

**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sesta Sezione civile - G. E.: Dott.ssa: CRISTIANA DELFA

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. N. 420/2022 RM SERVIZI S.R.L. contro [REDACTED]

#### 1 - PREMESSA

Con il provvedimento del 21.03.2024, notificato in data 27.03.2021, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Cristiana Delfa nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto dott. ing. Giuseppe M.G. Paparo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.3059 nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 482, e gli assegnava il seguente incarico:

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

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

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



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

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

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

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

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

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

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

**j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato**



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

*k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*

*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 e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

*m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

*n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

*o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;*

*q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o*



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

*da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

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

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

*s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

*t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per*



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

**vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

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

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

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

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

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal*



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

*creditore procedente.*

In riferimento al provvedimento in oggetto il sottoscritto CTU prestava giuramento in data 03.04.2024.

## **2 - LE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto CTU, assistito dalla dott.ssa ing. Laura Caruso, sua collaboratrice di fiducia, in data 15.04.2024 alle ore 16:00, previo avviso a mezzo PEC inviate dal custode giudiziario, Avv. Stefano Nobile, si è recato in Mascali, via Spiaggia sn - via dott. Mario Amato n.8, piano secondo, per iniziare le operazioni peritali. Ivi giunto ha avuto la presenza del [REDACTED], esecutato, dell'Avv. Stefano Nobile, custode giudiziario. Il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo sia fotografico che planimetrico degli immobili oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo il Custode Giudiziario ha spiegato [REDACTED] le funzione della custodia e ha consegnato, come da ordinanza, gli allegati n.4 e n.5 allo stesso. L'esecutato si è dimostrato pienamente collaborativo e disponibile per tutte le operazioni espletate durante il sopralluogo. L'esecutato ha dichiarato di essere residente nell'immobile pignorato dall'anno 2018 e si è riservato di far pervenire al Custode giudiziario un certificato di residenza storico. Il Custode ha rilevato che non vi è nessun impedimento sia di fatto che giuridico affinché l'immobile staggito continui ad essere abitato dal debitore sino alla sua vendita. Il CTU ha chiesto all'esecutato una copia dell'atto di provenienza degli immobili pignorati.

Alle ore 16:45 il sottoscritto CTU ha chiuso il verbale, che è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

## **3 – RISPOSTE AI QUESITI**

### **3.a – IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono:

**A) Appartamento** posto al piano secondo, Scala B, facente parte dell'edificio sito in



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 31**, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita euro 247,90, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01);

**B) lastrico solare** sovrastante l'appartamento di cui al punto A), posto al terzo piano, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 33**, categoria F/5, consistenza 83 mq, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01);

**C) autorimessa** posta al piano S1, Scala B, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 36**, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 52,06, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01);

**D) posto auto all'aperto** posto al piano S1, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 689, sub. 14**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 34,71, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01);

**Agli immobili sopra descritti compete la quota proporzionale delle proprietà esclusive delle parti comuni ed in particolare dei mappali:**

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai



## Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

subalterni dall'1 al 15 compresi).

I dati catastali degli immobili risultano conformi e le planimetrie catastali corrispondono alla situazione dei luoghi.

### 3.b – CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Dall'esame della documentazione in atti il sottoscritto CTU ha accertato la correttezza e la corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale giudiziario di Catania in data 27.05.2022 e quelli riportati nella relativa nota di trascrizione del 11.07.2022 ai n.ri 30945/23456 a favore di RM SERVIZI S.R.L. con sede in Roma C.F. 03253470987 contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED]

### 3.C – VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Dalla documentazione in atti e dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Dr. Mario Mistretta, notaio in Brescia (BS), risulta che:

**A) l'appartamento** posto al piano secondo, Scala B, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 31**, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita euro 247,90, **è di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà** per acquisto fattone con atto del 21.10.2008, notaio Giuseppe Balestrazzi di Zafferana Etnea, rep. 1277/759, trascritto in data 23.10.2008 ai nn. 60549/38424, da potere di [REDACTED], nato a Catania il [REDACTED];

**B) il lastrico solare** sovrastante l'appartamento di cui al punto A), posto al terzo piano, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 33**, categoria F/5, consistenza 83 mq, **è di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà** per acquisto fattone con atto del 21.10.2008, notaio Giuseppe



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

Balestrazzi di Zafferana Etnea, rep. 1277/759, trascritto in data 23.10.2008 ai nn. 60549/38424, da potere di [REDACTED] a Catania il [REDACTED], C.F.:

[REDACTED]

**C) l'autorimessa** posta al piano S1, Scala B, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 36**, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 52,06, **è di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà** per acquisto fattone con atto del 21.10.2008, notaio Giuseppe Balestrazzi di Zafferana Etnea, rep. 1277/759, trascritto in data 23.10.2008 ai nn. 60549/38424, da potere di [REDACTED] nato a Catania [REDACTED] C.F.:

[REDACTED]

**D) il posto auto all'aperto** posto al piano S1, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 689, sub. 14**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 34,71, **è di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà** per acquisto fattone con atto del 21.10.2008, notaio Giuseppe Balestrazzi di Zafferana Etnea, rep. 1277/759, trascritto in data 23.10.2008 ai nn. 60549/38424, da potere di [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] C.F.:

[REDACTED]

Con lo stesso atto di compravendita del 21.10.2008, rogato dal notaio Giuseppe Balestrazzi di Zafferana Etnea, rep. 1277/759, trascritto in data 23.10.2008 ai nn. 60549/38424, da potere di [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] risultano compravendute anche le quote di proprietà condominiali spettanti per legge e precisamente:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi).

**3.d – VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**

Dalla documentazione in atti (come già esposto al punto 3.c) e da ulteriori accertamenti si evince che:

**A) l'appartamento** posto al piano secondo, Scala B, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 31**, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita euro 247,90, è di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà;

**B) il lastrico solare** sovrastante l'appartamento di cui al punto A), posto al terzo piano, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 33**, categoria F/5, consistenza 83 mq, è di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà;

**C) l'autorimessa** posta al piano S1, Scala B, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 36**, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 52,06, è di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà;

**D) il posto auto all'aperto** posto al piano S1, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 689, sub. 14**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 34,71, è di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà; e la quota proporzionale delle proprietà esclusive delle parti comuni ed in particolare



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi);

risultano provenienti come di seguito meglio specificato:

- per atto di vendita del 21.10.2008 in notaio Giuseppe Balestrazzi di Zafferana Etnea, rep. 1277/759, trascritto in data 23.10.2008 ai nn. 60549/38424, da potere di

██████████ nato a Catania il ██████████, C.F. ██████████

Al sig. Muzzio gli immobili erano così pervenuti:

- per atto di vendita del 09.03.2004 in notaio Filippo Patti, rep. 233735, trascritto in data 22.03.2004 ai nn. 13894/9631, da potere di E ██████████ nata ad Acireale il 0 ██████████ C.F.: ██████████

### **3.e – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

La documentazione agli atti prodotta dal creditore precedente risulta essere completa.

### **3.f – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI**

Gli immobili sopra descritti non risultano liberi in quanto, dall'esame della documentazione ipo-catastale (v. Allegato n.2) e del certificato notarile a firma del Notaio Dr. Mario Mistretta, allegati alla pratica di esecuzione immobiliare in oggetto, si evince che risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di € 180.000,00 (di cui per capitale € 90.000,00 e per spese € 90.000,00) del 23/10/2008 n. 60550/13197 (durata 20 anni),



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara, via Negrone 12, CF. 01848410039 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, gravante sui seguenti immobili:

**A)** appartamento di categoria A/3 (abitazione di tipo economico) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, scala B piano 2, consistenza 3 vani;

**B)** lastrico solare (F/5) sovrastante l'appartamento di cui al punto A) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 33;

**C)** autorimessa (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, consistenza 18 mq;

**D)** posto auto all'aperto (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, consistenza 12 mq.

e sulle relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi);

- ISCRIZIONE di ipoteca giudiziale di € 60.000,00 (di cui € 36.263,26 di capitale) del 12/04/2024 n. 18429/1874, a favore di C.R.I.A.S. - CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE con sede in Catania, CF. 00239850878 contro [REDACTED] nato ad [REDACTED] C.F. [REDACTED]



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

██████████ nascente da decreto ingiuntivo e gravante su n.7 immobili tra cui i seguenti:

**A)** appartamento di categoria A/3 nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, consistenza 3 vani;

**B)** lastrico solare (F/5) sovrastante l'appartamento di cui al punto A) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 33, consistenza 83 mq;

**C)** autorimessa (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, consistenza 18 mq;

**D)** posto auto all'aperto (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, consistenza 12 mq;

e sulle relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi);

- TRASCRIZIONE di ordinanza di sequestro conservativo (fino alla concorrenza di € 480.000,00) del 15/06/2020 n. 22747/13056, a favore di FALLIMENTO SE.RA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Catania, CF. 04304670872 contro ██████████

██████████ nato ad Acireale il ██████████ ██████████ gravante su n.8 immobili tra cui i seguenti:



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

**A)** appartamento di categoria A/3 nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, consistenza 3 vani;

**B)** lastrico solare (F/5) sovrastante l'appartamento di cui al punto A) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 33, consistenza 83 mq;

**C)** autorimessa (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, consistenza 18 mq;

**D)** posto auto all'aperto (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, consistenza 12 mq;

e sulle relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi);

- TRASCRIZIONE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/07/2022 n.30945/23456, a favore di RM SERVIZI S.R.L. (oggi RM Servizi srl in Liquidazione)

con sede in ROMA, via Guglielmo Marconi 440, C.F. 03253470987 contro [REDACTED]

[REDACTED] to ad [REDACTED] C.F. [REDACTED] ravante sui seguenti immobili:

**A)** appartamento di categoria A/3 nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, consistenza 3 vani;

**B)** lastrico solare (F/5) sovrastante l'appartamento di cui al punto A) nel Comune di



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 33, consistenza 83 mq;

**C)** autorimessa (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, consistenza 18 mq;

**D)** posto auto all'aperto (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, consistenza 12 mq;

e sulle relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi).

### **3.g – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

**A) Appartamento** posto al piano secondo, Scala B, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, identificato al NCEU del comune di Mascali al Fgl. 28, particella 673, sub. 31, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita euro 247,90, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01);

**B) lastrico solare** sovrastante l'appartamento di cui al punto A), posto al terzo piano, identificato al NCEU del comune di Mascali al Fgl. 28, particella 673, sub. 33, categoria F/5, consistenza 83 mq, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01);



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

**C) autorimessa** posta al piano S1, Scala B, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, identificata al NCEU del comune di Mascali al Fgl. 28, particella 673, sub. 36, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 52,06, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01);

**D) posto auto all'aperto** posto al piano S1, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, identificato al NCEU del comune di Mascali al Fgl. 28, particella 689, sub. 14, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 34,71, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01);

incluse le relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi).

La visure planimetriche catastali allegare alla presente relazione sono quelle rilasciate al sottoscritto dal portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate e risultano conformi allo stato dei luoghi.

### **3.h – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il sottoscritto CTU attesta che, gli immobili individuati al NCEU del comune di Mascali al Fgl. 28, particella 673, sub. 31, al Fgl. 28, particella 673, sub. 33, al Fgl.



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

28, particella 673, sub. 36, al Fgl. 28, particella 689, sub. 14, al Fgl. 28, particella 673, sub. 39, al Fgl. 28, particella 673, sub. 40 e al Fgl. 28, particella 689, sub. 16, ricadono nella **zona territoriale omogenea “B2”** del vigente programma di fabbricazione, come indicato alla pag. 2 dell’atto di “Costituzione di vincolo urbanistico” del 11/07/1997 rogato dal notaio Carmelo Sinatra di Giarre al n.13585/1929 e registrato a Giarre il 15/07/1997 al n. 1314 (che in copia si allega) ed allegato alla originaria concessione edilizia n.5444 del 29/05/2000 e succ. Permesso di Costruire n.84/2003 del 10/11/2003.

### **3.i – CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

Il sottoscritto CTU, con lettera PEC del 22.04.2024 ha chiesto al Comune di Mascali l'accesso agli atti, copia della documentazione urbanistica e certificazione di regolarità urbanistica relativa ai fabbricati oggetto della procedura.

In data 16/05/2024 il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali e, assistito da una dipendente comunale, ha ottenuto copia dei documenti richiesti che si allegano.

Dalle ricerche effettuate emerge che gli immobili siti in Mascali, Via Spiaggia angolo via Dott. Mario Amato, censiti in catasto al Fgl. 28, particella 673, sub. 31, al Fgl. 28, particella 673, sub. 33, al Fgl. 28, particella 673, sub. 36, al Fgl. 28, particella 689, sub. 14, al Fgl. 28, particella 673, sub. 39, al Fgl. 28, particella 673, sub. 40 e al Fgl. 28, particella 689, sub. 16, sono stati costruiti con concessione edilizia rilasciata in data 29/05/2000 n. 5444 e con permesso di costruire n.84/2003 del 10/11/2003 (variante in corso d’opera).

Gli immobili possono considerarsi urbanisticamente regolari ma non sono dotati di certificato di agibilità.

Per quanto riguarda la regolarità catastale degli immobili oggetto della procedura si ribadisce che le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

luoghi.

### **3.j – IMMOBILI ABUSIVI E POSSIBILITÀ DI SANATORIA**

Gli immobili siti in Mascali, Via Spiaggia angolo via Dott. Mario Amato, censiti in catasto al Fgl. 28, particella 673, sub. 31, al Fgl. 28, particella 673, sub. 33, al Fgl. 28, particella 673, sub. 36, al Fgl. 28, particella 689, sub. 14, al Fgl. 28, particella 673, sub. 39, al Fgl. 28, particella 673, sub. 40 e al Fgl. 28, particella 689, sub. 16, sono stati costruiti con concessione edilizia rilasciata in data 29/05/2000 n. 5444 e con permesso di costruire n.84/2003 del 10/11/2003 (variante in corso d'opera).

Allo stato attuale, non risultano modifiche che possano rendere gli immobili non conformi al progetto approvato e non si è riscontrata la presenza di opere abusive.

### **3.k – VERIFICA DELLA SANABILITÀ DEGLI IMMOBILI**

Come indicato al paragrafo precedente, gli immobili non risultano difformi dal progetto approvato e non esistono abusi in alcun modo sanabili.

Inoltre, a carico degli immobili oggetto della procedura non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

### **3.l – ONERI ECONOMICI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE**

Per gli immobili oggetto della presente procedura non esistono abusi in alcun modo sanabili.

### **3.m – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE**

Dall'analisi degli atti prodotti dal creditore precedente e, come accertato dal sottoscritto CTU, le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti sui beni pignorati, elencati al paragrafo 3.f, dovranno essere cancellati con il Decreto di Trasferimento.

Inoltre, alla data del 20/04/2024 gli immobili risultano gravati da oneri condominiali ammontanti a € 4.791,53, come da estratto conto condominiale allegato.



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

**3.n – VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, DA CANCELLARE O INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dall'esame della documentazione ipo-catastale e del certificato notarile, allegati alla pratica di esecuzione immobiliare in oggetto, si evince che sugli immobili sopra descritti gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare:

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di € 180.000,00 (di cui per capitale € 90.000,00 e per spese € 90.000,00) del 23/10/2008 n. 60550/13197 (durata 20 anni), a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. con sede in Novara, via Negroni 12, CF. 01848410039 contro [REDACTED] ad [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, gravante sui seguenti immobili:

**A)** appartamento di categoria A/3 (abitazione di tipo economico) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, scala B piano 2, consistenza 3 vani;

**B)** lastrico solare (F/5) sovrastante l'appartamento di cui al punto A) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 33;

**C)** autorimessa (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, consistenza 18 mq;

**D)** posto auto all'aperto (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, consistenza 12 mq.

e sulle relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi);

- ISCRIZIONE di ipoteca giudiziale di € 60.000,00 (di cui € 36.263,26 di capitale) del 12/04/2024 n. 18429/1874, a favore di C.R.I.A.S. - CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE SICILIANE con sede in Catania, CF. 00239850878 contro

nascente da decreto ingiuntivo e gravante su n.7 immobili tra cui i seguenti:

**A)** appartamento di categoria A/3 nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, consistenza 3 vani;

**B)** lastrico solare (F/5) sovrastante l'appartamento di cui al punto A) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 33, consistenza 83 mq;

**C)** autorimessa (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, consistenza 18 mq;

**D)** posto auto all'aperto (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, consistenza 12 mq;

e sulle relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi);

- TRASCRIZIONE di ordinanza di sequestro conservativo (fino alla concorrenza di € 480.000,00) del 15/06/2020 n. 22747/13056, a favore di FALLIMENTO SE.RA COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Catania, CF. 04304670872 co [REDACTED]

[REDACTED] gravante su n.8 immobili tra cui i seguenti:

**A)** appartamento di categoria A/3 nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, consistenza 3 vani;

**B)** lastrico solare (F/5) sovrastante l'appartamento di cui al punto A) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 33, consistenza 83 mq;

**C)** autorimessa (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, consistenza 18 mq;

**D)** posto auto all'aperto (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, consistenza 12 mq;

e sulle relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi);



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

- TRASCRIZIONE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/07/2022  
n.30945/23456, a favore di RM SERVIZI S.R.L. (oggi RM Servizi srl in Liquidazione)  
con sede in ROMA, via Guglielmo Marconi 440, C.F. 03253470987 [REDACTED]

[REDACTED], gravante sui  
seguenti immobili:

**A)** appartamento di categoria A/3 nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, consistenza 3 vani;

**B)** lastrico solare (F/5) sovrastante l'appartamento di cui al punto A) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 33, consistenza 83 mq;

**C)** autorimessa (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, consistenza 18 mq;

**D)** posto auto all'aperto (C/6) nel Comune di Mascali (CT) in Catasto Fabbricati, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, consistenza 12 mq;

e sulle relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);

- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi).

Inoltre, risultano da cancellare gli oneri condominiali ammontanti, alla data del 20/04/2024, a € 4.791,53.

**3.o – IMMOBILI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono gravati da censo, livello o uso civico e quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà del debitore esecutato su tali beni pignorati è di esclusiva proprietà.

### **3.p – ACCERTAMENTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, DELLE SPESE STRAORDINARIE, DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI E DELLO STATO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI PIGNORATI**

Dalle indagini effettuate, alla data di redazione della presente relazione, non risultano spese fisse di gestione e manutenzione, né spese straordinarie, spese condominiali, oltre quelle indicate ai paragrafi precedenti.

### **3.q – STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Come accertato in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati risultavano occupati dall'esecutato, proprietario degli immobili al 100%.

### **3.r – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

Il fabbricato sito in Mascali, frazione Fondachello, Via Spiaggia angolo via Dott. Mario Amato, è costituito da due corpi di fabbrica (A e B) giuntati a forma di L. Ha tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato; la struttura portante è in calcestruzzo armato; è dotato di due scale condominiali e di ascensori.

Gli immobili oggetto di pignoramento appartengono al corpo B ed hanno ingresso pedonale da via Dott. Mario Amato n. 8 (ex via X Traversa di via Spiaggia) ed ingresso carrabile da via Dott. Mario Amato n. 12, che permette l'accesso ai garage del piano seminterrato dei corpi A e B.

Il fabbricato gode di un'ottima posizione turistico-balneare in quanto attraversando a piedi la via Spiaggia si raggiunge la spiaggia di Fondachello (Mascali); dista circa 2 km dal centro di Mascali, circa 20 km dalla Tangenziale E45 e circa 44 km dal centro di Catania. La zona è residenziale turistica, è densamente



## Dott. Ing. Giuseppe Paparo

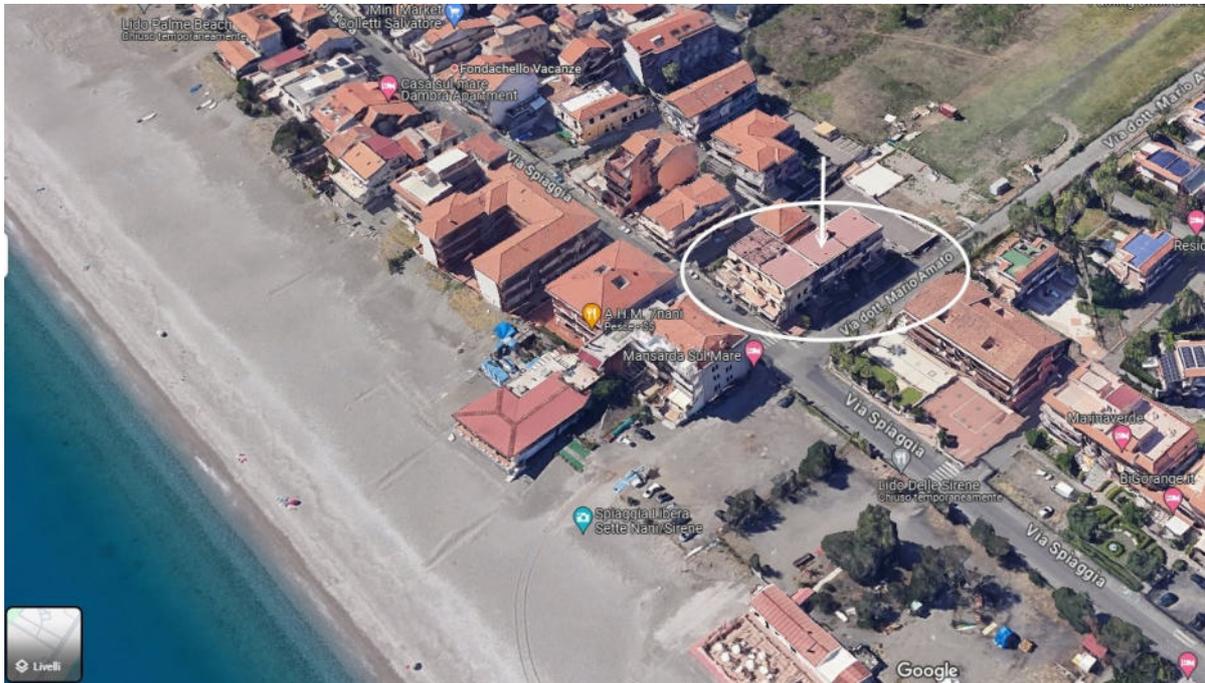
Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

popolata nel periodo estivo, con case di nuova e vecchia costruzione, ma è scarsamente dotata di servizi essenziali.



*Fotografia aerea estrapolata da Google Maps*

Gli immobili oggetto della presente procedura sono:

**A) Appartamento** posto al piano secondo del fabbricato, sito in Mascalì, via dott. Mario Amato n.8, scala B, censito al NCEU del comune di Mascalì, **Fgl. 28, particella 673, sub. 31**, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani, superficie catastale totale lorda pari a 70 mq (escluse aree scoperte 66 mq), rendita euro 247,90, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01), confinante a nord con la via Dott. Mario Amato, a est con proprietà di altra ditta, a sud con scala condominiale, con cortile condominiale e con altra ditta, ad ovest con proprietà di altra ditta.

L'immobile è composto da un soggiorno/pranzo, un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto e un bagno. I vani soggiorno/pranzo e camera da letto si affacciano a nord su un unico balcone prospiciente la via Dott. Mario Amato. Il



## Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

suddetto balcone dal lato est è giuntato e separato dall'attigua unità immobiliare tramite un muro con soprastante struttura metallica. Dal lato ovest prosegue con struttura unica, ma è separato dall'attigua unità immobiliare tramite una grata in ferro. Il bagno è dotato di finestra che si affaccia sul cortile interno condominiale. L'altezza interna dei locali è pari a 2,80 m.

I due vani principali, esposti a nord, sono ben illuminati e ben aerati; il wc, esposto a sud, risulta ben illuminato e aerato, mentre il ripostiglio risulta senza aperture e con illuminazione artificiale. L'intero appartamento, ad eccezione del bagno, è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato (dello stesso tipo e colore) in buone condizioni; il bagno è pavimentato e rivestito (fino all'altezza di 2,10 m circa) con piastrelle in gres porcellanato di misura più piccola ed è in ottime condizioni. I sanitari si presentano in buono stato di conservazione. Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile per interni e tinteggiate. Gli infissi esterni (in buone condizioni) sono in alluminio preverniciato e doppio vetro con persiane esterne; gli infissi interni (in buone condizioni) sono in legno tamburato.

Il prospetto principale sulla Via Dott. Amato e il prospetto sul cortile condominiale sono rivestiti con intonaco civile per esterni e finitura colorata in discrete condizioni; l'intonaco e le finiture dei parapetti dei balconi e dei sottobalconi sono degradati ed in pessime condizioni.

L'appartamento è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario; sono presenti due climatizzatori con unità esterna nei due vani principali ed una caldaia per l'acqua calda sanitaria. Degli impianti elettrico, citofonico, televisivo e di terra è disponibile il certificato di conformità (allegati tra i documenti rilasciati dal comune di Mascali).

**B) il lastrico solare** sovrastante l'appartamento di cui al punto A), posto al terzo piano, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 33**, categoria F/5, consistenza 83 mq, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della



## Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

piena proprietà (v. Allegato n. 01), è confinante a nord con la via Dott. Mario Amato, a est con proprietà di altra ditta, a sud con cortile condominiale e ad ovest con proprietà di altra ditta. La superficie del suddetto lastrico è superiore alla superficie dell'appartamento sottostante e fa da copertura parziale ad altre unità immobiliari.

Il lastrico solare (terrazza di copertura) non è raggiungibile dal vano scala condominiale e nemmeno dall'appartamento sottostante. Pertanto, allo stato attuale serve solo da copertura dello stabile.



*Fotografia aerea estrapolata da Google Maps*

**C) l'autorimessa** posta al piano seminterrato (S1), Scala B, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 673, sub. 36**, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 52,06, in proprietà del debitore esecutato per 1/1 (v. Allegato n. 01), è confinante a nord, sud e ovest con proprietà di altra ditta, e ad est con corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi) censita al Fgl. 28, particella 673, sub. 39. L'immobile ha le pareti ed il soffitto rivestiti con intonaco civile per interni; la pavimentazione è in piastrelle di cemento e graniglia,



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

degradate da infiltrazione di umidità di risalita; l'infisso esterno è costituito da un portone basculante in lamiera di ferro. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico, di cui non è disponibile il certificato di conformità.

**D) il posto auto all'aperto** posto al piano S1, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, **Fgl. 28, particella 689, sub. 14**, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 34,71, di proprietà del debitore esecutato per 1/1 della piena proprietà (v. Allegato n. 01), è confinante a nord, a sud e ad ovest con proprietà di altra ditta e ad est con corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi), censita al Fgl. 28, particella 689, sub. 16. L'immobile è individuato da segnaletica sbiadita dipinta a terra ed è pavimentato con mattoni autobloccanti di cemento; il lato est è delimitato da un muretto in calcestruzzo armato di circa 100 cm con soprastante ringhiera di ferro. L'accesso al suddetto posto auto scoperto avviene dall'unico accesso carrabile censito catastalmente al Fgl. 28, particella 673, sub. 40.

Inoltre, fanno parte dei beni sopra descritti le relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi).

### **3.s – VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI**

Con riferimento allo specifico incarico affidato dall'III.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU procederà alla quantificazione del valore commerciale dell'immobile



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

precedentemente descritto con riferimento agli attuali prezzi di mercato sia con il metodo analitico che con il metodo sintetico comparativo.

### **Metodo analitico - (Metodo A)**

Questo metodo, detto anche di capitalizzazione dei redditi, conduce “al più probabile valore di mercato” per mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ricerca del “saggio di interesse”.

Stimando il canone mensile di possibile affitto dell'immobile, si perviene al reddito annuo lordo. Detraendo le spese per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfritto ed inesigibilità (equiparabili al 20%) si ottiene un reddito annuo netto. Da tale reddito annuo netto, ricercato, attraverso un'attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione per gli immobili, si perviene “al più probabile valore di mercato”.

### **Metodo sintetico-comparativo - (Metodo B)**

Questo metodo è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare.

Da indagini di mercato condotte presso agenzie online, operatori di mercato e su riviste specializzate nel settore (“Consulente immobiliare”), rapportate ai valori ricavati dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, viabilità ecc.), si ricava il valore medio al metro quadrato degli immobili, che, moltiplicato per la superficie commerciale degli stessi, conduce “al più probabile valore di mercato”.

**A) - Appartamento posto al piano secondo, Scala B, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, categoria A/3, classe 6, consistenza 3 vani,**



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

**superficie catastale totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 66 mq, rendita euro 247,90**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 48,00 €/mq annuo; superficie commerciale immobile: 66,00 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 3.168,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 2.535,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r = 3,50\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 72.430,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (1.000,00 €/mq) e considerato che l'immobile ha una superficie lorda pari a 66 mq, a cui va sommato:

- balcone ..... 4,00 mq x 25% = 1 mq

si ottiene la superficie commerciale totale che è pari a 67 mq. Moltiplicando il valore medio a metro quadrato (1.000,00 €/mq) per la superficie commerciale (67 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 67.000,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene *il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 31*, che, arrotondato, è pari a € 69.715,00.

Al suddetto valore di mercato devono essere detratte le seguenti spese:

- spese condominiali (luglio 2023 – giugno 2024): € 4.791,53

- spese per manutenzione straordinaria balcone: € 6.000,00

***Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Mascali, Fgl. 28, particella 673 sub. 31, detratte le suddette spese, arrotondato è pari a € 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).***

**B) - Lastrico solare sovrastante l'appartamento di cui al punto A), posto al terzo piano, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub.**



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

**33, categoria F/5, consistenza 83 mq.**

Il prezzo di mercato a mq per immobili con caratteristiche simili (essendo l'immobile non utilizzabile, in quanto è solo copertura del fabbricato) è pari a 20,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie del lastrico 83 mq dà **il più probabile valore di mercato che arrotondato è pari € 1.660,00 (euro milleseicentosessanta/00).**

***Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Mascali, Fgl. 28, particella 673 sub. 33, è arrotondato pari a € 1.700,00 (euro millesettecento/00).***

**C) - Autorimessa posta al piano S1, Scala B, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita euro 52,06,**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 50,00 €/mq annuo; superficie commerciale immobile: 18 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 900,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 720,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r = 5,0\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 14.400,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (750,00 €/mq) e considerato che l'immobile ha una superficie commerciale che è pari a 18 mq. Moltiplicando il valore medio a metro quadrato (750 €/mq) per la superficie commerciale (18 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 13.500,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene *il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, che, arrotondato, è pari a € 13.950,00.*



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

***Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Mascali, Fgl. 28, particella 673 sub. 36, è arrotondato pari a € 14.000,00 (euro quattordicimila/00).***

**D) - posto auto all'aperto posto al piano S1, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita euro 34,71**

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 30,00 €/mq annuo; superficie commerciale immobile: 12 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 360,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 288,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione:  $r = 6,5\%$  (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 4.430,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (320,00 €/mq) e considerato che l'immobile ha una superficie commerciale totale che è pari a 12 mq. Moltiplicando il valore medio a metro quadrato (320 €/mq) per la superficie commerciale (12 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 3.840,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene *il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Mascali, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, che, arrotondato, è pari a € 4.135,00.*

***Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Mascali, Fgl. 28, particella 689 sub. 14, è arrotondato pari a € 4.100,00 (euro quattromilacento/00).***

### **3.t – RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO**

Sulla stima sopra ottenuta dovrà essere effettuata una riduzione del prezzo di



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15%.

Pertanto il valore di mercato degli immobili è il seguente:

**A) - Appartamento posto al piano secondo, Scala B, ubicato in Mascali (CT), via Spiaggia sn, piano secondo, censito al NCEU nel comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 31**

**Valore arrotondato € 59.000,00 x 0,85 = € 50.000,00 (euro cinquantamila/00):**

**B) - Lastrico solare sovrastante l'appartamento di cui al punto A), posto al terzo piano, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 33**

**Valore arrotondato € 1.700,00 x 0,85 = € 1.400,00 (euro millequattrocento/00):**

**C) - Autorimessa posta al piano S1, Scala B, sita in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 36**

**Valore arrotondato € 14.000,00 x 0,85 = € 11.900,00 (euro undicimilanovecento/00):**

**D) - posto auto all'aperto posto al piano S1, sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 689, sub. 14**

**Valore arrotondato € 4.100,00 x 0,85 = € 3.500,00 (euro tremilacinquecento,00).**

**3.u – PIANO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto del presente procedimento consistono nella **quota del 100% di:**

**A - Appartamento** posto al piano secondo, ubicato in Mascali via Spiaggia sn, censito al NCEU nel comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 31;

**B - lastrico solare** sovrastante l'appartamento al punto A), posto al terzo piano, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 33;

**C - autorimessa** posta al piano S1, Scala B, sita in Mascali, via Spiaggia sn, censita al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 36;



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

**D - posto auto all'aperto** ubicato al piano S1, sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, con diritto di accesso attraverso l'ingresso carraio individuato catastalmente al Fgl. 28, particella 673, sub. 40.

Inoltre, fanno parte dei beni sopra descritti le relative proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi).

Il suddetto lastrico solare B non può essere scorporato dall'appartamento A e, pertanto, **la vendita degli immobili può essere effettuata in n.3 lotti separati o in un unico lotto.**

La vendita degli immobili va effettuata secondo i seguenti piani di vendita:

**LOTTO A:** 1) **appartamento posto al piano secondo** di un fabbricato per civile abitazione, ubicato in Mascali via Spiaggia sn, censito al NCEU nel comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, composto da 3 vani più accessori per una superficie commerciale di 70 mq (incluse aree scoperte) e 2) **lastrico solare** (terrazza di copertura non calpestabile) **posto al terzo piano** di un fabbricato per civile abitazione, ubicato in Mascali via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 33 avente una superficie calpestabile di 83 mq.  
**Valore del lotto A: € 51.400,00 (euro cinquantunomilaquattrocento/00).**

**LOTTO B:** **autorimessa posta al piano S1**, Scala B, facente parte dell'edificio



**Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, avente una superficie commerciale di 18 mq.

**Valore del lotto B: € 11.900,00 (euro undicimilanovecento/00)**

**LOTTO C: posto auto all'aperto posto al piano S1**, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, avente una superficie commerciale di 12 mq con accesso carraio dal Fgl. 28, particella 673, sub. 40.

**Valore del lotto C: € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).**

Ai suddetti lotti vanno attribuite le rispettive proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi).

-----

**LOTTO UNICO: 1) appartamento posto al piano secondo** di un fabbricato per civile abitazione, ubicato in Mascali via Spiaggia sn, censito al NCEU nel comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 31, composto da 3 vani più accessori per una superficie commerciale di 70 mq (incluse aree scoperte); **2) lastrico solare** (terrazza di copertura non calpestabile) posto al terzo piano di un fabbricato per civile abitazione, ubicato in Mascali via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 33 avente una superficie calpestabile di 83 mq; **3) autorimessa posta al piano S1**, Scala B, facente parte dell'edificio sito in



## **Dott. Ing. Giuseppe Paparo**

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 673, sub. 36, avente una superficie commerciale di 18 mq; **4) posto auto all'aperto posto al piano S1**, facente parte dell'edificio sito in Mascali, via Spiaggia sn, censito al NCEU del comune di Mascali, Fgl. 28, particella 689, sub. 14, avente una superficie commerciale di 12 mq.

### **Valore del lotto UNICO: € 66.800,00 (euro sessantaseimilaottocento/00).**

Al suddetto lotto unico vanno attribuite le rispettive proprietà in quota proporzionale delle parti comuni ed in particolare dei mappali:

- **Fgl. 28, particella 673, sub. 39**, che identifica corsia di manovra, locale macchine, locale ascensore e vano scala (BCNC comune ai subalterni dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 673, sub. 40**, che identifica ingresso carraio, corsia di manovra e locale tecnico (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 22 compresi e dal 24 al 38 compresi);
- **Fgl. 28, particella 689, sub. 16**, che identifica corsia di manovra (BCNC comune ai subalterni dall'1 al 15 compresi).

### **3.v – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica è allegata alla presente (vedi Allegato n.06 - Documentazione fotografica).

### **3.w – DIVISIBILITÀ DI BENI INDIVISI E VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

Gli immobili oggetto della procedura rappresentano beni indivisi e sono pervenuti al debitore esecutato per la quota di 1/1 in regime di piena proprietà.

Gli immobili risultano indivisibili e, pertanto, per gli immobili oggetto della procedura sono state effettuate le valutazioni dell'intero (100%).

### **3.x – PROGETTO DI DIVISIONE DI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA**

Poiché non sono presenti beni pignorati in quota e la vendita riguarderà tre lotti



## Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)

Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA

Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22

E-mail: [paparog@gmail.com](mailto:paparog@gmail.com) – PEC: [giuseppe.paparo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paparo@ingpec.eu)

o un unico lotto, non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura dei beni.

### 4 - ALLEGATI

- 1) Visure catastali, visure storiche catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali.
- 2) Visure ipo-catastali.
- 3) Certificazione notarile.
- 4) Spese condominiali.
- 5) Documentazione progetti rilasciata del comune di Mascalucia.
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Verbali di sopralluogo.

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania, 17/06/2024

IL CTU

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

