

- altezza massima assoluta 10,60 mt
- rapporto di copertura 60%



Zona E (zona agricola)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- indice di cubatura 0,03 mc/mq
- distanza dal confine 6,00 mt.
- altezza massima assoluta 5,50 mt.
- rapporto di copertura 10%

[torna all'indice generale](#)

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

COMUNE DI MASCALI

Immobili facenti parte del fabbricato sito in Via S. Quasimodo 16-18 , fg 26 part 344 sub 1,3,4

Le opere per la realizzazione dell'edificio, ricadente sul fg 26 particella 344, vennero eseguite in forza della Concessione Edilizia n° 4159 del 08/10/1991 previo N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania n° 5218 del 10/08/1990 . Successivamente vennero rilasciate la Concessione Edilizia in Variante n° 4665 del 15/03/1993 con N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. n° 2941 del 21/07/1992 e la Concessione Edilizia in variante n° 5165 del 02/08/1996 con N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. n° 8920 del 06/12/1995.



I calcoli strutturali vennero depositati ai sensi della L. 1086/71 presso il Genio Civile di Catania il 11/11/1992 con pos 45349 e le opere collaudate il 17/12/1999 pos. 45489. In data 12/01/2000, L'ufficio del Genio Civile rilasciava Certificato di Conformità .

Per l'edificio è stato rilasciato certificato di agibilità in data 01/03/2000 prot. 2170 (all 4.6).

Dal confronto dei rilievi effettuati sul posto con gli elaborati progettuali non si notano sostanziali differenze tra le opere eseguite e quelle rappresentate in progetto, ad esclusione di opere realizzate nel sottotetto di cui si dirà appresso.

Immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Via Pietralonga n° 27 part 246, subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

Le opere del complesso residenziale sito in Via Pietralonga n° 27, ove sono ubicati gli immobili pignorati, vennero eseguite in forza di seguenti provvedimenti:

- in data 16/03/2004 veniva rilasciato Permesso di Costruire N. 14/2004 (Pratica Ediliz. 6288) al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato a piano cantinato, piano terra e copertura a tetto (all 4.2);
- in data 22/03/04 venivano iniziati i lavori con comunicazione al Comune in data 09/08/04 prot. 13275;
- in data 23/05/2006 veniva rilasciato dal comune di Mascali, Permesso di Costruire in Variante n. 40/2006 relativo alla Pratica Edilizia n. 6505 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (all 4.2);
- in data 02/10/2007 veniva rilasciato dal comune di Mascali, Pemesso di Costruire in Variante n. 54/2007 relativo alla Pratica Edilizia n. 6896 (all 4.2);
- in data 26/05/2009 e Pos. 76133 veniva rilasciato dal Genio Civile di Catania il Certificato di Collaudo delle opere in C.A. ;



- In data 12/05/2011 Il Comune di Mascali rilasciava autorizzazione di agibilità n° 16/2011 relativo alle pratiche edilizie 6896-6288-6505.

Dal confronto dei rilievi effettuati sul posto con gli elaborati progettuali e catastali, non si notano sostanziali differenze tra le opere eseguite e quelle rappresentate in progetto, ad esclusione di un manufatto ubicato nella porzione sottostante la corte del sub 1 di cui si dirà appresso.

Si precisa che il rilascio dei sopradetti permessi di costruire erano subordinati a due atti di vincolo il primo del 25/02/2004 (a nome del precedente proprietario [redacted] ed il secondo del 24/09/2007 rep 17031/6547 (all 5.4 – 5.5) (a nome dell'esecutato [redacted]

[redacted] con i quali, si assumevano i seguenti vincoli:

- 1) eseguire la costruzione del fabbricato in progetto rappresentato nella planimetria allegata all'atto, in osservanza alle norme di cui al regolamento edilizio con annesso strumento urbanistico vigente nel comune di Mascali e delle leggi nazionali e regionali;
- 2) **vincolare a favore del comune di Mascali, agli effetti della densità edilizia e come area di pertinenza asservita all'immobile stesso, l'area di mq.5.000 delimitata nella detta planimetria (le attuali part. 245, 246 e 12), fermo l'asservimento anche ai fini dello sfruttamento della volumetria di cui all'atto di vincolo ricevuto dal notaio marco Cannizzo di Catania il 25/02/2004, trascritto il 26/02/2004 ai nn. 9186/6337;**
- 3) destinare a parcheggio delle autovetture di pertinenza dell'immobile da costruire, l'area di mq. 176, individuata nella predetta planimetria; 4) vincolare alla relativa destinazione d'uso le unità immobiliari dell'edificio da costruire e precisamente: - piano cantinato a garages e lavanderie; - piani terra a civile abitazione; - piano sottotetto a locale di sgombero e lavanderia;
- 5) non ricavare nello spazio compreso tra l'ultimo solaio e il tetto di copertura, oltre quanto previsto in progetto, locali destinati ad abitazione;
- 6) **non eseguire fabbricati accessori.**



Si precisa che nel tetto di copertura degli immobili del complesso edilizio sovrastante i locali depositi sub 6 e sub 7, risultano posizionati pannelli fotovoltaici con relativo contatore ubicato in un locale tecnico al piano sottostrada limitrofo al sub 8 (non indicato in planimetria catastale ma riportato in progetto). Circa tali pannelli non è stata fornita alcuna documentazione (vedi verbale di sopralluogo (all 1). Lo scrivente ha inviato richiesta di informazioni per PEC al GSE (Gestore Servizio Energetici) in data 15/01/2022 (all 2) non ricevendo sino alla data odierna risposta. Dal numero complessivo dei pannelli pari a 36 considerando per essi un rendimento medio di circa 300 Watt ciascuno, si ritiene che l'impianto fotovoltaico posto sul tetto, possa produrre complessivamente circa 10 KW

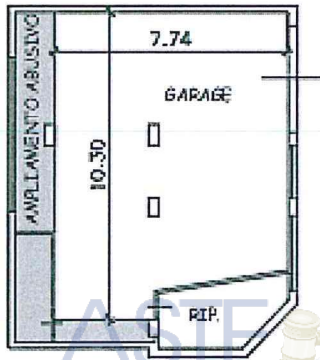
[torna all'indice generale](#)

j. *“verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota”*

Immobili facenti parte del fabbricato sito in Via S. Quasimodo 16-18 , fg 26 part 344 sub 1,3,4

Gli immobili non rientrano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01. Essi **sono stati realizzati in forza di un regolare titolo urbanistico**. Si rilevano tuttavia le seguenti difformità che dovranno essere regolarizzate:





Nell'immobile sub 4 (garage), parte della intercapedine del lato

Ovest e Sud è stata eliminata aumentando la superficie interna

(in difformità alla planimetria catastale e al progetto approvato)

ricavando anche, in tale spazio, un piccolo bagno. Tali modifiche

non possono essere sanate, in quanto rappresentano un

aumento delle superfici utili, non rispondono a requisiti di

salubrità e non sono state autorizzate nel progetto approvato. Occorre pertanto, effettuare una

rimessa in pristino dei luoghi il cui costo, di circa €. 1.500,00 (comprensivo di opere di

rifacimento intercapedine, dismissione murature del bagno e relativa porta e trasporto a rifiuto

del materiale di risulta), verrà decurtato dal valore dell'immobile. Si rileva inoltre una altezza

interna di m 3,29 differente da quanto indicato in planimetria catastale m 2,50.

Nel immobile sub 3 (appartamento al piano primo), in corrispondenza del soggiorno, è stata

realizzata una scala in legno che lo collega con il sovrastante sottotetto. Il locale sottotetto , è

stato adattato ad un uso residenziale ricavando in tale

spazio un locale soggiorno- cucina, un bagno ed una

camera.

Posto che, in base alla recente legge Regionale n°

23/2021 del 13/08/2021, non è più possibile il recupero

volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti,

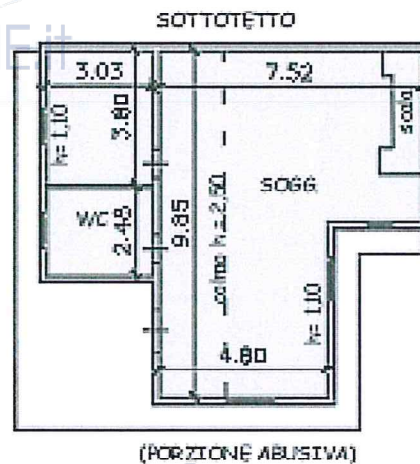
delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati

utilizzando L'articolo 18 della legge regionale n. 4/2003 ma sarebbe possibile utilizzare

l'articolo 5 della legge regionale n. 16/2016 nel testo introdotto dall'articolo 6 della legge

regionale n. 23/2021, e considerato, come precisato dall'art. 5 comma 2, che il recupero

abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare



l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa, è stato verificato che il sottotetto in questione non rispetta tali parametri. Per esso può essere consentito, al massimo, una destinazione come locale per "ispezione del tetto", previo aggiornamento della planimetria catastale e comunicazione mediante CILA o SCIA al Comune di Mascali.

I costi relativi alla richiesta urbanistica e all'aggiornamento della planimetria catastale incidono forfettariamente in circa €. 3.500,00 (Spese tecniche SCIA €. 2.000,00 ; oneri e diritti €. 800,00; Aggiornamento planimetria catastale € 700,00). Tale importo verrà decurtato dal valore di stima dell'immobile

Immobili facenti parte del complesso edilizio sito in Via Pietralonga n° 27 part 246, subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

Gli immobili non rientrano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01. Essi sono stati realizzati in forza di un regolare titolo urbanistico. Le planimetrie catastali sono conformi ai luoghi ed al progetto approvato ad esclusione di un locale realizzato a livello del piano terra, lungo la corsia di accesso ai garage, sottostante la corte del sub 1. Tale manufatto non risulta sanabile in quanto, come precisato nell'atto di vincolo urbanistico del 24/09/2007 rep 17031/6547, tutta la cubatura del lotto di terreno relativo alla particella 246 quella del terreno limitrofo part. 245 (ex part. 230) e quello della part. 12 risulta utilizzata per la realizzazione del complesso edilizio. Inoltre il proprietario, in seno a tale atto di vincolo, si assumeva l'obbligo di realizzare solo quanto previsto in progetto e null'altro. Per i sopradetti motivi, tale manufatto non è sanabile e dovrà essere dismesso. I costi di rimessa in pristino, quantificati forfettariamente in €. 3.000,00



(comprensivi di rimozione serranda in ferro, sigillatura con muratura e trasporto a rifiuto, saranno decurtati dalla stima del sub 1.



Terreno fg 27 part 245 (ex fg 36 part 230), fg 27 part. 12 (impianto fotovoltaico)

I due lotti di terreno, fg 27 part 245 (ex fg 36 part 230), fg 27 part 12 come indicato nell'atto di vincolo del 29/09/2007, trascritto il 28/09/2007 ai n.ri 65871/38404 (all 5.4-5.5), risultano vincolati a favore del Comune di Mascali, agli effetti della densità edilizia e come **area di pertinenza asservita all'immobile stesso**, cioè del complesso edilizio che è stato realizzato solo sulla part.lla 246.

Su tale area pertinenziale (part 245 e part 12) è stato posizionato un parco fotovoltaico composto da pannelli posti a schiera a livello del terreno.

Circa tali pannelli non è stata fornita alcuna documentazione (verbale di sopralluogo all 1). Lo scrivente ha inviato richiesta di informazioni per PEC al GSE (Gestore Servizio Energetico) in data 15/01/2022 (all 2), non ricevendo sino alla data odierna risposta. Dal numero complessivo dei pannelli pari a 160 considerando per essi un rendimento medio di circa 250 - 300 Watt ciascuno, si ritiene che l'impianto fotovoltaico possa produrre complessivamente circa 40-50 KW. Il contatore è ubicato in un locale tecnico al piano sottostrada limitrofo al sub 8 (non indicato in planimetria catastale ma riportato in progetto)

torna all'indice generale

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



Immobili facenti parte del fabbricato sito in Via S. Quasimodo 16-18 , fg 26 part 344 sub 1,3,4

Come risulta dal verbale di sopralluogo del 07/01/2022 (all 1) l'appartamento posto al piano primo ed il garage posto al piano interrato, riportati in catasto rispettivamente al fg. 26 part 344 sub 3 e sub 4, risultano utilizzati dal debitore esecutato [REDACTED]

L'appartamento al piano terra, riportato in catasto al fg. 26 part 344 sub 1, come dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED] in seno al verbale di sopralluogo, risulta locato al Sig. [REDACTED] per un importo di €. 300,00 mensili. La Sig.ra [REDACTED] non ha prodotto contratto di locazione in quanto non riesce a trovarlo, ma mi dichiara che la locazione risale ad oltre 25 anni or sono.

Immobili costituenti il complesso edilizio sito in Via Pietralonga n° 27 part 246, subalterni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12

Le unità residenziali costituite dai sub 1,2,3,4 e 5 risultano arredate ma di esse, come dichiarato dal figlio degli esecutivi [REDACTED] in seno al verbale di sopralluogo del 07/01/2022 , risulta locato unicamente il sub 3, al sig. [REDACTED] per un importo di €. 300,00 mensili. Il Sig. [REDACTED] non ha prodotto contratto di locazione in quanto non riesce a trovarlo, ma mi dichiara che la locazione risale ad oltre 13 anni or sono.

I sottostanti locali garage costituiti dai sub 8,9,10,11 e 12 risultano liberi anche se al loro interno sono riposti materiali di vario genere.

I locali deposito al primo piano costituiti dai sub 6 e 7 sono liberi e privi di materiali al proprio interno.

torna all'indice generale

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



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

La superficie commerciale dei fabbricati, ai fini della stima, è stata determinata secondo le indicazioni delle norme UNI 10750:2005, secondo le linee guida ABI e secondo le istruzioni per la determinazione delle consistenze della Agenzia delle Entrate. La superficie commerciale è pari alla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni perimetrali e semi spessore di quelli di confine (Superficie Esterna Lorda SEL) relativa a ciascun immobile, vengono inoltre applicati i seguenti coefficienti per le pertinenze:

Balconi scoperti	0,25;
Cantine e solai (altezza minima mt. 1,50)	0,25;
Giardino di proprietà o in uso esclusivo (fino a mq. 100,00)	0,10;
Giardino di proprietà o in uso esclusivo (eccedente mq. 100,00)	da 0,02 a 0,05;
Loggiati	0,30 - 0,40;
Mansarda con requisiti abitativi e finestre da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,80 - 0,90;
Mansarda con agibilità e soli lucernari da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,70 - 0,80;
Mansarda senza agibilità da h. min. mt. 1,80 e idonee finiture	0,50 - 0,70;
Solai con possibilità di recupero abitativo	da 0,30 a 0,40;
Soppalco abitabile (h. min. mt. 2,40 ed idonee finiture)	da 0,60 a 0,80;
Soppalco non abitabile	da 0,20 a 0,40;
Taverne (con idonee finiture - h. min. mt. 2,40)	da 0,40 a 0,50;



Terrazze scoperte - fino a mq. 20,00 da 0,25 a 0,30;

Terrazze scoperte - eccedente mq. 20,00 da 0,15 a 0,25;

Terrazze coperte e portici - fino a mq. 20,00 da 0,30 a 0,40;

Terrazze coperte e portici - eccedente mq. 20,00 0,20 - 0,30;

Verande 0,50 - 0,60;



Immobili facenti parte del fabbricato sito in Via S. Quasimodo 16-18 , fg 26 part 344 sub 1,3,4

DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili pignorati fanno parte di un edificio, costruito in più fasi dal 1991 al 1996 con abitabilità rilasciata il 12/01/2000. Esso è disposto su due elevazioni fuori terra oltre un piano interrato ed un piano copertura, ed è posizionato lungo la Via S. Quasimodo nel Comune di Mascali. La zona ricade in un'area



residenziale di nuova espansione, che si sviluppa a Sud del nucleo storico del Comune. L'area è ben servita da opere di urbanizzazione primaria (Strade, parcheggi, spazi a verde etc) e da opere di urbanizzazione secondaria (botteghe, scuole, chiese etc.) posti nelle immediate vicinanze.

L'accesso alle unità residenziali, avviene dal portone condominiale posto al civico n° 16 di Via S. Quasimodo, mentre, un accesso carrabile, posto al civico n°18, consente l'accesso al garage sub 4.

