

TRIBUNALE DI CATANIA
VI Sezione Civile

Proc. Esec. n° **1316/2017 R.G.Es.**

promossa da

PRISMA SPV S.R.L.

(in sostituzione di UNICREDIT S.p.A.)

nei confronti di

[REDACTED]
[REDACTED]

PERIZIA DI STIMA

L'esperto stimatore
dott. Ing. Sandro SCHILLACI

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Maria Angela CHISARI

ALLEGATI

- A) Documentazione fotografica dell'immobile pignorato
- B) Rilievo planimetrico stato di fatto del cespite pignorato
- C) Visura catastale storica e planimetria catastale
- D) Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e nota di trascrizione del pignoramento
- E) Atto di acquisto del terreno sui cui è stato edificato l'immobile pignorato
- F) Atti urbanistici (progetto architettonico originario, autorizzazione edilizia, progetto in sanatoria, concessione edilizia in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- G) Comunicazioni e verbali dei sopralluoghi

Gestione documento

Perizia di stima depositata in data 10/07/2020

Note:

STUDIO d'INGEGNERIA
Sandro SCHILLACI

ingegnere
Via Androne, 5
95124 - Catania



tel. +39 338 5298534
fax 095 5183239

email ordinaria
ingschillaci@yahoo.it

email certificata
sandro.schillaci@ingpec.eu
contatto Skype: sandro.ing

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



INDICE

1	PREMESSA	6
2	BREVE RIEPILOGO DEGLI ATTI GIUDIZIARI	6
3	ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	7
3.1.	Svolgimento delle operazioni peritali	7
4	RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO.....	8
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.....	8
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.....	10
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.	10
d)	accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.....	11
e)	segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.....	11
f)	accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.	12
g)	provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.....	15



- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente. 17
- 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. 17
- j) in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. 23
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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. 24
- l) In caso di immobili abusivi, 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. 24
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; 26
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; 27
- o) verifichi se gli immobili siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; 27
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese



condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; 27

q) 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. 27

r) 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 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, 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, 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; 27

s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); 30

t) tenga 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; 33

u) indichi 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; 33

v) alleggi 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 acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati; 34

w) accerti, 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; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura; 34



x) 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'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..... 34

5 Conclusioni..... 34

6 Allegati..... 37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 PREMESSA

Nell'ambito della procedura esecutiva rubricata al N.1316/2017 R.G.E.I. del Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile – promossa da Unicredit S.p.A. con sede in via Alessandro Specchi, 16, Roma, in danno dei signori [REDACTED]

[REDACTED] il Giudice Onorario dell'esecuzione del Tribunale di Catania, Avv. Maria Angela Chisari, con decreto del 19/12/2019 nominava lo scrivente ing. Sandro Schillaci, con studio professionale in via Androne, 5, del Comune di Catania, esperto per la stima del cespite pignorato.

Ricevuta la nomina a mezzo posta certificata, in data 13/01/2020 il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito presso la cancelleria del Tribunale di Catania, così come richiesto dal Giudice con il decreto di nomina.

2 BREVE RIEPILOGO DEGLI ATTI GIUDIZIARI

Con atto di pignoramento immobiliare depositato il 13 ottobre 2017 presso la Corte di Appello di Catania– Ufficio Esecuzioni, la società Unicredit S.p.A., con sede legale in Roma, via Alessandro Specchi, 16, cod. fisc. e p.iva 00348170101, e per essa, quale mandataria doBank S.p.A. (nuova denominazione assunta da Unicredit Credit Management Bank S.p.A.), in virtù del credito vantato nei confronti del sig. [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultima quale fideiubente e forza datrice d'ipoteca, entrambi residenti in Santa Maria di Licodia, via Ameglio, 95, ha chiesto alla Corte di Appello di Catania - Ufficio Esecuzioni, che venisse sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente immobile di proprietà dei debitori, come di seguito descritto:

"tutti i diritti agli stessi spettanti sopra l'immobile sito in Santa Maria di Licodia, via Ameglio, 95, e, precisamente villa singola con annesso terreno circostante, su tre elevazioni oltre seminterrato, composta: a piano seminterrato da box auto e vani tecnici; a piano terra da ampio porticato, ingresso, scala e vano studio; a piano primo da quattro vani, cucina abitabile, salone doppio e diversi accessori, oltre ampio terrazzo e balconi, riportata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Licodia al foglio 21, particella 350, sub 5 (ex part. 350 sub 1) piano terra, al foglio 21 particella 350 sub 2 piano 1, al foglio 21 particella 350 sub 3 piano 2, al foglio 21 particella 350 sub 4 piano SS;



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: [REDACTED]
---	---

Il tutto pignorato con ogni accessione, pertinenza, addizione, tutto incluso e nulla escluso."

Incardinatosi il procedimento di esecuzione presso la Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, in data 12/02/2018, l'Agente della Riscossione per la Provincia di Catania, con sede in Palermo, via E. Morselli, cod. fisc. 00833920150, p.iva 04739330829, sportello di Catania, rappresenta dal sig. [REDACTED] in forza dei ruoli posti in riscossione presso il suddetto Agente della Riscossione, uno a carico di [REDACTED] di [REDACTED] depositava due istanze di intervento nella procedura espropriativa immobiliare di cui alla presente perizia, chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore esecutato.

In data 29/03/2018, la Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, con sede in Ragusa, viale Europa, 65, p.iva 00026870881, in forza del credito vantato nei confronti della signora [REDACTED]

[REDACTED] depositava atto di intervento nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia estimativa, chiedendo di partecipare alla distribuzione del ricavando prezzo dalla vendita del compendio pignorato fino all'integrale soddisfo del credito vantato.

In data 24/06/2019, si costituiva il debitore [REDACTED] tramite il proprio procuratore avv. [REDACTED]

In data 19/12/2019, come rappresentato in premessa, il Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale esperto stimatore, con il mandato di seguito specificato e, contestualmente, fissava l'udienza del 20/05/2020 per la determinazione delle modalità di vendita.

In data 06/02/2020 si costituiva la società Prisma SPV SRL in qualità di creditore per successione del credito.

In data 08/05/2020 il Giudice dell'esecuzione disponeva il rinvio dell'udienza alla data del 14/10/2020.

3 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico con il giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Catania, ed esaminati gli atti della procedura esecutiva, lo scrivente ha preso contatti telefonici con il procuratore del debitore [REDACTED], al fine di concordare la data per l'accesso nell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: [REDACTED]
---	--

In data 23/01/2020, lo scrivente comunicava, a mezzo pec, al procuratore di parte esecutata, di parte procedente e degli intervenuti, e all'esecutata [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R, la data del 04 febbraio 2020, ore 11,30, per eseguire l'accesso nel cespite pignorato ed espletare le necessarie operazioni per dare risposta al mandato.

In data 03/02/2020, il procuratore del debitore [REDACTED] inviava al sottoscritto una pec con la quale chiedeva il differimento della data del sopralluogo per motivi di salute del debitore.

Constatata la richiesta del procuratore del debitore, lo scrivente, in data 06/02/2020, a mezzo pec comunicava al procuratore di parte esecutata, di parte procedente e degli intervenuti, e all'esecutata [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R, la data del 12 febbraio 2020, ore 9,30 per eseguire l'accesso nell'immobile.

In data 12/02/2020, alle ore 9,30, così come comunicato alle parti in causa, lo scrivente CTU si è recato presso l'immobile pignorato sito in via Ameglio, 95, del Comune di Santa Maria di Licodia. Oltre allo scrivente esperto stimatore, nominato dal Giudice dell'esecuzione, era presente l'arch. [REDACTED] in qualità di collaboratrice dello scrivente e la signora [REDACTED] figlia del debitore [REDACTED] che ha permesso l'accesso nell'immobile, mentre nessuno dei debitori, di parte procedente e degli intervenuti era presente.

In tale occasione, lo scrivente, coadiuvato dalla propria collaboratrice, ha eseguito una ispezione dell'immobile pignorato e, contestualmente, ha confrontato lo stato di fatto con la planimetria catastale ed eseguito sia un rilievo fotografico degli ambienti e dei prospetti sia un rilievo planimetrico dello stato di fatto del cespite pignorato, annotando in separato foglio le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione.

Dal che, lo scrivente ha redatto il verbale annotando le operazioni peritali svolte in occasione del sopralluogo, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

4 RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO

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.**

Identificazione



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: [REDACTED]
---	--

Trattasi della piena proprietà di un immobile residenziale avente natura di villa sita in via Ameglio, 95, del Comune di Santa Maria di Licodia, che si sviluppa in altezza su tre elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato, di cui il piano terra è composto da un grande portico circondato da aree a verde, un locale destinato a studio, un corridoio di ingresso e il vano scala che conduce ai piani soprastanti, il piano primo da un grande salone, quattro vani, una cucina abitabile oltre accessori quali ripostiglio, locali bagni e disimpegni, il piano mansardato, con altezza media interna di circa 2,35 m, composto da un grande ambiente destinato ad area living con angolo cottura annesso, due camere matrimoniali, oltre accessori (bagno e lavanderia) e disimpegni oltre ad aree destinate a ripostiglio. Il piano seminterrato, con accesso carrabile da via Enna, è composto, invece, da una grande area destinata di fatto a deposito e da due piccoli vani destinati, verosimilmente, a locali tecnici.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al N.C.E.U. di Santa Maria di Licodia come segue:

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	2	A/2	3	8,5 vani	Totale: 225 m ² Totale escluse aree scoperte 212 m ²	€ 504,84
Intestato a: [REDACTED]							
Indirizzo: Via Ameglio, piano 1							
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	3	A/2	3	6 vani	Totale: 180 m ² Totale escluse aree scoperte 171 m ²	€ 356,36
Intestato a: [REDACTED]							
Indirizzo: Via Ameglio, piano 2							
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	4	C/6	3	43 m ²	Totale: 43 m ²	€ 119,92
Intestato a: [REDACTED]							
Indirizzo: Via Ameglio, piano S1							
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	5	A/10	U	1,5 vani	Totale: 34 m ²	€ 197,54
Intestato a: [REDACTED]							
Indirizzo: Via Ameglio, 95, piano T							



Nota dell'esperto

Analizzando la visura e la planimetria catastale del subalterno 5, è stato constatato che il locale studio è delimitato con linea continua mentre il portico, il locale disimpegno e il vano scala sono rappresentati con linea tratteggiata. Ciò significa che, in fase di redazione della planimetria catastale del locale destinato a Uffici/studi professionali (subalterno 5), e considerato che agli atti non esiste alcun elaborato planimetrico, il portico, il disimpegno/ingresso e il vano scala sono stati considerati, verosimilmente, beni comuni agli altri subalterni, e per ciò rappresentati con linea tratteggiata.

Confini

Dal sopralluogo sono emersi i seguenti confini: a nord con strada pubblica via Ameglio, a sud con strada pubblica via Leonardi Greco, a est con strada pubblica via Enna, a ovest con immobili censiti al fg. 21 particelle 450 e 358, intestate ad altre ditte estranee alla procedura.

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 ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito l'intera quota spettante al debitore sull'immobile in questione.

Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota vi è corrispondenza.

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.

Il bene pignorato è di proprietà dei debitori per essere stato dagli stessi costruito sul terreno a loro pervenuto per atto di compravendita del 24/09/1969 con rogito del notaio Antonio Las Casas, trascritto in data 15/10/1969 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Catania ai nn. 28294/34430, mediante il quale il signor [REDACTED] congiuntamente, compra accettano dal venditore sig. [REDACTED]

"un tratto di terreno sito n S. Maria di Licodia contrada Scannacavoli della estensione di metri quadrati ottocentottantacinque (mq 885) confinante a nord con la mediana del prolungamento di via Ameglio per ml 31,05, ad est con la mediana di via da denominarsi per ml 31,80, ad ovest con [REDACTED] avente causa del venditore per ml 31,50 a sud con la mediana del prolungamento della via Michele Leonardi Greco per ml 24,35, individuato nel tipo di frazionamento con la particella frazionata 197/babaf/109 [...] dipendente in catasto alla partita 6898 foglio 21 in ditta al venditore"

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

E' stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni e constatando che, dalla data di acquisto del terreno sul quale, oggi, ricade il cespite pignorato, non risultano trascritte formalità di trasferimento a persone terze. Si riporta di seguito la trascrizione dell'atto di compravendita del terreno e si allega alla presente l'elenco delle formalità (cfr. Allegato D):

Data di trascrizione	Continuità delle trascrizioni			
15/10/1969	Atto di compravendita del terreno del 24/09/1969	Notaio A. Las Casas	Rep. 78680	Racc. 11421
	Trascrizione del 15/10/1969	Reg. particolare 28294	Reg. generale 34430	
	con il presente atto trascritto i debitori acquistarono da [REDACTED] nato a Catania il 07/11/1921 il terreno sul quale, poi, è stato costruito l'immobile oggi pignorato			

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

La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento dell'immobile pignorato.



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte eseguita: [REDACTED]
---	---

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

Dall'ispezione ipotecaria del 05/05/2020 eseguita per subalterno, è stato constatato che sul cespite pignorato, censito al fg. 21 p.la 350 subb. 2, 3, 4 e 5, **gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli** (Allegato E) da cancellare con il decreto di trasferimento:

Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli				
Immobile censito al N.C.E.U. fg 21 p.la 350 sub. 2				
1	Iscrizione del 30/07/2005	IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73	Reg. particolare 18328	Reg. generale 52742
	Pubblico Ufficiale Montepaschi Se.RI.T. Servizio Riscossioni Tributi	Rep. 11413/2005	Racc. ///	22/07/2005
	Sull'unità negoziale costituita da: - <u>immobile n.1</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 2, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile			
	A FAVORE Montepaschi Serit Riscossione Tributi con sede in Catania C.F. 00833920150 Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/2 del diritto di proprietà		CONTRO Nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	
Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli				
Immobili censiti al N.C.E.U. fg 21 p.la 350 subb. 2, 3, 4 e 5				
1	Iscrizione del 08/02/2007	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo	Reg. particolare 1863	Reg. generale 9312
	Pubblico Ufficiale Notaio Sambataro Elio	Rep. 11155	Racc. 5670	07/02/2007
	Sull'unità negoziale costituita da: - <u>immobile n.1</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 5, avente natura A10 – Uffici e studi privati, consistenza 1,5 vani, sito in via Ameglio, 95, P.T. identificato nella formalità precedente come fabbricato censito al fg. 21 p.la 350 sub. 1			
	- <u>immobile n.2</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 2, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 8,5 vani, sito in via Ameglio, 95, P.1			
- <u>immobile n.3</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di				



Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 3, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, sito in via Ameglio, 95, P.2

- immobile n.4 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 4, avente natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 43 mq, sito in via Ameglio, 95, P.1SS

A FAVORE

Banco di Sicilia Società per Azioni con
sede in Palermo

C.F. 05102070827

Relativamente all'unità negoziale sopra
costituita per la quota di 1/1 del diritto di
proprietà

CONTRO

e

C.F. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale
sopra costituita per la quota ciascuno
di 1/2 del diritto di proprietà

Iscrizione del
25/07/2012

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante
da Decreto Ingiuntivo

Reg.
particolare
3284

Reg.
generale
37738

Pubblico Ufficiale
Tribunale Civile di
Catania

Rep. 174

Racc. /////

16/04/2012

Sull'unità negoziale n.1 così costituita:

- immobile n.1 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 2, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile, sito in via Ameglio, 95

- immobile n.2 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 3, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile,

2

- immobile n.3 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 4, avente natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

- immobile n.4 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 5, avente natura A10 – Uffici e studi privati

A FAVORE

Banca Agricola Popolare di Ragusa con
sede in Ragusa

C.F. 00026870881

Relativamente all'unità negoziale sopra
costituita per la quota di 1/1 del diritto di
proprietà

CONTRO

e

Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: [REDACTED]
---	--

	Relativamente all'unità negoziale n. 1 sopra costituita per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di proprietà			
3	Trascrizione del 20/12/2017	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da Verbale di pignoramento immobile	Reg. particolare 35672	Reg. generale 46913
	Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania	Rep. 11465	////	17/10/2017
	Sull'unità negoziale n.1 così costituita: - immobile n.1 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 5, avente natura X – Fabbricato sito in via Ameglio, 95, P.T. - immobile n.2 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 2, avente natura X – Fabbricato, sito in via Ameglio, 95, P.1. - immobile n.3 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 3, avente natura X – Fabbricato, sito in via Ameglio, 95, P.2. - immobile n.4 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 4, avente natura X – Fabbricato, sito in via Ameglio, 95, P.1S.			
	A FAVORE UNICREDIT S.P.A. sede in Roma C.F. 00348170101 Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà		CONTRO [REDACTED] e [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 sopra costituita per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di proprietà	
4	Iscrizione del 09/03/2018	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo	Reg. particolare 1330	Reg. generale 9648
	Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA	Rep. 3347/2016	Racc. /////	07/03/2018



Sull'unità negoziale n.2 così costituita:

- immobile n.1 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 4, avente natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
- immobile n.2 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 2, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile
- immobile n.3 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 3, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile,
- immobile n.4 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 5, avente natura A10 – Uffici e studi privati

A FAVORE

Riscossione Sicilia SpA
con sede in Catania
C.F. 00833920150
Relativamente all'unità negoziale sopra
costituita per la quota di 1/2 del diritto di
proprietà

CONTRO

[REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 2
sopra costituita per la quota di 1/2
del diritto di proprietà

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

L'immobile è stato identificato catastalmente come segue, accertando, altresì, l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali di seguito riportate:

Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	2	A/2	3	8,5 vani	Totale: 225 m ² Totale escluse aree scoperte 212 m ²	€ 504,84
Intestato a: [REDACTED] Indirizzo: Via Ameglio, piano 1							
Foglio	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	3	A/2	3	6 vani	Totale: 180 m ² Totale escluse aree scoperte 171 m ²	€ 356,36
Intestato a: [REDACTED] Indirizzo: Via Ameglio, piano 2							

Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: [REDACTED]
---	---

Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	4	C/6	3	43 m ²	Totale: 43 m ²	€ 119,92
Intestato a [REDACTED] Indirizzo: Via Ameglio, piano S1							
Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	5	A/10	U	1,5 vani	Totale: 34 m ²	€ 197,54
Intestato [REDACTED] Indirizzo: Via Ameglio, 95, piano 1							

In merito alla **cronistoria catastale**, i subalterni 2, 3 e 4 che compongono l'immobile pignorato risultano così censiti dall'impianto meccanografico del catasto (1987) con planimetria catastale redatta nell'anno 1976, mentre il subalterno 5, anch'esso facente parte dell'immobile pignorato, corrispondente ai locali posti al piano terra, deriva dalla soppressione del subalterno 1 a seguito di variazione della destinazione d'uso, da garage a uffici/studi professionali, eseguita in data 25/01/2007, prot. n. CT0026315.

Alla presente perizia sono allegate le visure storiche dei subalterni dalle quali è possibile desumere quanto rappresentato sopra.

In sede di sopralluogo, è stato confrontato lo stato di fatto con le planimetrie catastali dei subalterni archiviate presso il catasto, riscontrando delle difformità nel locale posto al seminterrato, censito al subalterno 4, che riguardano la presenza di divisorii interni non rappresentati nella planimetria catastale e, soprattutto, il cambio di destinazione d'uso da garage a deposito. Anche il subalterno 3 presenta delle lievi difformità che riguardano la presenza di una parete divisoria e il cambio di destinazione da studio a camera letto e ripostiglio, nonché il cambio di destinazione d'uso da letto ad anticamera, e viceversa, dei locali prospettanti a nord, locali che, peraltro, non hanno l'altezza minima per essere abitabili oltre alla mancanza di illuminazione naturale.

Si evidenzia nuovamente quanto riportato in risposta al quesito a) in merito ai locali posti al piano terra, ovvero il portico, il disimpegno/ingresso e il vano scala al piano terra sono stati rappresentati con linea tratteggiata, il che significa, verosimilmente, che sono stati considerati parti comuni agli altri subalterni.



Tuttavia, si ritiene che tali difformità non impediscano il trasferimento del bene, pertanto non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale, fermo restando qualsiasi altra diversa decisione da parte del Giudice.

Si allega alla presente la planimetria catastale (cfr. Allegato C) e il rilievo planimetrico dello stato di fatto (cfr. Allegato B) eseguito in occasione del sopralluogo, dal cui confronto sono state dedotte le difformità sopradette (allegato C).

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

Trattandosi di fabbricato e non di lotto di terreno non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Tuttavia, da indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di competenza, è scaturito che l'immobile in esame ricade nella Zona Omogenea classificata "B1" - Zona intensiva di completamento – secondo il PRG vigente, i cui parametri edilizi sono riportati nelle norme di attuazione del PRG vigente.

*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*

Ai fini della verifica della conformità urbanistica del cespite pignorato, lo scrivente ha inoltrato due istanze al Comune di Santa Maria di Licodia, a seguito delle quali e a seguito della ricerca presso l'ufficio tecnico e presso l'archivio del Comune di Santa Maria di Licodia, è stato appurato quanto segue:

- l'immobile pignorato è stato costruito, verosimilmente, alla fine degli anni '60 (agli atti non è stata rinvenuta nessuna comunicazione di inizio dei lavori) a seguito di domanda di licenza di costruzione inoltrata in data 10/08/1968 al Comune di competenza dal debitore [REDACTED] pratica n. 171 del 1968, e successiva **autorizzazione** del 31/08/1968 prot. n. 4002, per *"la costruzione di un fabbricato urbano per civile abitazione composto di un piano terra e di un piano primo"*;
- in data 12/09/1980 i debitori [REDACTED] hanno presentato **istanza di sanatoria** ai sensi della L.R. n. 7 del 29/02/1980 *"del fabbricato urbano per civile abitazione sito in S.M. di Licodia via Ameglio"*. A seguito di ciò, in

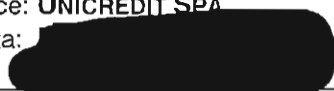


data 16/02/1982 la commissione edilizia ha espresso parere favorevole per l'ammissione alla sanatoria ai sensi della L.R. n.7/80 e n.70/81; tale pratica di sanatoria, comprensiva degli elaborati grafici allegati ad essa, fu portata a termine con la legge del condono edilizio n.47/85 a seguito di istanza del debitore del 30/09/1986 prot. n. 9059, pratica di sanatoria edilizia n. 576, in cui è espressamente specificato che *"la presente pratica fa riferimento al progetto di sanatoria presentato con la L.R. n.7/80;*

- in data 28/01/1997, prot. n. 3271, è stato depositato il CIS - Certificato di idoneità Statica, presso gli Uffici del Genio Civile di Catania e da quest'ultimo, in data 06/03/1997, il medesimo è stato restituito con l'attestazione dell'avvenuto deposito ai sensi della L.13/03/1988 n. 68;
- in data 14/06/2002, notificata il 17/06/2002 prot. n. 5396, è stata rilasciata la **concessione edilizia in sanatoria** n. 182, per *le opere abusive* realizzate in difformità alla licenza edilizia e "consistenti nel cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto in mansarda abitabile e nella costruzione di due balconi sul lato ovest del fabbricato";
- in data 27/06/2006, prot. n. 9059, è stata rilasciata l'**abitabilità/agibilità** "dell'abitazione a piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo (mansarda) dell'edificio sito in Santa Maria di Licodia via Ameglio 26 così composto:
 - piano seminterrato composto da un n.1 locale garage, n.1 vano caldaia, e n. 1 vano ripostiglio;
 - piano terra composto da n.1 vano studio e portico;
 - piano primo composto da n.1 vano cucina, n.4 vani letto, n.1 vano salone, n.2 wc e n. 1 vano ripostiglio;
 - piano secondo (mansarda) composto da n. 1 vano studio; n. 1 vano soggiorno, n.1 vano letto, n.1 vano ripostiglio, n.1 vano cucina e n.1 vano wc".

A titolo di completezza, si rileva, altresì, che, a seguito di istanza del debitore [REDACTED] il Comune di Santa Maria di Licodia ha rilasciato l'autorizzazione edilizia, n.64, prot. 7865 del 15 settembre 1992, per eseguire i lavori edili consistenti nella realizzazione di una nuova finestra nel vano cucina. Purtroppo, non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati all'autorizzazione, per cui lo scrivente non è in grado di definire esattamente a quale finestra e a quale vano cucina (piano primo o piano secondo) si riferisse l'autorizzazione.



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte eseguita: 
---	--

Si evidenzia infine, che, nel fascicolo del progetto originario, non sono stati rinvenuti né la comunicazione di inizio lavori né la comunicazione di fine lavori.

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alla licenza edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, sono emerse le seguenti **difformità e incongruenze**:

- 1) esistenza di un piano seminterrato non autorizzato con il progetto originario (e neanche oggetto di sanatoria) destinato a deposito, con accesso carrabile da via Enna (cfr. Allegato C), mentre l'autorizzazione edilizia e il progetto allegato a quest'ultima fanno riferimento solamente al piano terra ed al piano primo;
- 2) il piano terra rilevato nel corso del sopralluogo, ad eccezione del corpo scala, è difforme al progetto sia per estensione, sia per ubicazione dei locali e destinazione di questi ultimi, ovvero, nel progetto originario, era previsto un locale destinato a garage, con accesso carrabile da via M. Leonardi Greco, un soggiorno, un wc e una cucina, tutti prospettanti sulla via M. Leonardi Greco (cfr. Allegato F), mentre di fatto sono presenti due locali, entrambi prospettanti su via Ameglio, di cui uno destinato a studio con porta-finestra avente larghezza tale da risultare idonea per un accesso carrabile, e uno destinato a disimpegno con ingresso pedonale dalla corte;
- 3) anche a quota del piano primo sono presenti delle difformità rispetto al progetto originario autorizzato che interessano:
 - il balcone in direzione nord, il quale non si estende per tutta la profondità del vano salone;
 - il balcone in direzione ovest, prospettante la corte interna, che ha una estensione minore tale da non coprire il vano studio (oggi camera letto);
 - il balcone in direzione est il quale è stato leggermente prolungato;
 - il balcone in direzione sud non previsto nel progetto originario che di fatto si estende per tutta la larghezza dell'immobile;
 - apertura e/o chiusura di infissi esterni in posizioni differenti rispetto a quelle previste in progetto che hanno interessato alcuni vani fra i quali la camera letto matrimoniale, camera letto 3, ripostiglio;
 - realizzazione di una diversa distribuzione interna degli ambienti soprattutto nella porzione di subalterno che interessa la camera da letto matrimoniale, il locale bagno con accesso da tale camera e il ripostiglio;



- 4) a quota del piano secondo, diversamente a quanto previsto nel progetto originario, è stata variata la destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione così come sono stati realizzati due balconi sempre al piano mansardato, in direzione ovest, non previsti in progetto (queste difformità sono state, poi, oggetto della pratica di sanatoria di cui si dirà in seguito) e aperte due porte finestre in direzione est, conseguente alla differente configurazione del tetto, come si dirà in seguito;
- 5) differente struttura e configurazione del tetto di copertura rispetto a quelle previste in progetto ovvero: per quanto riguarda la struttura portante del tetto, in progetto era, verosimilmente, in latero-cemento mentre di fatto è in legno, per quanto riguarda, invece, la configurazione, nel progetto era a padiglione su pianta a L diverse linee di displuvio e compluvio, mentre di fatto è stato realizzato a due falde con linea di colmo parallela alla via Ameglio e linee di gronda su via Ameglio e su via M. Leonardi Greco, unitamente alla realizzazione di un abbaino con infisso esterno nella falda in direzione nord e all'apertura di due porte finestre con balcone prospettanti su via Enna.

Rispetto al progetto allegato all'istanza di sanatoria, analizzando i dati e le piante rappresentate, si rileva, innanzitutto, una incongruenza fra la superficie del lotto riportata nel progetto e la superficie del lotto rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo. Ovvero, nel progetto suddetto è riportata una superficie del lotto di 855 mq mentre il sottoscritto ha rilevato una superficie (pressoché uguale a quella rappresentata nell'estratto di mappa catastale) di circa 565 mq. Tale incongruenza deriva, verosimilmente, dal fatto che nel progetto è stata riportata la superficie dell'intero lotto compravenduto che si estendeva fino alle mediane delle strade confinanti, e comprendente, quindi, anche le fasce di terreno che poi sono state cedute per la realizzazione delle strade. In sostanza, oggi, il lotto ha una estensione di circa 565 mq.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quello rappresentato nel progetto in sanatoria, sono scaturite solamente delle lievi difformità che interessano la destinazione d'uso del piano seminterrato, da garage a deposito, e la destinazione d'uso di alcuni locali posti al piano mansardato, da studio a camera letto e ripostiglio con la realizzazione di una parete divisoria, e da camera letto a anticamera.

Seppur nel progetto in sanatoria è stato rappresentato l'immobile come di fatto rilevato dallo scrivente (cfr. Allegato B), quindi con tutte le difformità rispetto al progetto originario, di fatto, tali difformità non risultano sanate con la concessione edilizia in sanatoria, come si



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: [REDACTED]
---	--

chiarirà in seguito. Inoltre, dalla risposta dell'ufficio urbanistica dell'Ente competente pervenuta allo scrivente a mezzo pec, si evince che non risulta nessuna pratica di variante al progetto autorizzato e nessuna richiesta e/o rilascio di autorizzazione al cambio di destinazione d'uso, da garage in studio, del locale al piano terra.

Note dell'esperto

Preliminarmente, si rileva che il debitore [REDACTED] ha richiesto la licenza edilizia quando ancora non risultava proprietario del terreno, ovvero egli presentò la domanda di licenza di costruzione, al Comune di competenza, in data 10/08/1968 mentre l'atto di compravendita del terreno, a favore dei debitori, sul quale è stato costruito l'immobile pignorato, fu stipulato in data 24/09/1969, ovvero circa un anno dopo che fu presentata la richiesta di licenza edilizia.

Si evidenzia, inoltre, che il Comune di Santa Maria di Licodia ha consentito la costruzione dell'immobile in questione con una semplice autorizzazione emessa dall'ufficio tecnico, prot. n.4002 del 31/08/1968, mentre, **avrebbe dovuto rilasciare una licenza edilizia** a nome del sindaco, peraltro obbligatoria ai sensi delle leggi n.1150/1942 e n.765/1967, e previo rilascio del parere da parte della Commissione Edilizia.

Analizzando il progetto allegato all'autorizzazione edilizia del 1968, e le norme del programma di fabbricazione all'epoca vigente, risulta che il progetto, non rispettava i parametri edilizi imposti dal programma di fabbricazione vigente all'epoca di approvazione del progetto originario, e nonostante ciò fu autorizzato. Infatti, la commissione edilizia comunale, in data 31/01/1982, in sede di sopralluogo eseguito in fase di rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ha accertato che "i lavori in diffinità riguardano il piano sottotetto e che il fabbricato da sanare ricade nel programma di fabbricazione in atto vigente nel Comune in zona "B1" e Non È conforme allo strumento urbanistico". Tuttavia, in data 16/02/1982, in calce alla relazione tecnica allegata al progetto, è riportato che "il Consiglio Comunale esamina le risultanze del sopralluogo effettuato dalla Commissione del 31/01/1982, alla luce della documentazione esistente nella pratica, ha ritenuto che non ostano elementi di contrasto allo strumento urbanistico vigente, in quanto la costruzione ricade in zona "B1", visto il parere del Tecnico comunale esprime parere favorevole per la concessione in sanatoria previ gli adempimenti di legge".

In sostanza, non si comprende come nella pratica di sanatoria si faccia riferimento alla zona "B1" quando, invece, l'immobile ricadeva nella zona "C1" del programma di fabbricazione all'epoca vigente (e non "B1"), così come comunicato dall'Ufficio Urbanistica a seguito di richiesta scritta formulata dallo scrivente, e, soprattutto, non si comprende la netta



contraddizione e incongruenza fra quanto dichiarato dalla Commissione Edilizia, la quale scrive che *"l'immobile non è conforme allo strumento urbanistico"* e quanto dichiarato dal Consiglio Comunale il quale, invece, asserisce che non *"ostano elementi di contrasto allo strumento urbanistico vigente"*

Inoltre, dall'esame della documentazione presente all'interno della pratica di autorizzazione, non è stato rinvenuto nessun documento che riguardasse il deposito del progetto strutturale al Prefetto della Provincia di Catania (all'epoca di realizzazione dell'immobile pignorato non erano ancora stati istituiti gli Uffici del Genio Civile) ovvero nessuna richiesta di ottenimento della licenza d'uso e nessuna concessione di detta licenza d'uso delle opere in cemento armato di cui all'art. 4 della legge 16 novembre 1939, n.2229.

Come accennato sopra, il progetto in sanatoria presentato ai sensi della L.R. 7/80 riporta graficamente anche gli elementi architettonici difformi al progetto originario, tuttavia i documenti a corredo dell'istanza di sanatoria, non fanno alcun riferimento alle difformità rispetto al progetto originario rilevate dallo scrivente, ad eccezione del cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto e la realizzazione di due balconi in direzione ovest. Infatti, la relazione tecnica di accompagnamento e l'atto notorio che attesta l'epoca dell'abuso, allegati alla pratica di sanatoria, descrivono che le opere in difformità al progetto approvato riguardano la costruzione di due balconi sul lato ovest e la trasformazione del locale sottotetto in locale mansarda abitabile.

Anche dal punto di vista strutturale, il Certificato di Idoneità Statica, che è parte integrante della concessione edilizia in sanatoria, oltre a precisare che l'immobile è stato costruito con mezzi propri in assenza di certificazioni delle prove eseguite e dell'acciaio impiegato, per quanto riguarda gli abusi fa riferimento al cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto, senza, peraltro, citare la variazione strutturale e configurativa del tetto di copertura.

In definitiva, **la concessione edilizia in sanatoria** rilasciata ai sensi della L.47/85 e L.R. 37/85 **interessa soltanto il cambio di destinazione d'uso del piano mansardato e i balconi realizzati in direzione ovest sempre a quota del piano mansardato**, senza che abbia sanato le altre difformità rispetto al progetto originario, riscontrate ed elencate sopra.

Pertanto, alla luce di quanto riscontrato, non si comprende come possa essere stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria "parziale", considerato che nell'immobile sono presenti altri abusi edilizi e che, in tema di reati urbanistici, è principio consolidato quello secondo il quale la concessione edilizia in sanatoria, il cui rilascio comporta l'estinzione dei



reato e la revoca (eventuale) dell'ordine di demolizione, deve avere ad oggetto l'intero immobile edificato in assenza di permesso di costruire o, comunque, comprendere tutte le difformità presenti.

Inoltre, premesso che, per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, uno dei requisiti necessari che deve possedere l'immobile è la conformità allo strumento urbanistico e ai titoli autorizzatori rilasciati, non si comprende come possa essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità per l'intero immobile (compreso quindi il piano cantinato) quando lo stesso presenta variazioni essenziali al progetto approvato non sanate e non sanabili, come si dirà in seguito.

In definitiva, per quanto appurato, seppur l'immobile pignorato sia in possesso del certificato di agibilità/abitabilità, esso non è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

j) in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere

L'art. 36 del DPR 380/01, recepito in Sicilia con l'art. 14 della L.R. 10 agosto 2016 n.16 - Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 -recita che "in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda e al momento della realizzazione dell'abuso" (la c.d. doppia conformità urbanistica).

Pertanto, in riferimento alle difformità sopra elencate, per poter applicare l'art. 14 della legge regionale 16/2016, l'immobile pignorato deve essere conforme sia allo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'abuso, ovvero al programma di fabbricazione nel quale l'immobile ricadeva nella Zona Omogenea "C1", sia al PRG oggi vigente nel quale ricade, invece, nella Zona Omogenea "B1" – Zona intensiva di completamento.

Analizzando sia le norme del programma di fabbricazione sia le norme di attuazione del PRG attualmente vigente, si verifica che il fabbricato pignorato non è conforme né al programma di fabbricazione né al PRG vigente perché non rispetta le distanze dai confini del lotto (pari a cinque metri sia per il PdF che per il PRG), i distacchi dagli altri edifici



(maggiore/uguale a dieci metri sia per il PdF sia per il PRG), il rapporto di copertura uguale al 20% in riferimento al programma di fabbricazione e al 40% in riferimento al PRG vigente, oltre al ritiro dai fili stradali.

In definitiva, per quanto detto sopra, l'immobile in questione non è in possesso del requisito della doppia conformità richiesta per l'applicazione dell'art. 14 della L.R. 16/2016 (conformità allo strumento urbanistico vigente all'epoca di realizzazione dell'abuso e conformità allo strumento urbanistico vigente alla data di presentazione dell'istanza di accertamento di conformità), pertanto non c'è la possibilità di ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, e quindi di regolarizzare le difformità al progetto originario.

*k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6 ^ 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*

E' stato verificato che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40, c.6, della legge 47/85 perché le ragioni di credito per cui si procede non sono anteriori all'entrata in vigore del D.L. 269/03 convertito con legge n. 326/03. Pertanto, l'aggiudicatario, ad oggi, non potrà presentare alcuna istanza di condono.

*l) In caso di immobili abusivi, 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*

Gli abusi edilizi riscontrati e rappresentati in risposta al punto i) non sono in alcun modo sanabili perché, oltre all'impossibilità di poter applicare l'art. 36 del DPR 380/01 – Accertamento di conformità – per i motivi spiegati sopra, non è possibile fare ricorso neanche al concetto di fiscalizzazione dell'abuso di cui all'art. 34 del DPR 380/01 recepito in Sicilia con modifiche ai sensi dell'art.13 della L.R. 16/2016, soprattutto, per quel che riguarda, il piano cantinato, perché la fiscalizzazione è ammessa quando la demolizione andrebbe a compromettere la parte realizzata in conformità ma, nel caso di specie, la parte che verrebbe compromessa (piani soprastanti) non sono conformi al progetto (e neanche agli strumenti urbanistici vigenti sia all'epoca sia ad oggi) e pertanto non è possibile individuare una parte legittima che potrebbe essere pregiudicata dal ripristino. Venendo a



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte eseguita: 
---	--

manca questa condizione, non è possibile rientrare nell'ipotesi di fiscalizzazione che, peraltro, riguarderebbe le parziali difformità di cui all'art. 13 della L.R. 16/2016, e non le variazioni essenziali.

Analogamente, fermo restando l'impossibilità di sanatorie parziali, per gli abusi "minori" che non costituiscono variazioni essenziali (apertura/chiusura di infissi, diversa distribuzione interna), non sarebbe neanche possibile fare ricorso agli istituti della CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva ("in sanatoria), e/o alla SCIA in sanatoria, in quanto, l'applicazione di questi istituti richiede la conformità delle opere agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01. Come spiegato in risposta ai quesiti precedenti, tali difformità, seppur minori, non essenziali, non rispettano i parametri urbanistici (distanza dai confini, distanza dai margini della strada, rapporto di copertura).

Considerata la presenza di illeciti edilizi, lo scrivente ha richiesto all'Ente competente di venire a conoscenza dell'esistenza di eventuali ordinanze di demolizione o rimessa in pristino dei luoghi o acquisizione in proprietà, ma, ad oggi, tale richiesta è rimasta inesitata.

In risposta al presente quesito, pertanto, sono stati stimati i costi per il ripristino delle previsioni progettuali di cui all'autorizzazione edilizia rilasciata nel 1968, precisando ed evidenziando, tuttavia, che il progetto autorizzato non era conforme alle norme urbanistiche all'epoca vigenti, soprattutto in materia di distanze dai confini e dai margini stradali. In conseguenza di ciò, seppur sia stata autorizzata la costruzione suddetta (senza licenza edilizia e senza parere della commissione edilizia), ricordando che ogni autorizzazione/licenza edilizia è rilasciata salvo i diritti di terzi, i confinanti all'immobile in esame in direzione ovest, ma anche l'Ente competente, hanno il diritto di avanzare richiesta per il rispetto delle distanze dai confini e dai margini stradali, in conseguenza della quale anche il ripristino delle condizioni progettuali non sarebbe fattibile, anche e soprattutto alla luce del contenzioso legale in essere con i confinanti, come si specificherà in risposta al quesito p).

In definitiva, per quanto detto sopra e in considerazione del fatto che è stata comunque rilasciata una autorizzazione edilizia e una concessione edilizia in sanatoria, in questa sede e in risposta al presente quesito è stato comunque stimato, seppur forfettariamente (la parte legittima/regolare non è definita), l'importo di € 50.000,00 per il ripristino delle previsioni progettuali al piano terra, ovvero demolizione del locale studio e disimpegno al piano terra prospettanti su via Ameglio e costruzione del locale garage, soggiorno e accessori



prospettanti via Leonardi Greco, e al piano primo, ovvero demolizione del balcone in direzione sud, chiusura e apertura di alcuni infissi esterni, realizzazione della distribuzione interna come da progetto.

In definitiva, l'immobile è stato comunque valutato nello stato di fatto in cui si trova, ribadendo e sottolineando, però, che l'immobile pignorato è difforme al progetto approvato, ed è suscettibile dell'applicazione dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 recepito dall'art. 1 della L.R. 10 agosto 2016 n.16 ("art. 31 - **Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali** -

Comma 2 - Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

Comma 3 - Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita) fermo restando che ad oggi non risulta nessuna ingiunzione al proprietario e/o al responsabile dell'abuso della rimozione o della demolizione.

Inoltre, si sottolinea che la non conformità dell'immobile al progetto approvato e alle norme urbanistiche vigenti, è causa ostativa per l'ottenimento di titoli autorizzatori ad eseguire lavori e/o variazioni che interessano l'immobile.

m)verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Dall'ispezione ipotecaria del 05/05/2020, effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. immobiliari della Provincia di Catania, non risultano trascritti provvedimenti che resteranno a carico dell'acquirente.



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: 
---	---

*n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente*

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania risultano trascritte solamente le formalità indicate in risposta al quesito f), che qui si intendono integralmente riportate.

*o) verifichi se gli immobili siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata **affrancazione da tali pesi** ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi ovvero il diritto di proprietà sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà dei debitori per averlo costruito su terreno di loro proprietà pervenutogli per atto di compravendita.

*p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio pertanto non esistono spese deliberate e non si è a conoscenza di spese fisse di gestione o di manutenzione.

Si è a conoscenza, invece, di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, incardinati presso il Tribunale di Catania e in corso di svolgimento, che vedono coinvolti l'immobile pignorato e gli immobili confinanti in direzione ovest, questi ultimi di proprietà delle ditte Patanè e Motta.

q) 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

In occasione del sopralluogo, come indicato in verbale, nessuno dei debitori era presente, tuttavia, gli elementi presenti nell'immobile pignorato, fanno supporre che l'immobile è occupato dai debitori stessi, come riferitoci, peraltro, dalla figlia del debitore che ha consentito l'accesso.

*r) elenchi ed **individuì 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, 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, 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

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel territorio del Comune di Santa Maria di Licodia ad angolo fra la via Ameglio, via Enna e via M. Leonardi Greco, e confina a nord con la via Ameglio, a sud con la via M. Leonardi Greco, ad est con la via Enna e ad ovest con immobili di altre ditte, [REDACTED]. E' censito al N.C.E.U. al fg. 21 p.lla 350 subb. 2, 3, 4 e 5.

L'immobile è stato costruito alla fine degli anni '60, con struttura portante a telaio con travi e pilastri in cemento armato, e copertura a due falde con struttura portante lignea. Si sviluppa in altezza su tre piani fuori terra di cui il terzo è un piano mansardato, oltre a un piano seminterrato con accesso su strada da via Enna. In pianta ha una estensione lorda coperta di circa 235 mq oltre le superficie scoperte, e una superficie di circa 80 mq al piano seminterrato, così ripartita:

PIANO SEMINTERRATO		
Superficie Utile Coperta	deposito 1	11,27 mq
	deposito 2	24,20 mq
	deposito 3	18,70 mq
	wc	2,38 mq
	locale 1	2,78 mq
	locale 2	3,17 mq
Totale superficie utile coperta		62,50 mq
Superficie Utile Scoperta	area carrabile (quota strada - via Enna)	58,35 mq
Totale superficie utile scoperta		58,35 mq
PIANO TERRA		
Superficie Utile Coperta	vano scala	12,12 mq
	studio/ufficio	22,48 mq
	ingresso/disimpegno	9,26 mq
	portico	177,30 mq
Totale superficie utile coperta		221,16 mq



Superficie Utile Scoperta	corte	98,03 mq
	area a verde nord/est	82,82 mq
	area a verde sud/est	64,81 mq
Totale superficie utile scoperta		245,66 mq
PIANO PRIMO		
Superficie Utile Coperta	salone	62,48 mq
	saletta/ingresso	7,12 mq
	disimpegno	2,95 mq
	cucina	24,15 mq
	cameretta 1	9,79 mq
	cameretta 2	9,90 mq
	cameretta 3	12,28 mq
	cameretta 4	21,45 mq
	disimpegno	22,48 mq
	wc 1	10,78 mq
	wc 2	4,77 mq
	ripostiglio	3,58 mq
Totale superficie utile coperta		191,73 mq
Superficie Utile Scoperta	Balcone/terrazzino	60,40 mq
	Balcone sud	12,60 mq
	Balcone ovest	1,10 mq
Totale superficie utile scoperta		74,10 mq
PIANO MANSARDATO		
Superficie Utile Coperta	area living	61,40 mq
	camera letto 1	21,10 mq
	Camera letto 2 e anticamera	16,14 mq
	wc	3,82 mq
	disimpegno	1,75 mq
	lavanderia	4,11 mq
	ripostiglio 1	6,85 mq
	ripostiglio 2	15,90 mq
	ripostiglio 3	35,95 mq
Totale superficie utile coperta		167,02 mq
Superficie Utile Scoperta	Balcone/terrazzino est	31,28 mq
	Balcone ovest 1	1,56 mq

Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: [REDACTED]
---	--

Balcone ovest 2	2,10 mq
Totale superficie utile scoperta	34,94 mq

TOTALE SUPERFICIE UTILE COPERTA (P. TERRA, P. PRIMO, P. MANSARDA)	642,41 mq
TOTALE SUPERFICIE UTILE SCOPERTA (P. TERRA, P. PRIMO, P. MANSARDA)	413,05 mq

Il cespite staggito si presenta in buone condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente.

Le rifiniture sono di media-alta qualità con la pavimentazione in gres porcellanato, le pedate e le alzate della scala rivestite in marmo, le pareti degli ambienti sono tutti tinteggiate, alcuni con effetto marmoreo, ad eccezione dei locali bagni e della cucina che risultano piastrellate. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con vetro-camera.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è provvisto di impianto idrico ed elettrico mentre è assente l'impianto di riscaldamento, ad eccezione di qualche condizionatore presente in qualche ambiente.

Il contesto in cui è ubicato il fabbricato è costituito, prevalentemente, da edifici per civile abitazione e si trova nelle vicinanze della strada principale in cui risultano ubicati locali che commercializzano prodotti di prima necessità.

s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo in considerazione la destinazione d'uso e le caratteristiche intrinseche, nonché gli attuali prezzi di mercato e il fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento.

Preliminarmente, si sottolinea che ai fini della stima, per le ragioni rappresentate in risposta al quesito I), l'immobile è stato considerato nello stato di fatto in cui si trova, al cui probabile valore di mercato è stato decurtato l'importo stimato forfettariamente, per la



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte eseguita: 
---	--

demolizione delle opere non conformi al progetto autorizzato e non sanabili, fermo restando quanto detto sulla regolarità e regolarizzabilità dell'immobile.

Il probabile valore dell'immobile è scaturito dalla media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e con il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico), al quale è stato applicato un coefficiente per tenere conto dell'età del cespite pignorato.

Ai fini della stima è stata calcolata la superficie commerciale (Sc) definita come una superficie fittizia formata dalla superficie principale, regolare e/o regolarizzabile, computata per intero e dalle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali) le quali concorrono alla formazione della superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali. In definitiva, la superficie commerciale è data dalla superficie principale lorda, compresa quindi il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali non condivisi, dal 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne, dal 50% della superficie occupata in pianta da pareti perimetrali condivise, nonché dalle frazioni delle superfici accessorie.

Per quanto riguarda la valutazione delle frazioni delle superfici accessorie, in merito ai coefficienti di ponderazione, si è fatto riferimento sia al D.P.R. 138/98, che prende in considerazioni le diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sia a diverse pubblicazioni presenti in commercio in tema di stima immobiliare.

In definitiva, rilevando la superficie lorda dal rilievo planimetrico dell'immobile in esame (Allegato B), ed applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio, è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE EFFETTIVA LORDA		COEFFICIENTI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	
Piano Seminterrato	mq	78,47	0,60	mq	47,08
area carrabile quota via Enna	mq	58,35	10% per S < 25 mq e 2% per S > 25	mq	3,17
Piano Terra + vano scala	mq	55,02	100%	mq	55,02
portico piano Terra	mq	177,63	35% per S < 25 mq e 10% per S > 25	mq	24,01
corte piano terra	mq	102,48	10% per S < 25 mq e 2% per S > 25	mq	4,50



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte eseguita: 
---	---

area a verde piano Terra	mq	159,07	10% per S<25 mq e 2% per S > 25	mq	5,18
Piano Primo	mq	209,20	100%	mq	209,20
balcone/terrazzino nord-est	mq	60,48	35% per S<25 mq e 10% per S > 25	mq	12,30
balcone sud	mq	12,60	25% per S<25 mq	mq	3,15
balcone ovest	mq	1,10	25% per S<25 mq	mq	0,28
Piano Mansarda	mq	195,95	75%	mq	146,96
balcone/terrazzino est	mq	31,28	35% per S<25 mq e 10% per S > 25	mq	9,38
balcone ovest 1	mq	1,56	25% per S<25 mq	mq	0,39
balcone ovest 1	mq	2,10	25% per S<25 mq	mq	0,53
Totale sup. commerciale					521,15

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a 521,15 mq che si arrotonda a 520,00 mq.

a) Metodo per capitalizzazione del reddito

Tale metodo consente di determinare "il più probabile valore di mercato" applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi.

Tenendo in considerazione l'ubicazione e il fatto che è in buono stato di manutenzione, si ritiene congruo il canone mensile di affitto pari a € 1.400,00. Conseguentemente, sottraendo dal reddito lordo annuo le spese di manutenzione, imposte, etc., stimate nel 25% del reddito, ed applicando un tasso di capitalizzazione del 3,2%, è stato stimato il valore dell'appartamento come segue:

- a) reddito lordo annuo € 1.400,00x12=€ 16.800,00
- b) spese di manutenzione, imposte ed altro 25% di € 16.800,00=€ 4.200,00
- c) reddito netto (€ 16.800,00 - € 4.200,00)= € 12.600,00
- d) tasso di capitalizzazione del 3,2%

Il probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato è stato stimato come segue:

$$V = 12.600 / 0,032 = € 393.750,00$$

b) Metodo per confronto dei valori unitari



Tale metodo consente di stabilire il probabile valore di mercato dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche similari.

A seguito di indagini di mercato in loco e attraverso riviste specialistiche, tenendo in considerazione la posizione in cui è ubicato l'immobile, è stato stimato congruo il valore unitario di vendita in € 1.200,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, a cui sono stati applicati i seguenti coefficienti di merito:

- 0,80 per l'età dell'edificio (oltre 50 anni) di cui fa parte l'immobile in questione;

Pertanto, il valore unitario stimato per unità di superficie commerciale è uguale a:

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times 0,80 = \text{€/mq } 960,00$$

Conseguentemente, il probabile valore di mercato del cespite pignorato, dato dal prodotto della Sup. commerciale x Valore unitario, è pari a:

$$Va = \text{mq } 520,00 \times \text{€ } 960,00/\text{mq} = \text{€ } 499.200,00$$

Eseguendo la media tra i due valori ottenuti applicando i metodi di cui sopra otteniamo il seguente valore:

$$(\text{€ } 393.750,00 + \text{€ } 499.200,00)/2 = \text{€ } 446.475,00$$

a cui occorre decurtare l'importo stimato di € 50.000,00 per la demolizione delle opere non sanabili e ripristino delle previsioni progettuali di cui all'autorizzazione edilizia del 1968, ottenendo, in tal modo la stima del valore di mercato dell'immobile uguale a:

$$\text{€ } 446.475,00 - \text{€ } 50.000,00 = \text{€ } 396.475,00$$

t) tenga 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

Al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, al valore stimato si applica una riduzione del 15% ottenendo il seguente probabile valore di mercato del bene pignorato:

$$\text{€ } 396.475,00 - 15\% \text{ di } \text{€ } 396.475,00 = \text{€ } 337.003,75$$

che si approssima a € 337.000,00 (euro trecentotrentasettemila/00)

u) indichi 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

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile, è opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.



- v) *alleggi 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 acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati*

In formato digitale è stata allegata alla presente una idonea documentazione fotografica (cfr. Allegato A) sia degli ambienti interni di cui è composto l'immobile, sia dei prospetti e area esterna. Sono state acquisite, inoltre, le planimetrie catastali del cespite oggetto di stima (Allegato C).

- w) *accerti, 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; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura*

L'immobile pignorato è un bene indiviso e la quota di pertinenza spettante a ciascuno dei debitori è pari a $\frac{1}{2}$, pertanto l'immobile è interamente pignorato.

- x) *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'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*

Nella procedura in questione non sono presenti più beni pignorati in quota.

5 CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva e le ricerche effettuate presso gli enti competenti, hanno permesso di espletare il mandato conferito dall'III.mo Giudice dell'esecuzione al sottoscritto ing. Sandro Schillaci che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:



➤ DEBITORI ESECUTATI

[REDACTED]

➤ CREDITORE PROCEDENTE

UNICREDIT S.P.A. con sede sociale in via Alessandro Specchi, 16, Roma, cod. fisc.
e P.IVA 00348170101

e per essa, quale mandataria doBank S.p.A. (nuova denominazione assunta da
Unicredit credit management Bank S.p.A.) con sede legale in Verona, piazzetta
Monte n.1, cod. fisc. 00390840239, p.iva 02659940239

➤ CREDITORI INTERVENUTI

RISCOSSIONE SICILIA S.p.A - Dgente della Riscossione per la Provincia di Catania
(C.F. 00833920150 – P.I. 04739330829) con sede in Palermo, via E. Morselli, 8

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA con sede in Ragusa viale Europa, 65,
p.iva 00026870881

➤ IMMOBILE PIGNORATO:

Il pignoramento ha colpito la seguente unità immobiliare:

- Villa singola con annesso terreno circostante su tre elevazioni fuori terra oltre piano
seminterrato, sita in via Ameglio, 95, Santa Maria di Licodia (CT), censita al
N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia al **fg. 21, part.lla 350 subb. 2, 3, 4 e
5**;

➤ CORRISPONDENZA TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

C'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione

➤ PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI

E' stato verificato che l'immobile pignorato è di proprietà dei debitori

➤ CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Esiste la continuità delle trascrizioni

➤ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE



Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascritti provvedimenti che resteranno a carico dell'acquirente

- ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'ispezione ipotecaria per immobile risultano trascritte delle formalità che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento. Nel corpo della perizia sono elencate le formalità trascritte.

- SE GLI IMMOBILI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi

- BENI PIGNORATI OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI
Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, era occupato dai debitori stessi

- FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerate le caratteristiche intrinseche del cespite pignorato è opportuno che venga alienato in un unico lotto, come segue:

LOTTO PIGNORATO	
Villa singola su tre elevazioni fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al fg. 21, part.IIIa 350 subb. 2, 3, 4 e 5, composta al piano terra da un grande porticato oltre un ambiente destinato a studio, disimpegno di ingresso e vano scala per una superficie utile complessiva di circa 220 mq, da un piano primo in cui sono presenti un grande salone, quattro camere letto oltre cucina, bagno e disimpegni per una superficie utile complessiva di circa 190 mq, da un piano mansardato composto da un'area living con angolo cottura, due camere lette, un locale bagno, un locale lavanderia e un'area destinata a deposito per una superficie utile lorda complessiva di circa 167 mq, e da un piano seminterrato destinata a cantina per una superficie utile lorda di circa 62 mq, oltre area scoperta al piano terra/seminterrato di circa 300 mq.	Valore stimato del lotto € 337.000,00

6 ALLEGATI

- A) Documentazione fotografica degli ambienti interni e dei prospetti esterni
- B) Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile pignorato
- C) Visura catastale storica e planimetria catastale
- D) Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e nota di trascrizione del pignoramento
- E) Atto di acquisto del terreno sul quale è stato costruito l'immobile pignorato
- F) Atti urbanistici (progetto architettonico, autorizzazione edilizia, progetto in sanatoria, concessione edilizia in sanatoria, certificato di agibilità/abitabilità)
- G) Comunicazioni e verbale del sopralluogo

Lo scrivente CTU, con il deposito della presente relazione, costituita da 37 pagine dattiloscritte e 7 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e, ringraziando per la fiducia accordategli, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione alla presente.

Catania, 08/07/2020

L'esperto stimatore

dott. ing. Sandro SCHILLACI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

