

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

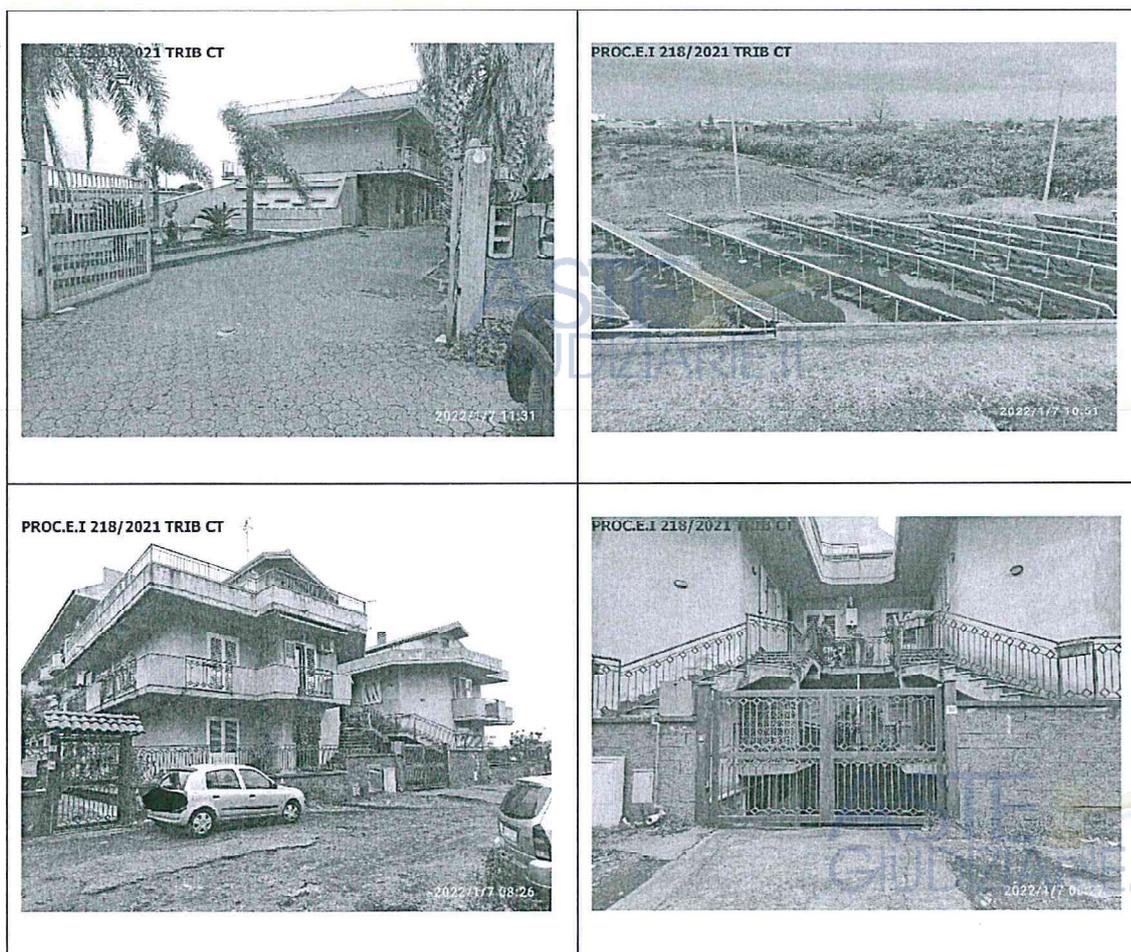
Procedura esecutiva immobiliare n° 218-2021 R.G.Es.

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

Nei confronti di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il Tecnico
Ing. Giuseppe Linguaglossa

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

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



1. Incarico

Con decreto di nomina dell'Ill.mo Sig. Giudice **Francesco Lentano**, in data 2 Dicembre 2021

veniva conferito al sottoscritto **Ing. Giuseppe Linguaglossa**, certificato ai sensi della ISO/IEC

17024:2004 - UNI 11558:2014 quale "esperto in valutazioni immobiliari", iscritto all'albo dei

CTU del Tribunale di Catania al n° 1201 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania

al n° 1872, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da

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

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

Lo scrivente dopo aver prestato giuramento, per via telematica, in data 10 Dicembre 2021,

esaminata la documentazione agli atti e verificata la completezza dei documenti di cui all'art.

567 2° comma c.p.c., redigeva la presente relazione al fine di rispondere ai quesiti posti nel

decreto di nomina.

2. Operazioni / Accertamenti

In ottemperanza all'incarico ricevuto, al fine di poter correttamente adempiere al mandato, il

sottoscritto provvedeva ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al

fascicolo degli atti digitali depositati presso il Tribunale di Catania. Successivamente avviava

le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare

i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità dell'immobile ed intraprendere le

operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Sequenza delle operazioni:

- **10 Dicembre 2021** - Lo scrivente inoltra richiesta, presso l'anagrafe del Comune di Mascali, di certificato contestuale e estratto per riassunto atto di matrimonio

degli eseguiti con prot. n 0026602;



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

[torna all'indice generale](#)

3 Beni immobili oggetto di valutazione

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

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



nel pignoramento e nella nota di trascrizione vengono indicati anche i sub da 13 a 17, ma questi rappresentano Beni Comuni non Censibili ai vari subalterni.

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

[torna all'indice generale](#)

4. risposte ai quesiti

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

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

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

CATASTO DEI TERRENI COMUNE DI MASCALI

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



CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MASCALI

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



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

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

non censibili come appresso indicato:

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

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

ELENCO STORICO CATASTALE PARTICELLE

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



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

Catasto terreni COMUNE DI MASCALI:

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

Catasto fabbricati COMUNE DI MASCALI

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



torna all'indice generale

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

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

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

torna all'indice generale

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

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



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

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

ELENCO TERRENI E QUOTE PIGNORATE COMUNE DI MASCALI

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

ELENCO FABBRICATI E QUOTE PIGNORATE COMUNE DI MASCALI

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

