

INDICE

PREMESSA	2
FORMULAZIONE DEL MANDATO	2
descrizione delle operazioni peritali	7
RISPOSTA AL QUESITO a).....	8
RISPOSTA AL QUESITO b).....	10
RISPOSTA AL QUESITO c).....	11
RISPOSTA AL QUESITO d).....	11
RISPOSTA AL QUESITO e)	12
RISPOSTA AL QUESITO f).....	12
RISPOSTA AL QUESITO g).....	13
RISPOSTA AL QUESITO h).....	14
RISPOSTA AL QUESITO i).....	15
RISPOSTA AL QUESITO j).....	17
RISPOSTA AL QUESITO k).....	19
RISPOSTA AL QUESITO l).....	19
RISPOSTA AL QUESITO m).....	20
RISPOSTA AL QUESITO n).....	20
RISPOSTA AL QUESITO o).....	20
RISPOSTA AL QUESITO p).....	21
RISPOSTA AL QUESITO q).....	21
RISPOSTA AL QUESITO r).....	21
RISPOSTA AL QUESITO s).....	25
RISPOSTA AL QUESITO t).....	26
RISPOSTA AL QUESITO u).....	27
RISPOSTA AL QUESITO v).....	27
RISPOSTA AL QUESITO w).....	28
RISPOSTA AL QUESITO x).....	28
CONCLUSIONI	29
ALLEGATI.....	31

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Il.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa alla espropriazione forzata n°

RGE 472/2020 promossa da [REDACTED]

PREMESSA

Con ordinanza del 03.04.2023, notificata a mezzo pec in data 05.04.2023, La S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Patrizia Ragonese, con studio professionale in Acireale, viale Principe Amedeo n° 15, C.T.U. nella espropriazione forzata di cui all'oggetto. Il G.E. assegnava il termine di 120 giorni dal giuramento, avvenuto in data 12.04.2023, per il deposito della relazione di consulenza. Successivamente veniva richiesta e concessa opportuna proroga

FORMULAZIONE DEL MANDATO.

Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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

- 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) 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;
- 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;
- 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) **indichi**, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale 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;*
- j) *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 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;*
- 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 e relativi costi.*
- 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*

- m) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- n) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*
- o) *verifichi se gli immobili pignorati 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;*
- 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;*
- 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*
- 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;

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);*

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;*

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;*

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;*

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;

- 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'apportionamento 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 precedente.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Effettuato l'accesso al fascicolo telematico ed acquisita la documentazione in atti allegata alla procedura, nonché analizzata la documentazione inerente l'immobile pignorato ed acquisite planimetrie e certificati catastali (v. Allegati n° 3 e n° 4), in data 25.05.23, il sottoscritto inviava ai debitori esecutati raccomandata A.R., fissando l'accesso ai luoghi

per le ore 11,00 del 14.06.23; dopo aver richiesto ed ottenuto i certificati di residenza degli esecutati, in data 28.06.2023 il sottoscritto inviava ai debitori esecutati una ulteriore raccomandata A.R. fissando l'accesso ai luoghi per le ore 11,00 del 19.07.2023. I debitori esecutati, nonostante la regolarità delle notifiche, disertavano entrambi i sopralluoghi e pertanto il sottoscritto richiedeva ed otteneva dalla S.V. di potersi avvalere di un fabbro di fiducia e dell'ausilio della Forza Pubblica.

In data 04.07.2024, alla presenza di due Carabinieri della Compagnia di Bronte e di un fabbro di fiducia, si procedeva a forzare le serrature e accedendo agli immobili oggetto di pignoramento, oggi disabitati; il sottoscritto provvedeva al rilievo plano altimetrico dei luoghi, prendendo appunti su separato foglio, nonché ad acquisire idonea documentazione fotografica. Si provvedeva quindi a richiudere gli immobili depositando le relative chiavi in Cancelleria.

Successivamente il sottoscritto provvedeva ad acquisire copia del Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 1250 del 23.07.1965 con allegati elaborati grafici (v. Allegato n. 5).

Tutto ciò premesso si passa alla redazione della relazione di consulenza, rispondendo ai quesiti formulati

RISPOSTA AL QUESITO 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»

Secondo la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, dai dati desunti dalla certificazione catastale, dalle risultanze del sopralluogo e dalla

documentazione acquisita, gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un intero fabbricato ad uso civile abitazione sito in Bronte (CT) in Via Giuseppe Messina nn. 123-125-127, composto da due piccoli vani sotto il livello stradale; un vano, bagnetto e disimpegno nonché altro vano adibito a garage al piano terra; due vani e disimpegno al piano primo; lavanderia e terrazzo al piano secondo, il tutto con la relativa area libera sovrastante, e confinante con Via G. Messina, con area libera e con proprietà [REDACTED] e o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo migliori ed esatti confini.

Essi sono censiti al NCEU del Comune di Bronte al foglio 81 particella 2055 (ex 1055), sub. 8 (ex sub. 5)¹, categ.A/3, classe 5, vani 6,5, dati di superficie: totale 142 mq, totale escluse aree scoperte: 134 mq, indirizzo catastale Via G. Messina nn 125-127 piano S1-T-1-2, R.C. 288,70 € (appartamento); foglio 81, particella 2055 (ex1055), sub. 7 (ex sub 1), categ. C/6, classe 4, di mq. 12, indirizzo catastale Via G. Messina n.123, piano T, R.C. €. 18,59 (garage)².

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha accertato la

¹ La particella 1055 sub 5 proviene dalla FUSIONE del 10/12/2002 Pratica n. 449165 in atti dal 10/12/2002 FUSIONE (n. 14350.1/2002) e deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BRONTE (B202) (CT)

Foglio 81 Particelle 1055 Subalterno 2,

Foglio 81 Particella 1055 Subalterno 3

Foglio 81 Particella 1055 Subalterno 4

² Dalla consultazione della documentazione catastale è emerso che è presente una annotazione: VARIAZIONE del 07/06/2023 Pratica n. CT0064832 in atti dal 07/06/2023 annotazione scheda planimetrica (n. 64832.1/2023) variazione su istanza di parte del 07/06/2023 effettuata dal sottoscritto, acquisita agli atti al prot. n. ct0064828 del 2023: inesistenza della scheda planimetrica da associare all'unità immobiliare.

Dopo aver consultato il contenuto della busta contenente le planimetrie cartacee, si è rilevata la presenza di uno schizzo della planimetria catastale del garage presumibilmente redatto da un dipendente del nuovo catasto urbano in sostituzione della planimetria catastale mancante, da cui sono stati tratti i dati di consistenza e superficie riportati nel certificato catastale.

corrispondenza dei dati stessi rilevati in sede di verifica con quelli emergenti dai certificati in atti, rilevando la sostanziale rispondenza dello stato di fatto con l'elaborato catastale.³ Esso dovrà tuttavia essere aggiornato derubricando i i locali ubicati al piano sottotrada da soggiorno – cucina a cantina, in quanto gli stessi, sulla base della normativa vigente, non possiedono le caratteristiche di abitabilità. È stata altresì rilevata la presenza di alcune difformità, consistenti nella realizzazione di un aumento di volumetria e superficie utile ai piani primo e secondo, tra l'elaborato allegato al titolo edilizio e lo stato di fatto (v. Allegati n. 4 e n. 5).

RISPOSTA AL QUESITO 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»

Il pignoramento del 03.08.20 rep. 4849/2020 ha colpito quote appartenenti esclusivamente ai debitori esecutati. I dati riportati nell'atto di pignoramento notificato a mani presso il luogo di lavoro dei debitori esecutati in data 03.08.2020 e 04.08.2020, e nella relativa nota di trascrizione registrata in Catania il 08.09.20 ai nn. 34722/20073 sono congruenti.

Si rileva che nella nota di trascrizione oltre ai dati catastali attuali vengono indicati i dati catastali pregressi modificati d'ufficio a seguito di variazione del 27/06/2017 Pratica n. CT0123932 in atti dal 27/06/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 24800.1/2017)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 81 pla

³ Con riferimento al garage, per il quale risulta inesistente la planimetria catastale, è stata verificata la rispondenza tra la sagoma dello stesso che emerge dalla planimetria dell'appartamento e lo stato di fatto (v. Allegato n. 4 e n. 6)

1055 sub 1 e sub 5 per allineamento mappe (v. Allegato n. 3).

RISPOSTA AL QUESITO 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»

I debitori esecutati, stato civile al momento del rogito rispettivamente celibe e nubile, risultano essere pieni proprietari degli immobili oggetto di pignoramento giusto atto di compravendita del 21.06.2007 a rogito del Dott. Luca Antongiulio, Notaio in Bronte, Rep.3242/1954, trascritto il 26.06.2007 ai nn.26518 rp. e 46330 rg.

RISPOSTA AL QUESITO d)

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

Come già specificato al punto precedente, i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, stato civile al momento del rogito rispettivamente celibe e nubile, giusto atto di compravendita del 21.06.2007 a rogito del Dott. Luca Antongiulio, Notaio in Bronte, Rep.3242/1954, trascritto il 26.06.2007 ai nn.26518 rp. e 46330 rg.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta

allegata alla procedura.

RISPOSTA AL QUESITO 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 è completa e, unitamente a quella acquisita dal sottoscritto, ha permesso di espletare in maniera esauriente il mandato.

RISPOSTA AL QUESITO 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».

Esistono, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento appresso citato, le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni per tutti gli immobili in oggetto o non rinnovate nei termini di legge.

- n.04861/26198 del 06.05.2008 – IPOTECA VOLONTARIA – a garanzia di mutuo fondiario del 29.04.2008 a rogito del Dott. Verde Pierpaolo, Notaio in Santa Margherita Ligure, Rep.6474/2691, per la complessiva somma di € 150.000,00 di cui € 75.000,00 capitale da restituire in 20 anni a favore BANCA POPOLARE DI LODI Spa – Lodi Pi.05754690963 (domicilio non eletto) contro i debitori eseguiti gravante sui beni di cui al fg.81 vecchia part.Illa 1055 subb.5-1, oggi part.Illa 2055 subb.8-7, per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

- n.22073/34722 dell'08.09.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 04.08.2020 Tribunale di Catania, Rep.4849 a favore [REDACTED] – Roma [REDACTED] (domicilio non eletto) contro i debitori esecutati gravante sui beni di cui al fg.81 vecchia part.lla 1055 subb.5-1, oggi part.lla 2055 subb.8-7, per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 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»

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Bronte al foglio 81 particella 2055 (ex 1055), sub. 8 (ex sub. 5)⁴, categ. A/3, classe 5, vani 6,5, dati di superficie: totale: 142 mq totale escluse aree scoperte: 134 mq⁵, indirizzo catastale Via G. Messina nn 125-127 piano S1-T-1-2, R.C. 288,70 € (appartamento); foglio 81, particella 2055 (ex 1055), sub. 7 (ex sub 1), categ. C/6, classe 4, di mq. 12, indirizzo catastale Via G. Messina n.123, piano T, R.C. €. 18,59 (garage)⁶.

⁴ La particella 1055 sub 5 proviene dalla FUSIONE del 10/12/2002 Pratica n. 449165 in atti dal 10/12/2002 FUSIONE (n. 14350.1/2002) e deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BRONTE (B202) (CT)

Foglio 81 Particella 1055 Subalterno 2

Foglio 81 Particella 1055 Subalterno 3

Foglio 81 Particella 1055 Subalterno 4

⁵ Escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti

⁶ Dalla consultazione della documentazione catastale è emerso che è presente in atti una annotazione: VARIAZIONE del 07/06/2023 Pratica n. CT0064832 in atti dal 07/06/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®
RISPOSTA AL QUESITO h)

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

Trattandosi di fabbricato non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica. Ai fini della regolarizzazione degli abusi riscontrati è stato tuttavia accertato che gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in Z.T.O. B1 – abitato esistente adiacente al centro storico – art. 15 NTA⁷ -

annotazione scheda planimetrica (n. 64832.1/2023) variazione su istanza di parte del 07/06/2023, effettuata dal sottoscritto, acquisita agli atti al prot. n. ct0064828 del 2023 inesistenza della scheda planimetrica da associare all'unità immobiliare; in atti è presente uno schizzo della planimetria catastale probabilmente redatto da un dipendente del nuovo catasto urbano in sostituzione della planimetria catastale mancante, da cui sono stati tratti i dati di consistenza e superficie riportati nel certificato catastale.

⁷ Art. 15 – Zone B1 – Abitato esistente adiacente al centro storico

- 1) La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed integralmente urbanizzate.
- 2) Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché nuove costruzioni.
- 3) La densità fondiaria massima sarà di mc./mq. 3,50.
- 4) I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale.
 - a) Per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq.
 - b) Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a 120 mq. e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di 1.000 mc.
 - c) Singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a 1.000 mq. se urbanizzati
- 5) Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.
- 6) Distanza minima tra le pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10 con l'esclusione del caso in cui fra le due pareti in oggetto, si trovi uno spazio pubblico (strada).
- 7) Distanza minima dai confini, o aderenza ovvero, nel caso di distacco non inferiore a 10 m. tra le costruzioni.
- 8) Altezza massima assoluta ml. 11 su qualsiasi fronte e comunque come gli edifici circostanti
- 9) Piani fuori terra massimo 3.
- 10) Destinazioni d'uso ammesse: a) residenza – b) servizi sociali di proprietà pubblica – c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose – d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative – e) attrezzature di carattere religioso – ristoranti, bar, locali di divertimento – g) commercio al dettaglio – h) attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc. – i) teatri, cinematografi limitatamente a quelli esistenti – l) uffici pubblici e privati, studi professionali – m) garages di uso pubblico.
- 11) Prescrizioni particolari:

gravata da vincolo sismico ma non paesaggistico.

RISPOSTA AL QUESITO 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»

Come riportato nell'atto di compravendita, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati giusto rilascio del Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, pratica n. 1250 del 23.07.1965 in seno al quale si legge: *“Si approva previa presentazione del progetto che prevede la sistemazione del vano cucina, la costruzione del pozzo nero con fondo perdente e la lastra del balcone sia di cm. 60. Il pozzo nero dovrà essere completato prima dell'inizio dei lavori.”* L'intervento autorizzato ha il seguente oggetto: progetto sopraelevazione casa su cortile Correggio, piani terra e primo sull'esistente piano sottostrada precedentemente costruito. Il suddetto piano sottostrada, completamente interrato su tre lati è quindi regolare sotto il profilo volumetrico, in quanto gli ambienti posti al di sotto del piano strada non costituiscono volume urbanistico, ma non per quanto riguarda la destinazione d'uso indicata nell'elaborato catastale – cucina e

- a) Ristrutturazioni: nel restauro delle facciate è d'obbligo la rimozione di rivestimenti di marmo o altro materiale non originale, delle tubazioni degli scarichi e degli impianti idrici, sono altresì vietati gronde e pluviali in pvc;
- b) Nuove edificazioni: per rivestimenti, stipiti, architravi e soglie è consentito solo l'uso di pietra bianca, è vietato altresì l'uso di grondaie e pluviali in pvc

soggiorno – pertanto tali locali dovranno essere derubricati a cantina senza l'esecuzione di alcuna opera in quanto, sulla base della normativa vigente, essi non possiedono le caratteristiche di abitabilità.

Come graficamente rappresentato nell'Allegato n. 5, tale progetto prevedeva la realizzazione di un piano terra esteso per l'intero lotto e di un piano primo esteso su una porzione pari al 60%. La costruzione realizzata non risponde però alle previsioni del titolo edilizio rilasciato e risulta difforme da questo, in quanto il piano primo occupa l'intero lotto ed è stato realizzato anche un piano secondo ove, oltre al vano scala, è ubicata la lavanderia; si configura pertanto un aumento di volumetria e di superficie utile; sono inoltre presenti alcune difformità planimetriche rispetto a quanto autorizzato. In particolare, per quanto riguarda i piani primo e secondo l'aumento di superficie utile e di volume sono rispettivamente pari a:

piano primo:	$S_U = 18,95 \text{ mq}$	$V = 18,95 \text{ mq} \times 3,10 \text{ ml} = 58,75 \text{ mc}$
piano secondo:	$S_U = 17,60 \text{ mq}$	$V = 17,60 \text{ mq} \times 2,30 \text{ ml} = 40,48 \text{ mc}$
totale abuso:	$S_U = 36,55 \text{ mq}$	$V = 99,23 \text{ mc}$

Lo stato di fatto è tuttavia conforme all'elaborato catastale (v. Allegato n. 4), così come modificato con l'inserimento del box auto e la derubricazione dei locali ubicati al piano sottostrada (v. Allegato n. 6). Non esiste agli atti alcuna autorizzazione di abitabilità. Non sono state presentate istanze di condono.

Poichè il lotto, avente una estensione di 51,20 mq, è ubicato in zona B1, ai sensi dell'art. 15 punto 4 lettera a) delle NTA, che per i lotti di superficie inferiore a 120 mq prevede una cubatura massima pari a 9 mc/mq, gli abusi riscontrati sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 14 dalla L.R. 16/2016 e s.m.i a L.R.