

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 1473-2017

pag. 1

RELAZIONE ESTIMATIVA

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Lentano

Esperto Stimatore: Dott. Ing. Baldassare Nicotra



Premessa

In data 01/11/2018 il Giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto dott. ing. Baldassare Nicotra esperto stimatore nell'esecuzione iscritta al n° 1473 del 2017 del registro delle esecuzioni immobiliari il quale ha inviato, tramite PEC, accettazione incarico e giuramento in data 15/11/2018, sottoponendo i seguenti quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- 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;
- 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 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) verifichi inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);
- l) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze 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;
- m)** determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
 tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- n)** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o)** alleghi 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;
- p)** accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



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

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 creditore procedente.

È stato assegnato il termine di 120 giorni dal giuramento, effettuato il 15/11/2018, al C.T.U. Successivamente sono state chieste diverse proroghe fino al 27/02/2021.

Operazioni eseguite

Io sottoscritto a partire dal 12/12/2018 fino al 03/09/2020 (ultimo sopralluogo), previo regolare avviso alle parti, mi recavo sui luoghi per iniziare le operazioni peritali dei vari immobili, ovvero in Mascalucia Via A. Moro



N° 19, Via Caduti del Lavoro N° 10, 12, 14, 22, e 28, Via Crocifisso Marretti N° 4 e 8. Alla presenza del sigg. assegnatari dei vari immobili e dalla sig.na Anna Nicotra in qualità di collaboratrice (giusta richiesta del 15/07/2019 ed autorizzazione del 06/09/2019), ho eseguito 22 minuziosi sopralluoghi degli immobili, inseriti nell'atto di pignoramento, di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED] [REDACTED], società esecutata. Ho preso misure dei vari locali per poter effettuare il rilievo completo degli immobili e scattato diverse foto sia degli interni che degli esterni, dei rilievi così pure di altre considerazioni ho preso appunti in separati fogli. Quindi ho chiuso le operazioni peritali giorno 03/09/2020.

Sulla base degli accertamenti eseguiti, ho proceduto alla stesura della presente relazione tecnica, rispondendo ai quesiti posti.

Risposta ai quesiti

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

Dall'esame dei documenti in possesso e da indagini eseguite ho identificato i seguenti beni pignorati siti nel Comune di Mascalucia:

1. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 3, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 3. Cat. A/2 così come riportato in atti.
2. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 4, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 4. Cat. A/2 così come riportato in atti.
3. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 13, piano T-1-2 censito



- al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 13. Cat. A/2 così come riportato in atti.
4. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 16, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 16. Cat. A/2 così come riportato in atti.
 5. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 17, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 17. Cat. A/2 così come riportato in atti.
 6. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.10, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 26. Cat. A/2 così come riportato in atti.
 7. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.12, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 27. Cat. A/2 così come riportato in atti.
 8. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.14, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 28. Cat. A/2 così come riportato in atti.
 9. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.22, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 32. Cat. A/2 così come riportato in atti.
 10. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.28, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 35. Cat. A/2 così come riportato in atti.
 11. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 21 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 59. Cat. A/2 così come riportato in atti.
 12. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 24 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 53. Cat.



- A/2 così come riportato in atti.
13. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 25 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 51. Cat. A/2 così come riportato in atti.
14. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 28 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 45. Cat. A/2 così come riportato in atti.
15. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 29 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 43. Cat. A/2 così come riportato in atti.
16. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 30 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 41. Cat. A/2 così come riportato in atti.
17. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 31 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 79. Cat. A/2 così come riportato in atti.
18. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 32 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 77. Cat. A/2 così come riportato in atti.
19. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 33 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 75. Cat. A/2 così come riportato in atti.
20. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 34 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 73. Cat. A/2 così come riportato in atti fino alla data del 16/09/2019; in data 17/09/2019 con dichiarazione prot. N° CT0142818 il suddetto subalterno 73 è stato soppresso generando il subalterno 203 a seguito di fusione col garage subalterno 74 (C/6).



21. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 35 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 71. Cat. A/2 così come riportato in atti fino alla data del 22/10/2019; in data 23/10/2019 con dichiarazione prot. N° CT0167555 il suddetto subalterno 71 è stato soppresso generando il subalterno 207 a seguito di fusione col garage subalterno 72 (C/6);
22. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 36 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 69. Cat. A/2 così come riportato in atti fino alla data del 16/09/2019; in data 17/09/2019 con dichiarazione prot. N° CT0142818 il suddetto subalterno 69 è stato soppresso generando il subalterno 202 a seguito di fusione col garage subalterno 70 (C/6).

Da sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che non tutti gli immobili presentano un'analogia con la planimetria catastale; in particolare:

Foglio 19, particella 1470, subalterni: 4-13-17-28-32-35.

Foglio 15, particella 1469, subalterni 41-43-51-53-69-75-77-79.

Si rimanda al punto g) della presente relazione per maggiori chiarimenti.

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.

I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti, il sequestro ha colpito solo le quote del debitore.

Si sottolinea nuovamente la variazione subita dai subalterni soppressi 69-71-73, con generazione rispettivamente dei subalterni 202-207-203 in data successiva al pignoramento e precisamente il 17/09/2019 i sub. N. 69-73 e il 23/10/2019 il sub. 71.



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.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che gli immobili oggetto della presente risultano di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] per 100/100 della proprietà.

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.

Da indagini fatte e dai documenti in mio possesso, ho potuto verificare che gli immobili oggetto della presente risultano di proprietà della [REDACTED] [REDACTED], 1/1 della proprietà, in quanto costruiti su aree del Programma costruttivo proposto, ai sensi dell'art. 25 della L.R. N° 22/96 e dall'art. 3 della L.R. 25/97, acquistate con atto di [REDACTED]

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 precedente.

La documentazione presente nel fascicolo e quella da me prodotta sono sufficienti per procedere al completo accertamento ed alla valutazione dei beni.

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.

Dall'esame della documentazione prodotta dal sottoscritto si riscontra che vincoli in atto esistenti sui terreni e sugli immobili, da cancellare con il decreto di trasferimento, sono:

- Pignoramento immobiliare del 23/11/2017 rep. N. 12619/2017, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 04/01/2018 ai nn. 481/394 in favore di [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED];
- Cancellazione parziale di quota ipoteca volontaria di € 2.400.000,00 (sorte capitale € 1.200.000,00) sui terreni di contr. Sopraria, nascente a garanzia di mutuo tra la società [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED], con sede in Roma, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- Cancellazione parziale di quota ipoteca volontaria di € 2.600.000,00 (sorte capitale € 1.300.000,00) sui terreni di contr. Marretti, nascente a garanzia di mutuo tra la [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];



2. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 4, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 4. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra;
3. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 13, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 13. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra;
4. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 16, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 16. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, coincide con la planimetria catastale;
5. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 17, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 17. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra;
6. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.10, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 26. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, coincide con la planimetria catastale;
7. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.12, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 27. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, coincide con la planimetria catastale;
8. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.14, piano T-1-2 censito al



- N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 28. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra;
9. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.22, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 32. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra;
10. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.28, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 35. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra;
11. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 21 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 59. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, coincide con la planimetria catastale;
12. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 24 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 53. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra su altro immobile censito subalterno 54 - cat. C/6 di proprietà della stessa ma non inserito sull'atto di pignoramento;
13. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 25 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 51 Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata



- realizzata al piano terra su altro immobile censito subalterno 52 - cat. C/6 di proprietà della stessa ma non inserito sull'atto di pignoramento;
14. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 28 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 45. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, coincide con la planimetria catastale;
15. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 29 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 43. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra su altro immobile censito subalterno 44 - cat. C/6 di proprietà della stessa ma non inserito sull'atto di pignoramento;
16. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 30 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 41. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra su altro immobile censito subalterno 42 - cat. C/6 di proprietà della stessa ma non inserito sull'atto di pignoramento;
17. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 31 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 79. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra su altro immobile censito subalterno 80 - cat. C/6 di proprietà della stessa ma non inserito sull'atto di pignoramento;
18. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 32 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 77. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata



- realizzata al piano terra su altro immobile censito subalterno 78 - cat. C/6 di proprietà della stessa ma non inserito sull'atto di pignoramento;
19. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 33 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 75. Cat. A/2 così come riportato sull'atto di pignoramento, non coincide con la planimetria catastale in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra su altro immobile censito subalterno 76 - cat. C/6 di proprietà della stessa ma non inserito sull'atto di pignoramento;
20. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 34 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 73. Cat. A/2 così come riportato in atti fino alla data del 16/09/2019; in data 17/09/2019 con dichiarazione prot. N°CT0142818 il suddetto subalterno 73 è stato soppresso generando il subalterno 203 a seguito di fusione con il subalterno 74 (cat. C/6), non inserito nell'atto di pignoramento; la planimetria catastale dell'originario subalterno 73 risulta conforme a quella dell'immobile, antecedentemente alla sua soppressione;
21. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 35 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 71. Cat. A/2 così come riportato in atti fino alla data del 22/10/2019; in data 23/10/2019 con dichiarazione prot. N°CT0167555 il suddetto subalterno 71 è stato soppresso generando il subalterno 207 a seguito di fusione con il subalterno 72 (C/6), non inserito nell'atto di pignoramento; la planimetria catastale dell'originario subalterno 71 risulta conforme a quella dell'immobile, antecedentemente alla sua soppressione;
22. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 36 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 69. Cat.



A/2 così come riportato in atti fino alla data del 16/09/2019; in data 17/09/2019 con dichiarazione prot. N°CT0142818 il suddetto subalterno 69 è stato soppresso generando il subalterno 202 a seguito di fusione con il subalterno 70 (C/6); la planimetria catastale dell'originario sub. 69 non risulta conforme a quella dell'immobile (antecedentemente alla fusione) in quanto la cucina prevista al piano primo è stata realizzata al piano terra su altro immobile censito subalterno 70 - cat. C/6 di proprietà della stessa ma non inserito sull'atto di pignoramento.

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

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia con richiesta di certificato di destinazione urbanistica del 11/12/2018 inviata tramite PEC in pari data e ripresentate istanze in data 12/11/2020 in quanto non riscontrata quella del 2018, le particelle 1469 del foglio 15 e 1470 foglio 19 ricadono in zona C3 di espansione per edilizia residenziale pubblica con case in linea – art. 17 del N.T.A. con vincolo paesaggistico e sismico. (Vedi certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati in data 24/11/2020 dal Comune di Mascalucia - allegati alla presente).

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.


Si elencherà una cronistoria di tutti i provvedimenti e atti autorizzativi, prelevati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia, utili allo scopo richiesto.


Complesso edilizio Via Crocifisso Marretti n°4-8. Foglio 15 –Particella 1469:

Anno 2004:


In data 17/12/2004 viene rilasciata dal Comune di Mascalucia Concessione Edilizia N° 77/04 per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.


Anno 2005:

In data 05/05/2005 (Prot. N° 14983 - Pos. 80825) viene presentata  all'Ufficio del Genio Civile di Catania richiesta di autorizzazione L.64/74 per le opere di urbanizzazione riguardante muri e pozzetti.

In data 05/05/2005 (Prot. N° 14987 - Pos. 80825) viene presentato,  all'Ufficio del Genio Civile di Catania, il deposito dei calcoli ai sensi della L 1086/71 per le opere di urbanizzazione riguardante muri e pozzetti.

In data 14/06/2005 l'Ufficio del Genio Civile richiede integrazione con nota N° 20418.

In data 24/06/2005 (Prot. N° 21687- Pos. 80825) viene richiesta autorizzazione ai sensi della L. 64/74, all'Ufficio del Genio Civile di Catania da parte , progetto esecutivo per la realizzazione dei 55 alloggi. L'autorizzazione viene rilasciata il 28/12/2005 (Prot. N° 44315).

In data 24/06/2005 (Prot. N° 21689 - Pos. 80825) viene presentato,  all'Ufficio del Genio Civile di Catania, il deposito dei calcoli ai sensi della L 1086/71 per la realizzazione dei 55



alloggi.

Anno 2006:

In data 27/02/2006 rep. N° 34038, viene stipulato atto di vincolo a parcheggio ai sensi della L. 122/89, stipulato in data 27/02/2006 Rep. N° 34038.

Il Comune di Mascalucia rilascia Concessione Edilizia Comunale nella seduta del 27/03/2006 (Prot. N° 8538 - Conc. N° 12/06 - Prat. N°150/2001) alla [REDACTED], per la realizzazione di 55 alloggi in un'area per edilizia convenzionata, sita nel comprensorio n° 2 delle Prescrizioni esecutive approvate con D.A. n° 51/DRU del 10/04/2000, in contrada Marretti, catastalmente individuata al Foglio 15 particella 1469 generata dalla soppressione delle particelle 1324-1328-1335-1344 precedentemente indicate in concessione.

In data 08/06/2006 (Prot. N° 20337 - Pos. 80825) viene richiesta autorizzazione ai sensi della L. 64/74, all'Ufficio del Genio Civile di Catania da parte della [REDACTED], progetto I^ variante per la realizzazione dei 55 alloggi. L'autorizzazione I^ variante viene rilasciata il 14/08/2006 (Prot. N° 28931).

In data 08/06/2006 (Prot. N° 20340 - Pos. 80825) vengono depositato, [REDACTED] all'Ufficio del Genio Civile di Catania, i calcoli della I^ variante ai sensi della L 1086/71 per la realizzazione dei 55 alloggi che vengono restituiti vistati, ai sensi della L. 1086/71, in data 14/08/2006 con prot. N° 28933.

In data 08/06/2006 la [REDACTED] comunica di dover dare inizio ai lavori. Inoltre, viene incaricato come nuovo collaudatore delle opere l'Ing. [REDACTED], in subentro all'[REDACTED] con I^ variante al progetto.

In data 14/08/2006 viene data comunicazione da parte dell'Ufficio



del Genio Civile di Catania di avvenuto deposito degli elaborati progettuali I^ variante, ai sensi dell'art. 4 della legge 1086 del 5/11/1971, contestualmente all'autorizzazione prevista dalla legge n.64 del 2/02/1974, art. 17 e L.R. 07/2003 art. 32 della I^ variante.

Anno 2007:

In data 10/07/2007 (Prot. N° 25798 - Pos. 80825) viene richiesta autorizzazione ai sensi della L. 64/74, all'Ufficio del Genio Civile di Catania da parte della [REDACTED], progetto II^ variante per la realizzazione dei 55 alloggi. L'autorizzazione II^ variante viene rilasciata il 05/03/2008 (Prot. N° 8276).

In data 10/07/2007 (Prot. N° 25801 - Pos. 80825) viene presentato, [REDACTED] all'Ufficio del Genio Civile di Catania, il deposito dei calcoli II^ variante ai sensi della L 1086/71 per la realizzazione dei 55 alloggi e restituito vistato in data 05/03/2008 con nota N° 8280.

In data 19/11/2007 con nota N° 41607 l'Ufficio del Genio Civile di Catania richiede integrazione progetto variante solaio.

Anno 2008:

In data 22/02/2008 con prot. N° 6497 la [REDACTED] integra quanto richiesto con nota N° 41607 dal Genio Civile;

In data 23/07/2008 (prot. N° 26560) il D.L. arch. [REDACTED] deposita all'Ufficio del Genio Civile di Catania, ai sensi della L 1086/71 la Relazione a Strutture Ultimate per la realizzazione dei 55 alloggi.

In data 18/09/2008 (Prot. N° 32756) l'Ufficio del Genio Civile di Catania comunica avvenuto deposito della Relazione a Struttura Ultimata presentata in data 23/07/2008 (prot. N° 26560) per la costruzione dei 55 alloggi sociali siti in Mascalucia località Marretti.

In tale relazione viene dichiarata la conformità, delle strutture realiz-



zate, ai progetti autorizzati (originario, I[^] e II[^] variante) dall'Ufficio del Genio Civile.

In data 03/10/2008 con Prot. N° 34626 viene protocollato il Verbale e Certificato di Collaudo delle strutture realizzate, dal collaudatore ing. [REDACTED], restituito vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 04/11/2008 prot. 39359.

Anno 2010:

In data 08/01/2010 (prot. N° 329) il D.L. arch. [REDACTED] deposita all'Ufficio del Genio Civile di Catania, ai sensi della L 1086/71 la Relazione a Strutture Ultimate riguardante la realizzazione dei muri di sostegno e pozzetti.

In data 03/03/2010 (Prot. N° 6925) l'Ufficio del Genio Civile di Catania comunica avvenuto deposito della Relazione a Struttura Ultimata presentata in data 08/01/2010 (prot. N° 329) riguardante la realizzazione dei muri di sostegno e pozzetti siti in Mascalucia località Marretti.

Anno 2011:

Per difformità riscontrate nell'ambito dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione di 55 alloggi di cui alla Concessione Edilizia N° 12/06 del 27/03/2006, con Ordinanza Dir. N° 8 r.g.o. dell'11/04/2011 viene emessa un'ingiunzione a demolizione e messa in pristino dei 55 alloggi. In particolare si riscontrava:

- variazione dei prospetti;
- variazione delle volumetrie approvate da progetto, con altezza del piano terra da mt.2,40 a mt. 2,70;
- trasformazione ad uso abitativo, con locali soggiorno, cucina e servizi, dei locali garage, con realizzazione di impianti elettrici, idrici e di riscaldamento;
- pendenza delle coperture maggiore a quella ammissibile del 35%;



- trasformazione del controsoffitto del piano secondo in solaio calpestabile, con conseguente aumento delle volumetrie;
- variazioni nella distribuzione interna dei locali ai vari piani.

Tramite suddetta ordinanza si ingiunge alla ██████████, responsabile degli abusi, alla demolizione e il ripristino dei luoghi entro 90 gg. dalla notifica del provvedimento. Si avverte, inoltre, che decorso il termine di legge previsto, l'accertata inottemperanza costituirà titolo per la gratuita immissione in possesso al patrimonio indisponibile del Comune.

In data 15/09/2011 con prot. N° 162/US viene rilasciata parere favorevole dall'Ufficio Igiene Pubblica

Anno 2012:

Con nota del 06/06/2012 prot. 213502 la Procura Distrettuale della Repubblica chiedeva se le opere indicate negli allegati progettuali, depositati ██████████ in segreteria in data 18/05/2012, fossero idonee ad eliminare le difformità rilevate di cui al verbale del 02/02/2012.

Con nota del 22/06/2012 prot. 236848 l'Ufficio del Genio Civile comunicava che le opere in progetto erano idonee ad eliminare le sopradette difformità. Da ciò con nota del 29/06/2012 la Procura Distrettuale della Repubblica dava N.O. alla revoca del Decreto di sospensione lavori del 06/02/2012 prot. N° 46661.

Con nota del 05/07/2012 prot. N° 253352 l'Ufficio del Genio Civile revocava il Decreto di sospensione dei lavori ai soli fini della realizzazione delle opere di adeguamento per l'eliminazione delle difformità a suo tempo riscontrate ed in difformità al progetto presentato.

Viene richiesta sanatoria art.36 D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 legge 47/85) per ottemperare alle difformità riscontrate dalla suddetta ordinanza 08/11 e viene rilasciata dal Comune di Mascalucia attestazione di conformità urbanistica in data 27/08/2012 (Prot. N°23147), con relativi pareri sanitari e



atti istruttori del Genio Civile dichiarando che le opere realizzate in difformità non hanno comportato aumento di superficie utile né tanto meno di volume.

Viene richiesta sanatoria art.36 D.P.R. 380/2001 (ex art. 13 legge 47/85) per ottemperare alle difformità riscontrate dalla suddetta ordinanza 08/11 ed in sede di istruttoria viene, dal Comune di Mascalucia, dato parere favorevole in data 28/11/2012 prot. N° 32949, con le condizioni:

1. dettate dall'Ufficio Sanitario così come da parere del 02/08/2012;
2. dettate dalla Soprintendenza di Catania del 23/11/2012 prot. N° 22913;
3. eventuale acquisizione di N.O. da parte del Genio Civile di Catania;
4. che l'impiantistica in esubero al piano terra (cantina) venga ridotta ai parametri del progetto originario;
5. che i locali sottotetto siano ispezionabili solo mediante botole o scale retrattili.

Tra gli alloggi per i quali è stata richiesta sanatoria rientrano i subal-
terni 69-71-73-75-77-79 nei quali sono stati abbassati i tetti riportando la
pendenza come da progetto approvato, oggetto della presente relazione di
stima, inseriti nell'atto di pignoramento.

In data 23/12/2012 con prot. N° 22913 la Soprintendenza di Catania, per le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica rientranti tra quelle di cui all'art. 167 comma 4 e 5 ed all'art. 181 comma 1 quater del Codice, esprime parere favorevole, determinando una indennità risarcitoria pari ad € 1.807,61 da versare entro giorni 30 dalla ricezione del N.O.;

Anno 2013:

Con nota N° 114667 del 28/03/2013 l'Ufficio del Genio Civile di Catania a seguito di sopralluogo effettuato in data 14/03/2013 da parte di funzionari a causa di esposto da parte dell'ing. XXXXXXXXXX, sono state



riscontrate difformità rispetto al progetto approvato ed alla normativa sismica per cui, da parte dell'Ufficio del Genio Civile. In considerazione di quanto sopra, la ██████████ nella persona del presidente pro tempore sig. ██████████, il D.L. arch. ██████████ e l'impresa esecutrice dei lavori, hanno violato le seguenti disposizioni di legge:

- L.R. N° 7/2003 art. 32 punto 2: (responsabilità del progettista, D.L., impresa circa l'osservanza delle norme sismiche adottate per la progettazione ed esecuzione dei lavori);
- D.P.R. N° 380 del 06/06/2001 art. 103 punto 2: (aver realizzato opere strutturali in difformità al progetto assentito).

L'Ufficio del Genio Civile invia una copia del verbale di accertamento e deduzioni del Capo dell'Ufficio all'Autorità Giudiziaria, come previsto dall'art. 21 della L. 02/02/74 N° 64 (D.P.R. N° 380/2001 art. 96) ed esprime parere che è facoltà dell'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 23 della L. 02/02/1974 N° 64, *“ordinare la demolizione delle opere a delle parti di esse costruite in difformità alle norme della presente legge o dei decreti interministeriali di cui agli art. 1 e 3, ovvero impartire le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine”*, avvalendosi di un perito scelto fra gli ingegneri dello stato al fine di valutare la possibilità di adeguamento e/o sussistenza delle opere, producendo i relativi calcoli.

In data 18/09/2013 il Comune di Mascalucia rilascia concessione N° 56/2013 per l'accertamento di conformità che in riferimento agli immobili oggetto della presente relazione si riferisce ai soli immobili di cui all'edificio “C2” e precisamente int. 31-32-33-34-35 e 36 i quali hanno ripristinato i luoghi mentre i restanti int. 21-24-25-28-29 e 30, facenti parte dell'edificio “C3” non hanno ancora ottemperato e quindi risultano escluse dalla presente concessione.



Anno 2014:

Con nota N° 52192 del 20/03/2014 l'Ufficio del Genio Civile di Catania (Procedimento Penale N° 13483/10 R.G.N.R. contro [REDACTED] - Presidente pro tempore della [REDACTED] - ed altri) a seguito di sopralluogo effettuato in data 18/02/2014 da parte di funzionari a causa di esposto da parte del socio [REDACTED] circa la presunta irregolare riesecuzione di interventi strutturali nella copertura degli immobili del 04/11/2013 prot. N° 320566, sono state riscontrate difformità rispetto al progetto approvato ed alla normativa sismica per cui, da parte dell'Ufficio del Genio Civile in data 10/05/2013 prot. N° 165125. In considerazione di quanto sopra, la [REDACTED] [REDACTED] nella persona del presidente pro tempore sig. [REDACTED], il D.L. arch. [REDACTED] e l'impresa esecutrice dei lavori, hanno violato le seguenti disposizioni di legge:

- L.R. N° 7/2003 art. 32 punto 2: (responsabilità del progettista, D.L., impresa circa l'osservanza delle norme sismiche adottate per la progettazione ed esecuzione dei lavori);
- D.P.R. N° 380 del 06/06/2001 art. 103 punto 2: (aver realizzato opere strutturali in difformità al progetto assentito).

L'Ufficio del Genio Civile invia una copia del verbale di accertamento e deduzioni del Capo dell'Ufficio all'Autorità Giudiziaria, come previsto dall'art. 21 della L. 02/02/74 N° 64 (D.P.R. N° 380/2001 art. 96) ed esprime parere che è facoltà dell'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 23 della L. 02/02/1974 N° 64 e propone l'adeguamento, delle opere in difformità, al progetto assentito ed in subordine la presentazione di un progetto di verifica sismica di quello realizzato.

Anno 2015:

In data 09/06/2015 con prot. N° 94835 la [REDACTED] presenta istanza ai sensi dell'art. 17 della L. N° 64/74 per autorizzazione del progetto



in variante della copertura. L'ufficio del Genio Civile di Catania autorizza ai sensi dell'art. 18 della L. 64/74 l'inizio dei lavori della variante e restituisce copia del progetto munita di visto di cui all'art. 17 della succitata legge sismica.

Anno 2016:

Da relazione tecnica presentata in data 19/04/2016 si evince che i subalterni n° 41-43-45-51-53-59 rimangono ancora escluse dall'accertamento di conformità in quanto non sono stati ripristinati i tetti;

In data 06/06/2016 viene presentata al Comune di Mascalucia una comunicazione di Fine Lavori (autorizzata con concessione edilizia n.01/2013) per il subalterno n°71.

In data 10/05/2016 con prot. N° 13340 la [REDACTED] fa richiesta di autorizzazione allo scarico -Legge Regionale 27/86 – dei reflui di tipo domestico.

In data 06/06/2016 con prot. N° 15770 viene rilasciata dal Comune di Mascalucia Concessione in variante N° 21/2016 - pratica N° 149/2001 – 60/2015, limitatamente a 4 unità immobiliari dell'edificio denominato "C3" non facenti parte della nostra relazione.

Anno 2017:

Da verbale di accertamento del 13/02/2017 da parte del Comando polizia locale- ufficio controllo territorio del Comune di Mascalucia si attesta, con allegata documentazione, che le coperture dei subalterni n° 41-43-45-51-53-59 rimangono ancora difformi dal progetto presentato, e non rispondenti al punto 11 del Regolamento edilizio comunale che prevede una pendenza delle coperture max del 35%.

In data 23/02/2017, la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Catania – Sezione Polizia Giudiziaria – Guardia di Finanza, acquisisce documentazione, presso l'Ufficio Tecnico Sett. Urbanistica del Comune di



Mascalucia, in merito al proc. pen. N° 16716/11 R.G.N.R. e precisamente:

- Concessione edilizia N° 21/2016 unitamente al N.O. dell'Ufficio del Genio Civile di Catania N° 54136 del 29/07/2015 e gli atti istruttori effettuati dall'Ufficio;
- Concessione edilizia N° 56/2013 del 18/09/2013 e gli atti istruttori effettuati dall'Ufficio;
- Concessione edilizia N° 12/2006 del 23/03/2006.

Il responsabile dell'Area dichiara che in merito ai medesimi fatti molti atti sono stati già sottoposti a sequestro da parte della Sezione P.G. Forestale.

In data 23/03/2017 la [REDACTED] fa istanza di richiesta di agibilità con nota prot. N° 8777 alla quale il Comune di Mascalucia risponde con nota N° 12143 del 21/04/2017 dicendo che tale nota non può essere presa in considerazione in quanto prima del rilascio di qualsiasi abitabilità e/o agibilità devono essere collaudate e cedute tutte le opere di urbanizzazione.

In data 14/06/2017 viene inviata al Comune di Mascalucia una comunicazione di Inizio lavori (Prot. N°18092) per il ripristino delle coperture degli alloggi n.33-34-35-36-37-41-42-43, in ottemperanza alla richiesta di demolizione N° 20 del 23/11/2010;

si noti che gli alloggi dal numero 33 al 36, corrispondenti rispettivamente ai subalterni 75-73-71-69 sono oggetto della presente analisi;

Il 26/10/2017 con Prot. N° 33508, viene richiesto dalla [REDACTED] [REDACTED] l'accertamento di conformità in cui ricadono i subalterni di cui sopra, ed il rilascio del relativo permesso di costruire in sanatoria;

Il 23/11/2017 viene fatta richiesta (Prot. N° 36383), dal Responsabile del Procedimento Edilizia Privata al comando di P.M. Sez. antiabusivismo, di accertamento congiunto per la verifica puntuale dei lavori relativi alle coperture delle unità immobiliari al fine di verificare la regolarità e verbalizzare



l'ottemperanza della precedente istanza.

A tale richiesta, l'Ufficio Controllo Territorio risponde, in data 01/12/2017 con protocollo (N° 37332), che tale accertamento di ottemperanza era già stato condotto con redazione del relativo verbale in data 28/02/2012.

Anno 2019:

In data 04/10/2019 con prot. N° 30739 viene rilasciato dal Comune di Mascalucia Permesso di Costruzione N° 25/2019 Prat. N° 149/2001-60/2015 ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. N° 380/01 ex art. 13 Legge 28/02/1985 N° 47 per la regolarizzazione di difformità alla concessione Edilizia originaria N° 12 del 27/03/2006 limitatamente ad un solo immobile, oggetto di pignoramento, e precisamente l'alloggio 35 sub. 71-72.

Complesso edilizio di N° 36 alloggi di edilizia residenziale in C.da Sopraria.

Foglio 19 – Particella 1470:

Anno 2001:

In data 15/11/2001 Prot. N° 29599 viene presentata, al Comune di Mascalucia, istanza tendente ad ottenere l'approvazione del programma costruttivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di 36 alloggi in un'area per edilizia convenzionata, sita in località "Sopraria".

Anno 2003:

Con nota del 26/02/2003 prot. N° 4956 il Comune di Mascalucia ha trasmesso, per il parere di competenza ex art. 13 della L. 64/74, gli elaborati inerenti il programma costruttivo per la realizzazione di N° 36 alloggi di edilizia residenziale pubblica;

Con nota N° 6025 del 30/04/2003 – Posizione N° 698, l'Ufficio del Genio Civile di Catania rilascia parere favorevole;

In data 25/07/2003 viene rilasciato N.O. N° 6255/02 da parte della Soprintendenza BB.CC.AA.

Anno 2005:



In data 21/09/2005 con prot. N° 1352 viene rilasciata Concessione Edilizia N° 45/2005 Pratica N° 149/2001, per la realizzazione di Opere di Urbanizzazione.

In data 24/06/2005 (Prot. N° 21693 - Pos. 81574) viene richiesta autorizzazione ai sensi della L. 64/74, all'Ufficio del Genio Civile di Catania da parte della [REDACTED], per il progetto per la realizzazione dei 36 alloggi. L'autorizzazione viene rilasciata il 27/12/2005 (Prot. N° 44244).

In data 24/06/2005 (Prot. N° 21695 - Pos. 81574) viene presentato, [REDACTED] all'Ufficio del Genio Civile di Catania, il deposito dei calcoli ai sensi della L. 1086/71 per la realizzazione dei 36 alloggi.

In data 27/12/2005 con prot. N° 44245, viene data comunicazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catania di avvenuto deposito degli elaborati progettuali da parte della Ditta [REDACTED], ai sensi dell'art. 4 della legge 1086 del 5/11/1971, contestualmente all'autorizzazione prevista dalla legge n.64 del 2/02/1974, art. 17 e L.R. 07/2003 art. 32.

Anno 2007:

In data 13/03/2007 e 13/11/2007 con prot. N° 8904 e 39161 vengono presentate al Comune di Mascalucia istanze tendenti ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia per la realizzazione di N° 36 alloggi in un'area per edilizia convenzionata, sita in località "Sopraria".

Gli immobili sono stati realizzati con regolare Concessione Edilizia Comunale del 20/11/2007 Prot. N° 40209 - Conc. N° 85/07 - Prat. N°149/2001 alla [REDACTED] per la realizzazione di 36 alloggi in un'area per edilizia convenzionata, sita in località "Sopraria".

In data 31/10/2007 (Prot. N° 39273) viene depositato, da parte del



D.L. [REDACTED], all'Ufficio del Genio Civile di Catania la Relazione a **Struttura Ultimata parziale** (solo per i muri di sostegno facenti parte delle opere di urbanizzazione) per la costruzione dei 36 alloggi sociali siti in Mascalucia località Sopraria la quale viene restituita vistata ai sensi della L. 1086 in data 19/11/2007 con prot. 41807.

Anno 2008:

In data 22/01/2008 con Prot. N° 2354 viene comunicato il deposito del **Verbale e Certificato di Collaudo statico parziale delle strutture realizzate**, depositato dall'ing. [REDACTED] in data 17/12/2007 con Prot. N° 45697.

In data 25/02/2008 con prot. n° 6664 la [REDACTED] [REDACTED] presenta istanza al Comune di Mascalucia con la quale comunica l'inizio dei lavori in data 30/01/2008, inerenti la C.E. 85/07.

In data 05/03/2008 viene presentata [REDACTED] richiesta di N.O. art. 146 D.lgs. N° 42/2004 alla Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali;

In data 14/03/2008 (Prot. N° 9718 - Pos. 81574) viene richiesta autorizzazione ai sensi della L. 64/74, all'Ufficio del Genio Civile di Catania da parte della [REDACTED], per il progetto della I^ variante per la realizzazione dei 36 alloggi.

In data 14/03/2008 (Prot. N° 9720 - Pos. 81574) viene presentato, [REDACTED] all'Ufficio del Genio Civile di Catania, il deposito dei calcoli della I^ variante ai sensi della L. 1086/71 per la realizzazione dei 36 alloggi.

In data 16/05/2008 prot. N° 15844 il comune di Mascalucia ha trasmesso all'Ufficio del Genio Civile, per il parere di competenza ex art. 13 L. 64/74, il progetto per la realizzazione in variante di N° 44 alloggi;



In data 06/06/2008 con prot. N° 20173/20174, viene data comunicazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Catania di avvenuto deposito degli elaborati progettuali I^ variante da parte della [REDACTED], ai sensi dell'art. 4 della legge 1086 del 5/11/1971, contestualmente all'autorizzazione della I^ variante prevista dalla legge n.64 del 2/02/1974, art. 17 e L.R. 07/2003 art. 32.

Questa I^ variante presentata riguarda:

- l'introduzione di una nuova tipologia di solai diversa da quelli autorizzati;
- nuovo calcolo strutturale del corpo A che viene chiamato corpo A1;

In data 12/06/2008 con prot. n° 3968/08 la Soprintendenza rilascia N.O. alla variante al piano costruttivo ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e realizzazione degli immobili in c.da Sopraria;

In data 10/12/2008 l'Ufficio del Genio Civile di Catania rilascia parere favorevole con nota N° 44738 - POS. 92523;

Anno 2010:

In data 22/09/2010 con Proc. Penale N° 3584/10 Mod. 45 viene sottoposta a sequestro la documentazione presso il Comune di Mascalucia relativa alla [REDACTED], da parte della Procura Distrettuale della Repubblica – Sezione Polizia Giudiziaria – Corpo Forestale Catania, per reati di abusivismo edilizio “.....in totale difformità ai titoli abitativi....”;

In data 25/10/2010 prot. N° 34033 PRATICA N° 149/01, la [REDACTED] ha presentato richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. N° 380/2001 relativamente al programma costruttivo per N° 36 alloggi in loc. Sopraria;

In data 26/11/2010 il Comune di Mascalucia con Ordinanza N° 23 ingiungeva ai sensi degli artt. 31 e 32 del D.P.R. N° 380/2001 la rimozione



o la demolizione delle difformità (vedi Ordinanza Dir. N° 9 r.g.o. del 11/04/2011 il Comune di Mascalucia riportata di seguito).

In data 16/12/2010 il D.L. [REDACTED] presenta al Comune di Mascalucia una relazione tecnica sulle difformità riscontrate in cantiere.

Anno 2011:

In data 07/02/2011 il Capo Area responsabile del procedimento ing. [REDACTED] del Comune di Mascalucia a seguito dell'istanza presentata [REDACTED] in data 25/10/2010 con prot. N° 34033 riguardante il progetto in sanatoria ai sensi degli artt. 34 e 36 del D.P.R. 380/2001 per le difformità apportate rispetto al progetto approvato, ma non ripristinabili, in quanto la loro rimozione arrecherebbe pregiudizio alla restante parte degli edifici, esprime parere favorevole all'approvazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 con le seguenti motivazioni:

1. visto il progetto approvato e la relativa concessione;
2. viste le risultanze dei sopralluoghi e le verifiche tecniche ai sensi dell'art. 4 della L.R. N° 37/85 ed ai sensi della L.R. 4/2005;
3. considerato che il volume in eccesso realizzato può essere considerato necessario per perseguire le finalità della L.R. N° 4/2005;
4. visto che già sulle pareti esterne è stato adottato un rivestimento isolante "a cappotto" agli stessi fini, si ravvisa la conformità urbanistica delle opere in sanatoria ai sensi dell'art. 36;
5. per le opere che lascerebbero presumere un cambio di destinazione d'uso al piano terra, le stesse devono essere rimosse e ripristinata la destinazione di garage, ripostiglio ed ingresso previsto nel progetto approvato, nonché il contestuale ripristino dei vani cucina al piano primo.

In data 14/02/2011 l'Ufficio del Genio Civile di Catania richiede, alla Procura presso il Tribunale di Catania, accesso al cantiere, la quale autorizza al sopralluogo di accesso al cantiere in data 22/02/2011 con prot. N° 6818.



In data 15/02/2011 il dott. ing. [REDACTED], su incarico della ditta [REDACTED] in qualità di impresa esecutrice dei lavori, esprime parere circa l'esistenza di pregiudizio, di cui al comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, che verrebbe a crearsi per i piani sottostanti (secondo, primo e terra) del progetto in questione in caso di demolizione del tetto e del solaio su cui posa. Nel caso specifico la difformità eseguita è costituita dalla realizzazione di un solaio piano a quota copertura piano secondo con soprastante piano sottotetto coperto da struttura lignea, poggiante su timpani in muratura al posto della soluzione progettuale autorizzata che prevedeva la realizzazione di un tetto in c.a. a due falde, spingente, con sottostante controsoffittatura a chiusura del secondo piano. Le strutture spingenti, come è noto, non sono ammesse in zona sismica in presenza di strutture portanti in muratura, mentre lo sono in presenza di strutture portanti in c.a. o in acciaio. Tuttavia la realizzazione di una struttura spingente in c.a., anche se ammissibile dal punto di vista normativo, comporta l'insorgere di forti sollecitazioni flessionali sugli elementi verticali (pilastri), soprattutto negli ultimi livelli. Tali sollecitazioni agiscono già in condizioni statiche, ma a queste si devono sommare le sollecitazioni in condizioni dinamiche (sisma).

Il proporzionamento di elementi strutturali sottoposti a simili stati di sollecitazione deve essere considerato sin dalle prime fasi di progettazione qualora l'idea progettuale strutturale perseguita sia quella che prevede la realizzazione dell'elemento spingente in copertura. In caso contrario se, come di fatto è avvenuto, l'idea progettuale è quella realizzata, strutturalmente più semplice, in queste condizioni gli elementi strutturali sommitali non hanno i requisiti per rispondere, con i gradi di sicurezza previsti dalla normativa vigente, alle maggiori sollecitazioni nascenti con la demolizione delle strutture sommitali e con la eventuale realizzazione del tetto spingente. In definitiva



l'ing. [REDACTED] certifica che le demolizioni delle parti eseguite difforme-
mente rispetto al progetto approvato, non possono avvenire senza pregiudi-
zio della parte eseguita in conformità;

In data 24/03/2011 la c.e.c. ha espresso parere negativo avendo indi-
viduato, fra le opere denunciate dalla [REDACTED] come difformi, un unico
intervento **INSANABILE** dall'art. 36 riguardante la pendenza delle coper-
ture già eseguite maggiore di quella ammissibile del 35% in quanto il volume
da esse racchiuso deve essere imputato in quello urbanistico e come tale,
eccede rispetto a quello consentito per la zona C3 in questione;

In data 01/04/2011 l'Ufficio del Genio Civile di Catania esprime pa-
rere di merito con nota N° 12384.

In data 01/04/2011 con prot. N° 9598 Pratica VA 109/10, il Comune
di Mascalucia, vista l'istanza prot. 34033 del 25/10/2010 e successiva ad in-
tegrazione del 03/03/2011 prot. N° 6563, ravvisa che le citate istanze non
possono essere meritevoli di accoglimento, sempre per la maggiore pendenza
rispetto a quella consentita dal P.R.G.

In data 11/04/2011 il Comune di Mascalucia con Ordinanza Dir. N°
9 r.g.o. ingiunge la demolizione e rimessa in pristino delle opere come da
concessione N° 85/07 in quanto dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati
dall'ufficio in data 23/12/2010-24/12/2010-02/02/2011, sono state riscontrati
interventi in assenza dei previsti pareri e/o autorizzazioni preventive. Tali
difformità consistono:

1. variazione dei prospetti;
2. piani terra per la gran parte predisposti con l'impiego di materiali per fini
abitativi, quali pavimenti in ceramica, impianti elettrici con varie prese e
luci, predisposizione scarichi per cucine e servizi, infissi esterni in allu-
minio ad ante, anziché basculanti per locali garage come da progetto;
3. variazione delle sezioni con maggiore altezza del piano terra da m. 2,40



- a m. 2,70 con un aumento di volumetria oltre quella del progetto approvato;
4. trasformazione del controsoffitto del piano secondo a solaio calpestabile con conseguente utilizzo del sottotetto a locali di sgombero e con aumento di volume rispetto a quello approvato per eccesso di pendenza oltre quella regolamentare, mediante accesso nella gran parte , con scala retrattile;
 5. variazioni nella distribuzione interna dei locali ai vari piani.

In data 05/07/2011 la ██████████ richiede la verifica di intervenuta ottemperanza dichiarando di aver ingiunto la demolizione delle sole opere per le quali la c.e.c. aveva ritenuto l'assenza della conformità urbanistica (ossia le falde del tetto) e quindi il loro ripristino come da progetto approvato. Inoltre aggiunge che nel caso di ottemperanza all'ordinanza con il ripristino della conformità urbanistica si potrà procedere alla regolarizzazione di tutte le opere difformi con la procedura prevista dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 ex 13 della L. 47/85;

In data 14/09/2011 con prot. N° 26816 la ██████████ presenta istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per le difformità di cui alla C.E. N° 85 del 20/11/2007, il Comune di Mascalucia a seguito del verbale di accertamento di ottemperanza da parte della P.M. così come disposto dall'ordinanza N° 9 del 11/04/2011, in fase di istruttoria in data 25/10/2011, esprime parere favorevole di approvazione con le seguenti prescrizioni:

1. che venga acquisito il N.O. da parte della Soprintendenza di Catania ;
2. eventuale acquisizione di N.O. da parte del Genio Civile;
3. che l'impiantistica in esubero al piano terra (garage/cantina) venga ridotta ai parametri del progetto approvato;
4. che i locali sottotetto siano ispezionabili solo mediante botole o scale retrattili;



5. che vengano realizzati le predisposizioni dei locali cucina al piano primo così come proposto nel progetto e come previsto nella concessione edilizia originaria.

In data 28/10/2011 con prot. N° 31847 la ██████████ resenta istanza al Comune di Mascalucia di accertamento compatibilità urbanistica, il quale risponde con parere favorevole di approvazione della variante ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 con nota del 31/10/2011 prot. N° 31983 ma alle condizioni stabilite in fase d'istruttoria, sopra riportate;

Anno 2012:

In data 30/01/2012 con prot. N° 1629 la Soprintendenza di Catania, per le opere realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica rientranti tra quelle di cui all'art. 167 comma 4 e 5 ed all'art. 181 comma 1 quater del Codice, esprime parere favorevole, determinando una indennità risarcitoria pari ad € 1.549,38 da versare entro giorni 30 dalla ricezione del N.O.;

In data 06/02/2012 l'Ufficio del Genio Civile di Catania con nota N° 46661 emette Decreto di Sospensione dei Lavori ai sensi dell'art. 22 della L. 02/02/74 N° 64 fino alla pronuncia dell'Autorità Giudiziaria, in quanto dal verbale di accertamento redatto dai Funzionari dell'Ufficio si evince che la demolizione e la messa in pristino della copertura dell'alloggio N° 36 (subalterno 69) è ancora in corso di esecuzione senza rispettare le condizioni di sicurezza;

In data 05/07/2012 l'Ufficio del Genio Civile di Catania con nota N° 256352 emette Decreto di Revoca Sospensione dei Lavori ai sensi dell'art. 21 della L. 02/02/74 N° 64 vista la nota della Procura Distrettuale della Repubblica del 29/06/2012 con cui Codesta Procura dava il N.O. alla revoca del Decreto di Sospensione del 06/02/2012 prot. N°46661.

Anno 2013:

In data 25/01/2013 con prot. N° 2444 il Comune di Mascalucia rilascia



Concessione Edilizia N° 01/13 pratica 149/2001 var. 77/2011, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per le difformità apportate in fase di realizzazione dei fabbricati e consistenti in:

1. lavori di realizzazione di solaio in c.a. al piano secondo in luogo del controsoffitto originario;
2. variazione delle sezioni relative al piano terra;
3. lievi modifiche di prospetto degli edifici non rappresentate nei grafici originali;
4. modifiche interne ed esterne ai 36 alloggi.

Risulta che la ██████████ abbia versato in data 23/01/2013 tramite bonifico, sanzione amministrativa, per un importo pari ad € 9.378,72.

Anno 2015:

In data 03/03/2015 la ██████████ comunica al Comune di Mascalucia la fine lavori di cui alla Concessione Edilizia N° 01/2013 inerenti gli alloggi nn. 4,5,6,7,8 e 11 del corpo "A", nn. 13,16,20 e 22 del corpo "B" e nn. 25,26,29,30 e 36 del corpo "C", protocollata in data 04/03/2015 con prot. N° 5660;

In data 21/09/2015 la ██████████ comunica al Comune di Mascalucia la fine lavori di cui alla Concessione Edilizia N° 01/2013 inerenti gli alloggi nn. 1 e 2 del corpo "A", nn. 19 e 23 del corpo "B" e nn. 28 e 32 del corpo "C" e chiede il rilascio dell'agibilità, protocollata in data 22/09/2015 con prot. N° 24946;

In data 27/10/2015 il Comune di Mascalucia, in riferimento alla richiesta di abitabilità e/o agibilità sopra riportata, invita la ██████████ a voler fornire al fine del prosieguo dell'istruttoria, di documentazione.

k. verifichi inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o




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

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Nel punto precedente si è ampiamente specificato quanto richiesto nel presente punto.

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

Gli immobili al momento del sopralluogo risultano:

1. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 3, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 3, risulta assegnato  in qualità di custode e che in atto lo abita;
2. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 4, piano T-1-2 censito al



- N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 4, risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
3. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 13, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 13. risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
 4. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 16, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 16 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
 5. Immobile sito in Via Aldo Moro N.19 interno 17, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 17 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
 6. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.10, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 26 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
 7. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.12, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 27 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
 8. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.14, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 28 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
 9. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.22, piano T-1-2 censito al



- N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 32 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto non lo abita;
10. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N.28, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 35 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
11. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 21 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 59 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
12. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 24 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 53 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto non lo abita;
13. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 25 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 51 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
14. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 28 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 45 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
15. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 29 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 43 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;



16. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.4, interno 30 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 41 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
17. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 31 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 79 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
18. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 32 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 77 risulta assegnato [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
19. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 33 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 75 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto risulta affittato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
20. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 34 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 73 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;
21. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 35 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 71 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto non lo abita;



22. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N.8, interno 36 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 69 risulta assegnato dalla [REDACTED] in qualità di custode e che in atto lo abita;

l) Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze 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.

1. Immobile sito in Via Aldo Moro N. 19 interno 3, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 3 – cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 7.5 vani, rendita catastale € 600,38 di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;



E' confinante ad est con strada condominiale, a nord con stessa ditta, a sud stessa ditta e ovest con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode [REDACTED] nell'anno 2017. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato con esclusione dei seguenti lavori:

- Porte interne, porta esterna blindata e cancello carrabile in ferro;
- Fornitura e collocazione di tutti i sanitari;
- Fornitura e messa in opera di Caldaia e termosifoni;
- Opere murarie e completamento impianto idraulico e di riscaldamento;
- Intonaco civile per interni e strato di finitura e tinteggiatura interna ed esterna;
- Completamento impianto elettrico;
- Contributo per opere straordinarie all'interno del complesso edilizio quali pavimentazione strade interne condominiali etc...

Per tali lavori vengono quantificati [REDACTED], sul verbale di consegna, in € 30.000,00 (euro trentamila/00) che sono stati detratti dal piano finanziario del socio in quanto lo stesso si è assunto l'onere del completamento dell'immobile.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da un vano unico più un bagno e due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da un salone, cucina e bagno oltre accessori mentre il secondo piano da due vani, un camerino ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente. Attualmente l'alloggio risulta rifinito, in ogni sua parte mancante, da parte del socio custode assegnatario.



Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.


La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle in



gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

2. Immobile sito in Via Aldo Moro N. 19 interno 4, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 4, – cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 7.5 vani, rendita catastale € 600,38 di proprietà della   adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con strada condominiale, a nord con stessa ditta, a sud stessa ditta e ovest con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode  nell'anno 2014. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato con esclusione dei seguenti lavori:

- Ringhiera perimetrale esterna con relativa pittura;
- Pittura cancello carrabile e pedonale in ferro lato giardino e lato ingresso;
- Fornitura e messa in opera delle porte interne;
- Fornitura e collocazione di tutti i sanitari dei bagni;
- Fornitura e messa in opera di Caldaia e termosifoni;
- tinteggiatura facciata piano terra lato ingresso e giardino;



- tinteggiatura interna pareti, soffitti intero alloggio e ringhiera scala interna;
- Completamento impianto elettrico;
- Contributo per opere straordinarie all'interno del complesso edilizio quali pavimentazione strade interne condominiali etc...

Per tali lavori, escluso il contributo per opere straordinarie non preventivate in sede di assegnazione, vengono quantificati XXXXXXXXXX sul verbale di consegna, in € 5.000,00 (euro cinquemila/00) che sono stati detratti dal piano finanziario del socio in quanto lo stesso si è assunto l'onere del completamento dell'immobile.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da un vano unico più un bagno e due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani e un bagno mentre il secondo piano da tre vani ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Attualmente l'alloggio risulta rifinito, in ogni sua parte mancante, da parte del socio custode assegnatario.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia,



all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

3. Immobile sito in Via Aldo Moro N. 19 interno 13, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 13, – cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 8.5 vani, rendita catastale € 680,43 di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con strada condominiale, a nord con area condominiale, a sud stessa ditta e ovest con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode [REDACTED] nell'anno 2014. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato con esclusione dei seguenti lavori:

- Ringhiera perimetrale esterna con relativa pittura;
- Fornitura, messa in opera e pitturazione cancello pedonale e carrabile in ferro lato giardino;
- Fornitura e messa in opera e pittura della ringhiera scala interna e pittura ringhiere balconi intero alloggio;
- Fornitura e messa in opera delle porte interne;
- Fornitura e collocazione di buttatoio bagno piano terra;
- Fornitura e messa in opera di Caldaia e termosifoni;
- Sistemazione e riempimento giardino con terra vegetale;
- tinteggiatura facciata piano terra lato ingresso e giardino;
- copertina in calcestruzzo muro esterno per circa 25 ml lato ingrasso alloggio a lato retro giardino;
- sistemazione copertura per messa in sicurezza;
- Completamento impianto elettrico e citofonico;



- Contributo per opere straordinarie all'interno del complesso edilizio quali pavimentazione strade interne condominiali etc...

Per tali lavori, escluso il contributo per opere straordinarie non preventivate in sede di assegnazione, vengono quantificati XXXXXXXXXX sul verbale di consegna, in € 17.000,00 (euro diciassettemila/00) che sono stati detratti dal piano finanziario del socio in quanto lo stesso si è assunto l'onere del completamento dell'immobile.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da un vano unico più un bagno e due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Sul cortile esterno è stata realizzata una veranda sotto il ballatoio del piano primo per m² 8.00 (da sanare). Il piano primo da due vani e un bagno mentre il secondo piano da due vani, un camerino ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente. Attualmente l'alloggio risulta rifinito, in ogni sua parte mancante, da parte del socio custode assegnatario.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati



sono riportati nella tabella allegata.

4. Immobile sito in Via Aldo Moro N. 19 interno 16, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 16, – cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 7.5 vani, rendita catastale € 600,38 di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con strada condominiale, a nord con stessa ditta, a sud stessa ditta e ovest con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode [REDACTED] nell'anno 2014. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato con esclusione dei seguenti lavori:

- ringhiera perimetrale esterna lato giardino e lato ingresso carrabile con relativa pittura;
- fornitura, messa in opera e pitturazione cancello pedonale e ringhiera in ferro lato giardino;
- fornitura, messa in opera e pittura della ringhiera in ferro scala interna per n.4 rampe di scale;
- fornitura e messa in opera delle porte interne;
- smalto ringhiera balconi per intero alloggio;
- fornitura e collocazione di buttatoio e bidet con relativa rubinetteria bagno piano terra;
- fornitura e messa in opera di Caldaia e termosifoni;
- sistemazione e riempimento giardino con terra vegetale;
- tinteggiatura facciata piano terra lato ingresso e giardino;
- pavimentazione in cotto esterna per circa mq 2.50 lato ingresso e lato giardino;
- sistemazione copertura per messa in sicurezza;



- completamento impianto elettrico e citofonico;
- contributo per opere straordinarie all'interno del complesso edilizio quali pavimentazione strade interne condominiali etc...

Per tali lavori, escluso il contributo per opere straordinarie non preventivate in sede di assegnazione, vengono quantificati XXXXXXXXXX sul verbale di consegna, in € 9.000,00 (euro novemila/00) che sono stati detratti dal piano finanziario del socio in quanto lo stesso si è assunto l'onere del completamento dell'immobile.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da un vano unico più un bagno con annesso antibagno e due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani tra cui la cucina ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente. Attualmente l'alloggio risulta rifinito, in ogni sua parte mancante, da parte del socio custode assegnatario.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati



sono riportati nella tabella allegata.

- 5.** Immobile sito in Via Aldo Moro N. 19 interno 17, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 17, – cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 8 vani, rendita catastale € 640,41 di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con strada condominiale, a nord con stessa ditta, a sud stessa ditta e ovest con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig. [REDACTED] nell'anno 2015. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato con esclusione dei seguenti lavori:

- ringhiera perimetrale esterna lato giardino con relativa pittura;
- pittura interna pareti e soffitti intero alloggio;
- copertina muri esterni perimetrali alloggio lato giardino;
- sistemazione autobloccanti lato ingresso;
- fornitura e messa in opera delle porte interne intero alloggio;
- ripristino intonaco e mattonelle per un 20%;
- Bagni piano terra, primo e secondo piano sprovvisti di sanitari con relative rubinetterie;
- fornitura e messa in opera di Caldaia e termosifoni;
- tinteggiatura facciata piano terra lato ingresso e giardino;
- completamento impianto elettrico e citofonico;
- contributo per opere straordinarie all'interno del complesso edilizio quali pavimentazione strade interne condominiali etc...

Per tali lavori, escluso il contributo per opere straordinarie non preventivate in sede di assegnazione, vengono quantificati [REDACTED] sul verbale di consegna, in € 9.000,00 (euro novemila/00) che sono stati



detratti dal piano finanziario del socio in quanto lo stesso si è assunto l'onere del completamento dell'immobile.



L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da un vano unico cucina ed un bagno e due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani ed un bagno mentre il secondo piano da due vani ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Attualmente l'alloggio risulta rifinito, in ogni sua parte mancante, da parte del socio custode assegnatario.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 6.** Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N. 10, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 26, – cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 11 vani, rendita catastale € 880,56 di proprietà della 
 adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale



Per tali lavori, escluso il contributo per opere straordinarie non preventivate in sede di assegnazione, vengono quantificati [REDACTED] sul verbale di consegna, in € 10.000,00 (euro diecimila/00) che sono stati detratti dal piano finanziario del socio in quanto lo stesso si è assunto l'onere del completamento dell'immobile.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da un vano unico cucina, un bagno e lavanderia, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Attualmente l'alloggio risulta rifinito, in ogni sua parte mancante, da parte del socio custode assegnatario.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio e grate esterne in ferro. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

7. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N. 12, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 27, – cat. A/2 – Classe



6 – Consistenza 9 vani, rendita catastale € 720,46 di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con via Caduti del Lavoro, a nord con stessa ditta, a sud stessa ditta e ovest con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig. [REDACTED] nell'anno 2015. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato con esclusione dei seguenti lavori:

- ringhiera perimetrale esterna con relativa pittura;
- fornitura e messa in opera di cancello ingresso carrabile e cancello pedonale in ferro lato giardino e lato ingresso con relativa pittura;
- pittura interna pareti e soffitti intero alloggio;
- fornitura e posa in opera di scala interna in marmo con relativa ringhiera;
- pittura ringhiera balconi per intero alloggio;
- sistemazione copertura per messa in sicurezza;
- fornitura e messa in opera delle porte interne intero alloggio;
- posa in opera di pavimento piano terra, primo e secondo pari al 20%;
- bagni piano terra, primo e secondo piano sprovvisti di sanitari con relative rubinetterie;
- fornitura e messa in opera di caldaia e termosifoni;
- fornitura e messa in opera di infissi esterni in alluminio;
- completamento impianto elettrico per intero alloggio e citofonico;
- coloritura facciata piano terra lato ingresso e lato giardino;
- copertina muri esterni perimetrali alloggio lato ingresso e lato giardino;
- contributo per opere straordinarie all'interno del complesso edilizio



quali pavimentazione strade interne condominiali etc.

Per tali lavori, escluso il contributo per opere straordinarie non preventivate in sede di assegnazione, vengono quantificati [REDACTED] sul verbale di consegna, in € 12.000,00 (euro dodicimila/00) che sono stati detratti dal piano finanziario del socio in quanto lo stesso si è assunto l'onere del completamento dell'immobile.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da un vano unico ed un bagno, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani tra cui la cucina ed un bagno mentre il secondo piano da due vani, un disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Attualmente l'alloggio risulta rifinito, in ogni sua parte mancante, da parte del socio custode assegnatario.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

8. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N. 14, piano T-1-2 censito al



N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 28, – cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 600,38 di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con via Caduti del Lavoro, a nord con stessa ditta, a sud stessa ditta e ovest con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig. [REDACTED] nell'anno 2015. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato con esclusione dei seguenti lavori:

- ringhiera perimetrale esterna con relativa pittura;
- fornitura e messa in opera di cancello ingresso carrabile e cancello pedonale in ferro lato giardino e lato ingresso con relativa pittura;
- sistemazione terra vegetale lato ingresso pedonale;
- fornitura e posa in opera di pluviali;
- sistemazione fognatura dell'alloggio;
- fornitura e posa in opera di ringhiera interna alloggio con relativa pittura;
- sistemazione copertura per messa in sicurezza;
- fornitura e messa in opera delle porte interne intero alloggio;
- bagni piano terra, primo e secondo piano sprovvisti di sanitari con relative rubinetterie;
- fornitura e messa in opera di caldaia e termosifoni;
- completamento impianto elettrico per intero alloggio e citofonico;
- coloritura facciata piano terra lato ingresso e lato giardino;
- copertura muri esterni perimetrali alloggio lato ingresso e lato giardino;
- contributo per opere straordinarie all'interno del complesso edilizio



quali pavimentazione strade interne condominiali etc.

Per tali lavori, escluso il contributo per opere straordinarie non preventivate in sede di assegnazione, vengono quantificati [REDACTED] sul verbale di consegna, in € 10.000,00 (euro diecimila/00) che sono stati detratti dal piano finanziario del socio in quanto lo stesso si è assunto l'onere del completamento dell'immobile.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da un vano unico cucina ed un bagno, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Attualmente l'alloggio risulta rifinito, in ogni sua parte mancante, da parte del socio custode assegnatario.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle in gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

9. Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N. 22, piano T-1-2 censito al



N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 32, – cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 680,43 di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con via Caduti del Lavoro, a nord con stessa ditta, a sud stessa ditta e ovest con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig. [REDACTED] nell'anno 2010. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato con esclusione dei seguenti lavori:

- ringhiera perimetrale esterna con relativa pittura;
- fornitura e messa in opera di cancello ingresso carrabile e cancello pedonale in ferro lato giardino e lato ingresso con relativa pittura;
- sistemazione terra vegetale lato ingresso pedonale;
- fornitura e posa in opera di ringhiera interna alloggio con relativa pittura;
- fornitura e messa in opera delle porte interne intero alloggio;
- bagni piano terra, primo e secondo piano sprovvisti di sanitari con relative rubinetterie;
- fornitura e messa in opera di caldaia e termosifoni;
- completamento impianto elettrico per intero alloggio e citofonico;
- coloritura facciata piano terra lato ingresso e lato giardino;
- copertura muri esterni perimetrali alloggio lato ingresso e lato giardino;
- contributo per opere straordinarie all'interno del complesso edilizio quali pavimentazione strade interne condominiali etc.

Per tali lavori, escluso il contributo per opere straordinarie non preventivate in sede di assegnazione, vengono quantificati [REDACTED]



sul verbale di consegna, in € 14.000,00 (euro quattordicimila/00) che sono stati detratti dal piano finanziario del socio in quanto lo stesso si è assunto l'onere del completamento dell'immobile.


L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da un vano unico ed un bagno, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Attualmente l'alloggio risulta rifinito, in ogni sua parte mancante, da parte del socio custode assegnatario.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 10.** Immobile sito in Via Caduti del Lavoro N. 28, piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterno 35, – cat. A/2 – Classe 6 – Consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 680,43 di proprietà della 



stati detratti dal piano finanziario del socio in quanto lo stesso si è assunto l'onere del completamento dell'immobile.


L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto da due vani tra cui la cucina ed un bagno, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da tre vani ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Attualmente l'alloggio risulta rifinito, in ogni sua parte mancante, da parte del socio custode assegnatario.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio, e grate in ferro. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 11.** Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 4, interno 21 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 59, – cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98 di proprietà della  adibito ad abitazione di tipo civile, non



avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con altra ditta, a nord con strada interna al complesso, ad ovest con strada interna a sud con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig. [REDACTED] [REDACTED] nell'anno 2009. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani tra cui la cucina ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani, disimpegno ed un bagno. Al primo piano è presente una veranda di mq 4.38 da sanare. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.



12. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 4, interno 24 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 53, – cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98 di proprietà della ██████████ adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con stessa ditta, a nord con strada interna al complesso, ad ovest con altra ditta a sud con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig. ██████████ nell'anno 2010. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani, disimpegno ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani, disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia,



all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 13.** Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 4, interno 25 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 51, – cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 436,41 di proprietà della ██████████ adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con altra ditta, a nord con strada interna al complesso, ad ovest con stessa ditta a sud con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig. ██████████ nell'anno 2009. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani ed un bagno mentre il secondo piano da due vani, disimpegno, ripostiglio ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono



in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 14.** Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 4, interno 28 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 45, – cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98 di proprietà della [REDACTED] adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con stessa ditta, a nord con strada interna al complesso, ad ovest con stessa ditta a sud con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig. [REDACTED] nell'anno 2009. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani tra cui la cucina ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani, disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di



gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 15.** Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 4, interno 29 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 43, – cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98 di proprietà della ██████████ adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con stessa ditta, a nord con strada interna al complesso, ad ovest con stessa ditta a sud con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig.ra ██████████ nell'anno 2009 (come dichiarato in fase di sopralluogo). Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani ed un bagno mentre il



secondo piano da tre vani, disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 16.** Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 4, interno 30 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 41, – cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 436,41 di proprietà della ██████████ adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con spazio condominiale, a nord con strada interna al complesso, ad ovest con stessa ditta a sud con stradella condominiale. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig. ██████████ nell'anno 2011 (come dichiarato in fase di sopralluogo). Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.



L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani ed un bagno mentre il secondo piano da due vani, disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio, e grate esterne in ferro. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 17.** Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 8, interno 31 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 79, – cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98 di proprietà della ██████████ adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con stessa ditta, a nord con stradella condominiale, ad ovest con spazio condominiale ed a sud strada interna al complesso. Esso è stato consegnato all'attuale custode ██████████



██████████ nell'anno 2009 (come dichiarato in fase di sopralluogo). Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani, disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con parquet, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 18.** Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 8, interno 32 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 77, – cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98 di proprietà della ██████████ adibito ad abitazione di tipo civile, non



avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con stessa ditta, a nord con stradella condominiale, ad ovest con stessa ditta ed a sud strada interna al complesso. Esso è stato consegnato all'attuale custode sig. [REDACTED] nell'anno 2009 (come dichiarato in fase di sopralluogo). Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani, disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.



19. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 8, interno 33 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterno 75, – cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98 di proprietà della ██████████ adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con stessa ditta, a nord con stradella condominiale, ad ovest con stessa ditta ed a sud strada interna al complesso. Esso è stato consegnato all'attuale custode ██████████ nell'anno 2010. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani, disimpegno ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani, disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia,



all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

20. Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 8, interno 34 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, **(subalterno 73 soppresso abusivamente)** cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98, **oggi subalterno 203 per fusione e cambio d'uso abusivi dei sub. 73 (A/2) e 74 (C/6) il 17/09/2019** cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 570,68, – di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con stessa ditta, a nord con stradella condominiale, ad ovest con stessa ditta ed a sud strada interna al complesso. Esso è stato consegnato all'attuale custode [REDACTED] nell'anno 2009. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.



L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage **(oggi facente parte dell'appartamento per cambio d'uso e fusione abusiva il 17/09/2019)** e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani tra cui la cucina ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani, disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.


Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.



La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato effetto parquet scuro, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 21.** Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 8, interno 35 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, **(subalterno 71 soppresso abusivamente)** cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98, **oggi subalterno 207 per fusione e cambio d'uso abusivi dei sub 71 (A/2) e 72 (C/6) il 23/10/2019** cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 570,68, – di proprietà 
 adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;

E' confinante ad est con stessa ditta, a nord con stradella condominiale, ad ovest con stessa ditta ed a sud strada interna al complesso. Esso è stato consegnato all'attuale custode  nell'anno 2010. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage **(oggi facente parte**





dell'appartamento per cambio d'uso e fusione abusiva il 23/10/2019) e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani tra cui la cucina ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani, disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato effetto parquet scuro, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.

- 22.** Immobile sito in Via Crocifisso Marretti N. 8, interno 36 piano T-1-2 censito al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, **(subalterno 69 soppresso abusivamente)** cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 7 vani, rendita catastale € 469,98, **oggi subalterno 202 per fusione e cambio d'uso abusivi dei sub 69 (A/2) e 70 (C/6) il 17/09/2019** cat. A/2 – Classe 5 – Consistenza 8,5 vani, rendita catastale € 570,68,- di proprietà della 
 adibito ad abitazione di tipo civile, non avente caratteristiche di lusso. L'immobile risulta inserito nel territorio comunale comprendente agglomerati urbani nel Comune di Mascalucia;



E' confinante ad est con stessa ditta, a nord con stradella condominiale, ad ovest con stessa ditta ed a sud strada interna al complesso. Esso è stato consegnato all'attuale custode [REDACTED] nell'anno 2009. Sul verbale di consegna risulta che l'alloggio è stato ultimato, mentre sono nella fase di completamento le opere di urbanizzazione e le opere condominiali interne al complesso.

L'alloggio è composto da piano terra, primo e secondo. Il piano terra è composto dall'ingresso da cui si accede al garage (**oggi facente parte dell'appartamento per cambio d'uso e fusione abusiva il 17/09/2019**) e scala che porta al primo piano, due cortili rispettivamente lato ingresso dalla strada condominiale e lato interno. Il piano primo da due vani ed un bagno mentre il secondo piano da tre vani, disimpegno ed un bagno. Il dettaglio delle superfici verrà inserito in apposita tabella allegata alla presente.

Si precisa che l'appartamento è fornito di impianto di acqua calda sanitaria e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas.

La pavimentazione, su tutto l'immobile, è realizzata con mattonelle di gres porcellanato scuro, le pareti sono intonacate e tinteggiate in tutti i locali, le pareti dei WC risultano parzialmente rivestite con maiolica, il soffitto risulta tinteggiato. L'appartamento ha un'altezza interna di m. 2.70 su tutti i piani. La porta d'ingresso è blindata e quelle interne dei vari locali sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio (vetro camera) e persiane esterne anch'esse in alluminio, grate esterne in ferro. L'impianto elettrico ed idrico sono realizzati sottotraccia secondo le normative vigenti in materia, all'epoca della realizzazione degli stessi.

La superficie commerciale ed i coefficienti di ponderazione utilizzati sono riportati nella tabella allegata.



1) DATI IMMOBILE: Via Aldo Moro n.19 interno 3 - FG. 19 Part. 1470 SUB. 3- SOPRARIA				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	134	185	1	185
Superficie n.r. esterna	100		0,25	25
Veranda				0
totale		185		210
2) DATI IMMOBILE: Via Aldo Moro n.19 interno 4 - FG. 19 Part. 1470 SUB.4 - SOPRARIA				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	134	185	1	185
Superficie n.r. esterna	100		0,25	25
Veranda				0
totale		185		210
3) DATI IMMOBILE: Via Aldo Moro n.19 interno 13 - FG. 19 Part. 1470 SUB. 13 - SOPRARIA				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	134	185	1	185
Superficie n.r. esterna	138		0,25	34,5
Veranda (da sanare)	8		0,6	4,8
totale		185		224,3
4) DATI IMMOBILE: Via Aldo Moro n.19 interno 16 - FG. 19 Part. 1470 SUB. 16 - SOPRARIA				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	134	185	1	185
Superficie n.r. esterna	104		0,25	26
Veranda				0
totale		185		211
5) DATI IMMOBILE: Via Aldo Moro n.19 interno 17 - FG. 19 Part. 1470 SUB. 17 - SOPRARIA				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	134	185	1	185
Superficie n.r. esterna	113		0,25	28,25
Veranda				0
totale		185		213,25
6) DATI IMMOBILE: Via Caduti del Lavoro n.10 - FG. 19 Part. 1470 SUB. 26 - SOPRARIA				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	134	185	1	185
Superficie n.r. esterna	145		0,25	36,25
Veranda				0
totale		185		221,25
7) DATI IMMOBILE: Via Caduti del Lavoro n.12 - FG. 19 Part. 1470 SUB. 27 - SOPRARIA				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	134	185	1	185
Superficie n.r. esterna	144		0,25	36
Veranda				0
totale		185		221



8) DATI IMMOBILE: Via Caduti del Lavoro n.14 - FG. 19 Part. 1470 SUB. 28 - SOPRARIA				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	134	185	1	185
Superficie n.r. esterna	140		0,25	35
Veranda				0
totale		185		220
9) DATI IMMOBILE: Via Caduti del Lavoro n.22 - FG. 19 Part. 1470 SUB. 32 - SOPRARIA				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	134	185	1	185
Superficie n.r. esterna	143		0,25	35,75
Veranda				0
totale		185		220,75
10) DATI IMMOBILE: Via Caduti del Lavoro n.28 - FG. 19 Part. 1470 SUB. 35 - SOPRARIA				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	134	185	1	185
Superficie n.r. esterna	146		0,25	36,5
Veranda				0
totale		185		221,5
11) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.4 interno 21 - FG. 15 Part. 1469 SUB. 59 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda (da sanare)	4,4		0,6	2,64
totale		133		143,89
12) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.4 interno 24 - FG. 15 Part. 1469 SUB. 53 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25
13) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.4 interno 25 - FG. 15 Part. 1469 SUB. 51 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25
14) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.4 interno 28 - FG. 15 Part. 1469 SUB. 45 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25




15) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.4 interno 29 - FG. 15 Part. 1469 SUB. 43 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25
16) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.4 interno 30 - FG. 15 Part. 1469 SUB. 41 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25
17) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.8 interno 31 - FG. 15 Part. 1469 SUB. 79 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25
18) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.8 interno 32 - FG. 15 Part. 1469 SUB. 77 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25
19) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.8 interno 33 - FG. 15 Part. 1469 SUB. 75 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25
20) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.8 interno 34 - FG. 15 Part. 1469 SUB. 203 ex 73 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25
21) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.8 interno 35- FG. 15 Part. 1469 SUB. 207 ex 71 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25



22) DATI IMMOBILE: Via Croc. Marretti n.8 interno 36- FG. 15 Part. 1469 SUB. 202 ex 69 - MARRETTI				
	Superficie netta [mq]	Superficie lorda coperta [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale [mq]
Appartamento	98	133	1	133
Superficie n.r. esterna	33		0,25	8,25
Veranda				0
totale		133		141,25

Piante dei singoli appartamenti come da sopralluogo e catastale (vedi allegato "C").

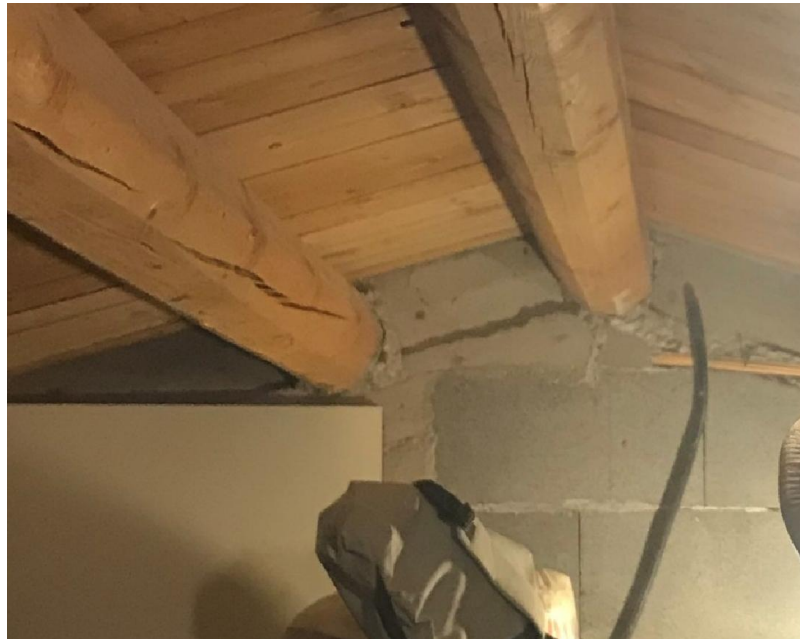
Si fa presente che, dove sono stati abbassati i tetti in contrada Marretti (edifici 31-32-33 e 35), che la grossa orditura lignea è stata realizzata riutilizzando quella esistente già nel 2009 (anno in cui furono eseguite le coperture), tranne negli edifici 34 e 36 dove la grossa orditura è stata sostituita con legno lamellare, il che significa che tali travi già collocate nel 2009 hanno nel tempo assorbito l'umidità rilasciata dal cls, generando fenomeni di fessurazione passante, patologie inaccettabili se superano le dimensioni così come indicate nella scheda tecnica () del legname stesso ed allegata alla relazione tecnica depositata al Genio Civile di Catania. Per chiarezza si riporta quanto indicato nella scheda sopra citata “ fessurazioni




passanti ammesse solo alle estremità, per una lunghezza non maggiore della larghezza dell'elemento ligneo”, nel caso in esame sono state riutilizzate le travi lignee che presentano un quadro fessurativo che supera i limiti imposti e dettati dalla scheda tecnica e dalle norme per l'utilizzo dei materiali strutturali lignei.



E' stato appurato, in fase di sopralluogo che gli arcarecci risultano an-
negati all'interno dei cordoli, tale inserimento ovviamente rende inefficace
l'azione del cordolo dal momento che risulta interrotta la continuità delle
armature del cordolo stesso.



Particolare tetto abbassato alloggio 32 

Negli elaborati tecnici presentati al Genio Civile di Catania il 14/05/2012
per il progetto di adeguamento delle coperture, con demolizione e ricostru-
zione delle strutture esistenti, dei fabbricati siti in località Marretti in Masca-
lucia, si indica come materiale da utilizzare per le terzere delle dim.18x18 il
“Legno Lamellare”, riportando i valori di resistenza e quelli di proprietà di
modo elastico e di massa volumica appartenenti alla tipologia del “Legno
Lamellare”.

Per quanto riscontrato sui luoghi, il sottoscritto ha notato che il materiale
utilizzato per la realizzazione delle terzere delle dim. 18x18 non appartiene
alla categoria indicata quale “Legno Lamellare” ed inoltre le terzere presenti



di un'analisi dei carichi adeguata.

2. Come già evidenziato, i timpani di copertura sono stati realizzati in muratura caratterizzata da blocchi in laterizio semi-pieni di tipo POROTON 800 così come previsto in progetto. Si prende atto però che, da quanto dichiarato dalla Direzione dei Lavori, tali blocchi in POROTON sono stati posti in opera con foratura in orizzontale anziché verticale, quindi nella direzione con minore resistenza a compressione. Infatti la resistenza della muratura disposta con fori verticali è pari a 10 N/mm^2 mentre la resistenza a compressione nella direzione ortogonale è pari a $1,5 \text{ N/mm}^2$. Viene riportata la verifica con foratura orizzontale dalla quale dichiarano che i timpani in muratura effettivamente utilizzati (POROTON 800), per l'adeguamento degli edifici in località Marretti sono staticamente e sismicamente idonei.

In data 06/05/2013 hanno prodotto una seconda relazione tecnica effettuando una verifica per la tipologia di legno adoperato ed interesse, i quali precisano che:

1. La copertura è stata realizzata con orditure principali e secondarie con travi "uso Trieste" in legno di abete-larice di classe C18. Considerando le caratteristiche tecniche del legno massiccio con essenze in abete larice, classificato secondo l'Attestato di Qualificazione N° 0016/09-L, di classe C18 uso Trieste, da verifica di calcolo si evince che le orditure principali, poste ad interasse di 65 cm, e secondarie, effettivamente utilizzate (legno abete larice "uso Trieste" C18) per l'adeguamento degli edifici siti in località Marretti, sono staticamente e sismicamente idonee. Le suddette relazioni sono state restituite depositate con nota 165125 in data 10/05/2013.

Per il ripristino dei tetti, da una sommaria valutazione effettuata dallo



scrivente, con prezzi da prezzo Regionale e per quelle voci non comprese, da idonee valutazioni di mercato, si è venuto a stabilire un costo approssimativo, per singolo appartamento di € 18.000,00.

Circa lo stato di manutenzione e dei difetti riscontrati, lo scrivente durante i sopralluoghi effettuati ha rilevato che:



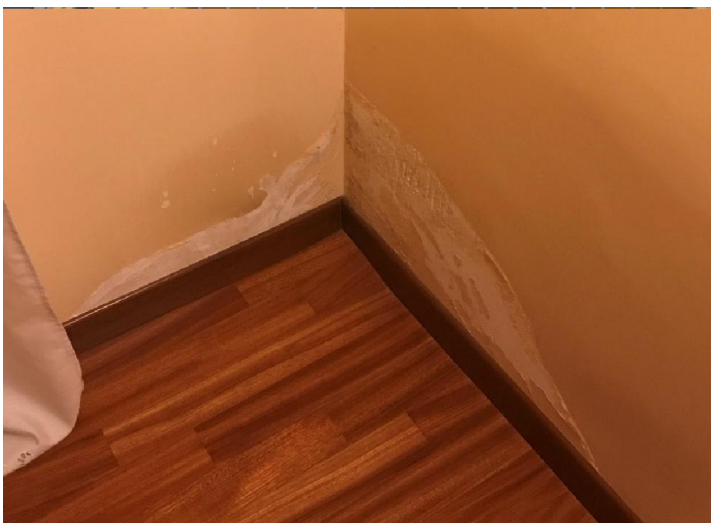
a. Presenza d'umidità in tutti i solai, compreso frontalini, dei balconi piano 1° e 2° lato prospetto principale e lato cortile interno, relativi a tutti gli alloggi. In particolare, sono presenti sulla pavimentazione dei suddetti balconi e lungo la superficie dell'intradosso dei predetti solai e frontalini



delle macchie d'umidità di forma irregolare, tale umidità ha portato alla formazione di efflorescenze all'interno degli stessi alloggi rendendoli non più salubri.

b. Cattiva verniciatura delle ringhiere d'affaccio degli stessi balconi;

c. Macchie d'umidità all'interno degli alloggi sulle pareti confinanti con gli stessi balconi;



Pertanto, per quanto accertato, a parere dello scrivente, la presenza di efflorescenze e patine biologiche sulle aree sopra descritte è da at-



tribuire a delle infiltrazioni dovute alla mancanza di una giusta ed indispensabile impermeabilizzazione dei balconi compresa la non perfetta esecuzione dei frontalini degli stessi e la non corretta esecuzione delle opere che garantiscono il displuvio delle acque dai balconi.

Discorso a parte va fatto per la cattiva verniciatura delle ringhiere d'affaccio degli stessi balconi, che, come sopra documentato, quest'ultime oggi si presentano privi di regolare verniciatura in molti punti, per di più, lo scrivente ha rilevato presenza di ingiustificata ruggine sul passamano delle stesse ringhiere, scaturite naturalmente dal mancato utilizzo di un idoneo smalto antiruggine e modalità di esecuzione errate. Si chiarisce che per eliminare definitivamente tutti i difetti costruttivi rilevati e che possano ancora peggiorare lo stato dell'immobile con il passare del tempo, è necessario un lavoro di dettaglio sulla pavimentazione esistente dei balconi in questione e sulle ringhiere d'affaccio degli stessi balconi e precisamente:

- rimuovere nuovamente la pavimentazione, il battiscopa e il relativo massetto delle pendenze in tutti i balconi sopra detti;
- una volta eseguiti i lavori di rimozione ricollocare un nuovo massetto con giuste pendenze e idonea impermeabilizzazione realizzata con guaina prefabbricata a base di bitume dello spessore minimo di 4 mm, con armatura in poliestere, posta in unico strato, in opera a caldo, con giunti sovrapposti per almeno 10 cm, compresa spalmatura del sottofondo con emulsione bituminosa, compresi risvolti di raccordo con le pareti per una altezza minima di 20 cm. Collocare la nuova pavimentazione e battiscopa, in opera con collanti o malta cementizia dosata in parti uguali di cemento e sabbia e/o spianata di malta fine tirata a regola compreso il sottofondo, e la boiacatura con prodotto speciale per la stuccatura e la sigillatura;



- Riverniciare tutte le ringhiere sopra richiamate, con mano di minio di piombo e due mani di colori ad olio o smalto previa preparazione con scartavetratura, spolveratura e ripulitura della superficie, compreso l'onere dei ponti di servizio e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola;
- d. Intonaco con presenza di leggere lesioni che sono in corso di manifestazione sul frontalino solaio piano primo e parete scala piano terra;

Per il ripristino di tali danni da una sommaria valutazione effettuata dallo scrivente, con prezzi da prezzario Regionale e per quelle voci non comprese, da idonee valutazioni di mercato, si è venuto a stabilire un costo approssimativo, per singolo appartamento di € 2.500,00.

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

La scelta del metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima rappresenta sempre un momento di estrema delicatezza e riflessione, a tal proposito ho ritenuto doveroso, anche in relazione all'odierna situazione del mercato immobiliare, proporre vari metodi di stima, in modo tale da poter valutare gli immobili nel modo più sereno e coscienzioso.

I metodi qui utilizzati sono:

- Stima sintetica – comparativa;
- Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi.

1) Stima sintetica - comparativa:

I parametri che sono stati presi in considerazione, riguardano sia fattori



intrinseci che estrinseci, ovvero nel nostro caso: la posizione degli immobili, sia quelli di contrada Marretti che Sopraria, che è in una zona periferica a ridosso del centro urbano della città.

Il prezzo assunto attraverso informazioni su altri immobili della stessa epoca di costruzione, nella zona in questione, tenuto conto delle condizioni intrinseche dell'immobile e delle condizioni di manutenzione del fabbricato cui appartiene, è di 850,00 €/m².

Poiché gli immobili hanno una superficie lorda fra loro diversa si è riportato il calcolo su tabella allegata

2) Stima analitica o di capitalizzazione dei redditi:

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi di costi e ricavi attraverso cui si giunge al reddito netto, previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che a tal proposito si è assunto al 3,50%.

Da informazioni desunte per immobili analoghi nella zona, tenuto conto delle condizioni, dell'ubicazione e dello stato di conservazione, può ritenersi equo un reddito lordo mensile medio fra i vari alloggi pari a € 3.40/mq lordi e quindi un reddito annuo lordo come riportato in tabella allegata.

Da tale importo lordo è stato detratto il 30% per spese annue di manutenzione, imposte ed altro calcolando così un reddito annuo netto.

Considerando un tasso di capitalizzazione pari al 3,50% il valore di ogni singolo immobile sarà quanto riportato in tabella allegata.

Onde evitare eventuali errori esistenti nei predetti metodi di valutazione, ritengo equo mediare i risultati arrotondando l'importo che ne risulta e assumendolo come valore di stima, ottenendo quindi il valore, di ogni singolo alloggio, così come riportato in tabella allegata.

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza



di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.

Considerando dal valore stimato una riduzione pari al 15% si ha un valore ridotto, per il singolo alloggio, pari a quanto riportato in tabella.

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

Trattandosi di 22 immobili distinti, si può procedere alla vendita di ogni singolo immobile.

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

Vedi allegato "B" alla presente.

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


Trattasi di 22 immobili distinti tutti intestati alla Società debitrice esecutata e quindi non esistono difficoltà di vendita in quanto si può procedere alla vendita di ogni singolo immobile.

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito



predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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 creditore procedente.

Trattasi di 22 immobili distinti tutti intestati alla 

 debitrice esecutata.

Conclusioni

Gli immobili oggetto della presente perizia hanno le seguenti caratteristiche:

- N° 10 appartamenti in villetta a schiera, su tre piani f.t., facenti parte di un progetto costruttivo per la realizzazione di N° 36 alloggi sociali di edilizia residenziale pubblica, in area "C3" del P.R.G. in Contrada



Sopraria di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED]

- N° 12 appartamenti in villetta a schiera, su tre piani f.t., facenti parte di un progetto costruttivo per la realizzazione di N° 55 alloggi sociali di edilizia residenziale pubblica, in area “C3” del P.R.G. in Contrada Marretti di proprietà della [REDACTED]
 - censiti al N.C.E.U. al foglio 19, particella 1470, subalterni 3 – 4 – 13 – 16 – 17 – 26 – 27 – 28 – 32 – 35 i 10 immobili di contrada Sopraria;
 - censiti al N.C.E.U. al foglio 15, particella 1469, subalterni 59 – 53 – 51 – 45 – 43 – 41 – 79 – 77 – 75 – ex 73 oggi 203 – ex 71 oggi 207 – ex 69 oggi 202 i 12 immobili di contrada Marretti;
 - superficie commerciale lorda di ogni singolo alloggio è stata riportata sulla tabella allegata;
 - sulla base delle valutazioni precedentemente eseguite si è ottenuto che il valore a base d’asta relativo alla vendita di ogni singolo alloggio, ridotto dell’aliquota del 15 %, è pari a quanto riportato in tabella allegata.
- **Si fa presente che non risultano depositate la Relazione a Strutture Ultimate da parte del D.L. [REDACTED] ed il collaudo da parte dell’ing. [REDACTED] e conseguentemente la conformità ai sensi dell’art. 28 della L. 64/74 per gli alloggi di Sopraria mentre risultano depositati sia Relazione che Collaudo per gli alloggi di Marretti senza specificare le difformità realizzate (tali adempimenti sono a carico [REDACTED]).**



- **Tutti gli alloggi sono sprovvisti della SCA – agibilità (tali adempimenti sono a carico [REDACTED]).**

Alla presente relazione depositata in originale, fanno parte integrante n° 9 allegati:

- verbali di inizio operazioni peritali e sopralluoghi per ogni singolo alloggio;
- elaborato fotografico distinto per ogni singolo alloggio;
- estratti di mappa terreni, visure storiche per soggetto, elenco subalterni, elaborati planimetrici, planimetrie catastali immobili e planimetrie da rilievo;
- visure ipotecarie;
- certificati Destinazione Urbanistica;
- Collaudi strutturali e Relazioni a Strutture Ultimate;
- Verbali di assegnazione e consegna alloggi ai singoli soci;
- Stralcio della documentazione acquisita presso la Pubblica Amministrazione;
- Tabella Stima singoli alloggi.

Catania 26/02/2021

L'Esperto Stimatore
(dott. ing. Baldassare Nicotra)

