

TRASCRIZIONI CONTRO

1) TRASCRIZIONE CONTRO n. 42441 Reg. Part. n. 80820 Reg. Gen. del 13.12.2005 suddetta dipendente dal citato verbale di pubblicazione testamento a favore di [REDACTED]

2) TRASCRIZIONE CONTRO n. 43478 Reg. Part. n. 74419 Reg. Gen. Del 08.11.2007 suddetta dipendente da DENUNCIA DI SUCCESSIONE TESTAMENTARIA a favore di [REDACTED]

SI PRECISA CHE NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DELLA SUDETTA EREDITA' DI [REDACTED]

g - Provveda all'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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. del Comune di Catania in ditta:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] diritto di nuda proprietà 1000/1000;
- [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] - diritto di usufrutto 1000/1000;

con i seguenti identificativi catastali: Foglio 69, Particella 23789, Subalterno 12, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale totale: 119 mq, Sup. catastale totale escluso aree scoperte: 115 mq, Rendita Catastale Euro 738,53. Dal confronto della documentazione rilevata in atti con quella reperita presso gli uffici tecnici competenti, si evince la rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, tuttavia, dai rilievi metrici effettuati in sito si riscontrano alcune lievi differenze tra le superfici dei locali misurate e quelle rilevate nella planimetria catastale, quest'ultima non conforme alla documentazione presente presso gli uffici tecnici competenti. In particolare, i rilievi metrici eseguiti nell'immobile

restituiscono, allo stato di fatto, un disegno planimetrico la cui sagoma è analoga a quella riportata alla planimetria depositata presso l'agenzia delle entrate, tuttavia le medesime planimetrie, confrontate con il piano tipo (3° piano) relativo al progetto approvato nell'anno '64, depositato presso l'archivio storico del Comune di Catania, rivelano delle difformità sia nella sagoma che nella distribuzione degli spazi interni. Inoltre, si riscontrano ulteriori difformità che riguardano i beni comuni non censibili a servizio sia dell'immobile oggetto di stima immobiliare che dello stabile condominiale, tra cui la diversa forma in pianta del vano scala e la posizione dell'ascensore. Da una ricognizione generale del fabbricato condominiale e dall'analisi della documentazione rilevata presso gli uffici tecnici competenti, si deduce che il costruttore realizzò l'intero fabbricato attenendosi ad un progetto in variante al precedente, fiducioso che una nuova istanza di licenza edilizia, avrebbe regolarizzato le diverse suddivisioni interne e di sagoma realizzate nelle unità immobiliari nonché le varianti ai beni comuni non censibili costituenti il condominio di Via De Branca 59. Infatti, in data successiva all'anno '64, il costruttore depositava una ulteriore istanza per il rilascio della licenza edilizia per opere edili relative a varianti interne al progetto già approvato. Alla superiore istanza, tuttavia, seguì il diniego del Sindaco di Catania per la seguente motivazione: parere sfavorevole espresso dalla commissione edilizia nella seduta del 07/03/1966 a seguito di eccessi rispetto al progetto approvato che riguardano i parametri urbanistici di densità (mc/mq), rapporto di copertura e altezza dell'edificio (cfr. Allegato 8). Ebbene, confrontando lo stato dei luoghi e i rilievi metrici eseguiti in sito, si evince che la planimetria relativa all'immobile oggetto di perizia, depositata presso l'agenzia delle entrate negli anni '70, presenta una sagoma pressoché conforme a quella riportata al piano tipo relativo al progetto di variante interna, sebbene quest'ultimo non venne approvato. Inoltre, le difformità rilevate durante il sopralluogo interessano anche altre unità immobiliari relative al piano tipo (3° piano) del condominio di Via De Branca 59, atteso che, i disegni planimetrici delle unità immobiliari confinati con l'immobile oggetto di stima immobiliare, risultano anch'esse difformi rispetto al progetto approvato nell'anno '64. E' chiaro che trascorsi quasi sessant'anni dal rilascio della concessione edilizia del '64 e tenuto conto che allo stato non risultano procedure avviate da parte delle autorità competenti relative ad eventuali difformità riscontrate sull'immobile oggetto di stima immobiliare, sarà altamente improbabile che il Comune di Catania si attivi in futuro per verificare le eventuali difformità presenti nella suddetta unità immobiliare e, a maggior ragione, all'intero stabile condominiale; tale considerazione scaturisce dalla difficoltà oggettiva da parte del Comune di Catania di dover procedere,

qualora ci fossero le condizioni, all'acquisizione e/o demolizione del patrimonio edilizio comunale secondo quanto disposto dal testo unico dell'edilizia DPR 380/2001. Pertanto, in questa fase non è possibile fornire indicazioni precise in merito alle spese da sostenere per istruire una eventuale pratica edilizia nonché i costi tecnici e di intervento per la realizzazione delle eventuali opere necessarie per regolarizzare, nella fattispecie, il disegno planimetrico dell'unità immobiliare oggetto di stima immobiliare. Le eventuali spese potranno essere quantificate successivamente, dando incarico ad un tecnico abilitato che rilevi le difformità (parziali e non) presenti per ogni piano tipo oltre alle parti comuni, di concerto con gli uffici tecnici competenti. **Ciononostante, considerando la scarsa probabilità che il superiore evento possa verificarsi, si terrà conto nella perizia di stima di un abbassamento del valore di mercato dell'immobile pari al 1,5% del valore stimato.** Per quanto sopra, le difformità rilevate nell'unità immobiliare oggetto di perizia, verranno indicate di seguito mediante confronto tra la planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate e i rilievi metrici eseguiti. Premesso che i rilievi metrici restituiscono un disegno planimetrico la cui distribuzione degli spazi interni è pressoché conforme a quella riportata nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, le uniche differenze rilevate sono, nella stragrande maggioranza, quelle relative alla parte perimetrale che si affaccia sui due prospetti, e precisamente (cfr. Allegato 10).

Variazioni esterne lato cortile interno (esposizione Sud-Ovest):

- a) variazioni locale lavanderia:** il muro perimetrale a doppia parete (tompagno) e la relativa porta finestra che dividevano il locale lavanderia dal balcone aggettante lato cortile interno sono stati rispettivamente demoliti e dismessi;
- b) installazione di veranda su una porzione del balcone:** si riscontra la presenza di una struttura precaria, in materiale alluminio anodizzato, comunicante direttamente con il locale lavanderia grazie all'abbattimento del muro di cui al punto a).
- c) modifica infisso interno di collegamento locale cucina e lavanderia:** la porta del locale cucina che si affaccia sul locale lavanderia è stata allargata a fronte della demolizione di una porzione muraria;

Variazioni esterne lato Viale Libertà (esposizione Nord-Est):

Le pareti interne e perimetrali che costituiscono le tre camere prospicienti sul Viale Libertà oltre al balcone aggettante risultano collocate esattamente come nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, su ciascuno delle pareti

perimetrali delle due camere esterne a quella centrale, si trovano installati infissi dotati di porta-finestra in adiacenza ad un'altra finestra, quest'ultima oscurata dall'interno mediante una parete in cartongesso. Tali finestre, sono funzionali al prospetto, cioè sono visibili e quindi non modificano il prospetto, ma di fatto non sono funzionali in termini di aria/luce all'interno delle stanze a cui servono, poiché inaccessibili da un muro di continuità alla parete adiacente; tali modifiche variano l'illuminazione naturale diretta che risulta inadeguata alla destinazione d'uso (RAI rapporto aero-illuminante non verificato).

Tutte le modifiche sopra indicate compresa l'installazione dell'opera precaria sono state eseguite senza autorizzazione da parte delle autorità competenti.

Tenuto conto che, come già specificato in precedenza in merito all'epoca delle difformità riscontrate nell'immobile, sono trascorsi circa sessant'anni e considerando lo stato di fatto dell'immobile corrispondente, pressoché in dimensioni e forma, alla planimetria catastale in atti, non si ritiene necessario in questa fase procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, tuttavia verrà computato l'onere economico e decurtato dal valore dell'immobile.

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

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Catania in data 28/09/2021 prot. n. 377103 (cfr. Allegato 7), gli immobili distinti al N.C.T. al Foglio 69, Particella 23789, salvo più esatti confini da verificarsi in sede di Assegno di Linea e di Livello, e salvo altri vincoli aventi effetto sulle trasformazioni fisiche del territorio, è tipizzato dallo strumento urbanistico vigente come segue:

N.C.T.	P.R.G. vigente	*Norme di Attuazione
Foglio 69 All O Particelle 23879	Zona "B"	Art. 12

(*) Le Norme di Attuazione del P.R.G. vigente sono consultabili nel sito del Comune di Catania.

Inoltre ricade:

- in zone individuate come bene paesaggistico ai sensi degli art. 134 comma 1 lettera a) e 136 del D.lgs 42/2004;
- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea.

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "A" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

L'immobile ricade in area indicate con livello di tutela 1 Art 20 delle N.d.A. dal Piano Paesaggistico in corso di approvazione.

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.

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici competenti si relazione quanto segue. L'edificio su cui insiste l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato realizzato su istanza di licenza edilizia registrata al protocollo generale del Comune di Catania in data 25/09/1963 al n. 38603, in ditta [REDACTED], avente ad oggetto: Nuova costruzione da sorgere nel Viale Libertà angolo Via De Branca, fino all'altezza della 6° elevazione fuori terra oltre il piano terra. La superiore istanza è stata esitata, con parere favorevole a sub-condizione dalla commissione edilizia riunitasi in data 14/04/1964 e, successivamente, in conformità a tale parere, è stato approvato il relativo progetto con provvedimento del Sindaco di Catania in data 22/10/1964 n. 1885. Dall'esame del fascicolo relativo alla pratica anzidetta, rinvenuto presso l'archivio storico del Comune di Catania, si rilevano i seguenti documenti attinenti alla superiore licenza edilizia (cfr. Allegato 8):

- 1) richiesta di rilascio licenza edilizia relativa al progetto di: nuova costruzione ad uso civile abitazione e negozi per opere edilizie da eseguirsi presso l'immobile sito in Catania Viale Libertà angolo Via De Branca;

- 2) allegati al punto 1): progetto di costruzione, relazione tecnica, questionario con dati tecnici;
- 3) documento attestante il parere favorevole dell'ufficio tecnico - VI ripartizione "Igiene e Sanità" con nota prot. 21447/11265 del 21/10/1963;
- 4) progetto di cui al punto a) costituito da planimetria generale, planimetrie piano tipo, prospetti e sezioni;
- 5) un certificato che indica l'inizio dei lavori nel mese di Ottobre dell'anno 1964; lo stesso attesta che i lavori di costruzione relativi alla licenza edilizia anzidetta, sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato ed alla regolamentazione vigente all'epoca dell'approvazione;
- 6) un certificato di fine lavori ultimati nel mese di Settembre dell'anno 1966;
- 7) il documento attinente all'autorizzazione all'abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Catania in data 26/10/1966, ai fini igienico e legali, relativa alla casa di nuova costruzione sita in Viale Libertà angolo Via De Branca.

Si segnala inoltre che, successivamente all'istanza relativa alla licenza edilizia sopra indicata, è stata presentata, dal Sig. [REDACTED] una nuova istanza di licenza edilizia in variante alla prima, il cui progetto riporta la dicitura "varianti interne". Tale istanza è stata esaminata dalla commissione edilizia nella seduta del 07/03/1966 e giudicata con parere sfavorevole; di conseguenza, con provvedimento del 21/04/1966 n. 1027 a firma del Sindaco del Comune di Catania, non fu approvato il relativo progetto. Come già ampiamente specificato al quesito g) l'intero fabbricato condominiale su cui insiste l'immobile oggetto di stima immobiliare è stato costruito in difformità al progetto assentito nell'anno '64. Allo stato non si rilevano pratiche di sanatoria inerenti all'immobile oggetto di stima.

Con riferimento all'immobile oggetto di perizia si segnala, inoltre, la presenza di una struttura precaria in materiale alluminio anodizzato installata sulla superficie non residenziale (balcone) prospiciente sul cortile interno. Tale struttura è stata installata senza le autorizzazioni da parte degli uffici tecnici competenti.

J - verifici, 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 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Le informazioni reperite presso gli uffici tecnici competenti, alla luce delle difformità riscontrate nei luoghi ampiamente discusse al quesito g), consentono di regolarizzare allo stato attuale il disegno planimetrico in cui si trova l'immobile pignorato; a tale scopo è necessario depositare, presso gli uffici tecnici competenti, una pratica edilizia di messa in pristino dei luoghi per riportare l'attuale sagoma planimetrica a quella rilevata nella planimetria depositata presso l'agenzia delle Entrate, tenuto conto che quest'ultima rappresenta ormai lo stato di fatto consolidato da oltre cinquant'anni alla data di presentazione; nella medesima pratica, dovrà essere regolarizzata anche l'opera precaria (veranda) ritrovata sul balcone prospiciente sul cortile interno.

Per quanto sopra è necessario depositare, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Catania, una istanza **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA** (art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) **per messa in pristino alla preesistente situazione dei luoghi e regolarizzazione della veranda ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003, previo parere favorevole della Soprintendenza ai beni culturali e ambientali, poiché l'immobile ricade in zone individuate come bene paesaggistico ai sensi degli art. 134 comma 1 lettera a) e 136 del D.lgs 42/2004.**

Di seguito si riporta l'elenco delle spese generali da sostenere per regolarizzare il disegno planimetrico dell'unità immobiliare oggetto di stima immobiliare; si precisa che alla superiore istanza non saranno applicate le sanzioni di € 1.000,00 su ciascuna delle opere già realizzate senza preventiva autorizzazione del Comune di Catania, trattandosi di lavori per messa in pristino dei luoghi e di veranda con struttura precaria, per cui si ha:

- a) Istanza CILA comprensiva di: tavoie progettuali, relazione tecnica, pratiche amministrative ecc., Direzione Lavoria corpo € 1.000,00

b) Calcolo oneri per regolarizzare la veranda € 25,00/mq	
€ 25 x (2,20 m x 1,10 m) =	€ 60,50
c) Diritti di segreteria	€ 160,00
d) Pratica soprintendenza BBCCAA comprensiva di oneri e spese tecniche, relazione paesaggistica ecc..... a corpo	€ 1.300,00
e) Lavori edili di manutenzione atti alla messa in pristino del prospetto lato cortile interno comprensivo della fornitura e posa in opera dell'infixo porta finestra	a corpo € 1.000,00
f) Lavori edili di manutenzione atti al ripristino della funzionalità delle finestre prospicienti sul Via Libertà..... a corpo	€ 500,00
g) Aggiornamento planimetria catastale (DOCFA)	€ 500,00
Totale spese j=€ 4.520,50	

Tale importo verrà decurtato sul valore di stima dell'immobile.

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

L'immobile oggetto di pignoramento, al momento dei sopralluoghi, risultava occupato dalla Sig.ra [redacted] madre del debitore esecutato, abitante e usufruttaria in quota 1000/1000 dell'immobile giusto testamento olografo del 11/05/2000 pubblicato dal Notaio Attaguile in Catania il 15/11/2005 rep. 29526 registrato in Catania 01/12/2005 n. 11535/1(cfr. Allegato 16).

Calcolo Usufrutto vitalizio:

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare cui fa capo la procedura esecutiva anzidetta ha colpito una unità immobiliare i cui intestatari si trovano correlati come di seguito indicato:

- [redacted] nata a [redacted], codice fiscale [redacted] per diritto di usufrutto in quota 1000/1000;
- [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted] per diritto di nuda proprietà in quota 1000/1000.

Pertanto, considerando l'attuale situazione giuridica dell'immobile pignorato, in cui il debitore esecutato è titolare della quota relativa all'intera nuda proprietà e la Sig.ra [REDACTED] è titolare del diritto di usufrutto dell'immobile in quota 1000/1000, sarà necessario stimare il diritto all'usufrutto del bene immobile per sottrarlo successivamente alla stima totale dell'immobile; tale diritto all'usufrutto è vitalizio, per cui applicando le formule di estimo, che dipendono dalle probabilità di sopravvivenza dell'usufruttuario secondo le tabelle statistiche riportate dall'ISTAT, si ha:

Valore dell'usufrutto.

Il valore dell'usufrutto si ottiene applicando la formula:

$$Vu = R_a \cdot \left(\frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} \right) \text{ dove:}$$

R_a = il reddito annuo netto che l'usufruttuario può percepire dall'immobile, nel caso in questione coincide con un probabile canone di affitto sottratto dalle spese di gestione (manutenzione, amministrazione condominiale, ecc..). Il canone di affitto annuo medio di un appartamento simile a quello pignorato risulta pari ad (€ 5 x 121,50 mq x 12 mensilità) = € 7.290,00 all'anno, a cui bisogna detrarre le spese di gestione anzidette la cui stima si attesta a circa il 25% del canone d'affitto.

n = il numero di anni di vita residui dell'usufruttuario;

$q = (1+r)$, dove r è il tasso di investimento, detto anche di capitalizzazione (tale indice non corrisponde al tasso legale di interesse, ma rappresenta il rapporto tra il reddito annuo netto e il valore della proprietà; nel caso in questione $r = 3,0\%$).

Il numero residuo degli anni di vita è ricavato dalle tavole di mortalità pubblicate nella banca dati ISTAT in funzione dell'età, del sesso e della città di residenza; nel caso in questione, l'usufruttaria ha già compiuto anni 91 per cui si ricava dalle suddette tabelle il seguente valore di $n = 3,96$ anni.

$$R_a = R_m - (\text{spese di gestione}) = € 7.290,00 - (0,25 \times 7.290,00) = € 5.467,50$$

$$\text{quindi: } Vu = R_a \times \left(\frac{(1+r)^n - 1}{r \cdot (1+r)^n} \right) = € 5.467,50 \times \left(\frac{(1+0,03)^{3,96} - 1}{0,03 \cdot (1+0,03)^{3,96}} \right) =$$

$$= € 5.467,50 \times \left(\frac{0,12417}{0,03372} \right) = € 20.133,43$$

Totale spese $k = € 20.133,43$

Tale importo verrà decurtato sul valore di stima dell'immobile.

I - 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.

Il bene oggetto di pignoramento si identifica come una unità immobiliare urbana (appartamento) situato in Catania, Via De Branca 59, con destinazione residenziale, posto al terzo piano di un edificio condominiale costituito da appartamenti e negozi (cfr. Allegato 12 foto da 1 a 3), censito al N.C.E.U. del Comune di Catania con i seguenti identificativi catastali: Foglio 69, Particella 23789, Subalterno 12, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale totale: 119 mq, Sup. catastale totale escluso aree scoperte: 115 mq, Rendita Catastale Euro 738,53.

I dati riscontrati in fase di sopralluogo (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali, ecc..) corrispondono a quelli contenuti nel pignoramento immobiliare.

L'edificio condominiale anzidetto confina a Sud con Via De Branca, a Ovest con Via Campofranco, a Nord con Via Ursino e con un edificio condominiale in altra ditta ad angolo con il Viale Libertà, a Est con il Viale Libertà e con l'edificio condominiale anzidetto. Lo stabile condominiale in cui insiste il bene suindicato è articolato su sei piani fuori terra oltre al piano terra e piano attico, serviti da vani scala e ascensori, con copertura prevalentemente a terrazza occupata in parte da strutture precarie e murarie, nonché dai torrini scala condominiali.