TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva Immobiliare **n. 552/2022**

Promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Nei confronti di:

****

Giudice:

Dott.ssa Maria Acagnino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

3 dicembre 2025

Esperto del Giudice

Dott. GIOVANNI RUBUANO

Geometra

Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558:2014 (IMQ-VI-1606035)

C.F.: RBNGNN75P15C351R - P.IVA 05908070872

Via G. Leopardi n. 28 – 95030 Sant'Agata li Battiati (CT)

Telefono: 338.6432481

consulente@giovannirubuano.it

giovanni.rubuano@pec.giovannirubuano.it

www.giovannirubuano.it

Consiglio Direttivo Geo.Val. Esperti www.geoval.it

Commissione Estimo ed attività peritali del CNGeGL www.cng.it

Socio Ce.S.E.T. www.ceset.unifi.it

Socio E-Valuations www.e-valuations.org

Collaboratore a contratto Università della Calabria nel corso di Economia ed Estimo Civile

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

SINTESI

Identificazione	Unità immobiliari **residenziali** e unità immobiliari destinate ad **autorimessa**, ubicate in **due distinti complessi edilizi**
Proprietà	********** per la quota di **1/1** di piena proprietà
Iscrizioni e trascrizioni	**Regolare**
Situazione catastale	**Non conforme**, da regolarizzare
Situazione urbanistica	**Non conforme,** da regolarizzare
Disponibilità	In parte **occupati** dagli assegnatari, in parte **liberi** **Marretti** unità residenziali: n. 18 occupate e n. 2 libere **Sopraria** unità residenziali**:** n. 5 occupate e n. 6 libere
Valore di mercato	**Ved. tabelle riepilogative pagg. 38-39**
Valore di vendita giudiziaria	**Ved. tabelle riepilogative (Allegati 4 e 8)**
Vendita	**Ved. tabelle riepilogative (Allegati 4 e 8)** **Marretti: n. 32 lotti** (20 residenziali+posto auto scoperto e n. 12 posti auto scoperti) **Sopraria: n. 13 lotti** (11 residenziali+posto auto scoperto e n. 2 posti auto scoperti)
Valutazione quote	**Non necessario**
Data sopralluogo	**14.01.2025** **16.01.2025** **22.01.2025** **24.01.2025** **28.01.2025** **11.02.2025** **20.02.2025**
Data della stima	**Novembre 2025**
Data consegna	**03.12.2025**
Data udienza	**//**

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

COMUNE DI MASCALUCIA

Unità residenziali e autorimesse

In parte in Via Crocifisso Marretti/Traversa A - In parte in Via Aldo Moro/Via Caduti del Lavoro

Macrolotto "MARRETTI" – Macrolotto "SOPRARIA"

a) IDENTIFICAZIONE

Unità immobiliari **residenziali** e unità immobiliari destinate ad **autorimessa**, ubicate in **due distinti complessi edilizi**:

- il primo è situato all'angolo tra Via Crocifisso Marretti e Via C. Marretti Traversa A, convenzionalmente nella presente relazione di consulenza denominato **"Marretti (M)" (foglio catastale 15)**;
- il secondo è compreso tra Via Aldo Moro e Via Caduti del Lavoro, convenzionalmente denominato nella presente relazione di consulenza **"Sopraria (S)" (foglio catastale 19)**.





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

Più precisamente:

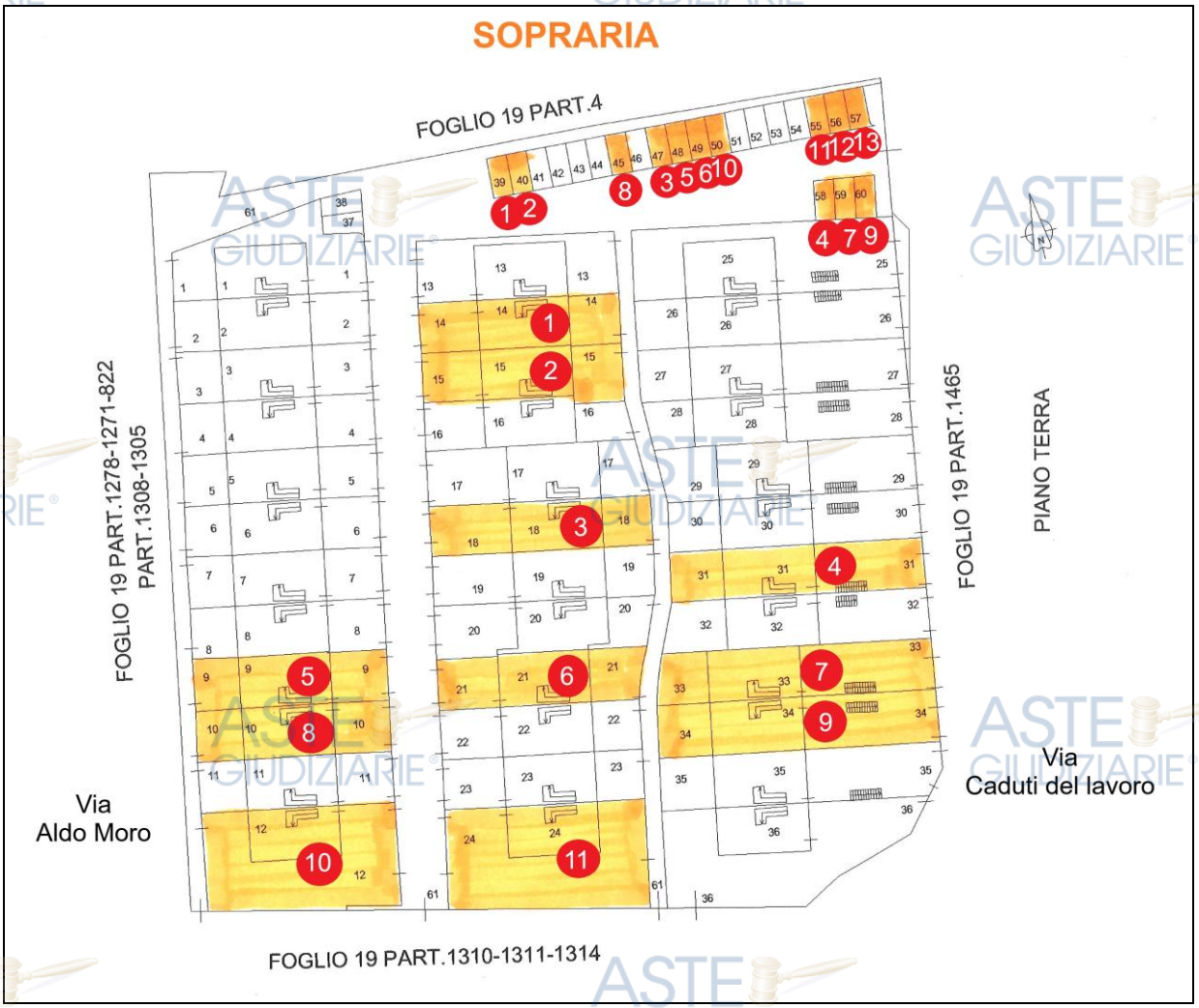
- **Marretti**: unità immobiliari **n. 20 residenziali** e unità immobiliari **n. 43 destinate ad autorimesse** (di cui 11 coperti annessi alla relativa unità residenziale e 32 scoperti).



Identificazione lotti

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

- **Sopraria**: unità immobiliari **n. 11 residenziali** e unità immobiliari **n. 13 destinate ad autorimesse** (posti auto scoperti).



Identificazione lotti

b) CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono **corretti e corrispondenti**.

c) PROPRIETA'

********** con sede in ******* alla Via ******** n. **, avente C.F. e P.IVA **********, iscritta alla CCIAA di CT al n.ro ******, per la **quota di 1/1 di piena proprietà.**

d) PROVENIENZA

Ai fini del collegamento con i titoli di provenienza si precisa che:

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

- il complesso edilizio **Marretti**, è stato edificato su area di metri quadri 11.502 censita al mappale 1469 di Catasto Terreno, originata dall'accorpamento delle p.lle **1471** di metri quadri 2.259 (già p.lla 1328 già p.lla 1222 già p.lla 15) - **1335** di metri quadri 1.150 (già p.lla 1221 già p.lla 15) - **1344** di metri quadri 30 (già p.lla 264 di metri quadri 5.206 già p.lla 264 di metri quadri 5.381) – **1469** di metri quadri 8.063 (già p.lla 1324 già p.lla 1224 già p.lla 263);
- il complesso edilizio **Sopraria**, è stato edificato su area di metri quadri 8.091 censita al mappale 1470 di Catasto Terreno, originata dall'accorpamento delle p.lle **1309** di metri quadri 1.080 (già p.lla 1277 già p.lla 337) - **1307** di metri quadri 204 (già p.lla 1270 già p.lla 823) - **1264** di metri quadri 1.670 (già p.lla 955 già p.lla 4) – **94** di metri quadri 22 - **1312** di metri quadri 83 (già p.lla 1279 già p.lla 103) - **1265** di metri quadri 113 (già p.lla 955 già p.lla 4) - **1306** di metri quadri 110 (già p.lla 1269 già p.lla 485) - **1275** di metri quadri 70 (già p.lla 822) - **1470** di metri quadri 4.739 originata dall'accorpamento delle p.lle **1470** di metri quadri 4.037 (già p.lla 1313 già p.lla 95) - **1466** di metri quadri 86 (già p.lla 1267 già p.lla 956 già p.lla 7) - **1468** di metri quadri 616 (già p.lla 1266 già p.lla 956 già p.lla 7).

Pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

Marretti

- 1) **atto di compravendita** per notar CANNIZZO MARCO del 03/05/2004, rep. 28535/13978, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 12/05/2004 ai nn.24358/16228 con il quale la società ********** ********** acquista la quota di 1/1 di Piena Proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.15 p.lla 1324 e p.lla 1328 da ********* ********* nata a MASCALUCIA il **/**/****;
- 2) **atto di compravendita** per notar CANNIZZO MARCO del 03/05/2004, rep. 28535/13978, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 12/05/2004 ai nn.24357/16227 con il quale la società ********** ********** acquista la quota di 1/1 di Piena Proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.15 p.lla 1335 e p.lla 1344 da ******** ****** nata a CATANIA il **/**/****.

Alla suindicata ********* **********:

1) riportati al catasto Terreni Fl.15 p.lla 1222 e p.lla 1224 sono pervenuti **per divisione** da se stessa e da ******* *****, in virtù di atto per notar RIGGIO ALESSANDRO del 23/07/1991, rep. 162278, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 08/08/1991 ai nn.33406/23759.

Alla suindicata ********* ******:

2) riportati al catasto Terreni Fl.15 p.lla 264 e p.lla 1221 sono pervenuti **per divisione** da se stessa e da ******** ******, in virtù di atto per notar RIGGIO ALESSANDRO del 23/07/1991, rep. 162278, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 08/08/1991 ai nn.33406/23759; la suindicata divisione risulta nascente dalla **successione legale** in morte della madre ******** ******** ***** nata a BELPASSO il 17/11/1892 e deceduta a ******* il **/**/****, giusta denuncia num.43 vol.1685, trascritta presso la Conservatoria di Catania addì 18/05/1976 ai nn.16432/13395 e dalla successione legale in morte del padre ******** ****** nato a ********* il **/**/**** ed ivi deceduto il **/**/****, giusta denuncia del 14/08/1950 num.3 vol. 842.

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

Sopraria

- 1) **atto di compravendita** per notar CANNIZZO MARCO del 20/06/2006, rep. 35034/18725, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 04/07/2006 ai nn.45279/26755 con il quale la società ********** ********** acquista la quota di 1/1 di Piena Proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1269 da ******* ******* nata a CATANIA il **/**/****.

  Alla suindicata ******* ******* quanto sopra è pervenuto in virtù di **atto di compravendita** per notar ERCOLE PONTE del 14/10/1967, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 02/11/1967 ai nn.38743/32423;

- 2) **atto di permuta** per notar CANNIZZO MARCO del 20/06/2006, rep. 35032/18724, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 04/07/2006 ai nn.45277/26753 con il quale la società ********** ********** riceve la quota di 1/1 di Piena Proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1275 da ********* ******** nato a MASCALUCIA il **/**/****.

  Al suindicato ********* ****** l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 822 (già p.lla 85/b) è pervenuto per acquisto fattone da ********* ********** nato a ********** il **/**/****, in virtù di **atto di compravendita** per notar RUSSO LILLIANA del 15/04/1982, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 08/05/1982 ai nn.18374/14777;

- 3) **decreto di trasferimento** immobili emesso da TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA il 05/08/2005, rep. 3725, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 07/06/2006 ai nn.38207/22624 con il quale la società ****** ********** acquisisce la quota di 1/1 di Piena Proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1264, p.lla 1265, p.lla 1266 e p.lla 1267 dal FALLIMENTO ********** con sede in CATANIA.

  Alla suindicata società ********** l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 7/a di metri quadri 1.648 è pervenuto per acquisto fattone da ******** ****** nato a ********** il **/**/****, da ********** ****** nata a ******** il **/**/**** e da ******* ***** nato a ********* il ***/**/****, in virtù di **atto di compravendita** per notar LOJACONO LUIGI del 17/12/1976, rep. 98100, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 23/12/1976 ai nn.38904/32338; l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 4/a di metri quadri 3.980 è pervenuto per acquisto fattone da ********* ******* nato a ********* il 12/09/1894 e ********* ****** nato a ********** il **/**/****, in virtù di **atto di compravendita** per notar LOJACONO LUIGI del 05/07/1974, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 12/08/1974 ai nn.21350/17097;

- 4) **atto di compravendita** per notar CANNIZZO MARCO del 22/09/2004, rep. 29650/14740, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 04/10/2004 ai nn.52169/33054 con il quale la società ********** ********** acquista la quota di 1/1 di Piena Proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1277 da ********** ********** nato a ******* il **/**/**** e da ********** ******* nata a ********* il **/**/****.

  Ai suindicati ********* ******* e ********** ****** quanto sopra è pervenuto in virtù di **atto di compravendita** per notar GIUSEPPE CONSOLI del 25/07/1967, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 29/07/1967 ai nn.26709/22209;

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

- 5) **atto di compravendita** per notar CANNIZZO MARCO del 09/06/2004, rep. 28891/14234, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 11/06/2004 ai nn.30393/19819 con il quale la società ********** ********** acquista la quota di 1/1 di Piena Proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 823 da ********** nato a ******* il **/**/****.

  Al suindicato ********** l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 823 (già p.lla 485/c) è pervenuto da ********** *******, in virtù di **atto di donazione** accettata per notar PONTE ERCOLE del 13/06/1977, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 18/06/1977 ai nn.19209/16231;

- 6) **atto di compravendita** per notar CANNIZZO MARCO del 25/05/2004, rep. 28752/14144, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 27/05/2004 ai nn.27367/18174 con il quale la società ********** ********** acquista la quota di 1/1 di Piena Proprietà dell'immobile riportato al catasto Terreni Fl.19 p.lla 103 da ********** nato a ******** il **/**/**** e da ********** nato a ********* il **/**/****.

  Ai suindicati ********** e ********** quanto sopra è pervenuto in virtù di **atto di compravendita** per notar ERCOLE PONTE del 17/03/1966, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 02/04/1966 ai nn.13003/10942;

- 7) **atto di compravendita** per notar CANNIZZO MARCO del 12/05/2004, rep. 28616/14037, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 24/05/2004 ai nn.26263/17485 con il quale la società ********** ********** acquista la quota di 1/1 di Piena Proprietà degli immobili riportati al catasto Terreni Fl.19 p.lla 94 e p.lla 95 da ********** nata a ********* il **/**/****.

  Alla suindicata ********** gli immobili riportati al catasto Terreni Fl.19 p.lla 94 e p.lla 95 sono pervenuti **per divisione** a stralcio da se stessa e dai germani ******** ****** nato a ********* il **/**/**** e ******** ******* nato a ********** il **/**/**, in virtù di atto per notar GIUSEPPE PITTELLA del 06/02/1990, rep. 41267, trascritto presso la Conservatoria di Catania addì 23/02/1990 ai nn.7855/6372; la suindicata divisione risulta nascente dalla **successione legale** in morte della madre ********* ******** ******** deceduta a ***** il **/**/****, giusta denuncia del 19/08/1987 num.20 vol.2428.

e) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Documentazione agli atti **completa**.

f) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE

ISCRIZIONI

Ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna iscritta presso la Conservatoria di Catania il 14/05/2019 ai nn.18309/2339 emesso dal Tribunale di CATANIA il 23/07/2015 per EURO 5.500,00 a garanzia di EURO 5.500,00 contro la società ********** con sede in CATANIA a favore di ********** ********** nato in ******* il **/**/****, di ********** ********** nato in ******** il **/**/**, di **********

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

******** nato in ******** il **/**/****, di ******* ********* nato in ********* il **/**/****, di ******* ******* nato in ********* il **/**/**, di ********** ****** nato in ******** il **/**/**** e di ********* ******** nato in ********** il **/**/****, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.15 p.lla 1469 sub. 187 e sub. 189, trattasi di cessione di credito a saldo delle spettanze dovute dal cedente all'Avv. ******** **** per l'attività professionale prestata nel giudizio identificato al R.G. N.13197/2012, pertanto attuale detentore del credito è l'Avv. ********** ******** nato in ******* il **/**/****.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catania il 13/01/2010 ai nn.1457/165 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 12/01/2010, rep.44362/25882, per EURO 700.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 350.000,00 contro la società ********* ********** con sede in CATANIA a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.15 p.lla 1324, p.lla 1328, p.lla 1335 e p.lla 1344.
A margine della suddetta ipoteca, risulta annotamento di restrizione di beni annotato presso la Conservatoria di Catania il 06/03/2017 ai nn.7868/907 per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 22/02/2017, rep.60847/38331, con il quale vengono liberati tra gli altri, gli immobili al catasto Fabbricati Fl.15 p.lla 1469 sub. 112, sub. 117, sub. 119, sub. 131, sub. 189, sub. 193, sub. 197.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catania il 04/12/2009 ai nn.64927/14940 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 03/12/2009, rep.44099/25675, per EURO 2.400.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 1.200.000,00 riferimento formalità n.13984 del 06/11/2009 contro la società ********** con sede in CATANIA a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1264, p.lla 1266, p.lla 1275 e p.lla 94 oltre che sugli immobili al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1306, p.lla 1309, p.lla 1312, p.lla 1313 e p.lla 1307.
A margine della suddetta ipoteca, risulta annotamento di frazionamento in quota annotato presso la Conservatoria di Catania il 16/08/2016 ai nn.32765/3625 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 10/08/2016, rep.59699/37377.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catania il 06/11/2009 ai nn.59205/13984 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 05/11/2009, rep.43824/25525, per EURO 2.400.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 1.200.000,00 contro la società ********* ********** con sede in CATANIA a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1264, p.lla 1266, p.lla 1275 e p.lla 94 oltre che sugli immobili al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1306, p.lla 1309, p.lla 1312 e p.lla 1313.
A margine della suddetta ipoteca, risulta annotamento di frazionamento in quota annotato presso la Conservatoria di Catania il 16/08/2016 ai nn.32763/3623 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 10/08/2016, rep.59699/37377.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catania il 18/12/2008 ai nn.75644/17438 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 17/12/2008,

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

rep.41783/23914, per EURO 2.600.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 1.300.000,00 contro la società ********** ********** con sede in CATANIA a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.15 p.lla 1324, p.lla 1328, p.lla 1335 e p.lla 1344.

A margine della suddetta ipoteca, risulta annotamento di frazionamento in quota annotato presso la Conservatoria di Catania il 18/02/2015 ai nn.5406/780 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 10/02/2015, rep.56331/34703 e annotamento di frazionamento in quota annotato presso la Conservatoria di Catania il 02/03/2017 ai nn.7402/835 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 22/02/2017, rep.60850/38333.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catania il 24/04/2008 ai nn.23600/4331 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 11/04/2008, rep.40154/22698, per EURO 6.480.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 3.240.000,00 riferimento formalità n.569 del 22/01/2008 contro la società ********** con sede in CATANIA a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1264, p.lla 1275 e p.lla 94 oltre che sugli immobili al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1306, p.lla 1307, p.lla 1309, p.lla 1312, p.lla 1313 e al catasto Fabbricati Fl.19 p.lla 1266.

A margine della suddetta ipoteca, risulta annotamento di frazionamento in quota annotato presso la Conservatoria di Catania il 16/08/2016 ai nn.32767/3627 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 10/08/2016, rep.59700/37378 e annotamento di frazionamento in quota annotato presso la Conservatoria di Catania il 16/08/2016 ai nn.32773/3633 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 10/08/2016, rep.59700/37378.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catania il 22/01/2008 ai nn.4074/569 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 21/01/2008, rep.39519/22252, per EURO 6.480.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 3.240.000,00 contro la società ********** ********** con sede in CATANIA a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1264, p.lla 1266, p.lla 1275 e p.lla 94 oltre che sugli immobili al catasto Terreni Fl.19 p.lla 1306, p.lla 1309, p.lla 1312 e p.lla 1313.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catania il 12/04/2006 ai nn.25884/7936 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 11/04/2006, rep.34402/18256, per EURO 10.000.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 5.000.000,00 contro la società ********** ********** con sede in CATANIA a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.15 p.lla 1324, p.lla 1328, p.lla 1335 e p.lla 1344.

A margine della suddetta ipoteca, risulta annotamento di frazionamento in quota annotato presso la Conservatoria di Catania il 18/02/2015 ai nn.5402/776 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 10/02/2015, rep.56330/34702 e annotamento di frazionamento in quota annotato presso la Conservatoria di Catania il 02/03/2017 ai nn.7397/830 atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 22/02/2017, rep.60845/38330.

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

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Catania il 23/09/2022 ai nn.42532/32624 emesso dal Tribunale di CATANIA e notificato il 22/08/2022 contro la società ********** ********** con sede in CATANIA a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, gravante sugli immobili in oggetto.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Catania il 04/01/2018 ai nn.481/394 emesso dal Tribunale di CATANIA e notificato il 23/11/2017 contro la società ********** con sede in CATANIA a favore di ******** ******* nata in ******* il **/**/****, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.15 p.lla 1469 sub. 41, sub. 43, sub. 51, sub. 53, sub. 75, sub. 77 e sub. 79 oltre che sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.15 p.lla 1470 sub. 13, sub. 16, sub. 4, sub. 26, sub. 28, sub. 32, sub. 3, sub. 17, sub. 27, sub. 35, p.lla 1469 sub. 59, sub. 45, sub. 73, sub. 71 e sub. 69.

g) IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

- **Marretti: unità immobiliari n. 20 residenziali e unità immobiliari n. 43 destinate ad autorimesse (di cui 11 coperti annessi alla relativa unità residenziale e 32 scoperti)**

1M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 133, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

2M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 151, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

3M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 149, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

4M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 136, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

5M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 163, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

6M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 147, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

7M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, 4 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 189**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°-2°, vani 9, r.c. Euro 604,25 già Fl.15 p.lla 1469 sub. 1-2-5-6-47-48-49-50-55-56-57-58;

8M) Autorimessa annessa a residenziale in VIA SANTISSIMO CROCIFISSO, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 66**, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55;

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

9M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 137, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

10M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel Maria Landolfo NOTAIO 1 C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 145, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

11M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 158, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

12M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 85**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 7, r.c. Euro 469,98;

13M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, 5 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 187**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°-2°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 già Fl.15 p.lla 1469 sub. 1-2-5-6-47-48-49-50-55-56-57-58;

14M) Autorimessa annessa a residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 88**, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55;

15M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 162, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

16M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 119, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

17M) Unità residenziale in VIA CROCIFISSO MARETTI, 8 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 201**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 già Fl.15 p.lla 1469 sub. 15-16-63-64-69-70-73-74-95-96-97-98-99-100;

18M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 81**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 7, r.c. Euro 469,98;

19M) Autorimessa annessa a residenziale in VIA SANTISSIMO CROCIFISSO, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 62**, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55;

20M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 144, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

21M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 83**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 7, r.c. Euro 469,98;

22M) Autorimessa annessa a residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 84**, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55;

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

23M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 132, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

24M) Unità residenziale in VIA CROCIFISSO MARETTI, 19 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 200**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 già Fl.15 p.lla 1469 sub. 15-16-63-64-69-70-73-74-95-96-97-98-99-100;

25M) Unità residenziale n VIA SANTISSIMO CROCIFISSO, SNC riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 65**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 6,5, r.c. Euro 436,41;

26M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 87**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 6,5, r.c. Euro 436,41;

27M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 127, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

28M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 134, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

29M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 89**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 6,5, r.c. Euro 436,41;

30M) Autorimessa annessa a residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 90**, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55;

31M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 159, ctg. C6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

32M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, 21 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 197**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 già Fl.15 p.lla 1469 sub. 7-8-9-10-11-12-13-14-17-18-19-20;

33M) Unità residenziale in VIA CROCIFISSO MARETTI, 8 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 205**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 già Fl.15 p.lla 1469 sub. 15-16-63-64-69-70-73-74-95-96-97-98-99-100;

34M) Unità residenziale in VIA SANTISSIMO CROCIFISSO, SNC riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 67**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 6,5, r.c. Euro 436,41;

35M) Autorimessa annessa a residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 82**, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55;

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

36M) Unità residenziale in VIA SANTISSIMO CROCIFISSO, SNC riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 61**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 7, r.c. Euro 469,98;

37M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 135, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

38M) Autorimessa annessa a residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 86**, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55;

39M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 91**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 6,5, r.c. Euro 436,41;

40M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 160, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

41M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 92, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55;

42M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 117, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 13, r.c. Euro 24,17;

43M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 93**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 7, r.c. Euro 469,98;

44M) Unità residenziale in VIA CROCIFISSO MARETTI, 8 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 204**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 gia' Fl.15 p.lla 1469 sub. 15-16-63-64-69-70-73-74-95-96-97-98-99-100;

45M) Autorimessa annessa a residenziale in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 94**, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55;

46M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 148, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

47M) Autorimessa annessa a residenziale in VIA SANTISSIMO CROCIFISSO, SNC 4 riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 68**, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55;

48M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 140, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

49M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 131, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

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

50M) Unità residenziale in VIA SANTISSIMO CROCIFISSO, 7 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 3**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 7, r.c. Euro 469,98;

51M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 150, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

52M) Autorimessa annessa a residenziale in VIA SANTISSIMO CROCIFISSO, 7 riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 4**, ctg. C/6, classe 04, piano TE, metri quadri 36, r.c. Euro 111,55**;**

53M) Unità residenziale in VIA CROCIFISSO MARETTI, 8 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 206**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 già Fl.15 p.lla 1469 sub. 15-16-63-64-69-70-73-74-95-96-97-98-99-100;

54M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 111, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

55M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 141, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

56M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 118, ctg. C/6, 5 classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

57M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 152, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

58M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 161, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

59M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 138, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

60M) Unità residenziale in CONTRADA MARRETTI, 11 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 **sub. 193**, ctg. A/2, classe 05, piano TE-1°, vani 8,5, r.c. Euro 570,68 già Fl.15 p.lla 1469 sub. 7-8-9-10-11-12-13-14-17-18-19-20;

61M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 112, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

52M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 157, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

63M) Autorimessa in CONTRADA MARRETTI, SNC riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.15 p.lla 1469 sub. 139, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45.

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

Nel complesso edilizio **Marretti (M)**, le autorimesse coperte, direttamente collegate alle rispettive unità residenziali, risultano **utilizzate come ampliamento della zona giorno**, con la presenza di **ambienti cucina** o altri vani a uso abitativo. In diversi casi è stata già eseguita la **fusione catastale** con l'unità principale, dando luogo a un **unico subalterno**: sub 197 (32M); sub 200 (24M); sub 193 (60M); sub 187 (13M); sub 189 (7M); sub 201 (17M); sub 206 (53M); sub 205 (33M); sub 204 (44M).

Oltre al **cambio di destinazione d'uso** sopra descritto, le unità presentano anche **modifiche distributive interne** e, in alcuni casi, **verande o tettoie** realizzate sulle pertinenze esterne.

Sotto il profilo catastale, **tutte le irregolarità risultano regolarizzabili** tramite aggiornamento mediante procedura **DOCFA**, previa regolarizzazione urbanistica.

- **Sopraria: unità immobiliari n. 11 residenziali e unità immobiliari n. 13 destinate ad autorimesse (posti auto scoperti)**

1S) Unità residenziale in corso di costruzione in VIA ALDO MORO, 19 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 9**, ctg. F/3, piano TE-1°, interno 19. PLANIMETRIA MANCANTE;

2S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 59, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

3S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 58, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

4S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 50, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

5S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 49, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

6S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 47, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

7S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 45, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

8S) Unità residenziale in corso di costruzione in VIA ALDO MORO, 19 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 24**, ctg. F/3, piano TE-1°, interno 24. PLANIMETRIA MANCANTE;

9S) Unità residenziale in corso di costruzione in VIA CADUTI DEL LAVORO, 20 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 31**, ctg. F/3, piano TE-1°. PLANIMETRIA MANCANTE;

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

10S) Unità residenziale in corso di costruzione in VIA ALDO MORO, 19 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 21**, ctg. F/3, piano TE-1°, interno 21. PLANIMETRIA MANCANTE;

11S) Unità residenziale in corso di costruzione in VIA ALDO MORO, 19 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 14**, ctg. F/3, piano TE-1°, interno 14. PLANIMETRIA MANCANTE;

12S) Unità residenziale in VIA ALDO MORO, 19 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 18**, ctg. A/2, classe 06, piano TE-1°, interno 18, vani 9, r.c. Euro 720,46;

13S) Unità residenziale in corso di costruzione in VIA ALDO MORO, 19 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 15**, ctg. F/3, piano TE-1°, interno 15. PLANIMETRIA MANCANTE**;**

14S) Unità residenziale in corso di costruzione in VIA ALDO MORO, 19 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 12**, ctg. F/3, piano TE-1°, interno 12. PLANIMETRIA MANCANTE;

15S) Unità residenziale in corso di costruzione in VIA ALDO MORO, 19 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 10**, ctg. F/3, piano TE-1°, interno 10. PLANIMETRIA MANCANTE;

16S) Unità residenziale in VIA CADUTI DEL LAVORO, 24 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 33**, ctg. A/2, classe 06, piano TE-1°, vani 9, r.c. Euro 720,46;

17S) Unità residenziale in VIA CADUTI DEL LAVORO, 26 riportato nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 **sub. 34**, ctg. A/2, classe 06, piano TE-1°, vani 9, r.c. Euro 720,46;

18S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 40, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

19S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 39, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

20S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 55, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

21S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 48, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

22S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 57, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31;

23S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 56, ctg. 193 C/6, 7 classe 01, piano TE, metri quadri 11, r.c. Euro 20,45;

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

24S) Autorimessa in VIA CADUTI DEL LAVORO, 6A riportata nel C.F. di MASCALUCIA al Fl.19 p.lla 1470 sub. 60, ctg. C/6, classe 01, piano TE, metri quadri 12, r.c. Euro 22,31.

Nel complesso edilizio **Sopraria (S)**, su n. 11 unità residenziali, **n. 8 risultano prive di planimetria catastale** e sono attualmente censite alla categoria F/3 – Unità in corso di costruzione.

Le restanti n. 3 unità, per le quali è presente la planimetria catastale, presentano modifiche distributive interne. Anche tali difformità **risultano regolarizzabili** mediante presentazione di aggiornamento catastale (**DOCFA**), previa regolarizzazione urbanistica.

h) **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Non necessario.

i) **CONFORMITA' URBANISTICA - EDILIZIA**
j) **IMMOBILE ABUSIVO**
k) **ISTANZA DI CONDONO**
l) **ABUSO NON SANABILE**

Marretti

Unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio realizzato in forza della concessione edilizia n. 12/06, rilasciata dal Comune di Mascalucia in data 27/03/2006 (Prot. N° 8538 - pratica n. 150/2001), per la realizzazione di n. 55 alloggi in edilizia convenzionata.

Dagli atti acquisiti **non risulta rilasciato certificato di agibilità** né presentata **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** per le unità oggetto di pignoramento.

L'ottenimento dell'agibilità risulta subordinato:

- al completamento del **collaudo** e alla **cessione al Comune** di tutte le opere di urbanizzazione, come esplicitamente richiesto dal Comune di Mascalucia;
- alla **completa regolarizzazione urbanistico–edilizia** delle unità ancora difformi (in particolare coperture e trasformazioni dei locali garage).

La complessità del procedimento edilizio-amministrativo relativo al complesso Marretti, protrattosi per diversi anni e caratterizzato da numerosi atti, varianti, ordinanze e provvedimenti istruttori, rende necessario riportare di seguito una ricostruzione cronologica degli eventi rilevanti.

Si precisa che la documentazione messa a disposizione a seguito dell'accesso agli atti potrebbe **non risultare integralmente completa**, anche in considerazione del fatto che parte degli atti risulterebbe verosimilmente **ancora trattenuta presso gli Uffici Giudiziari** nell'ambito dei procedimenti penali richiamati dai medesimi provvedimenti amministrativi.

Pertanto, la seguente ricostruzione è redatta **sulla base degli atti effettivamente acquisiti**, con la necessaria riserva che, data la **complessità e stratificazione** della pratica, non può escludersi che ulteriori documenti non disponibili al momento dell'analisi possano integrare o precisare il quadro ricostruttivo.

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

A seguire si riportano, in ordine cronologico, **i principali atti edilizi, urbanistici e strutturali** riferibili al complesso "Marretti".

- **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 dalla Cooperativa 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, dall'impresa ********** di Roma 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 della Cooperativa, 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, dall'impresa ********** di Roma 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 ********** ********** 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 Cooperativa, 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, dall'impresa ******** di Roma 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 società ********** comunica di dover dare inizio ai lavori. Inoltre, viene incaricato come nuovo collaudatore delle opere l'Ing. ********** ******, in subentro all'Arch. ****** *****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,

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

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 Cooperativa, 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, dall'impresa ********** di Roma 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 Cooperativa integra quanto richiesto con nota N° 41607 dal Genio Civile.

  In data 23/07/2008 (prot. N° 26560) il D.L. arch. ********* ****** 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 realizzate, 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. ******** *******, 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. ******** ******* 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;

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

- 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 dalla Cooperativa 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 subalterni 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..

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

- **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. ******** *****, 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 Cooperativa 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 ******** ****** - Presidente pro tempore della Cooperativa - ed altri) a seguito di sopralluogo effettuato in data 18/02/2014 da parte di funzionari a causa di esposto da parte del socio ****** ******* 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 Cooperativa 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).

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

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 Cooperativa 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 Cooperativa 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 29/072015 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 Cooperativa 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.

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

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.

In data 26/10/2017 con Prot. N° 33508, viene richiesto dalla Cooperativa edilizia ********** l'accertamento di conformità in cui ricadono i subalterni di cui sopra, ed il rilascio del relativo permesso di costruire in sanatoria.

In data 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.

Sopraria

Unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio realizzato in forza della concessione edilizia n. 85/07, rilasciata dal Comune di Mascalucia in data 20/11/2007 (prot. n. 40209 – pratica n. 149/2001), per la realizzazione di n. 36 alloggi in edilizia convenzionata in località Sopraria, previa esecuzione delle opere di urbanizzazione assentite con concessione edilizia n. 45/2005 del 21/09/2005.

Anche in questo caso, dagli atti acquisiti **non risulta rilasciato certificato di agibilità** né presentata **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** per le unità oggetto di pignoramento.

L'ottenimento dell'agibilità appare **parimenti subordinato**, in particolare:

- al completamento degli adempimenti richiesti nella **concessione edilizia in sanatoria n. 01/2013**, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, con riferimento alle prescrizioni sui locali al piano terra, sui sottotetti e sulle modifiche interne;
- alla **regolarizzazione catastale** delle unità ancora censite in categoria F/3 e prive di planimetria;
- al perfezionamento del **collaudo e della cessione** delle opere di urbanizzazione, come già richiamato per il complesso Marretti.

Anche per Sopraria, il procedimento edilizio–amministrativo risulta di particolare complessità, articolato in numerosi atti, varianti, provvedimenti sanzionatori, autorizzazioni e procedimenti giudiziari. Per tale ragione si rende necessario riportare, di seguito, una ricostruzione cronologica degli eventi rilevanti.

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

Si precisa che la documentazione acquisita mediante accesso agli atti potrebbe **non essere integralmente completa**, poiché parte degli atti risulterebbe verosimilmente **ancora trattenuta presso gli Uffici Giudiziari** nell'ambito dei procedimenti penali che hanno interessato il programma costruttivo.

La ricostruzione seguente è quindi formulata **sulla base della documentazione effettivamente reperita**, con la necessaria riserva – analoga a quanto già precisato per il complesso Marretti – che ulteriori atti non disponibili al momento dell'analisi potrebbero integrare o precisare il quadro ricostruttivo.

Segue, in ordine cronologico, l'elenco dei principali atti edilizi, urbanistici e strutturali riferibili al complesso Sopraria.

- **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 Cooperativa, 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, dall'impresa ********** di Roma 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 ********** ROMA, 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 Cooperativa Edilizia ********** per la realizzazione di 36 alloggi in un'area per edilizia convenzionata, sita in località Sopraria.

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

In data 31/10/2007 (Prot. N° 39273) viene depositato, da parte del D.L. Arch. ******** ********, 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. ********* ******* in data 17/12/2007 con Prot. N° 45697.

In data 25/02/2008 con prot. n° 6664 la Cooperativa Edilizia ********* 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 dalla Cooperative richiesta di N.O. art. 146 D.lgs. N° 42/2004 alla Soprintendenza per i Beno 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 Cooperativa, per il progetto della I^ variante per la realizzazione dei 36 alloggi.

In data 14/03/2008 (Prot. N° 9720 - Pos. 81574) viene presentato, dall'impresa ********* di Roma 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 Ditta ********** ROMA, 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 Cooperativa edilizia Sopraria, 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 ********** 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.

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

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. arch. ********** 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. ******* *** del Comune di Mascalucia a seguito dell'istanza presentata dalla Cooperativa 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. ******* *****, su incarico della ditta ******** di Roma 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

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

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. **** **** certifica che le demolizioni delle parti eseguite difformemente rispetto al progetto approvato, non possono avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

In data 24/03/2011 la c.e.c. ha espresso parere negativo avendo individuato, fra le opere denunciate dalla Cooperativa come difformi, un unico intervento INSANABILE dall'art. 36 riguardante la pendenza delle coperture 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 parere 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 integrazione 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 alluminio ad ante, anziché basculanti per locali garage come da progetto;
3. variazione delle sezioni con maggiore altezza del piano terra da m. 2,40 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 Cooperativa 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.

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

In data 14/09/2011 con prot. N° 26816 la Cooperativa 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 Cooperativa presenta 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.

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

Risulta che la Cooperativa 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 Cooperativa 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 Cooperativa 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 Cooperativa a voler fornire al fine del prosieguo dell'istruttoria, di documentazione.

m) FORMALITA', VINCOLI E ONERI

---

n) FORMALITA', VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE O INOPPONIBILI

---

o) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

---

p) SITUAZIONE CONDOMINIALE

---

q) DISPONIBILITA'

Marretti

Tutti occupati (n. 18) dagli assegnatari ad esclusione:

- Lotto 16M, Sub. 89/90
- Lotto 20M, Sub. 81/82

Sopraria:

Occupati dagli assegnatari (n. 5):

- Lotto 3S, Sub. 18
- Lotto 4S, Sub. 31
- Lotto 8S, Sub. 10

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

- Lotto 9S, Sub. 34
- Lotto 10S, Sub. 12

Liberi (n. 6):

- Lotto 1S, Sub. 14
- Lotto 2S, Sub. 15
- Lotto 5S, Sub. 9
- Lotto 6S, Sub. 21
- Lotto 7S, Sub. 33
- Lotto 11S, Sub. 24

r) **DESCRIZIONE**

I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in **unità immobiliari residenziali** e **pertinenze destinate ad autorimessa/posto auto**, ubicate in due distinti complessi edilizi del Comune di Mascalucia:

- **Complesso "Marretti (M)"** – ubicato tra Via Crocifisso Marretti e Via C. Marretti Traversa A (Foglio 15);
- **Complesso "Sopraria (S)"** – compreso tra Via Aldo Moro e Via Caduti del Lavoro (Foglio 19).

1. Configurazione edilizia dei complessi

Entrambi i complessi sono costituiti da **fabbricati a schiera**, edificati tra il **2006 e il 2010**, con sviluppo tipologico pressoché uniforme:

- **tre livelli fuori terra**: piano terra, primo e secondo;
- collegamento interno mediante scala;
- area esterna **anteriore** e **posteriore** pertinenziale a ciascuna unità;
- viabilità interna e posti auto scoperti distribuiti tra i corpi di fabbrica.

Il complesso **Marretti** è articolato in **sei file parallele** di edifici, il complesso **Sopraria** in **tre file**.

La **distribuzione interna degli spazi** delle unità risulta, nella generalità dei casi, **corrispondente alle planimetrie catastali allegate**, fatta eccezione per **modifiche distributive di lieve entità** (spostamenti di tramezzi, diversa configurazione dei servizi, varianti interne), che non alterano né gli ingombri né la consistenza complessiva delle unità.

2. Composizione delle unità

Marretti (M)

- **20 unità residenziali**;
- **43 pertinenze destinate ad autorimessa/posto auto**, di cui:
  – 11 **autorimesse coperte annesse** alle unità residenziali;
  – 32 **posti auto scoperti**.

Occupazione: risultano **occupate** dagli assegnatari **18 unità**, ad eccezione dei lotti **16M (Sub 89/90)** e **20M (Sub 81/82)** che risultano **liberi**.

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

Sopraria (S)

- **11 unità residenziali**;
- **13 posti auto scoperti**.

Occupazione:

– **Occupate dagli assegnatari** n. 5 unità (Lotti 3S, 4S, 8S, 9S, 10S);

– **Libere** n. 6 unità (Lotti 1S, 2S, 5S, 6S, 7S, 11S).

3. Caratteristiche costruttive

Le unità dei due complessi presentano caratteristiche edilizie simili:

- struttura portante in **cemento armato**;
- tamponature e tramezzi in **laterizio**;
- **coperture a falde** con manto in laterizi (tegole);
- serramenti esterni in **alluminio** con persiane in alluminio;
- porte interne in legno tamburato;
- porte d'ingresso blindate;
- impianti elettrico e idrico **sottotraccia**, realizzati secondo la normativa vigente all'epoca della costruzione.

Le finiture interne sono generalmente **di tipo economico**, con varianti non rilevanti ai fini estimativi derivanti da scelte dei singoli assegnatari (tipologia pavimenti, rivestimenti, sanitari, ecc..).

Lo stato manutentivo è **mediamente discreto**, con presenza diffusa di segni del tempo, fenomeni di umidità e degrado localizzato, aspetti dei quali si terrà conto in sede di valutazione.

4. Utilizzo dei locali autorimessa nel complesso Marretti

Nel complesso Marretti, i locali autorimessa al piano terra, pur **catastalmente identificati quali unità C/6** e, in alcuni casi, **fusi catastalmente** con l'unità abitativa, risultano **di fatto utilizzati come ampliamento della zona giorno** (cucina, soggiorno, altri vani), con installazione di impianti e finiture tipiche dell'uso residenziale.

Tale trasformazione **non risulta supportata da titolo edilizio**:

ai fini estimativi i suddetti locali sono pertanto considerati **locali accessori** e valutati con criteri specifici, come indicato nel punto relativo alla superficie commerciale.

5. Stato di completamento

Marretti (M)

Tutte le unità risultano **completate e rifinite**, ad eccezione di **due unità** che presentano lavorazioni interne non ultimate, circostanza considerata in sede di valutazione.

Sopraria (S)

Delle 11 unità, **5** si trovano in **diverso stato di completamento** (finiture mancanti o incomplete), mentre **6** risultano ultimate. Anche tale aspetto verrà valutato nella stima.

6. Posti auto e aree pertinenziali

Ciascuna unità è dotata di area pertinenziale esterna e relativo posto auto.

Nel complesso Marretti si rappresenta che:

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

- **n. 14 posti auto scoperti** risultano collocati in area non urbanizzata (vegetazione, terreno non spianato), richiedendo lavori di sistemazione per la fruibilità;
- il **posto auto n. 131** risulta ricavato in area pavimentata con autobloccanti dove gli assegnatari hanno realizzato **5 posti a spina di pesce** anziché i 4 previsti, con modifica della configurazione originaria.

7. Questione tecnica delle coperture (Marretti)

Nel complesso Marretti è stato rilevato quanto segue:

- negli edifici sono state **riutilizzate** le travi lignee posate nel 2009, le quali nel tempo hanno **assorbito umidità**, generando **fessurazioni passanti** superiori ai limiti ammessi dalle schede tecniche del materiale;
- negli edifici **34 e 36** parte della grossa orditura è stata sostituita con elementi in **legno lamellare**;
- gli **arcarecci** risultano **annegati nei cordoli**, con interruzione della continuità delle armature;
- sono stati utilizzati blocchi in laterizio **POROTON serie 800**, talvolta posati **con foratura orizzontale** anziché verticale, riducendone la resistenza meccanica.

Le relazioni tecniche prodotte dagli ingegneri incaricati attestano comunque l'**idoneità statica e sismica** delle coperture, pur evidenziando le criticità costruttive e i materiali difformi da quelli previsti nei progetti originari.

Del costo per il **ripristino completo delle coperture**, ne verrà tenuto in considerazione in fase di stima.

8. Conclusione

Nel complesso, gli immobili presentano:

- tipologia edilizia omogenea (fabbricati a schiera);
- caratteristiche costruttive standard;
- stato manutentivo medio;
- difformità edilizie e strutturali puntuali (soprattutto in Marretti) già considerate nei punti relativi alla regolarità urbanistica;
- condizioni complessivamente coerenti con un'edilizia residenziale economica.

Questa descrizione costituisce il quadro generale di riferimento per la successiva valutazione dei singoli lotti.

s) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

1. PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo basato su **procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci**, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili, basati su *standard internazionali* e *nazionali* ed in particolare:

1. International Valutation Standard (IVS) versione 2025;
2. RICS Valutation Standards by Royal Institution of Chartered Surveyors 2025;
3. European Valutation Standard 2024;
4. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa VI edizione 2025;
5. Linee Guida ABI 2024;
6. Norma UNI 11612:2015.

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

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.
Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i suoi dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

2. DEFINIZIONE DEL VALORE

2.1 VALORE DI MERCATO

Il Regolamento (EU) n. 575/2013 definisce all'art. 4 comma 1, punto 76), il valore di mercato come:
«*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni*».

Anche le definizioni adottate negli standard internazionali sono sostanzialmente corrispondenti alla definizione sopra richiamata:

- **European Valuation Standard 2024 (EVS.1) di TEGoVA**:

«*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*».

- **International Valuation Standard 2025 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS 2025:**

«*l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni*».

2.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria è un valore di vendita forzata nelle specifiche condizioni del mercato giudiziario.
«*Il valore di vendita giudiziaria è il più probabile valore, alla data di stima, al quale una determinata proprietà immobiliare può essere aggiudicata, attraverso un'asta giudiziaria, in un tempo definito e stabilito, durante il quale la parte acquirente possa acquisire la maggior parte delle informazioni soprattutto attraverso la consulenza estimativa prodotta dall'esperto*». (**Mottadelli-Ponti, 2016**).

2.3 VALORE DI VENDITA FORZATA

Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa:
«*Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile*».
(Anche **Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, ABI 2024 e EVS 2024, IVS 2025, inclusi in Standard RICS 2025**).
Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore e pertanto la valutazione non viene effettuata sulla base della vendita forzata, ma piuttosto sulla base del valore di mercato con le assunzioni speciali che si applicano al caso concreto.

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

2.4 VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE

Sempre secondo le sopra richiamate Linee guida ABI:

«*Per valore di mercato con assunzione si intende quel valore del bene immobile a garanzia di un credito inesigibile stimato dal perito in virtù delle condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva o stragiudiziale, avviate per il recupero del credito. In tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione*».

(Anche **Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia di crediti inesigibili. ABI gennaio 2018 e Codice delle Valutazioni Immobiliari | Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa**).

3. APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato sono:

	PROCEDIMENTI DI STIMA
1	**Metodo del confronto di mercato (market comparison approach)**
2	**Metodo finanziario (income approach)**
3	**Metodo dei costi (cost approach)**

3.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento applicato per la valutazione è il ***market comparison approach* (*MCA*)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo (di mercato) noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento di stima consiste nella considerazione per la quale *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"*.

Per applicare il *market comparison approach* si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (**comparabili**) rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (**subject**). Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel *subject* per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparabili supposti con le caratteristiche del *subject*.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi marginali** delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Il metodo del confronto di mercato può essere utilizzato sia nella sua formulazione classica, sia nella versione denominata "**sistema di stima**" (che permette di trattare il confronto tra immobili dotati di caratteristiche provviste di un prezzo marginale non immediatamente riscontrabile dal mercato) o combinando entrambi i procedimenti (*market comparison approach* + sistema di stima).

Il ***market comparison approach*** nell'ipotesi dell'effettiva rilevazione di prezzi di mercato e a parità di condizioni per tutte le caratteristiche degli immobili di confronto ad esclusione della sola consistenza (superficie) si formalizza nella **stima comparativa sintetica monoparametrica** con il valore di mercato (V_M) pari al prodotto del valore unitario (V_U) per la consistenza dell'immobile da stimare (Superficie commerciale S_C).

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

4. INDAGINI DI MERCATO – VALORE UNITARIO ORDINARIO

L'analisi di mercato è stata condotta con riferimento all'area urbana di **Mascalucia**, con particolare attenzione al settore **ovest del centro storico**, dove ricadono i complessi edilizi *Marretti* e *Sopraria*. Tale contesto presenta caratteristiche residenziali consolidate, con edificazione mista e tipologie immobiliari prevalentemente economiche e civili, collocate in posizione semicentrale rispetto al nucleo storico del Comune.

Le rilevazioni di mercato – basate su indagini dirette, comparazione con annunci e dati di operatori locali – mostrano, per il segmento residenziale ordinario, una forchetta prevalente tra € 900/m² e € 1.100/m².

Tuttavia, con riguardo alle specifiche unità oggetto di analisi, occorre considerare:

- tipologia edilizia standard e caratteristiche costruttive non elevate;
- stato manutentivo eterogeneo, in diversi casi bisognoso di interventi;
- presenza di finiture economiche, in parte datate;
- contesto edilizio complessivamente popolare-economico;
- criticità urbanistiche e catastali che incidono sulla commerciabilità;
- dotazioni impiantistiche essenziali e non di pregio.

Tenendo conto di tali elementi, le quotazioni effettivamente osservabili per immobili analoghi nella medesima zona risultano **sensibilmente inferiori alla fascia nominale del mercato** e si collocano **tra € 800/m² e € 850/m²**.

Questa evidenza trova riscontro **nelle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, le quali, per la microzona n. 3 del Comune di Mascalucia (zona "Periferica/Periferia a ridosso del centro urbano – De Gasperi/Tremestieri/Roma"), indicano:

- abitazioni economiche: € 580 – € 820/m²
- abitazioni civili: € 880 – € 1.300/m²

La fascia **€ 800 – € 850/m²** si colloca pertanto **al limite superiore delle abitazioni economiche** e **al minimo delle abitazioni civili**, risultando quindi coerente con la tipologia edilizia e con le caratteristiche qualitative degli immobili oggetto di stima.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: MASCALUCIA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO URBANO:DE GASPERI-TREMESTIERI-ROMA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	880	1300
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	820

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

Ulteriore conferma deriva dagli **atti di compravendita reperiti** nel medesimo settore urbano (anni 2024–2025), dai quali emerge un prezzo medio ponderato pari a **€ 830,76/m²**, valore del tutto allineato alle osservazioni di mercato e alle indicazioni OMI.

Caratteristica	A	B	C	D	E	F
Data	5/2025	11/2024	5/2025	2/2024	3/2023	4/2024
Foglio	19	20	15	15	15	15
Mappale	1392	883	402	585	619	64
Subalterno						
Prezzo	72.500,00 €	95.000,00 €	135.000,00 €	67.000,00 €	90.000,00 €	105.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	92,35	118,0	154,0	80,0	100,0	135,15
Prezzi Medi	785,06 €/m²	805,08 €/m²	876,62 €/m²	837,50 €/m²	900,00 €/m²	776,91 €/m²

Prezzo Unitario: 830,76 €/m²

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, e ritenendo congruo collocarsi nella fascia centrale del *range* rilevato, si assume come **valore unitario ordinario** di mercato per le unità immobiliari oggetto della presente relazione:

€ 825,00/m²

tale valore essendo espressione mediana tra i limiti (€ 800/m² e € 850/m²) riscontrati per immobili omogenei sotto il profilo tipologico, costruttivo e localizzativo.

5. SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai fini estimativi, la **superficie commerciale** rappresenta la superficie complessiva dell'unità immobiliare ponderata attraverso **coefficienti di ragguaglio** volti a tenere conto della diversa incidenza sul valore delle superfici principali e di quelle accessorie.

Essa costituisce pertanto la grandezza di riferimento comunemente utilizzata nelle stime immobiliari per rapportare in modo omogeneo superfici aventi diversa fruibilità e diversa rilevanza economica.

La superficie commerciale viene ottenuta sommando:

- le superfici principali (vani abitativi), computate al **100%**;
- le superfici accessorie e pertinenziali, computate applicando **coefficienti di ragguaglio** secondo la loro diversa utilità e qualità.

Per la determinazione delle superfici commerciali delle unità oggetto della presente relazione si è fatto riferimento ai **coefficienti di ponderazione adottati dal Borsino Immobiliare**, applicando – tra gli altri – i seguenti valori:

- **35%** per i **locali accessori direttamente collegati** all'unità immobiliare;
- **20%** per i **posti auto scoperti** pertinenti.

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

Trattamento dei locali autorimessa del complesso Marretti

Nel complesso Marretti, i locali autorimessa ubicati al piano terra risultano **utilizzati come estensione della zona giorno** o dotati di finiture e impianti tipici dell'uso abitativo; in alcuni casi risulta anche avvenuta la **fusione catastale** con l'unità abitativa sovrastante, con attribuzione di unico subalterno.

Tuttavia, tali trasformazioni **non trovano corrispondenza in un titolo edilizio che ne modifichi la destinazione d'uso**; pertanto, **ai fini estimativi**, i predetti locali **vengono comunque considerati locali accessori** e computati con il **coefficiente di ragguaglio del 35%**, indipendentemente dall'eventuale fusione catastale intervenuta.

6. VALORE DI MERCATO (ORDINARIO)

Con Superficie commerciale S_C e Valore unitario V_U, si stima il valore di mercato ordinario di ciascuna unità:

$$S_C \times V_U = V_M \text{ (ordinario)}$$

MARRETTI
Mascalucia, foglio 15 particella 1469

Denominazione	Sub n°	Superficie Commerciale (m^2)	Valore Unitario (€/m^2)	Valore di mercato ordinario
Lotto 1 Marretti	197 32M) 117 42M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 2 Marretti	200 24M) 118 56M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 3 Marretti	193 60M) 119 16M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 4 Marretti	3 50) 4 52) 111 54)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 5 Marretti	187 13M) 112 61M)	168,5	825,00	139.012,50 €
Lotto 6 Marretti	189 7M) 131 49M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 7 Marretti	67 34M) 68 47M) 147 6M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 8 Marretti	65 25M) 66 8M) 157 62M)	164	825,00	135.300,00 €
Lotto 9 Marretti	201 17M) 160 40M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 10 Marretti	61 36M) 62 19M) 161 58M)	168,5	825,00	139.012,50 €
Lotto 11 Marretti	206 53M) 151 2M)	168,5	825,00	139.012,50 €
Lotto 12 Marretti	205 33M) 140 48M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 13 Marretti	204 44M) 139 63M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 14 Marretti	93 43M) 94 45M) 136 4M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 15 Marretti	91 39M) 92 41M) 136 9M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 16 Marretti	89 29M) 90 30M) 138 59M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 17 Marretti	87 26M) 88 14M) 152 57M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 18 Marretti	85 12M) 86 38M) 159 31M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 19 Marretti	83 21M) 84 22M) 158 11M)	164,0	825,00	135.300,00 €
Lotto 20 Marretti	81 18M) 82 35M) 141 55M)	168,5	825,00	139.012,50 €
Lotto 21 Marretti	127 27M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 22 Marretti	145 10M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 23 Marretti	132 23M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 24 Marretti	133 1M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 25 Marretti	134 28M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 26 Marretti	135 37M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 27 Marretti	144 20M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 28 Marretti	150 51M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 29 Marretti	149 3M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 30 Marretti	148 46M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 31 Marretti	162 15M)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 32 Marretti	163 5M)	12,0	165,00	1.980,00 €

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

SOPRARIA
Mascalucia, foglio 19 particella 1470

Denominazione	Sub n°	Superficie Commerciale (m^2)	Valore Unitario (€/m^2)	Valore di mercato ordinario
Lotto 1 Sopraria	14 11S) 39 19S)	213,0	825,00	175.725,00 €
Lotto 2 Sopraria	15 13S) 40 18S)	213,0	825,00	175.725,00 €
Lotto 3 Sopraria	18 12S) 47 6S)	217,0	825,00	179.025,00 €
Lotto 4 Sopraria	31 9S) 58 3S)	222,0	825,00	183.150,00 €
Lotto 5 Sopraria	9 1S) 48 21S)	213,0	825,00	175.725,00 €
Lotto 6 Sopraria	21 10S) 49 5S)	217,0	825,00	179.025,00 €
Lotto 7 Sopraria	33 16S) 59 2S)	224,0	825,00	184.800,00 €
Lotto 8 Sopraria	10 15S) 45 7S)	213,0	825,00	175.725,00 €
Lotto 9 Sopraria	34 17S) 60 24S)	224,0	825,00	184.800,00 €
Lotto 10 Sopraria	12 14S) 50 4S)	243,0	825,00	200.475,00 €
Lotto 11 Sopraria	24 8S) 55 20S)	245,0	825,00	202.125,00 €
Lotto 12 Sopraria	56 23S)	12,0	165,00	1.980,00 €
Lotto 13 Sopraria	57 22S)	12,0	165,00	1.980,00 €

t) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Stimato il **valore di mercato ordinario** di ciascuna unità immobiliare (il "*principio dell'ordinarietà*" in estimo impone di riferire la valutazione a condizioni medie e normali, non a particolarismi o situazioni eccezionali), si procede per ogni bene alla determinazione del **valore di mercato nello stato di fatto**, applicando le necessarie **detrazioni** per:

- **lavori di completamento o finitura**,
- **interventi specifici** quali, nel caso di specie, gli adeguamenti delle coperture,
- **ripristino della regolarità urbanistica e catastale**,
- eventuali ulteriori opere indispensabili per la piena funzionalità del bene.

I **lavori di completamento** sono stati stimati **esclusivamente sulla porzione di fabbricato**, con esclusione dell'area di sedime, applicando le **percentuali del Prezzario DEI – "Tipologie edilizie"**, in funzione dello stato di avanzamento rilevato in sopralluogo.

Per quanto riguarda la **regolarità urbanistica e catastale**, è stato applicato un costo standard pari a:

- **€ 2.900,00** per unità da regolarizzare **con** presentazione di aggiornamento catastale **DOCFA**,
- **€ 2.200,00** per unità da regolarizzare **senza** necessità di aggiornamento catastale.

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

In conformità al punto **3.1** delle *Linee Guida per la Valutazione degli Immobili a Garanzia dei Crediti Inesigibili* (ABI, gennaio 2018), il **valore di vendita giudiziaria** – definito "valore di mercato con assunzione" – è determinato applicando una riduzione del **20%** al valore di mercato nello stato di fatto, a titolo di **assenza di garanzia per vizi del bene venduto** nell'ambito della procedura esecutiva. **(Ved. Allegati 4 e 8).**

u) VENDITA IN LOTTI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono suddivise in distinti lotti di vendita **(Ved. Allegati 4 e 8)**.

Complesso Marretti (M)

La lottizzazione è così definita:

- n. 20 lotti, ciascuno composto da:
  – un'unità immobiliare residenziale;
  – la relativa unità destinata ad autorimessa al piano terra;
  – il posto auto scoperto pertinenziale (secondo le dichiarazioni di attribuzione raccolte al sopralluogo);
- n. 12 lotti relativi ai posti auto scoperti singoli, non abbinati ad unità residenziali (già compravendute).

Il complesso Marretti (M**)** risulta pertanto suddiviso in **n. 32 lotti di vendita**.

Complesso Sopraria (S)

La lottizzazione è così definita:

- n. 11 lotti, ciascuno composto da:
  – un'unità immobiliare residenziale;
  – il posto auto scoperto pertinenziale (secondo criterio più ragionevole);
- n. 2 lotti relativi ai posti auto scoperti singoli, non abbinati ad unità residenziali.

Il complesso Sopraria (S) risulta pertanto suddiviso in **n. 13 lotti di vendita**.

v) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In allegato.

w) VALUTAZIONE DEI BENI IN QUOTA

---

x) PROGETTO DI DIVISIONE

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

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico (curriculum sul sito www.giovannirubuano.it);
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San'Agata li Battiati 3 dicembre 2025

L'Esperto del Giudice

Dott. Giovanni Rubuano
Geometra

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