

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Oggetto: *Procedura esecutiva immobiliare n. 363/2018 promossa da Prisma SPV s.r.l. nei confronti di ***** e ***** e ******

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Con riferimento al procedimento in intestazione e con ordinanza del 27/04/2020, notificata allo scrivente in data 27/05/2020 tramite Posta Elettronica Certificata, la S.V. ha nominato il sottoscritto Geom. Claudio Bonanno in qualità di Esperto per la stima dei beni pignorati. Il giuramento di rito è stato prestato in data 07/06/2020.

L'incarico ricevuto attiene alle seguenti disposizioni:

- a) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d) accertare l'esatta provenienza dell/i beni/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provvedere, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- h) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j) verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarire, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*
- k) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*
- l) elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*
- Con riferimento al singolo bene, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- m) determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenere conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*
- n) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- o) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Contestualmente ha assegnato il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della relazione scritta. Ad espletamento dell'incarico conferito, con la presente relazione costituita da n. 95 pagine di cui n. 41 allegati, si rassegnano le conclusioni attinenti ai quesiti proposti. La relazione si articolata nei seguenti capitoli:

Cap. 1.0 - Identificazione del bene pignorato;

Cap. 2.0 - Verifica della correttezza dei dati nell'atto di pignoramento;

Cap. 3.0 - Verifica della proprietà e della provenienza del bene;

Cap. 4.0 – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

Cap. 5.0 - Identificazione catastale dell'immobile;

Cap. 6.0 - Rispondenza alle norme urbanistiche;

Cap. 7.0 - Sanatoria delle opere abusive;

Cap. 8.0 - Stato di occupazione dell'immobile;

Cap. 9.0 - Criteri Estimativi;

Cap. 10.0 - Conclusioni

1.0 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

1.1 UBICAZIONE E CARATTERI GENERALI

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Paternò e consiste in un piccolo edificio (allegati n. 1 e n. 2) posto al n. 10 di vico Pescatori. La zona, prevalentemente residenziale, è collocata nella periferia sud-ovest del paese, poco lontano dal centro storico e a breve distanza dai principali servizi pubblici quali uffici comunali, scuole primarie e secondarie, istituti di credito, attività commerciali ed edifici di culto. La viabilità nella zona è poco agevole a causa delle ridotte dimensioni delle strade e non abbondano le aree adibite alla sosta dei mezzi. Dal punto di vista della

panoramicità, non emergono particolari caratteristiche rispetto ad elementi paesaggistici (come ad esempio mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro); ne la posizione è di particolare pregio o valore rispetto a strade, piazze di interesse commerciale o immobiliare. Infine la zona risente di elementi negativi connessi alla posizione, a causa del degrado sociale. L'edificio è privo di ascensore e posti auto coperti; la scarsa ampiezza del vicolo ove è collocato non consente l'accesso di automezzi. La costruzione ha una struttura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento gettati in opera e copertura piana.

1.3 UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha destinazione residenziale ed è disposta su tre livelli. E' costruita in aderenza ad altri edifici, con i quali confina ad est, ad ovest e a nord, mentre a sud confina con vico Pescatori. Essa è composta, al piano terra, da ingresso sul vano scala (allegati n. 2, n. 3 e n. 4), corridoio (allegati n. 5), bagno (allegato n. 6), piccolo vano (allegati n. 7 e n. 8), soggiorno (allegati n. 9 e n. 10), ulteriore vano (allegati n. 11 e n. 12) e ripostiglio (allegati n. 13); al piano primo, da vano scala (allegati n. 14 e n. 15), corridoio, (allegati n. 16), due ripostigli (allegati n. 17 e n. 18), uno dei quali adibito a camera da letto, cucina con ballatoio (allegati n. 19, n. 20 e n. 21), bagno (allegato n. 22) e camera da letto (allegati n. 23 e n. 24); al piano secondo da terrazza e locale di sgombero, con forno (allegati n. 25, n. 26, n. 27, n. 28 e n. 29). I vani hanno un'altezza interna di m 3,00 e la superficie commerciale totale misura mq 196,00 calcolati secondo il DPR 138/98. Gli ambienti interni sono poco ampi e discretamente aerati ed illuminati; sono suddivisi da tramezzi in laterizio forato, intonacati con intonaco civile per interni e tinteggiati con ducotone. La pavimentazione nei vani è realizzata con mattonelle in segato di marmo al piano terra e con piastrelle in monocottura al piano primo. I bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura. I vani sono dotati di porte interne in legno tamburato, mentre gli infissi sono del tipo monoblocco con serranda avvolgibile in legno e serramenti metallici a vetro singolo. Non è stata rilevata la presenza di impianto termico ma sono installati un impianto elettrico del tipo sottotraccia ed un impianto idrico del tipo incassato. Sono altresì installati due climatizzatori ormai obsoleti. Di tutti gli impianti non è disponibile la certificazione di conformità. I costi di adeguamento degli impianti ammontano a circa € 9.500,00. Gli infissi ed il pacchetto delle tamponature, non garantiscono un adeguato isolamento termico ed acustico. L'immobile non sembra abitato da circa un decennio ed il suo stato d'uso complessivo è mediocre. Si rilevano tracce di ingenti infiltrazioni di acqua sui muri perimetrali e sui solai, che in diversi vani appaiono privi di intonaco o affetti da muffe. Nei solai, in particolare, si osservano distacchi dell'intonaco e dei fondelli delle pignatte, con ossidazione dei ferri di armatura di alcune travi perimetrali. Al piano terra si notano tracce di umidità di risalita anche sulla pavimentazione. Il prospetto esterno su vico Pescatori mostra un diffuso degrado dei materiali di rivestimento, oltre a diversi distacchi delle finiture. I sottoballatoi ed i relativi frontali, sono danneggiati dalle infiltrazioni di acqua. L'unità è al momento priva delle forniture elettriche ed idriche.

2.0 VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento si riferisce alla piena proprietà del seguente immobile: *“Abitazione di tipo popolare, sita nel comune di Paternò via Vicolo Pescatore n.10, censita al foglio 60, part. 2485, sub. 3 e particella 2486 sub 3, di proprietà per la quota di ½ ciascuno dei sig.ri ******

***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** e ***** , nata in ***** il ***** , c.f. ***** . Si può confermare la corretta individuazione dell'immobile nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

3.0 VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLA PROVENIENZA DEL BENE

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio catastale locale (allegato n. 34), è risultato che attualmente l'immobile è intestato come segue:

- ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** , proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- ***** , nata in ***** il ***** , c.f. ***** , proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari in forza dell'atto di vendita rogato dal [redacted] trascritto in data [redacted] nn.

[redacted] da [redacted] nata a [redacted] era pervenuto giusto atto di vendita rogato dal [redacted]

Le precedenti risultanze attestano la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la proprietà dell'immobile pignorato ai debitori eseguiti.

4.0 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II locale, è stato accertato che sull'immobile oggetto di valutazione esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione nn. [redacted] ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo del [redacted] Notaio Marco Cannizzo, capitale € [redacted] durata [redacted] favore [redacted] domicilio ipotecario eletto in Corso Sicilia n. 36-44 Catania), contro ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** e ***** , nata in ***** il ***** , c.f. ***** (allegato n. 33a);

Trascrizione n. 19135/1432 [redacted] ente da verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Catania [redacted] p. n. 2943, a favore di [redacted] a. con sede in Mil [redacted] contro ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** e ***** , nata in ***** il ***** , c.f. ***** (allegato n. 33b).

Non vi sono, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. La documentazione utile è allegata agli atti della procedura ed alla

presente relazione.

5.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della relazione è attualmente censito al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati censuari (allegato n. 34):

- *Comune di Paternò, Foglio n. 60, part. 2485, sub. 3 e part. 2486 sub 3, cat. A/4, cl. 5, vani 9, RC 436,92, vico Pescatore n. 10, piani T-1-2*

5.1 VARIAZIONI CATASTALI NECESSARIE

Dal riscontro tra la documentazione catastale reperita (allegati n. 34 e n. 35) ed i rilievi eseguiti sui luoghi (allegato n. 30), sono emerse alcune lievi difformità. Queste consistono nella mancata rappresentazione grafica, sulla planimetria catastale, di una porta al piano terra, una al piano primo ed una al secondo (terrazza). Inoltre al piano primo è stata indicata una porta inesistente sui luoghi. Infine la toponomastica indicata sulla visura catastale (vico Pescatore) e sulla planimetria catastale (vicolo Pescatore) non è corretta. Tali difformità richiedono l'aggiornamento sia della planimetria che della visura catastale, possibili tramite la redazione di pratica di variazione catastale con la procedura DOCFA 4. La documentazione dovrà essere depositata telematicamente, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate (Sister). I costi per oneri tecnici ammonteranno ad € 650,00 iva inclusa, ed € 50,00 per tributi

6.0 RISPONDENZA ALLE NORME URBANISTICHE

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata inoltrata un'istanza di accesso agli atti al Comune di Paternò, con richiesta di rilascio di un'attestazione scritta comprovante l'esistenza o meno del certificato di abitabilità/agibilità, di ulteriori provvedimenti, concessioni edilizie e/o autorizzazioni rilasciate o in corso di rilascio, istanze di condono edilizio attualmente in corso di definizione o provvedimenti di condono già rilasciati, provvedimenti di esproprio, segnalazioni, provvedimenti repressivi, provvedimenti di demolizione o acquisizione. Il Comune di Paternò ha esitato parzialmente l'istanza attestando la sola inesistenza di pratiche presentate presso l'Ufficio Edilizia Privata, dall'anno 1984 ad oggi. E' stato successivamente eseguito l'accesso agli atti richiesto, presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo del Comune. Le ricerche eseguite in precedenza e la consultazione della documentazione comunale presso i predetti uffici ed archivi comunali, hanno dato i seguenti esiti:

1) dall'atto di vendita rogato dal [redacted] 25/08/1950 [redacted] i
rinviene che l'unità era originariamente costituita (all'epoca dell'atto) da due case a pian terreno di
vecchia costruzione ed in cattive condizioni, con area libera, formanti unica continenza, composte
da due vani con cucina rustica e con cortile comune.

2) da un nulla osta per l'esecuzione di lavori edili con relativo progetto, probabilmente mai
rilasciato, non datato né firmato, e recante n. di pratica 2330, sembra [redacted]
[redacted] bia eseguito o cercato di eseguire, alcune opere interne nell'anno 1976. Sul
progetto è annotato il parere della commissione edilizia comunale espresso in data 21/05/1976,
"favorevole a condizione che, trattandosi di zona A, del programma di fabbricazione, il rilascio
della licenza edilizia sia subordinato al parere della soprintendenza ai monumenti".

consistenza interna dei vani ha comportato una diversa disposizione degli infissi rispetto a quella originaria. L'abuso relativo alla demolizione e ricostruzione doveva essere quindi denunciato con tipologia 1 (*Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*) nel mod. 47/85-B, e non con tipologia 4.

6.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area in cui sorge il piccolo edificio ricade in Z.T.O. "A" centro storico

7.0 SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE

Come esposto in precedenza, gli abusi riscontrati sono i seguenti:

1. Modifiche di prospetto al piano primo;
2. Opere interne al piano primo;
3. Ampliamento del locale di sgombero al piano secondo;
4. Demolizione e ricostruzione del piano terra con variazione del prospetto;

Le opere di cui ai punti 1, 2 e 3, sono state eseguite successivamente alla presentazione dell'istanza di condono. L'art 35 della L. 47 del 10/08/1985 prevede, al comma 13, che: "*Decorsi centoventi giorni dalla presentazione della domanda e, comunque, dopo il versamento della seconda rata dell'oblazione, il presentatore dell'istanza di concessione o autorizzazione in sanatoria può completare sotto la propria responsabilità le opere di cui all'articolo 31 non comprese tra quelle indicate dall'articolo 33. A tal fine l'interessato notifica al Comune il proprio intendimento, allegando perizia giurata ovvero documentazione avente data certa in ordine allo stato dei lavori abusivi, ed inizia i lavori non prima di trenta giorni dalla data della notificazione. L'avvenuto versamento della prima e della seconda rata, seguito da garanzia fideiussoria per il residuo, abilita gli istituti di credito a concedere mutui fondiari ed edilizi. I lavori per il completamento delle opere di cui all'articolo 32 possono essere eseguiti solo dopo che siano stati espressi i pareri delle competenti amministrazioni. I lavori per il completamento delle opere di cui al quarto comma dell'articolo 32 possono essere eseguiti solo dopo che sia stata dichiarata la disponibilità dell'ente proprietario a concedere l'uso del suolo*". La norma autorizza esclusivamente, quando sussistono i presupposti da essa indicati, la realizzazione di lavori di completamento con assunzione del rischio da parte di chi li effettua, nel caso di rigetto della domanda di condono. La disposizione richiamata non si occupa della diversa fattispecie in cui il soggetto che ha presentato la domanda di condono, abbia realizzato interventi non di rifinitura ma nuovi e diversi rispetto a quelli oggetto della richiesta di sanatoria. In mancanza di una espressa norma di divieto, la giurisprudenza ha ritenuto in alcuni casi, suscettibili di condono, quelle opere che non incidano in modo radicale sui beni oggetto del condono. Ha in altri casi ritenuto abusive e in prosecuzione dell'illecita pregressa attività edilizia, opere di scarsa entità. In definitiva, le opere realizzate dopo la presentazione della domanda di condono potrebbero condurre al rigetto della domanda stessa ed all'applicazione delle sanzioni previste in caso di accertata "autonoma" abusività. Nella fattispecie in esame devono considerarsi: modifiche di prospetto, opere interne al piano primo ed un lieve ampliamento del locale di sgombero al piano secondo. Il Comune di

Paternò potrà quindi procedere nell'istruttoria dell'istanza di condono ritenendo sanabili gli ulteriori abusi, previa acquisizione di un nuovo nulla osta rilasciato dalla soprintendenza BB.CC.AA, oppure ordinando il ripristino dei luoghi, qualora gli stessi non saranno ritenuti sanabili, sebbene si tratti di abusi di modesta entità.

Le opere di cui al punto 4 (demolizione e ricostruzione del piano terra) sono state eseguite nell'anno 1976, contestualmente alle opere in sopraelevazione, e saranno sanabili con tipologia di abuso n. 1 e non con tipologia 4, contrariamente a quanto dichiarato nel mod. 47/85-B. Ciò comporterà un aumento dell'importo dell'oblazione e del costo di costruzione che il Comune dovrà determinare tramite congruaggio, considerando gli interessi legali.

I costi tecnici per il proseguimento della pratica di condono ammontano ad € 2.000,00 iva inclusa, nel caso in cui il Comune di Paternò ritenga sanabili gli abusi di cui ai punti 1, 2 e 3. L'importo dell'oblazione ancora da versare ammonta a circa € 3.519,22, inclusi interessi legali calcolati alla data della consulenza d'ufficio. Mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione ammonta a circa € 1.706,66, che dovranno essere versati al rilascio del provvedimento di concessione.

In ogni caso, per gli abusi di cui ai punti 1, 2, 3, non potrà trovare applicazione l'art 46, 5^a comma del D.P.R. 380/01. Esso prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 40, 6^a comma, Titolo IV della legge n. 47/1985 stabilisce che nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Si consideri, però, che il D.L. n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, all'art. 32, 25^a comma, ha previsto che "le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994 n.724, e successive modificazioni e integrazioni, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, una nuova realizzazione non superiore a 750 metri cubi. Da tanto si deduce che, poiché l'art. 40, 6^a comma della legge n. 47 del 1985 è inserito nel capo IV, condizione necessaria per la sanatoria è che le ragioni del credito per le quali si procede siano precedenti all'entrata in vigore della legge sull'ultimo condono del 2003. Considerato, nel caso in specie, che le ragioni del credito per le quali si procede, sono successive all'entrata in vigore della legge sull'ultimo condono, l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma, Titolo IV della legge n. 47/1985. Per tale ragione non potranno essere sanati gli abusi rilevati, ai sensi dell'art 46, 5^a comma del D.P.R. 380/01 o dell'art. 40 6^a comma Titolo IV della legge n. 47/1985.

8.0 STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data dei sopralluoghi, 10/07/2020 e 19/10/2021, l'appartamento era disabitato ed in stato di abbandono. Non erano attive le forniture idriche e di energia elettrica. Ciò nonostante vi risultano ancora residenti i sig.ri ***** ******, nato a ***** il ******, c.f. ***** e ***** ******, nata in ***** il ******, c.f. *****. Una ricerca effettuata

presso l'Agenzia delle Entrate, ha confermato l'inesistenza di contratti di locazione relativi all'unità pignorata. L'esito della ricerca, richiesta con prot. 58846 del 12/06/2020, è stato comunicato con email del 09/08/2021.

9.0 CRITERI ESTIMATIVI

Il metodo di stima utilizzato per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità è il Market Comparison Approach. Il Market Comparison Approach, o Metodo del Confronto di Mercato, prevede una comparazione tra l'immobile da valutare (subject) ed immobili simili (comparabili). Per applicare il MCA si eseguono aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. I prezzi di mercato sono rilevati direttamente dagli atti di compravendita nel segmento di mercato di immobili simili a quelli da stimare. Le superfici considerate ai fini della stima sono quelle commerciali, misurate secondo il DPR 138/98. Nelle valutazioni si tiene conto di alcune caratteristiche degli immobili e, qualora esse siano comuni a tutti gli immobili e presentino eguali ammontari, oppure quando queste non siano riscontrate in tutti gli immobili, non sono considerate nel calcolo. Si tiene conto, altresì, dei costi necessari alla manutenzione, anche straordinaria, delle unità (costi di adeguamento degli impianti, costi di rifacimento prospetti, costi di rifacimento dei bagni o della pavimentazione etc.). È altresì utilizzato il criterio del massimo e del migliore utilizzo (HBU - Highest and Best Use), cioè il **più conveniente e migliore uso** che produrrebbe il più alto valore della proprietà. Viene, in altre parole, considerato l'uso che riflette il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile, quindi la destinazione maggiormente redditizia.

9.1 HBU – MIGLIORE E PIÙ CONVENIENTE USO

Dalla valutazione scrupolosa di tutta la documentazione reperita, è emerso che il valore della destinazione d'uso attuale dell'immobile è maggiore dei possibili valori di trasformazione negli usi alternativi.

9.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITÀ

Per procedere al calcolo del valore di mercato dell'unità sono state effettuate ricerche di mercato riguardanti la zona ove ricade l'unità oggetto di stima. Sono stati così rinvenuti i seguenti atti di compravendita utilizzando i relativi immobili e i dati quali elementi comparativi ai fini della stima:

- Comparabile "A" A [REDACTED] (Ct);

Nell'allegato in basso è stata riportata, su stralcio di ripresa aerea, la posizione dell'unità utilizzata per la comparazione.



Collocazione dell'immobile comparabile "A" rispetto all'immobile oggetto di stima (in rosso)

Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	95.000,00	-	Incognita
Data DAT (mesi)	2,00	-	0
Superficie principale SUP (mq)	147,50	-	176,00
Balconi BAL (mq)	10,00	-	5,50
Terrazza TER (mq)	15,00	-	77,00
Cantina CAN (mq)	0,00	-	0,00
Autorimessa BOX (mq)	23,00	-	0,00
Altre superfici (mq)	0,00	-	13,68
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	-	0,00
Servizi SER (n)	2,00	-	2,00
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	0,00	-	0,00
Riscaldamento Centr. RIC (0-1)	0,00	-	0,00
Impianto elettrico ELE (0-1)	1,00	-	1,00
Impianto condiz. CON (0-1)	0,00	-	0,00
Altri impianti (IMP) 0-1	0,00	-	0,00
Livello del piano LIV (n)	2,00	-	2,00
Stato di manutenz. esterno (STMe) (n)	2,00	-	2,00
Stato di manutenz. interno (STMi) (n)	2,00	-	1,00

Stato di manutenzione interno (STMi) ed esterno (STMe)	3. Calcolo sup. commerciale	mq.
	SUP commerciale compar. A	164,20
	SUP commerciale subject	196,00
	4. Calcolo prezzo marginale	€/mq
	Prezzo medio compar. A	578,56
	Pr. marginale sup. princ. (pSUP)	578,56
	4.1 Calcolo pr. marg. SUE	€/mq
	SUE comparabile A	0,00
	Prezzo marginale superficie	0,00

Prezzi Marginali - Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. Il prezzo marginale può assumere valori positivi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo; valori negativi nel caso in cui a una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo; valori nulli nel caso in cui a una variazione della caratteristica non vi sono variazioni del prezzo.

Prezzo marginale della data - Aggiorna il prezzo dei comparabili alla data della valutazione. E' stimato con il saggio di rivalutaz. temporale (i), mensile/annuale, dei prezzi del particolare segmento di merc. immobiliare. $p = Prz(i/12)$

Prezzo marginale della superficie principale - E' uguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come prezzo marginale il minore dei prezzi medi. $P1 = (P / \sum_{i=2}^k \Pi i \cdot S i^{\sigma}) \cdot \sigma$

Prezzo marginale delle superfici secondarie (accessori, balconi, terrazze) - E' uguale al pr. marginale della sup. principale per il rapporto mercantile della sup. secondaria considerata. Il rapporto di posizione σ individua la posizione del pr. marginale rispetto al pr. medio della caratteristica. Non conoscendo tale rapporto si assume come pr. marginale il minore dei prezzi medi. $pi = p1 \cdot \Pi i$

Prezzo marginale servizi/impianti - Esprime l'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio/impianto. E' uguale al costo di ricostruz. deprezzato del servizio/impianto, conoscendo il costo di ricostruzione a nuovo (C), la vetustà del servizio/impianto del subject (t) e la vita utile media del servizio/impianto (n). $Ct = C(1-t/n)$

Prezzo marginale liv. di piano - E' il saggio di variazione I tra il prezzo totale PI dell'appartamento al piano considerato e il prezzo totale dell'appartamento della stessa superficie al piano soprastante. $PI +1 = I \cdot PI$ (subject al piano superiore rispetto al comparabile) $PI - 1 = P[1/(1+1)]$ (subject al piano inf. rispetto al comparabile)

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	222,46	-
p(SUP) (€/mq)	578,56	-
p(BAL) (€/mq)	173,57	-
p(TER)/p(SUP) (€/mq)	173,57	-
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	173,57	-
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	231,43	-
p(RIP)/p(SUP) (€/mq)	173,57	-
p(SUE) (€/mq)	0,00	-
p(SER) (€)	1.400,00	-
p(RIA) (€)	0,00	-
p(RIC) (€)	0,00	-
p(ELE) (€)	2.000,00	-
p(CON) (€)	0,00	-
p(IMP) (€)	0,00	-
p(LIV) (€)	950,00	-
p(STMe) (€)	40.000,00	-
p(STMi) (€)	30.000,00	-

Comparabile "A" Atto di compravendita del 04/08/2021 rep. n. 74236 - Ufficiale Rogante Notaio Marco Cannizzo (Ct)

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,028
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,300
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,400
p(RIP)/p(SUP)	0,300
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/ed)	0,000
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,000
Costo intervento manut. est. (€)	40.000,000
Costo intervento manut. int. (€)	38.000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato			
Servizi		Riscaldamento auton.	
Costo (€)	7.000,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	20,00	Vetustà (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	1.400,00	Costo dep. (€)	0,00
Riscaldamento Central.		Impianto elettrico	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	0,00	Vetustà (t)	20,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	2.000,00
Imp. Condizionamento		Altro impianto	
Costo (€)	0,00	Costo (€)	0,00
Vetustà (t)	0,00	Vetustà (t)	0,00
Vita attesa (n)	25,00	Vita attesa (n)	25,00
Costo dep. (€)	0,00	Costo dep. (€)	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	
PRZ (€)	95.000,00	-	-
DAT (€)	-444,92	-	-
SUP (€)	16.489,04	-	-
BAL (€)	-781,06	-	-
TER (€)	10.761,27	-	-
CAN (€)	0,00	-	-
BOX (€)	-5.322,78	-	-
RIP (€)	2.374,42	-	-
SUE (€)	0,00	-	-
SER (€)	0,00	-	-
RIA (€)	0,00	-	-
RIC (€)	0,00	-	-
ELE (€)	0,00	-	-
CON (€)	0,00	-	-
IMP (€)	0,00	-	-
LIV (€)	0,00	-	-
STMe (€)	0,00	-	-
STMi (€)	-30.000,00	-	-
	88.075,97	-	-
DIVERGENZA			
PREZZI CORRETTI	88.075,97	-	-
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	100,00%	-	-
VALORE ARROTONDATO	€ 89.000,00	-	-

9.3 SINTESI DI STIMA

Sulla base dei calcoli estimativi di cui alla pagina precedente, si può affermare che:

L'unità immobiliare censita in catasto nel Comune di Paternò, al foglio n. 60, part. 2485, sub. 3 e part. 2486 sub 3, cat. A/4, cl. 5, vani 9, RC 436,92, vico Pescatore n. 10, piani T-1-2, ha un valore di mercato stimato, nell'anno 2021, in € 88.075,97 arrotondato ad € **89.000,00**. La somma di € **86.000,00** esprime il più probabile valore di mercato dell'unità, nell'anno 2021.

Il criterio di stima scelto è quello individuato nelle prescrizioni tecnico-pratiche e metodologiche degli International Valuation Standards (IVS) 2020, degli European Valuation Standards (EVS) 2020, del Codice delle Valutazioni Immobiliari V edizione 2018 edito da Tecnoborsa e nella Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive). Lo scrivente possiede i requisiti previsti dalla norma Norme UNI 11558- 2014.

9.4 CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DI CUI AL PUNTO "M" DEL MANDATO

Al valore di mercato calcolato bisognerà sottrarre il 15% (come previsto al punto **m** del mandato) per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ossia la somma di € 13.350,00.

Quidi saranno sottratti i costi di cui ai cap. 5.1 e 7.0:

- a. Oneri tecnici per espletamento pratica di condono - € 2.000,00 iva inclusa
- b. Oneri tecnici per adempimenti catastali - € 650,00 iva inclusa;
- c. Tributi catastali - € 50,00
- d. Conguaglio Oblazione - € 3.519,22
- e. Oneri concessori - € 1.706,66;
- f. Diritti di Segreteria - € 300,00;
- g. Bolli - € 32,00;

Il totale dei costi comprensivi di iva ammonta ad € 5.607,88.

Si avrà dunque:

$$€ 89.000,00 - € 13.350,00 - 5.607,88 = € 70.042,12$$

Il valore di € 70.042,12 è il valore determinato come prescritto al punto "m" del mandato.

10.0 CONCLUSIONI

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, risponde ai quesiti formulati:

- a) identificare 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;*

Il bene pignorato consiste in un'unità immobiliare sita nel Comune di Paternò in vico Pescatori n. 10. Essa è disposta su tre livelli e composta, al piano terra, da ingresso sul vano scala, corridoio, bagno, piccolo vano, soggiorno, ulteriore vano e ripostiglio; al piano primo, da vano scala, corridoio, due ripostigli, uno dei quali adibito a camera da letto, cucina con ballatoio, bagno e

camera da letto; al piano secondo da terrazza e locale di sgombero con forno. I vani hanno un'altezza interna di m 3,00 e la superficie commerciale totale misura mq 196,00 calcolati secondo il DPR 138/98.

L'unità è censita al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati censuari:

- Comune di Paternò, foglio n. 60, part. 2485, sub. 3 e particella 2486 sub 3

b) verificare 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;

Si conferma la corretta individuazione dell'immobile nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

c) verificare 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;

L'unità immobiliare risulta in piena proprietà al debitore esecutato.

d) accertare l'esatta provenienza del/i beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

La provenienza dei beni è stata accertata e sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. il titolo di proprietà è stato acquisito ed allegato alla presente relazione.

e) segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione prodotta è completa;

f) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dalle ricerche effettuate è stato accertato che sull'immobile esistono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione n. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Milano c.f. 01144620992 (domicilio ipotecario eletto in Corso Sicilia n. 36-44 Catania),

contro ***** ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** e *****
****, nata in ***** il ***** , c.f. *****;

2. **Trascrizione** ***** pignoramento emesso
dall'Ufficiale Giudiziario di Catania il ***** **ore di UNICREDIT S.p.a.**
con sede in Milano c.f. 00348170101, contro ***** ***** , nato a ***** il ***** ,
c.f. ***** e ***** **** , nata in ***** il ***** , c.f.
*****;

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

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati con i seguenti dati censuari:

- Comune di Paternò, foglio n. 60, part. 2485, sub. 3 e particella 2486 sub 3

Si conferma la corretta individuazione degli immobili nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Alcune difformità sono state riscontrate sulle planimetrie catastali agli atti, rispetto allo stato dei luoghi. L'aggiornamento dei dati catastali sarà possibile redigendo la relativa pratica di variazione catastale con la procedura DOCFA 4 e depositandola telematicamente, tramite il portale dell'Agenzia delle Entrate, ramo Territorio.

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

L'area in cui sorge l'unità oggetto della relazione ricade in Z.T.O. "A" centro storico

i) accertare 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;

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare è stata inoltrata un'istanza di accesso agli atti al Comune di Paternò, con richiesta di rilascio di un'attestazione scritta comprovante l'esistenza o meno del certificato di abitabilità/agibilità, di ulteriori provvedimenti, concessioni edilizie e/o autorizzazioni rilasciate o in corso di rilascio, istanze di condono edilizio attualmente in corso di definizione o provvedimenti di condono già rilasciati, provvedimenti di esproprio, segnalazioni, provvedimenti repressivi, provvedimenti di demolizione o acquisizione. Il Comune di Paternò ha esitato parzialmente l'istanza attestando la sola inesistenza di pratiche presentate presso l'Ufficio Edilizia Privata, dall'anno 1984 ad oggi. E' stato successivamente eseguito l'accesso agli atti richiesto, presso l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Condono Edilizio e

Antiabusivismo del Comune. Le ricerche eseguite in precedenza e la consultazione della documentazione comunale presso i predetti uffici ed archivi comunali, hanno dato i seguenti esiti:

1) dall'atto di vendita rogato da [REDACTED] n. 25/88/1050, [REDACTED] si rinviene che l'unità era originariamente costituita (all'epoca dell'atto) da due case a pian terreno di vecchia costruzione ed in cattive condizioni, con area libera, formanti unica continenza, composte da due vani con cucina rustica e con cortile comune;

2) da un nulla osta per l'esecuzione di lavori edili con relativo progetto, probabilmente mai rilasciato, non datato né firmato, e recante n. di pratica 2330, sembra che [REDACTED] [REDACTED] sia eseguito o cercato di eseguire, alcune opere interne nell'anno 1976. Sul progetto è annotato il parere della commissione edilizia comunale espresso in data 21/05/1976, *"favorevole a condizione che, trattandosi di zona A, del programma di fabbricazione, il rilascio della licenza edilizia sia subordinato al parere della soprintendenza ai monumenti"*;

3) la pratica di condono edilizio presentata il 24/06/1986, ai sensi della L.R. 47/85 e L.R. 37/85 con n. 2752, prot. 17746, riporta [REDACTED] ha ristrutturato l'immobile esistente, al piano terra, realizzando due sopraelevazioni nell'anno 1976. Detta pratica di condono è tuttavia incompleta e rimangono da accertare gli importi dell'oblazione e degli oneri concessori. Sono altresì mancanti: il versamento dei diritti di segreteria per un importo pari a circa € 300,00; una visura catastale aggiornata; una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui si attesti di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416-bis, 648-bis, e 648-ter del codice penale; il parere igienico sanitario, il relativo versamento dei diritti di segreteria, per un importo pari a circa € 80,00; due marche da bollo da € 16,00; il nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania. Inoltre dovranno essere prodotti nuovi elaborati grafici con la corretta rappresentazione planimetrica di ciascun livello di piano dell'unità. Infatti, oltre alle difformità che saranno discusse di seguito, gli elaborati grafici attuali non contemplano la porzione dell'unità al piano terra, recando l'annotazione *"parte del fabbricato non soggetto a sanatoria"*.

Constatato lo stato di giacenza della pratica di condono, è stata inoltrata una seconda istanza al Comune di Paternò, con pec del 23/06/2020, sollecitando la determinazione degli esatti importi dovuti e della documentazione ulteriormente necessaria per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. A tale istanza il Comune non ha dato alcun esito.

Sono state comunque visionate ed ottenute copie della documentazione utile. Non risultano provvedimenti rilasciati per l'immobile pignorato, né lo stesso è dotato di agibilità. L'unica documentazione urbanistica esistente è quella relativa al procedimento condono edilizio in corso di definizione (L. 47/85 e L.R. 37/85). Rispetto ai grafici allegati alla pratica di condono, sono state riscontrate alcune difformità al piano terra, al piano primo ed al piano secondo. Al piano primo sono state eseguite diverse modifiche di prospetto consistenti nella riduzione della lunghezza del ballatoio, nella realizzazione di una finestra dove era prevista una porta, ed infine, nella diversa collocazione di due porte e due finestre. Queste ultime mostrano anche un'ampiezza inferiore rispetto a quelle disegnate nei grafici. Oltre alle modifiche di prospetto sussistono alcune modifiche interne che hanno interessato la cucina ed il vano limitrofo (camerino). Al piano secondo, il locale di sgombero ha una consistenza planimetrica di poco superiore a quella prevista nel grafico, mentre la lunghezza del ballatoio è stata ridotta. Il piano terra non è raffigurato sugli elaborati grafici allegati all'istanza di condono edilizio, ma nella pratica di condono è stato menzionato con tipologia

di abuso 4 (*Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentite opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d, della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso*) nel mod. 47/85-B. Rispetto al progetto presentato nel 1976, pratica n. 2330, sono stati accertati ulteriori abusi al piano terra. Il progetto del 1976, anche se non approvato, attesta lo stato di fatto dell'unità (piano terra) in quell'anno. L'unità originaria di progetto era in muratura portante ed aveva una consistenza di due soli grandi vani con due accessori. Anche dall'atto di vendita rogato dal Notaio Angelo Lojacono in data 25/08/1959, rep 79062/11385, si rinviene che l'unità era originariamente costituita (all'epoca dell'atto) da due case a pian terreno di vecchia costruzione ed in cattive condizioni. I locali al piano terra rilevati attualmente hanno invece struttura in c.a. ed una consistenza di tre vani e tre accessori. L'unità preesistente è stata quindi demolita e ricostruita, e non ristrutturata (tipologia 4), per consentirne l'ampliamento in elevazione. La variazione della consistenza interna dei vani ha comportato una diversa disposizione degli infissi rispetto a quella originaria. L'abuso relativo alla demolizione e ricostruzione doveva essere quindi denunciato con tipologia 1 (*Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*) nel mod. 47/85-B, e non con tipologia 4.

j) *verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarire, 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; precisare, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*

Nell'unità sono stati riscontrati i seguenti abusi:

1. Modifiche di prospetto al piano primo;
2. Opere interne al piano primo;
3. Ampliamento del locale di sgombero al piano secondo;
4. Demolizione e ricostruzione del piano terra con variazione del prospetto;

Le opere di cui ai punti 1, 2 e 3, sono state eseguite successivamente alla presentazione dell'istanza di condono. L'art 35 della L. 47 del 10/08/1985 prevede, al comma 13, che: "*Decorso centoventi giorni dalla presentazione della domanda e, comunque, dopo il versamento della seconda rata dell'oblazione, il presentatore dell'istanza di concessione o autorizzazione in sanatoria può completare sotto la propria responsabilità le opere di cui all'articolo 31 non comprese tra quelle indicate dall'articolo 33. A tal fine l'interessato notifica al Comune il proprio intendimento, allegando perizia giurata ovvero documentazione avente data certa in ordine allo*

stato dei lavori abusivi, ed inizia i lavori non prima di trenta giorni dalla data della notificazione. L'avvenuto versamento della prima e della seconda rata, seguito da garanzia fideiussoria per il residuo, abilita gli istituti di credito a concedere mutui fondiari ed edilizi. I lavori per il completamento delle opere di cui all'articolo 32 possono essere eseguiti solo dopo che siano stati espressi i pareri delle competenti amministrazioni. I lavori per il completamento delle opere di cui al quarto comma dell'articolo 32 possono essere eseguiti solo dopo che sia stata dichiarata la disponibilità dell'ente proprietario a concedere l'uso del suolo". La norma autorizza esclusivamente, quando sussistono i presupposti da essa indicati, la realizzazione di lavori di completamento con assunzione del rischio da parte di chi li effettua, nel caso di rigetto della domanda di condono. La disposizione richiamata non si occupa della diversa fattispecie in cui il soggetto che ha presentato la domanda di condono, abbia realizzato interventi non di rifinitura ma nuovi e diversi rispetto a quelli oggetto della richiesta di sanatoria. In mancanza di una espressa norma di divieto, la giurisprudenza ha ritenuto in alcuni casi, suscettibili di condono, quelle opere che non incidano in modo radicale sui beni oggetto del condono. Ha in altri casi ritenuto abusive e in prosecuzione dell'illecita pregressa attività edilizia, opere di scarsa entità. In definitiva, le opere realizzate dopo la presentazione della domanda di condono potrebbero condurre al rigetto della domanda stessa ed all'applicazione delle sanzioni previste in caso di accertata "autonoma" abusività. Nella fattispecie in esame devono considerarsi: modifiche di prospetto, opere interne al piano primo ed un lieve ampliamento del locale di sgombero al piano secondo. Il Comune di Paternò potrà quindi procedere nell'istruttoria dell'istanza di condono ritenendo sanabili gli ulteriori abusi, previa acquisizione di un nuovo nulla osta rilasciato dalla soprintendenza BB.CC.AA, oppure ordinando il ripristino dei luoghi, qualora gli stessi non saranno ritenuti sanabili, sebbene si tratti di abusi di modesta entità.

Le opere di cui al punto 4 (demolizione e ricostruzione del piano terra) sono state eseguite nell'anno 1976, contestualmente alle opere in sopraelevazione, e saranno sanabili con tipologia di abuso n. 1 e non con tipologia 4, contrariamente a quanto dichiarato nel mod. 47/85-B. Ciò comporterà un aumento dell'importo dell'oblazione e del costo di costruzione che il Comune dovrà determinare tramite conguaglio, considerando gli interessi legali.

I costi tecnici per il proseguimento della pratica di condono ammontano ad € 2.000,00 iva inclusa, nel caso in cui il Comune di Paternò ritenga sanabili gli abusi di cui ai punti 1, 2 e 3. L'importo dell'oblazione ancora da versare ammonta a circa € 3.519,22, inclusi interessi legali calcolati alla data della consulenza d'ufficio. Mentre l'importo degli oneri di urbanizzazione ammonta a circa € 1.706,56, che dovranno essere versati al rilascio del provvedimento di concessione.

In ogni caso, per gli abusi di cui ai punti 1, 2, 3, non potrà trovare applicazione l'art 46, 5^o comma del D.P.R. 380/01. Esso prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'art. 40, 6^o comma, Titolo IV della legge n. 47/1985 stabilisce che nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Si consideri, però, che il D.L. n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, all'art. 32, 25^o comma, ha previsto che "le disposizioni di cui

ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994 n.724, e successive modificazioni e integrazioni, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, una nuova realizzazione non superiore a 750 metri cubi. Da tanto si deduce che, poiché l'art. 40, 6^ comma della legge n. 47 del 1985 è inserito nel capo IV, condizione necessaria per la sanatoria è che le ragioni del credito per le quali si procede siano precedenti all'entrata in vigore della legge sull'ultimo condono del 2003. Considerato, nel caso in specie, che le ragioni del credito per le quali si procede, sono successive all'entrata in vigore della legge sull'ultimo condono, l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma, Titolo IV della legge n. 47/1985. Per tale ragione non potranno essere sanati gli abusi rilevati, ai sensi dell'art 46, 5^ comma del D.P.R. 380/01 o dell'art. 40 6^ comma Titolo IV della legge n. 47/1985.

k) accertare 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).

Alla data dei sopralluoghi, 10/07/2020 e 19/10/2021, l'appartamento era disabitato ed in stato di abbandono. Non erano attive le forniture idriche e di energia elettrica. Ciò nonostante vi risultano ancora residenti i sig.ri ***** ******, nato a ***** il ******, c.f. ***** e ***** ******, nata in ***** il ******, c.f. *****. Una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, ha confermato l'inesistenza di contratti di locazione relativi all'unità pignorata. L'esito della ricerca, richiesta con prot. 58846 del 12/06/2020, è stato comunicato con email del 09/08/2021.

l) elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisare eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Il bene pignorato consiste in un'unità immobiliare sita nel Comune di Paternò in vico Pescatori n. 10. Essa è disposta su tre livelli e composta, al piano terra, da ingresso sul vano scala, corridoio, bagno, piccolo vano, soggiorno, ulteriore vano e ripostiglio; al piano primo, da vano scala, corridoio, due ripostigli, cucina con ballatoio, bagno e camera da letto; al piano secondo da terrazza e ripostiglio con forno. L'unità ha un'altezza interna di m 3,00 ed una superficie commerciale di mq 196,00 calcolati secondo il DPR 138/98.

L'unità è censita al Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati censuari:

- Comune di Paternò, foglio n. 60, part. 2485, sub. 3 e particella 2486 sub 3

La descrizione completa dell'unità è stata data al cap. 1.3

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

Il valore di mercato dell'immobile, tenendo conto dei costi necessari alla regolarizzazione degli abusi (punti 1, 2, 3 cap. 7.0) ed all'adeguamento degli impianti, ulteriormente ridotto del 15%, ammonta ad € 70.042,12

Le superfici considerate ai fini della stima sono quelle commerciali, misurate secondo il DPR 138/98.

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

L'unità immobiliare, considerata la sua modesta consistenza, non potrà che essere venduta in unico lotto.

o) *allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD I ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;*

Alla relazione sono allegate la documentazione fotografica necessaria (allegati dal n.1 al n. 29) e la planimetria catastale (allegato n. 35).

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

L'unità immobiliare risulta in piena proprietà al debitore esecutato.

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzione verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la

divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il pignoramento ha interessato un'unica unità immobiliare. Non sono presenti beni pignorati in quota.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avendo dato esito ai quesiti posti, si ritiene assolto il mandato ricevuto

Catania li 29/10/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Claudio Bonanno

Allegati:

- Fotografie dello stato attuale dei luoghi;
- Planimetrie dello stato attuale dei luoghi;
- Titolo di proprietà del debitore;
- Visure ipotecarie;
- Visura catastale dell'immobile pignorato;
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- Estratto di mappa catastale dell'immobile pignorato;
- Documentazione edilizia e progetto in sanatoria;
- Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alle parti;
- Verbale di inizio delle operazioni peritali;
- Mandato;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it