

TRIBUNALE DI CATANIA

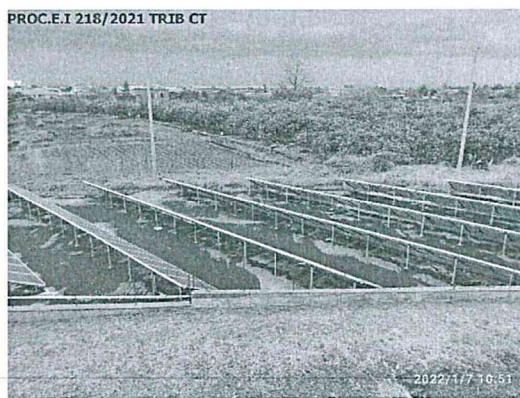
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva immobiliare n° 218-2021 R.G.Es.

Promossa da SIENA NPL 2018 s.r.l. e per essa JULIET s.p.a.

Nei confronti di: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il Tecnico
Ing. Giuseppe Linguaglossa



INDICE (cliccare sul quesito in azzurro per andare alla relativa pagina)

1. Incarico	pag. 03
2. Operazioni / Accertamenti	pag. 03
3. Bene immobile oggetto di valutazione	pag. 04
4. Risposte ai quesiti	pag. 05
Quesito a)	pag. 05
Quesito b)	pag. 09
Quesito c)	pag. 09
Quesito d)	pag. 12
Quesito e)	pag. 14
Quesito f)	pag. 14
Quesito g)	pag. 19
Quesito h)	pag. 20
Quesito i)	pag. 21
Quesito j)	pag. 24
Quesito k)	pag. 27
Quesito l)	pag. 28
Quesito m)	pag. 45
Quesito n)	pag. 58
Quesito o)	pag. 66
Quesito p)	pag. 66
Quesito q)	pag. 67
5. Conclusioni	pag. 73
6. Elenco allegati	pag. 73



1. Incarico

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Sig. Giudice **Francesco Lentano**, in data 2 Dicembre 2021 veniva conferito al sottoscritto **Ing. Giuseppe Linguaglossa**, certificato ai sensi della ISO/IEC 17024:2004 - UNI 11558:2014 quale "*esperto in valutazioni immobiliari*", iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Catania al n° 1201 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 1872, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da

SIENA NPL 2018 s.r.l. e per essa JULIET s.p.a. nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] iscritta al n. **218/2021 R.G.Es.**

Lo scrivente dopo aver prestato giuramento, per via telematica, in data 10 Dicembre 2021, esaminata la documentazione agli atti e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., redigeva la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti nel decreto di nomina.

2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti digitali depositati presso il Tribunale di Catania. Successivamente avviava le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell'immobile ed intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Sequenza delle operazioni:

- **10 Dicembre 2021** - Lo scrivente inoltrava richiesta, presso l'anagrafe del Comune di Mascali, di certificato contestuale e estratto per riassunto atto di matrimonio degli esecutati con prot. n 0026602;



- **10 Dicembre 2021** - Lo scrivente inoltrava richiesta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali, di accesso agli atti urbanistici con prot. n° 0026603;
- **13 Dicembre 2021** - Lo scrivente inoltrava richiesta di Certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Mascali con prot. n. 0026625 e n. 0026628 ;
- **20 Dicembre 2022** – Lo scrivente inviava comunicazione della data di sopralluogo agli interessati; tramite raccomandata agli esecutati [REDACTED] per Pec al procuratore del Procedente fissando la stessa per il giorno 07/01/2022 ;
- **07 Gennaio 2022** – veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili interessati dapprima per quelli ricadenti in Via S. Quasimodo alla presenza della esecutata [REDACTED] e successivamente per quelli ubicati in Via Pietralonga alla presenza del figlio degli esecutati [REDACTED]. Si apprendeva in tale data che l'esecutato [REDACTED] era deceduto il 13 Giugno 2021;
- **17 Gennaio 2022** veniva eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Mascali prelevando copia della documentazione necessaria alla stesura peritale.

torna all'indice generale

3 Beni immobili oggetto di valutazione

Gli immobili pignorati, oggetto della presente relazione, sono costituiti da terreni ed immobili residenziali, ubicati nel territorio del Comune di Mascali.

- **Un lotto di terreno**, con la presenza di un impianto fotovoltaico, costituito dalle part.lle 12 e 245 del Fg. 27 del Comune di Mascali;
- **Un piccolo complesso edilizio** costituito da 5 unità abitative, due locali tecnici/depositi e cinque box auto, sito in Via Pietralonga n.ri 25-27 nel Comune di Mascali, riportati in catasto fabbricati al fg. 27 part. 246 sub da 1 a 12. Si precisa che



nel pignoramento e nella nota di trascrizione vengono indicati anche i sub da 13 a 17,

ma questi rappresentano Beni Comuni non Censibili ai vari subalterni.

- **Due appartamenti ed un garage** facenti parte di un fabbricato sito in Via Salvatore Quasimodo n° 16 nel Comune di Mascali, riportati in Catasto fabbricati al fg. 26 part. 344 sub 1, 3, 4.

[torna all'indice generale](#)

4. risposte 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;”*

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali acquisite (Visura e Visura Storica) e dai sopralluoghi eseguiti, risulta che i beni immobili, sottoposti a pignoramento e trascritti, risultano censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Mascali come da elenco appresso riportato.

Nell'elenco sottostante vengono riportati oltre i dati immobiliari anche i confini degli immobili .

CATASTO DEI TERRENI COMUNE DI MASCALI

CATASTO DEI TERRENI COMUNE DI MASCALI									
Numero	Foglio	Mappale	qualità	classe	sup. mq	Deduzione	reddito dominicale	reddito Agrario	Confini
1	27	12	area fabb dem		63	0	0	0	Confini: Nord- Via Pietralonga ; Est- fg 27 part. 220; Sud- fg 27 part. 245; Ovest- fg 27 part. 245.
2	27	245	Agrum	2	2724	0	126,61	46,43	Confini: Nord- Via Pietralonga; Est- fg 27 part 220,12 ; Sud- fg 27 part 229; Ovest- fg 27 part 229.



CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MASCALI

Numero	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale	Piano	Indirizzo e Confini
3	27	246	1	A/2	7	6 v	542,28	T	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- app sub 2 ; Est- corte di pertinenza su part. 245; Sud-corte di pertinenza e piscina; Ovest-corte di pertinenza su part 229.
4	27	246	2	A/2	6	3 v	232,41	T	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- app. sub 3; Est- corte di pertinenza e vialetto; Sud- app sub 1; Ovest- area su spazio comune sub 17.
5	27	246	3	A/2	6	3 v	232,41	T	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- app. sub 4; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 2; Ovest- area su spazio comune sub 17.
6	27	246	4	A/2	6	3 v	232,41	T	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- app. sub 5; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 3; Ovest- area su spazio comune sub 17.
7	27	246	5	A/2	6	3 v	232,41	1	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- corte di pertinenza; Est- corte di pertinenza e vialetto ; Sud- app sub 4; Ovest- area su spazio comune sub 17.
8	27	246	6	C/2	5	105 mq	357,91	1	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- sub 7; Est- balcone su sub 1 ; Sud-terrazza su area libera sub 1; Ovest- balcone su spazio comune sub 17.
9	27	246	7	C/2	5	105 mq	357,91	1	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- terrazza su area libera sub 5 ; Est - balcone su area libera sub 4; Sud- deposito sub 6; Ovest-balcone su spazio comune sub 17.
10	27	246	8	C/6	7	25 mq	99,42	S1	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- area di manovra sub 17; Est-terrapieno ; Sud- garage sub 9; Ovest-area di manovra sub 17
11	27	246	9	C/6	7	25 mq	99,42	S1	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- garage sub 8; Est-terrapieno ; Sud-garage sub 10; Ovest-area di manovra sub 17
12	27	246	10	C/6	7	25 mq	99,42	S1	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- garage sub 9; Est-terrapieno ; Sud-garage sub 10; Ovest-area di manovra sub 17
13	27	246	11	C/6	7	25 mq	99,42	S1	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- garage sub 10; Est-terrapieno ; Sud-garage sub 12; Ovest-area di manovra sub 17
14	27	246	12	C/6	7	49 mq	194,86	S1	Via Pietralonga sn (oggi n° 25-27) Confini: Nord- garage sub 11; Est-terrapieno ; Sud-terrapieno; Ovest-area di manovra sub 17



Numero	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale	Piano	Indirizzo e Confini
15	26	344	1	A/2	6	5 v	387,34	T	Via Salvatore Quasimodo 16 Confini: Nord- altro edificio su part 343; Est - app. sub 2 e bncc sub 7; Sud- corpo scala sub 6 su via Quasimodo; Ovest- corte su Via S. Giuseppe
16	26	344	3	A/2	6	5 v	387,34	1	Via Salvatore Quasimodo 16 Confini: Nord- altro edificio su part 343; Est - app. sub 2 e corpo scala; Sud- corpo scala su via Quasimodo; Ovest- balcone su area libera sub 1
17	26	344	4	C/6	5	78 mq	225,59	S5	Via Salvatore Quasimodo 16 Confini: Nord- terrapieno; Est - spazio di manovra sub 7; Sud- Terrapieno; Ovest- terrapieno.

Si precisa che nel Pignoramento e nella nota di trascrizione relativi agli immobili ricadenti sul fg 27 part.IIIa 246 risultano pignorati anche i sub da 13 a 17. Essi sono costituiti da Beni Comuni non censibili come appresso indicato:

SUB	UBICAZIONE	N CIV	PIANO	DESCRIZIONE
13	Via Pietralonga	sn oggi 25-27	T-1 S1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB. 1 E 6
14	Via Pietralonga	sn oggi 25-27	T - S1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB. 2 E 3.
15	Via Pietralonga	sn oggi 25-27	T-1 S1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB. 4, 5 E 7.
16	Via Pietralonga	sn oggi 25-27	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE (DISIMPEGNO D'INGRESSO) AI SUB. 4 E 5.
17	Via Pietralonga	sn oggi 25-27	T - S1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (INGRESSO CARRABILE, INGRESSO PEDONALE E CORTE) A TUTTI I SUB.

I Beni Comuni Non Censibili (abbreviato BCNC) sono porzioni di fabbricato che non possiedono una autonoma capacità reddituale. In genere si tratta di scale, androni, locali vasche etc. Nel proseguo della relazione essi non verranno stimati singolarmente ma se ne considera la presenza nelle unità immobiliari a cui essi sono "comuni".

ELENCO STORICO CATASTALE PARTICELLE

Per ciascuno degli immobili pignorati, è stata effettuata una visura catastale storica (all. 3.5-3.6), con lo scopo, tra l'altro, di individuare la diversa denominazione nel ventennio delle



singole particelle, a seguito di eventuali frazionamenti o accorpamenti, ed individuare altresì, la diversa denominazione dei terreni sui quali vennero edificati gli immobili urbani. Dalle visure catastali storiche effettuate, si ricava pertanto sinteticamente quanto appresso:

Catasto terreni COMUNE DI MASCALI:

fg 27 part 246	Ex part.IIa 230 Frazionamento del 23/06/2004 prot. n. CT0180411; Ex part.IIa 170 Frazionamento del 10/01/1992 prot. n 130815
Fg 27 part 12	La particella non ha modificato la propria denominazione (ex fabb. rurale)
Fg 27 part 245	Ex part.IIa 230 Frazionamento del 23/06/2004 prot. n. CT0180411; Ex part.IIa 170 Frazionamento del 10/01/1992 prot. n 130815
Fg 27 part 246	Ex part.IIa 230 Frazionamento del 23/06/2004 prot. n. CT0180411; Ex part.IIa 170 Frazionamento del 10/01/1992 prot. n 130815
Fg 26 part 344	La part.IIa non ha modificato la propria denominazione nel ventennio

Catasto fabbricati COMUNE DI MASCALI

fg 27 part 246 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	Le unità immobiliari non hanno modificato la propria denominazione nel ventennio. Tutte le unità immobiliari vennero edificate sul terreno fg 27 part. 246 con Costituzione in catasto del 09/07/2010 prot. CT0373313 e variazione nel classamento del 02/12/2010 prot. CT0660973
fg 26 part 344 sub. 1, 3, 4	Le unità immobiliari non hanno modificato la propria denominazione nel ventennio Tutte le unità immobiliari vennero edificate sul terreno fg 26 part. 344 con Costituzione in catasto del 10/05/1996 prot. 21096.1/1996



torna all'indice generale

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;”*

Lo scrivente, nell'esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo della procedura in oggetto, ha verificato che il pignoramento del 24/03/2021 promosso da **Siena NPL 2018 S.R.L.**, e trascritto il 29/04/2021 ai n.ri 19053/14286, ha colpito immobili intestati, secondo quote differenti, ai sig.ri [REDACTED]

I dati identificativi degli immobili e le quote, indicate nel pignoramento, sono corrispondenti ai dati identificativi e relative quote, riportate nella trascrizione dello stesso, come sopra indicato. Si precisa come indicato al precedente punto “a” che sia nella nota di trascrizione, sia nel pignoramento, risultano indicati beni comuni non censibili. Tali immobili non verranno stimati singolarmente, ma se ne considera la presenza negli immobili principali per i quali essi sono in comune.

torna all'indice generale

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;”*

Dalla consultazione delle visure catastali (all 3.5 – 3.6) e dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (all 7.3), risulta che gli esecutati [REDACTED], hanno contratto matrimonio in regime di separazione dei beni in data 23/01/1988. Si è appreso



inoltre dal certificato di stato di famiglia al decesso (all 7.2), che il sig. [REDACTED] è deceduto il 13/06/2021.

Ad oggi non è stata eseguita alcuna successione e le quote e le comproprietà dei beni pignorati sono riportati nelle tabelle sottostanti:

ELENCO TERRENI E QUOTE PIGNORATE COMUNE DI MASCALI

N°	FG	Part	Qualità	Cl	Sup mq	R.D. €uro	R.A. €uro	Proprietà	Quota Propr.	Commento
1	27	12	area fabb dem		63,00			[REDACTED]	1/1	Quote interamente pignorate
2	27	245	Agrum	2	2.724,00	126,61	46,43	[REDACTED]	1/1	

ELENCO FABBRICATI E QUOTE PIGNORATE COMUNE DI MASCALI

N°	FG	PART	SUB	CAT	CL	CONS mq/vani	R.C. €URO	PROP,	Quota	Commento
3	27	246	1	A/2	7	6 v	542,28	[REDACTED]	1/1	Quote interamente pignorate
4	27	246	2	A/2	6	3 v	232,41	[REDACTED]	1/1	Quote interamente pignorate
5	27	246	3	A/2	6	3 v	232,41	[REDACTED]	1/1	Quote interamente pignorate
6	27	246	4	A/2	6	3 v	232,41	[REDACTED]	1/1	Quote interamente pignorate
7	27	246	5	A/2	6	3 v	232,41	[REDACTED]	1/1	Quote interamente pignorate



N°	FG	PART	SUB	CAT	CL	CONS mq/vani	R.C. €URO	PROP,	Quota	Commento
8	27	246	6	C/2	5	105 mq	357,91		1/1	Quote interamente pignorate
9	27	246	7	C/2	5	105 mq	357,91		1/1	Quote interamente pignorate
10	27	246	8	C/6	7	25 mq	99,42		1/1	Quote interamente pignorate
11	27	246	9	C/6	7	25 mq	99,42		1/1	Quote interamente pignorate
12	27	246	10	C/6	7	25 mq	99,42		1/1	Quote interamente pignorate
13	27	246	11	C/6	7	25 mq	99,42		1/1	Quote interamente pignorate
14	27	246	12	C/6	7	49 mq	194,86		1/1	Quote interamente pignorate
	27	246	13	bene comune non censibile part 246				bncc ai sub 1 e 6		
	27	246	14	bene comune non censibile part 246				bncc ai sub 2 e 3		
	27	246	15	bene comune non censibile part 246				bncc ai sub 4,5 e 7		
	27	246	16	bene comune non censibile part 246				bncc ai sub 4 e 5		
	27	246	17	bene comune non censibile part 246				bncc a tutti sub		
15	26	344	1	A/2	6	5 v	387,34		1/1	Quote interamente pignorate
16	26	344	3	A/2	6	5 v	387,34		1/1	Quote interamente pignorate
17	26	344	4	C/6	5	78 mq	225,59		1/1	Quote interamente pignorate

I debitori eseguiti, non hanno acquisito le proprietà degli immobili pignorati e dei terreni su cui essi sorgono per effetto di successione mortis causa.



Si rileva che all'esecutato [REDACTED], gli immobili fg.27, partt.Ile 12 -245 (ex 230 ex 170 ex 147 ex 11); fg.12 part.Ile 246 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17, costruiti su ente urbano si are 27,24 part.Ila 245 (ex 230 ex 170 ex 147 ex 11), pervennero da potere di [REDACTED], a quest'ultimo pervenuti in dipendenza della successione [REDACTED] deceduta il 10/09/2001, registrata ad Acireale il 04/02/2004, rep.102/181, trascritta in data 14/01/2005 ai nn.2828/2003, devoluta per testamento pubblicato con verbale del 03/06/2002, notaio Filippo Patti di Riposto, rep.217201.

Quanto sopra indicato, verrà meglio appresso specificato al successivo punto "d".

torna all'indice generale

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;"**

Al fine di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, e per la successiva ricerca di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui al punto (e), lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie e ricerche, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, per il **periodo compreso tra il giorno 29 Aprile 2021 ed il 24 Marzo 2001** rilevando quanto appresso.

Ad Epaminonda Giovanni

gli immobili fg.27, partt.Ile 12, 245, 246 (ex 230 ex 170 ex 147 ex 11), pervennero per la intera quota del diritto di proprietà, per averlo acquistato con atto del 08/07/2004, rogito notaio Marco Cannizzo di Catania, rep.29165/14418 (all 5.3) ,trascritto in data 09/07/2004 ai nn.36070/23098, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]



0 [redacted], codice fiscale [redacted]. N.B. Nella nota, [redacted] è indicato come ditta con codice fiscale [redacted] gli immobili erano pervenuti in dipendenza della successione a [redacted] nata a Fiumefreddo Di Sicilia il [redacted] codice fiscale [redacted] deceduta il 10/09/2001, registrata ad Acireale il 04/02/2004, rep.102/181, trascritta in data 14/01/2005 ai nn.2828/2003, devoluta per testamento pubblicato con verbale del 03/06/2002, notaio Filippo Patti di Riposto, rep.217201, trascritto in data 29/06/2002 ai nn.25336/19123. Accettazione tacita di eredità trascritta il 04/06/2021 ai n.ri 25482/19132 (all. 6.4). A [redacted] gli immobili erano pervenuti per atto di transazione del 02/06/1973, notaio Gaetano Cesarò di Giarre, trascritto in data 22/06/1973 ai nn.26914/22816, da potere di [redacted] nata a Noto il [redacted] nata a [redacted].

Si segnalano:

- Concessione Edilizia del 18/05/2006, Comune di Mascali, rep. 40/2006, trascritta in data 26/05/2006 ai n.ri 25817/21202 a favore di [redacted] contro il Comune di Mascali.
- Atto unilaterale di obbligo edilizio del 24/09/2007, rogito notaio Micali Sebastiano, rep. 17031/6547 (all 5.4), trascritto in data 28/09/2007 ai nri 65871 a favore del Comune di Mascali contro [redacted]
- Concessione edilizia del 02/07/2007, Comune di Mascali, rep. 54/2007, trascritta in data 03/10/2007 ai nn.66752/38913, a favore di [redacted] contro il Comune di Mascali.

[redacted]

Gli immobili di cui al fg. 26 part. 344 sub 1-3-4, costruiti su ente urbano di are 4,55 part.Ila 344, pervennero per la quota di 1/1 del diritto di proprietà per averli adottati in sede di divisione



fattane con atto del 31/01/2000, rogito notaio Marco Cannizzo di Catania, rep. 14680/6216 (all 5.1), trascritto in data 16/02/2000 ai nn.5397/4062, con il quale veniva a cessare la comunione con [REDACTED] nato a MASCALI [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nata a a Catania [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

A entrambi i condividenti gli immobili erano pervenuti per acquisto fatto con atto del 30/04/1992, rogito notaio Filippo Patti di Riposto, rep.130.120/16.103, trascritto in data 07/05/1992 ai nn.19885/14607, da potere di [REDACTED] nato a Mascali il 1 [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nata a Mascali il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Si segnalano:

- Concessione edilizia del 20/08/1996, Comune di Mascali, rep.5165, trascritta in data 27/08/1996 ai nn. 26954/20793, a favore di [REDACTED] e [REDACTED], contro il Comune di Mascali.

torna all'indice generale

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;"*

La documentazione prodotta per gli immobili pignorati ubicati nel Comune di Mascali, per i quali è stata effettuata la trascrizione del pignoramento è risultata completa al fine di procedere agli specifici accertamenti.

torna all'indice generale

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;"*



Tutte le particelle terreni sulle quali è stata effettuata la ricerca sono riportate nell'elenco indicato al punto "a" (elenco storico catastale particelle)

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per gli immobili pignorati, e per i terreni su cui essi vennero realizzati (come meglio indicato prima), per **periodo compreso tra il giorno 29 Aprile 2021 ed il 24 Marzo 2001** sussistono le formalità appresso elencate riportate in ordine cronologico:

periodo analizzato 24/03/2001 - 29/04/2021			
data inizio ispez. 24/03/2001		data pignoramento 24/03/2021	data trascrizione 29/04/2021

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO

ISCRIZIONE All 6.5		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI MASCALI	
		21/02/2005	13077	4768		
TITOLO			DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO			
Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		Specie		IPOTECA VOLONTARIA	
Data	18/02/2005		Descrizione		CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
Not./pubb. Uff	CANNIZZO MARCO		volt. Catast.automatica			
Rep. / Racc.	30916	15654	Capitale €. 140.000,00		Totale €. 280.000,00	
A FAVORE			CONTRO			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota proprietà	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota proprietà	
BANCA ANTONVENETA S.P.A. C.F. 02691680280						
COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 1						
TERRENI FG 27 PART. 12		1/1	TERRENI FG 27 PART. 12		1/1	
COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 2						
TERRENI FG 27 PART. 230		1/1	TERRENI FG 27 PART. 230		69/600	



ISCRIZIONE		Data		reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI MASCALI	
All 6.6		31/10/2019		44147	5719		
TITOLO				DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO			
Descrizione	RICHIESTA ESATTORIALE			Specie		IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA	
Data	29/10/2019			Descrizione		RUOLO	
Not./pubb. Uff	RISCOSSIONE SICILIA SPA			volt. Catast.automatica			
Rep. / Racc.	1385	2019		Capitale € 741.598,35		Totale € 1.483.196,70	
A FAVORE				CONTRO			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota proprietà	Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota proprietà
RISCOSSIONE SICILIA SPA C.F. 00833920150							
COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 1							
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12		1/1		FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12		1/1	
ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO				ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO			
COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 2							
ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO				ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO			
2							

TRASCRIZIONE All 6.7		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI MASCALI
		10/03/2020	13474	1129	
TITOLO			DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO		
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		Specie		IPOTECA GIUDIZIALE
Data	26/02/2020		Descrizione		DECRETO INGIUNTIVO
Not./pubb. Uff	TRIBUNALE DI CATANIA		volt. Catast.automatica		
Rep. / Racc.	871		Capitale € 143.851,24		Totale € 220.000,00
A FAVORE				CONTRO	
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota	Nome Cognome Data Cod. Fisc.	



LEVITICUS SPV S.R.L. C.F. 14978561000	proprietà	C.F. [REDACTED] PER UNITA' NEGOZIALE 2 E 3 L. [REDACTED] [REDACTED] PER UNITA' NEGOZIALE 1	quota proprietà
COMUNE DI MASCALI – UNITA' NEGOZIALE 1			
ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO		ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO	
COMUNE DI MASCALI – UNITA' NEGOZIALE 2			
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12	1/1
ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO		ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO	
COMUNE DI MASCALI – UNITA' NEGOZIALE 3			
ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO		ALTRI IMMOBILI NON FACENTI PARTE DEL PIGNORAMENTO	

ISCRIZIONE All 6.8		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI MASCALI	
		29/12/2020	51648	5608		
TITOLO			DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		Specie		IPOTECA GIUDIZIALE	
Data	26/02/2020		Descrizione		DECRETO INGIUNTIVO	
Not./pubb. Uff	TRIBUNALE DI CATANIA		volt. Catast.automatica			
Rep. / Racc.	2053		Capitale € 143.851,24		Totale € 220.000,00	
A FAVORE			CONTRO			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota proprietà	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota proprietà
LEVITICUS SPV S.R.L. C.F. 14978561000						
MASCALI UNITA NEGOZIALE 1						
FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1			1/1	FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1		1/1
FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3			1/1	FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3		1/1
FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4			1/1	FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4		1/1



ISCRIZIONE All 6.9		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI MASCALI	
		13/04/2021	15943	1766		
TITOLO			DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		Specie		IPOTECA GIUDIZIALE	
Data	29/05/2015		Descrizione		DECRETO INGIUNTIVO	
Not./pubb. Uff	TRIBUNALE DI CATANIA		volt. Catast.automatica			
Rep. / Racc.	206		Capitale €. 60.000,00		Totale €. 60.000,00	
A FAVORE				CONTRO		
Nome Cognome Data Cod. Fisc.			quota proprietà	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota proprietà
FINO 1 SECURITISATION SRL C.F. 09966380967						
COMUNE DI MASCALI – UNITA NEGOZIALE 1						
FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1			1/1	FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1		1/1
FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3			1/1	FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3		1/1
FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4			1/1	FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4		1/1

TRASCRIZIONE All 6.10		Data	reg. gen.	reg. part.	COMUNE DI MASCALI	
		29/04/2021	19053	14286		
TITOLO			DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		Specie		ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE	
Data	24/03/2021		Descrizione		VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Not./pubb. Uff	UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO		volt. Catast.automatica			
Rep. / Racc.	2230					
A FAVORE			CONTRO			
Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota proprietà	Nome Cognome Data Cod. Fisc.		quota proprietà	
SIENA NPL 2018 S.R.L. C.F. 14535321005			PER UNITA' NEGOZIALE 1			
			PER UNITA' NEGOZIALE 2			
COMUNE DI MASCALI – UNITA' NEGOZIALE 1						
TERRENI FG 27 PART. 12		1/1	TERRENI FG 27 PART. 12		1/1	
TERRENI FG 27 PART. 245		1/1	TERRENI FG 27 PART. 245		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1		1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 1		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2		1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 2		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3		1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 3		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4		1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 4		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5		1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 5		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6		1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 6		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7		1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 7		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8		1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 8		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9		1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 9		1/1	
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10		1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 10		1/1	



FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 11	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 12	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 13	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 13	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 14	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 14	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 15	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 15	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 16	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 16	1/1
FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 17	1/1	FABBRICATI FG 27 PART. 246 SUB 14	1/1
MASCALI UNITA NEGOZIALE 2			
FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1	1/1	FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 1	1/1
FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3	1/1	FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 3	1/1
FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4	1/1	FABBRICATI FG 26 PART. 344 SUB 4	1/1

[torna all'indice generale](#)

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

Gli immobili pignorati e trascritti, ricadono nel territorio del Comune di Mascali.

I dati identificativi degli immobili sono quelli riportati nelle tabelle indicate al punto "a" della presente relazione.

Vi è rispondenza dei dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento trascritto con le risultanze catastali.

I dati planimetrici per i fabbricati ed i terreni rilevati, risultano conformi alle planimetrie prodotte ad esclusione dei seguenti immobili che presentano difformità:

- Immobile sito in Mascali fg 26 part 344 sub 3 (Appartamento) ove si rileva, in corrispondenza del salone, una scala in legno di collegamento al sovrastante locale sottotetto ed in quest'ultimo una suddivisione interna con tramezzature;



- Immobile sito in Mascali fg 26 part 344 sub 4 (Garage) ove si rileva sul lato della parete Ovest, la presenza di un bagno con antibagno non indicati in planimetria ed una altezza interna non corrispondente.
- Immobile sito in Mascali fg 27 part 246 sub 1 (appartamento) ove si rileva, in corrispondenza della corte di pertinenza dell'appartamento lato Sud e sottostante ad essa, la realizzazione di un locale abusivo avente accesso dalla corsia condominiale al piano terra.

Le difformità rilevate, a parere dello scrivente, non risultano essenziali per il trasferimento dei beni in ambito di esecuzione immobiliare. I costi di adeguamento e correzione delle difformità rilevate, verranno opportunamente dettagliate nel proseguo della relazione

[torna all'indice generale](#)

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

Il Territorio del Comune di Mascali è assistito da Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA 10/78 e 1240/90.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico in data 17/01/2022, (all 4.1) per le particelle di terreno e le aree di sedime dei fabbricati pignorati ricadenti nel Comune risulta quanto segue:

FG. 26 part. 344 in zona "B2"

FG. 27 part. 246,245,12 in zona "E"

Dove:

Zona B 1 (centro abitato a carattere semintensivo)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia territoriale 2,00 mc/mq
- distanza dal confine 5,00 mt.

