato e tinteggiato.

6.1. CESPITE N. 1

- Il bene pignorato consiste in un una bottega a piano terra e ammezzato, costituita dai seguenti ambienti:

PIANO TERRA

- Vano 1	25.60 m ²
- Vano 2	11.30 m ²
- Wc	3.35 m ²
- Lavanderia	2,15 m ²

Superficie reale:

Bottega	42,40 m ²
---------	----------------------

AMMEZZATO



- Vano 1	20,10 m ²
- Vano 2	10,90 m ²
- Disimp.	1,90 m ²
- Wc	3,00 m ²

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superficie reale:

Appartamento	35.90 m ²
Balcone	6.00 m ²

La bottega ha accesso diretto dalla strada mediante una porta in ferro e vetro, ubicata al civico n. 36 di Piazza Dante (Via Vittorio Amedeo II).

E' costituita da un grande vano diviso in due ambienti comunicanti attraverso una porta, oltre un lavanderia ed un bagno con piccolo affaccio sul cortile interno.

Da quanto potuto constatare in occasione del sopralluogo, la bottega in realtà viene utilizzata come appartamento ed essendo presente una sola apertura verso l'esterno non gode di buona illuminazione ed aerazione.

L'immobile in origine aveva un'altezza di mt. 4,70, successivamente è stato realizzato un piano ammezzato, abusivamente, utilizzando l'altezza utile sottratta alla sottostante bottega.

L'ammezzato ha accesso dalla scala interna al palazzetto (civico n. 35), non ha alcun collegamento diretto con la bottega ed è costituito da un piccolo disimpegno dal quale si accede ad un vano, utilizzato come cucina con affaccio su terrazzo, e ad un altro ambiente ad uso camera da letto adiacente ad un servizio igienico.

Tutte le stanze, servizi inclusi, sono pavimentate con piastrelle in gres porcellanato; quasi tutti gli ambienti hanno pareti tinteggiate con idropittura, mentre gli angoli cottura ed i Wc

ASTE
GIUDIZIARIE.it



presentano un rivestimento con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 mt; i soffitti sono semplicemente tinteggiati.

Le porte sono tamburate in legno color noce e gli infissi sono tutti in alluminio anodizzato e vetro semplice; la porta d'ingresso è dotata di saracinesca in ferro.

Le finiture si presentano in discrete condizioni di manutenzione; gli impianti sia idrico che elettrico, sotto traccia, si presentano in discrete condizioni ma non sono a norma di legge e non vi è alcun impianto di riscaldamento di tipo tradizionale.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, possono definirsi discrete, ad eccezione del soffitto del Wc che presenta tracce di umido e muffe provenienti da infiltrazioni del terrazzo soprastante.

6.2. CESPITE N. 2

• Il bene pignorato consiste in un vano al primo piano con annesso terrazzo a livello, costituito da un unico ambiente:

- **Lavanderia (oggi cucina)** 6,50 m²

Superficie reale:

Lavanderia 6,50 m²

Terrazzo 23,60 m²

Il bene pignorato, una lavanderia con annesso terrazzo, attualmente è utilizzato come cucina dell'appartamento adiacente (cespite n. 3). Infatti i due immobili, identificati con i cespiti n. 2 e n. 3, in realtà non sono due unità immobiliari distinte, ma costituiscono un unico appartamento.



6.3. CESPITE N. 3

- Il bene pignorato, consiste in un *appartamento al primo piano, costituito dai seguenti ambienti:*

- Disimp.	5,40 m ²
- Camera 1	8,80 m ²
- Camera 2	16,00 m ²
- Soggiorno	12,40 m ²
- Sala pranzo	6,00 m ²
- Wc	4,40 m ²

Superficie reale:

Appartamento	53,00 m ²
Corpo scala	15,00 m ²
Balcone	5,00 m ²

L'appartamento ha accesso dalla scala interna al palazzetto che conduce ad un pianerottolo sul quale si apre sia la porta d'ingresso dell'appartamento, sia una porta finestra che si affaccia su un terrazzo esterno, nel quale è stata realizzata una scala in ferro che conduce al sottotetto, sempre di pertinenza dell'immobile.

L'appartamento è costituito da un piccolo disimpegno d'ingresso sul quale si aprono le porte che conducono nei diversi ambienti: un servizio igienico, due camere da letto ed un soggiorno comunicante con la sala da pranzo, a sua volta annessa al vano cucina (ex lavanderia – Cespite n. 2) che si affaccia su un terrazzino esterno a livello.

Tutte le stanze, servizi inclusi, sono pavimentate con piastrelle in gres porcellanato; tutti gli ambienti hanno pareti tinteggiate con idropittura, mentre la cucina ed il Wc presentano un



rivestimento con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 mt; i soffitti sono semplicemente tinteggiati.

Le porte sono tamburate in legno color noce e alcuni infissi sono in legno color bianco con vetro semplice e oscuri in legno, altri in alluminio.

Le finiture si presentano in buone condizioni di manutenzione; gli impianti sia idrico che elettrico, sotto traccia, si presentano in buone condizioni ma non sono a norma di legge e non vi è alcun impianto di riscaldamento di tipo tradizionale.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, possono definirsi buone.

6.4. CESPITE N. 4

- Il bene pignorato consiste in un *intero edificio*, ubicato nel comune di Mascali fraz. Giarre, in via L. Pirandello, angolo prima parallela di via San Giuseppe.

Si tratta di un intero edificio di due elevazioni fuori terra, il cui piano terra è adibito a magazzino esposizione e locale vendita ed il piano primo a uffici e servizi, avente copertura in parte a tetto in ferro con struttura a mono falda e per la restante parte a terrazza in c.a. calpestabile.

Il fabbricato è stato realizzato in epoche diverse, una prima parte tra gli anni 1977 ed il 1982 ed una seconda parte nell'anno 1985 ed ha una superficie complessiva di circa 1.226.15 mq con altezze utili variabili. Il solo magazzino, costituito da un'unica elevazione, è stato realizzato con blocchi di cls e copertura monofalda in acciaio e manto di lamiera zincata, la restante porzione di edificio è stata realizzata con una struttura di travi e pilastri in c.a. e solette in latero cemento.



Gli impianti elettrico ed idraulico sono entrambi sottotraccia, la pavimentazione è in ceramica sia al piano terra che al primo piano; le pareti sono intonacate e i servizi igienici hanno pareti rivestite con maioliche.

Per quanto concerne gli scarichi delle acque nere, esse sono convogliate in una fossa a perdere posta su un lotto di terreno prospiciente il fabbricato sul lato sud.

Il fabbricato è disposto su due livelli ed il piano terra è in parte adibito a magazzino, avente una superficie di 410,00 mq, e per la restante parte presenta due locali di 380,65 mq e 74,71 mq, entrambi adibiti a esposizione, mentre sul lato est ci sono due vani, di cui uno avente una superficie di 49,65 mq, adibito a ripostiglio, e l'altro di 86,00 mq destinato alla vendita.

Il piano primo è composto da tre vani destinati ad uffici rispettivamente di 17,13 mq, 10,89 mq e 37,49 mq, da due ripostigli di 9,05 mq ciascuno e da due servizi di 8,34 mq e 17,22 mq; detti uffici, servizi e ripostigli sono collegati tra loro da un lungo corridoio di 23,45 mq.

Al primo piano inoltre si trova ubicata una terrazza di 154,03 mq, alla quale si accede da una porta collocata nel disimpegno.

I due livelli sono collegati tra di loro da tre scale interne di servizio, di cui una posta nel locale adibito a magazzino, una nel locale adibito ad esposizione ed una nel ripostiglio.

L'altezza dell'edificio è variabile, in quanto il fabbricato è composto da diverse porzioni realizzate in epoche diverse.

Il fabbricato è ubicato in una zona caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale, con botteghe ad uso commerciale al piano terra e nelle immediate vicinanze sono disponibili gran parte dei servizi primari e secondari, vale a dire scuole, supermercati etc.

Da quanto si evince dalla documentazione fotografica allegata, le generali condizioni di manutenzione, possono definirsi buone.



6.5. CESPITE N. 5

- Il bene pignorato, consiste in un *deposito, costituito da un unico ambiente*:
 - **Deposito** 25,00 m²

L'immobile è un fabbricato di tipo rurale ridotto allo stato di rudere, realizzato in muratura tradizionale e tetto a falde in legno con copertura a coppi e canali, il tutto in pessime condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è ubicato nel comune di Mascali fraz. Giarre, in contrada degli Ulivi, una traversa della S.P. 67, in una zona periferica rispetto al centro abitato ed è costituito da un unico ambiente che ha come destinazione d'uso deposito.

Da quanto si evince dalla documentazione fotografica allegata l'immobile si trova in totale stato di abbandono, privo di porte, infissi, impianti e finiture di alcun genere.

Si osserva che la planimetria catastale non rappresenta il reale stato di fatto dell'immobile, infatti, mentre al catasto figura un immobile costituito da due livelli di piano collegati da scala interna, in realtà l'immobile è costituito da un unico vano e non si riscontrano nella muratura eventuali tracce di un solaio preesistente, ne tantomeno di una scala in corrispondenza dello spigolo nord-est del fabbricato.

7. DATI CATASTALI – PROPRIETA' – PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di pignoramento, come risulta dalle visure (presenti tra gli allegati) ritirate dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania, sono identificati come segue:

Cespite n. 1 - Bottega (piano terra)

Foglio 36

Part. 375

Sub. 4

Cat. C/1

Classe 5

12



Cons. 30 mq Rendita € 618,20



Cespite n. 2 - Lavanderia (piano primo)

Foglio 36 Part. 375 Sub. 5 Cat. A/4 Classe 2

Cons. 1,5 vani Rendita € 47,26



Cespite n. 3 - Appartamento (piano primo)

Foglio 36 Part. 375 Sub. 6 Cat. A/4 Classe 2

Cons. 4 vani Rendita € 126,02

Cespite n. 4 - Magazzino

Foglio 26 Part. 699 Cat. C/2 Classe 4

Cons. 1.113 mq Rendita € 3.218,97

Cespite n. 5 - Deposito

Foglio 16 Part. 182 Sub. 1 Cat. C/2 Classe 1

Cons. 36 mq Rendita € 65,07



➤ **PROPRIETA'**

I cespiti N. 1, 2, 3 e 5 sono di proprietà per intero della Bolognese Immobiliare srl, con sede in Mascali, mentre il cespite N. 4 è di proprietà per intero del debitore esecutato.

➤ **PROVENIENZA DEI CESPITI N.1 e N.3**

Come appurato dal sottoscritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari e da quanto si evince dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. presente agli atti, gli immobili sopra descritti sono pervenuti ai debitori, giusto atto di compravendita del 19.12.2005 in notar Micali



Sebastiano di Mascali (CT) rep. N. 12529/4389, trascritto il 04.01.2006 ai nn. 769/461, da potere del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] al quale gli immobili erano pervenuti giusto atto di compravendita del 14.10.2004 in notar Micali Sebastiano di Mascali (CT) rep. 8179/3275, trascritto il 09.11.2004 ai nn.60238/37484, da potere dei signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale di beni, che a loro volta ne erano proprietari per avere acquistato le suddette unità nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale al fog.36 part. 375 sub.1, con atto di compravendita del 25.09.1975 in notar Pulvirenti trascritto il 27.09.1975 ai nn.25832/20936, da potere del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

➤ **PROVENIENZA DEL CESPITE N. 2**

Come appurato dal sottoscritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari e da quanto si evince dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. presente agli atti, l'immobile sopra descritto è pervenuto ai debitori, giusto atto di compravendita del 19.12.2005 in notar Micali Sebastiano di Mascali (CT) rep. n. 12529/4389, trascritto il 04.01.2006 ai nn. 769/461, da potere del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] al quale l'immobile era pervenuto, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, fog.36 part.375 sub.2, giusto atto di compravendita del 14.03.2002 in [REDACTED] rep.n.2517, trascritto il 11.04.2002 ai nn. 14290/10988, da potere delle signore [REDACTED] nata a [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 6/18 ciascuno, della signora [REDACTED] nata a [REDACTED], per quota di 3/18, e dei signori [REDACTED] nata a [REDACTED] nato a [REDACTED]



██████████ nata a ██████████ per la quota di 1/18 ciascuno.

Alle signore ██████████ nata a ██████████, nata a ██████████ il ██████████ (quota di 6/18 ciascuno) era pervenuto in forza di successione denuncia 53 volume 487/1, presentata presso l'Ufficio registro di Giarre (CT) trascritta il 11.02.2013 ai nn.7837/6541, apertasi il 24.02.2000 in morte della signora ██████████ nata a ██████████ il ██████████

Alla signora ██████████ nata a ██████████ (quota di 3/18) e ai signori ██████████ sopra generalizzati, (quota 1/18 ciascuno) era pervenuto in forza di successione denuncia 28 volume 3745/2, presentata presso l'Ufficio registro di Catania il 11.02.2002, trascritta il 27.09.2012 ai nn. 45405/36627, apertasi il 20.01.2002 in morte della signora ██████████ nata a ██████████ la relativa trascrizione di accettazione tacita di eredità, in dipendenza dell'atto ai rogiti del Notaio Micali Sebastiano, da Mascali, rep. N. 2517, è stata pubblicata il 11.04.2002 ai nn. 14289/10987.

Alla predetta de cuius ██████████ era pervenuto in forza della successione di ██████████ sopra menzionata.

Alla signora ██████████ l'immobile era pervenuto per 1/2 giusto atto di compravendita del 27.06.1972 in notar Grasso Gaetano, trascritto il 20.07.1972 ai nn.26377/21466, da potere dei signori ██████████, nato a ██████████ e ██████████ nata a ██████████ e per la restante metà giusto atto di compravendita del 11.03.1977 in notar Gregorio Vincenzo, trascritto il 24.03.1977 ai nn.10222/8872, da potere del sig. ██████████ nato a ██████████, che ne era proprietario in virtù dell'atto di compravendita del 20.07.1972 in notar Grasso sopra menzionato.





➤ **PROVENIENZA DEL CESPITE N. 4**

Come appurato dal sottoscritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari e da quanto si evince dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. presente agli atti, l'area su cui insiste l'immobile in oggetto originariamente identificata in catasto con il foglio 26 particella 44/g di are 10.85, è pervenuta al debitore esecutato, giusto atto di compravendita del 15.03.1978 in notar Barbagallo Leonardo, trascritto il 29.03.1978 ai nn. 10244/8872, da potere del sig.



██████████ nato ad ██████████.

➤ **PROVENIENZA DEL CESPITE N. 5**

Come appurato dal sottoscritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari e da quanto si evince dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. presente agli atti, detto immobile è pervenuto alla ██████████ SRL con sede in ██████████ (CT), giusto atto di compravendita del 01.12.2006 in notar SgROI Leonarda Antonella di Giarre (CT) rep. n. 11318/3858, trascritto il 12.12.2006 ai nn. 79799/46284, da potere delle ██████████



██████████ nata a ██████████ nata a ██████████ e DEL ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per la quota di 1/6 ciascuno, e del ██████████ nato a ██████████ per la quota di 3/6.

Ai predetti danti causa l'immobile era pervenuto come segue;

- per 1/6 ciascuno in forza della successione del loro padre ██████████ nato a ██████████ apertasi il 12/03/1971, denunzia 58 volume 264, trascritta il 20/07/1971 ai nn. 21227/26317, e successiva riunione d'usufrutto in morte della ██████████ nata a ██████████



avvenuta il 25/03/1980, denuncia 21 volume 318;

- Per 2/6 al solo [REDACTED], precisamente in ragione di 1/6 giusto atto di compravendita del 11/03/1981 in notar Leonardo Barbagallo, trascritto il 30/03/1981 ai nn. 12150/9822, da potere del [REDACTED] nato a [REDACTED] e per 1/6 con atto di compravendita del 29/11/2006 in notar Sgroi Leonarda Antonella, di Giarre (CT) rep. n. 11314/3854. Trascritto il 01/12/2006 ai nn. 77899/45254, da potere del [REDACTED] nato a [REDACTED] al quale quanto sopra era pervenuto in forza delle successioni sopra menzionate.

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 30/07/2019, così come verificato dal C.T.U. mediante visure dei registri immobiliari, sugli immobili risultano gravare, per il periodo che va dal 01/10/1990 al 29/07/2019, le seguenti formalità ipotecarie:

CESPITIN. 1 E N. 3

Verbale di pignoramento immobili trascritto il 31.07.2017 ai nn.28732/21817, nascente da provvedimento emesso dal tribunale di Catania il 06.07.2017, rep.n.7484 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede Siena e contro la società [REDACTED] srl con sede in [REDACTED] il [REDACTED] che grava anche su altri immobili.

Ipoteca Volontaria iscritta il 21.07.2006 ai nn.50131/14478, nascente da atto di mutuo fondiario del 19.07.2006 in notar Micali Sebastiano, rep. N. 15122/5117, a favore della Banca



Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede Siena e contro la società [redacted] srl
con sede in [redacted] ed i signori [redacted]
[redacted] nato a [redacted] nato a
[redacted] nata a [redacted]
per un montante ipotecario di € 150.000,00 ed una sorte di € 129.961,79 che grava anche su
altri immobili.

CESPITE N. 2

Verbale di pignoramento trascritto il 31.07.2017 ai nn. 28732/21817, nascente da
provvedimento emesso dal Tribunale di Catania il 06.07.2017 rep. N. 7484 a favore della
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena e contro la
[redacted] **SRL con sede in [redacted]**, ed il
[redacted] nato a [redacted] che grava anche
su altri immobili.

Ipoteca volontaria iscritta il 21.07.2006 ai nn.50131/14478, nascente da atto di mutuo
fondiario del 19.07.2006 in notar Micali Sebastiano, rep. N. 15122/5117, a favore della
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena e contro la società
[redacted], per montante
ipotecario di € 280.000,00 e sorte di € 140.000,00 e durata di anni 10, che grava anche su un
altro immobile.

Ipoteca legale iscritta il 01.09.2010 ai nn.47139/11003, nascente da ipoteca ex.art.77 D.P.R.
602/73 del 31.08.2010 rep. n. 116311/2010, a favore di **SE.RI.T. SICILIA SPA con sede in**
Catania e contro la [redacted]



(CT), per montante ipotecario di € 187.956,92 ed una sorte capitale di € 93.978,46 che grava anche su altri immobili.

Ipoteca giudiziale iscritta il 02.08.2016 ai nn.30640/3705, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso il 19.07.2016, dal Tribunale di Catania, rep. n. 3143, a favore della **BANCA MONTE**

DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. con sede in Siena e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] e dei signori [REDACTED]

nato a [REDACTED] il

[REDACTED] nato a [REDACTED] e

[REDACTED] per un montante di €

150.000,00 ed una sorte capitale di € 129.961,79, che grava anche su altri immobili.

CESPITE N. 4

Verbale di pignoramento trascritto il 31.07.2017 ai nn. 28732/21817, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Catania il 06.07.2017 rep. N. 7484 a favore della

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede Siena e contro la [REDACTED]

[REDACTED] **SRL CON sede in [REDACTED]** ed il **SIGNOR**

[REDACTED] che grava anche su altri immobili.

Ipoteca giudiziale iscritta il 02.08.2016 ai nn.30640/3705, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso il 19.07.2016, dal Tribunale di Catania, rep. n. 3143, a favore della **BANCA MONTE**

DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. con sede in Siena e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] e dei signori [REDACTED]

nato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il



██████████ nato a ██████████ e
██████████ per un montante di €
150.000,00 ed una sorte capitale di € 129.961,79, che grava anche su altri immobili.

CESPITE N. 5

Verbale di pignoramento trascritto il 31.07.2017 ai nn.28732/21817, nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Catania il 06.07.2017 rep. N. 7484 a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede Siena** e contro la **SOCIETÀ ██████████ SRL con sede in ██████████** ed il **SIGNOR ██████████** che grava anche su altri immobili.

Ipoteca legale iscritta il 01.09.2010 ai nn.47139/11003, nascente da ipoteca ex.art.77 D.P.R. 602/73 del 31.08.2010 rep. n. 116311/2010, a favore di **SE.RI.T. SICILIA SPA con sede in Catania** e contro la ██████████ **SRL con sede in ██████████** per montante ipotecario di € 187.956,92 ed una sorte di € 93.978,46 che grava anche su altri immobili.

Ipoteca giudiziale iscritta il 02.08.2016 ai nn.30640/3705, nascente da Decreto Ingiuntivo emesso il 19.07.2016, dal Tribunale di Catania, rep. n. 3143, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. con sede in Siena** e contro la società ██████████ **srl con sede in ██████████** e dei signori ██████████ nato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ nato a ██████████ e ██████████ nata a ██████████ per un montante di £

Dott. Ing. Mario Santagati

Via Madonna di Fatima, 16/F - 95030 - Sant'Agata Li Battiati - Tel. 328.2145042

P.I. 042.0825.0870



150.000,00 ed una sorte di € 129.961,79, che grava anche su altri immobili.

9. DESTINAZIONE D'USO

Il cespite n.1 ha destinazione urbanistica commerciale, anche se è utilizzato impropriamente come appartamento.

Il cespite n. 2 e n.3 hanno destinazione urbanistica residenziale e tale è il loro utilizzo.

La destinazione d'uso del cespite n. 4 è magazzino e tale è l'utilizzo verificato attualmente.

La destinazione d'uso del cespite n. 5 è deposito.

10. OCCUPAZIONE

Il Cespite n. 1 al momento del sopralluogo risultava affittato a terzi per brevi periodi (30 giorni circa), giusto contratto di locazione ad uso abitativo, protocollato in data 16/07/2019 al Comune di Mascali con prot. n. 17.936.

L'appartamento al primo piano con annessa lavanderia (cespite n. 2 e n. 3) risultano affittati a terzi con regolare contratto d'affitto, della durata di un anno, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 25/01/2019 al n. 102 (vedi allegati alla relazione).

Il cespite n. 4 è utilizzato dalla società Prestige sas con comodato d'uso gratuito (non registrato) per la vendita di prodotti per l'arredo bagno, sanitari, piastrelle, etc., mentre il cespite n. 5, viste le condizioni di totale degrado in cui si trova, è di fatto non utilizzabile.

11. DOCUMENTAZIONE TECNICA ED URBANISTICA

CESPITE N. 1 - 2 - 3

Così come si evince dalla richiesta di accesso agli atti del 05/08/2019, prot. n. 19.676,

presente tra gli allegati, il C.T.U. ha verificato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mascali che l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, sopra descritte Cespiti n. 1, 2 e 3, è stato realizzato in data antecedente il 1942 e pertanto privo di alcuna autorizzazione edilizia. Successivamente in seguito alla domanda presentata in data 09/04/2002 con prot. 6.339 il comune di Mascali ha rilasciato un'autorizzazione edilizia per la realizzazione del tetto di copertura del fabbricato, pertanto l'unico elaborato grafico presente al comune è quello a corredo della sopradetta autorizzazione.

Nel tempo sono state eseguite delle opere abusive, ovvero in assenza di concessione edilizia, e precisamente:

1) CESPITE N. 1 - BOTTEGA AL PIANO TERRA

Nella bottega al piano terra è stato ricavato un piano ammezzato riducendo notevolmente l'altezza utile interna. L'ammezzato ha accesso dal corpo scala che in realtà è ad uso esclusivo dell'appartamento al primo piano e vi si accede mediante una porta ricavata nel pianerottolo del corpo scala.

Si ritiene che l'abuso commesso non sia sanabile, in quanto, essendo il corpo scala ad uso esclusivo dell'appartamento al primo piano, occorrerebbe effettuare un collegamento tra il piano terra e il piano ammezzato mediante una scala interna all'immobile.

L'eventuale realizzazione della scala comporterebbe non solo la necessità di praticare un foro nel solaio, con conseguente verifica strutturale al genio civile nel rispetto della normativa antisismica, ma anche una notevole riduzione dello spazio interno facendo venire meno le condizioni che consentirebbero l'ipotesi di un cambio di destinazione



d'uso dell'immobile al piano terra, da categoria commerciale ad abitativa e successivo accatastamento dell'ammezzato con categoria deposito, considerato che l'altezza utile interna è di circa mt. 1,75.

Sulla base delle suddette considerazioni si consiglia di ripristinare lo stato dei luoghi antecedenti l'abuso, effettuando la demolizione del solaio e di tutto ciò che afferisce al piano ammezzato con il conseguente conferimento a discarica autorizzata del materiale proveniente dalla demolizione.

La spesa per un intervento edilizio di tale portata si stima in circa 5.000,00 €, spesa che verrà detratta dal prezzo stimato a base d'asta.

2) CESPITI N.2 e N. 3 - APPARTAMENTO E LAVANDERIA AL PRIMO PIANO

L'appartamento al primo piano è costituito da due subalterni catastali, sub.5 e sub.6.

In particolare, il sub.5, costituito da un terrazzino con annessa lavanderia, è stato costituito catastalmente con il modello presentato dal geometra Samperi Mario in data 28/09/2004, in cui si dichiara che l'unità immobiliare è stata edificata in data 1965, quindi prima del giorno 1 settembre 1967.

Non potendo sussistere un subalterno con categoria abitativa, costituito da un solo vano accessorio (lavanderia), occorre rettificare la catastazione procedendo con la fusione dei due subalterni 5 e 6 e la costituzione di un unico subalterno.

Nell'anno 2002 è stato presentato all'ufficio tecnico di Mascali un progetto per la realizzazione di un tetto a falde, giusta concessione edilizia n. 1.750 del 19/07/2002.

In occasione del sopralluogo, il CTU ha potuto appurare, semplicemente da un esame visivo, che il tetto a falde realizzato non rispetta fedelmente le dimensioni indicate negli elaborati



progettuali presenti al comune, che per di più risultano privi di quote.

Inoltre nel sottotetto è stato realizzato abusivamente un appartamento.

L'abuso relativo al cambio di destinazione d'uso non si ritiene sanabile per i seguenti motivi:

- non sono state rispettate a monte le quote indicate nella realizzazione del tetto a falde;
- l'altezza utile media non è sufficiente a rendere abitabili i vari ambienti;
- i vari ambienti ricavati non rispettano i rapporti aereo illuminanti necessari ai fini di un'eventuale cambio di destinazione d'uso;

Sulla base delle suddette considerazioni si consiglia di ripristinare lo stato dei luoghi antecedenti l'abuso, effettuando la demolizione delle varie tramezzature e di tutto ciò che afferisce al piano sottotetto.

La spesa per un intervento edilizio di tale portata si stima in circa 3.500,00 € che verrà detratta dal prezzo stimato a base d'asta.

CESPITE N. 4

Il C.T.U. ha verificato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Mascali che l'immobile, indicato come cespite n. 4, originariamente è stato realizzato senza alcuna concessione edilizia, in seguito sono state presentate due differenti domande di sanatoria: una prima sanatoria in data 30/09/1986 prot. n. 11.377 ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85 e della L.R. 37/85 (pratica n. 816), per una superficie di mq. 817,80, e successivamente è stata presentata una nuova sanatoria ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 (pratica n. 442), per una superficie di mq. 408,35 mq.

Inoltre in seguito ad una comunicazione del 12/08/1997, la ditta ha richiesto l'accorpamento della pratica 816 alla 442 per un esame congiunto.



La documentazione presentata è stata integrata e gli elaborati grafici visionati hanno una perfetta corrispondenza rispetto a quanto appurato in occasione del sopralluogo; rimangono da calcolare l'oblazione e gli oneri concessori dovuti.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del comune di Mascali, Ing. Ferrara, sulla scorta nel mandato di conferimento d'incarico del Giudice ha fornito, ma solo verbalmente, il calcolo degli oneri e dell'oblazione rimanenti, ovviamente in maniera approssimativa, così come previsto.

Innanzitutto occorre fare una premessa, nel calcolo delle somme da versare bisogna scindere le due sanatorie in quanto gli oneri applicati alle superfici realizzate abusivamente sono differenti pertanto:

CALCOLO OBAZIONE E ONERI CONCESSORI RESIDUI			
Rif. Sanatoria	Superficie realizzata abusivamente in. mq	OBLAZIONE	ONERI CONCESSORI
Pratica N. 816 - L. 47/85	817,80	€ 17.138,00	€ 2.418,00
Pratica N. 442 - L. 724/94	408,35	€ 15.673,00	€ 16.910,00
TOTALE	1226,15	€ 32.811,00	€ 19.328,00

SOMME PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

€ 52.139,00

A tali somme sono già stati detratti i pagamenti effettuati dalla ditta tramite bollettini postali (allegati alla presente), ma occorre aggiungere il compenso per la nomina di un tecnico abilitato ad espletare tutti gli adempimenti necessari per il completamento della pratica e il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, che ammonta a circa 3.000,00 € oltre gli



interessi legali che verranno conteggiati dal deposito della presente relazione e fino all'effettivo pagamento delle somme dovute.

Pertanto la somma che verrà detratta alla stima del bene sarà pari a: **€ 55.139,00**

CESPITE N. 5

La realizzazione dell'immobile è antecedente al 1942, quindi non esiste alcuna documentazione urbanistica.

12. CONTEGGI ESTIMATIVI

Per quanto concerne la richiesta relativa alla determinazione del valore dei beni in oggetto sono stati adottati due metodi di stima: valutazione per capitalizzazione del reddito e valutazione secondo il metodo sintetico-comparativo, basando le indagini sulla ricerca del valore venale che i cespiti avrebbero potuto assumere in una libera contrattazione di compravendita, valori ricavati sia facendo riferimento ai prezzi di compravendita e locazione determinati dall'organo di monitoraggio immobiliare nazionale O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), oltre che da un attento esame delle condizioni di stato, manutenzione, vetustà, piano, esposizione e zona. Ovviamente per il bene identificato con il cespite n. 4 si è utilizzato un valore di locazione *virtuale* in quanto viste le condizioni in cui versa al momento non è fruibile.

Inoltre così come previsto nel mandato al punto t) nella stima dei beni oggetto della procedura si è tenuto conto di una riduzione del prezzo di mercato pari a circa il 15% - 20 % per l'assenza di garanzie per vizi dei beni in oggetto.



**Cespite n. 1 - Locale bottega sita in Mascali, Piazza Dante n. 35, piano terra.
Foglio 36, Part. 375, Sub. 4, Classe 5, Cat. C/1.**

**Superfici (mq)**

Superficie reale:

Bottega	43,00 mq
	<u>43,00 mq</u>

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Basandosi sui valori di mercato delle locazioni della zona e per la tipologia del cespite (bottega commerciale) si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 250,00 e venga corrisposto con 12 rate mensili anticipate; posticipando a fine anno l'ammontare delle rate si ha:

		250,00 €
3.000,00 (canone mensile) x 12 (mesi)		3.000,00 €
8040,00 (canone annuale) : 12 x (12+11+10+9+8+7+6+5+4+3+2+1) x 0,04 (interessi) : 12		<u>65,00 €</u>
		3.065,00 €
a detrarre il 30 % per spese e tasse	30 %	<u>-919,50 €</u>
		2.145,50 €
capitalizzando il tutto al 4% ovvero in 25 anni si ha:	4 %	53.637,50 €

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA a Mq.

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della zona di Mascali per botteghe simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura e impianti, consistenza del cespite e relativo stato di conservazione e manutenzione, si valuta l'unità oggetto in:

43,00 mq x 800,0 €/mq

34.400,00 €**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Il più probabile valore del bene, si ottiene come media dei 2 precedenti valori, e risulta pari a:

44.018,75 €

In cifra tonda risulta:

44.000,00 €

Cespite n. 2 e 3 - Appartamento ed accessorio siti in Mascali, Piazza Dante n. 35, P 1.

Foglio 36, Part. 375, Sub. 5, Classe 2, Cat. A/4.

Foglio 36, Part. 375, Sub. 6, Classe 2, Cat. A/4.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superfici (mq)

Superficie reale:

Immobile	59,50 mq
Corpo scala	15,00 mq
Balconi e terrazze	28,60 mq
	103,10 mq

Superficie convenzionale:

	Coeff.	Sup. Reale	Sup. Convenzionale
Immobile	1,00	59,50	59,50 mq
Corpo scala	0,30	15,00	4,50 mq
Balconi e terrazze	0,15	28,60	4,29 mq
		103,10	68,29 mq

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Basandosi sui valori di mercato delle locazioni della zona e per la tipologia del cespite (appartamento)

si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 270,00 e venga corrisposto con 12 rate mensili anticipate;

posticipando a fine anno l'ammontare delle rate si ha:

	270,00 €
270,00 (canone mensile) x 12 (mesi)	3.240,00 €
3.240,00 (canone annuale) : 12 x (12+11+10+9+8+7+6+5+4+3+2+1) x 0,04 (interessi) :12	70,20 €
	3.310,20 €
a detrarre il 30 % per spese e tasse:	30 %
	-993,06 €
	2.317,14 €
capitalizzando il tutto al 4% ovvero in 25 anni si ha:	4 %
	57.928,50 €

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA a Mq.

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della zona di Mascali per immobili simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura e impianti, consistenza del cespite e relativo stato di conservazione e manutenzione, si valuta l'unità oggetto in:

70,85 mq x 800,00 €/mq

54.632,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore del bene, si ottiene come media dei 2

precedenti valori, e risulta pari a:

56.280,25 €

In cifra tonda risulta:

56.280,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**Cespite n. 4 - Magazzino sito in Mascali, Via L. Pirandello P.T. e P. 1
Foglio 26, Part. 699, Classe 4, Cat. C/2.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Superfici (mq)

Superficie reale:

Immobile	1221,00 mq
Terrazze	154,03 mq
	1375,03 mq

Superficie convenzionale:

	Coeff.	Sup. Reale	Sup. Convenzionale
Immobile	1,00	1221,00	1221,00 mq
Balconi e terrazze	0,15	154,03	23,10 mq
		1375,03	1244,10 mq

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Basandosi sui valori di mercato delle locazioni della zona e per la tipologia del cespite (magazzino) si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 2.200,00 e venga corrisposto con 12 rate mensili anticipate; posticipando a fine anno l'ammontare delle rate si ha:

	2.200,00 €
2.200,00 (canone mensile) x 12 (mesi)	26.400,00 €
26.400,00 (canone annuale) : 12 x (12+11+10+9+8+7+6+5+4+3+2+1) x 0,04 (interessi) :12	572,00 €
	26.972,00 €
a detrarre il 30 % per spese e tasse:	-8.091,60 €
	18.880,40 €
capitalizzando il tutto al 4% ovvero in 25 anni si ha:	472.010,00 €

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA a Mq.

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della zona di Mascali per immobili simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura e impianti, consistenza del cespite e relativo stato di conservazione e manutenzione, si valuta l'unità oggetto in:

1244,10 mq x 500,00 €/mq

622.052,25 €

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore del bene, si ottiene come media dei 2 precedenti valori, e risulta pari a:

547.031,13 €

In cifra tonda risulta:

547.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Cespite n. 5 - Deposito, Contrada degli Ulivi s.n., P.T. e P.1
Foglio 16, Part. 182, Sub. 1, Classe 1, Cat. C/2.

**Superfici (mq)***Superficie reale:*

Magazzino	25,00 mq
	25,00 mq

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Basandosi sui valori di mercato delle locazioni della zona e per la tipologia del cespite (deposito) si suppone che il canone di locazione attuale sia di € 35,00 e venga corrisposto con 12 rate mensili anticipate; posticipando a fine anno l'ammontare delle rate si ha:

		35,00 €
35,00 (canone mensile) x 12 (mesi)		420,00 €
420,00 (canone annuale) : 12 x (12+11+10+9+8+7+6+5+4+3+2+1) x 0,04 (interessi) :12		9,10 €
		429,10 €
a detrarre il 30 % per spese e tasse	30 %	-128,73 €
		300,37 €
capitalizzando il tutto al 4% ovvero in 25 anni si ha:	4 %	7.509,25 €

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA a Mq

Avuto riguardo ai prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare della zona di Mascali per immobili simili per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, consistenza del cespite e relativo stato di conservazione e manutenzione, si valuta l'unità oggetto in:

25,00 mq x 250,00 €/mq

6.250,00 €

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore del bene, si ottiene come media dei 2 precedenti valori, e risulta pari a:

6.879,63 €

In cifra tonda risulta:

6.850,00 €





13. PIANO DI VENDITA E PROGETTO DI DIVISIONE

Riassumendo i valori stimati per i vari beni sono i seguenti:

Cespite n. 1	– Bottega	44.000,00 €
Cespite n. 2 e 3	– Appartamento + lavanderia	56.280,00 €
Cespite n. 4	– Magazzino	547.000,00 €
Cespite n. 5	– Deposito	6.850,00 €

Considerato che per i cespiti n. 1, 3 e 4 occorre decurtare delle somme ed in particolare: per ripristinare lo stato dei luoghi in seguito ad abusi commessi occorre decurtare 5.000,00 € per la regolarizzazione del cespite n. 1 e 3.500,00 € per il sottotetto e che per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria del cespite n. 4 vanno detratte le somme precedentemente calcolate in € 55.139,00, si avrà:

➤ Cespite n. 1	– Bottega	39.000,00 €
➤ Cespite n. 2 e 3	– Appartamento + lavanderia	52.780,00 €
➤ Cespite n. 4	– Magazzino	491.861,00 €
➤ Cespite n. 5	– Deposito	6.850,00 €

Inoltre si consiglia la vendita in lotti separati, ad esclusione dei cespiti n. 2 e 3 per cui si è scelto volutamente di valutare il bene nel suo insieme, in quanto come detto precedentemente trattasi di un'unica unità immobiliare.

14. VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il C.T.U. ha appurato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e quanto riscontrato sia sui luoghi che dagli atti acquisiti nel corso delle operazioni.





15. NOTE

Il C.T.U. ha provato a ritirare la planimetria catastale del cespite n. 4, ma, non essendo presente nell'archivio digitale dell'Agenzia del territorio, in data 04/11/2019 con prot. n. 173.178 ha inoltrato una richiesta per visionare la documentazione catastale presente negli archivi del Catasto. In data 06/11/2019 il sottoscritto C.T.U. si è recato nuovamente presso l'Agenzia del territorio e, visionata la documentazione, ha constatato che originariamente la planimetria catastale era stata presentata nel 1988 con prot. n. 804, ma era stata cancellata d'ufficio per anomalie. Tuttavia avendo accertato che le planimetrie presenti sono perfettamente conformi allo stato dei luoghi e agli elaborati grafici presenti nella pratica di sanatoria del cespite n. 4, con prot. n. CT 174.833 del 06/11/2019, il sottoscritto C.T.U. ha fatto richiesta di digitalizzare le planimetrie cartacee.

Pertanto non appena la richiesta verrà espletata, il C.T.U. ritirerà le planimetrie catastali, integrando gli allegati della presente relazione tecnica.

16. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- * All. 1 – n. 2 verbali di sopralluogo;
- * All. 2 - planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- * All. 3 - visure Ufficio Tecnico Erariale;
- * All. 4 - disegni planimetrici degli immobili redatti dal C.T.U.;
- * All. 5 - visure Conservatoria Registri Immobiliari;
- * All. 6 - documentazione urbanistica;
- * All. 7 – contratti di locazione;
- * All. 8 - istanze;
- * All. 9 - documentazione fotografica;
- * All. 10 - quadro riassuntivo;



Quanto sopra riportato nella presente relazione è ciò che lo scrivente può asserire con coscienza e serenità d'animo, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania 06 Novembre 2019

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

il C.T.U.
Dott. Ing. Mario Santagati



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

33

Dott. Ing. Mario Santagati

Via Madonna di Fatima, 16/F - 95030 - Sant'Agata Li Battiati - Tel. 328.2145042

P.I. 042.0825.0870

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

