

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA

VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 545/2020 R.G. Es. Imm.

Promossa da [REDACTED]

G.E.: Avv. Venera Fazio

§ RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale dei sopralluoghi;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 3.1 Ortofoto e piante, immobile in Belpasso, c.da Molinato, F. 15, partt. 358, sub 1 e 383;
3.2 Ortofoto e piante, immobile in Belpasso, c.da Molinato, F. 15, partt. 336, sub 1 e sub 2;
- 4 4.1 Estratto di mappa, visura e planimetria, F. 15, partt. 358, sub 1, e 383;
4.2 Visura e planimetria catastale, F. 15, partt. 336, sub 1 e sub 2;
- 5 5.1.a Concessione in Sanatoria N. 78/2018 del 24/9/2018 e parere Ente Parco;
5.1.b Elaborato grafico Sanatoria C.da Molinato, F. 15 partt. 358, sub 1, e 383;
5.2.a Concessione in Sanatoria N. 74/2015 del 15/6/2015 e parere Ente Parco;
5.2.b Elaborato grafico Sanatoria C.da Molinato, F. 15 partt. 336, sub 1 e sub 2;
5.3 Certificato destinazione urbanistica, Foglio 15, part. 383;
- 6 Visure Ipotecarie;
- 7 7.1 Copia atto di divisione del 22/4/1997;
7.2 Copia atto di vendita del 11/5/1993;
- 8 Scrittura privata di comodato immobiliare del 15/1/2024, reg. il 9/2/2024;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia

Firmato Da: CICCIA CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 488044ec2bb37e154369d6273b4ab1e5

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 545/2020 R.G. Es.

Promossa da

G.E.: avv. Venera Fazio

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

1. PREMESSE.....	1
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.	5
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.	6
4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.	8
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.	9
6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.	10
7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.	11
9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI.	16
10. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.	16
11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.	17
12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.	21
13. CONCLUSIONI.....	

1. PREMESSE

Con Decreto di Nomina del 9/12/2023, notificato via PEC in data 13/12/2023, il sottoscritto dott. Ing.

Carmelo Ciccio con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia

di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente 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 note relative), 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 di 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 (trascrizioni ed iscrizioni) 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 provveda 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 di 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, 6ª comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie i 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 restano 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 in opponibile 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 di 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 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 utile 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 conservazione 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 quadrato 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 misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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 precedente."

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. In data 22/12/2023 il sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del giuramento.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 23/1/2024, e per l'assenza del debitore esecutato al successivo sopralluogo in data 16/2/2024, alla presenza del debitore esecutato, e dei procuratori legali del procedente e dell'esecutato, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e le planimetrie delle unità immobiliari, in Belpasso contrada Molinato (allegato n. 3), le visure, e le planimetrie catastali delle unità immobiliari (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica delle unità immobiliari, ed il certificato di destinazione urbanistica, (allegato n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), la copia degli atti di provenienza (allegato n. 7), copia di comodato gratuito per una unità immobiliare (allegato n. 8).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

- 1) *"Intera proprietà immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al Catasto fabbricati del Comune di Belpasso, foglio 15, part. 358, sub 1, cat. A/3, Cl. 6, R. C. 413,17;*
- 2) *Intera proprietà immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al Catasto fabbricati del Comune di Belpasso, foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, Cl. 3, R.C. 3.384,86 e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2, Cl. 2, R.C. 285,96;*
- 3) *Intera proprietà del terreno vigneto, catastato al Catasto Terreni del Comune di Belpasso al foglio*



15, part. 383, Cl. 5, are 43,57, R.D. 12,38 e R.A. € 1,35.”

3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e degli atti di provenienza (allegato n. 7) è possibile fornire i dati, nel seguito riportati, che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, e precisamente:

1) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al foglio 15, part. 358, sub 1.

3) Terreno a vigneto, al C.T. del Comune di Belpasso al foglio 15, part. 383.

Trattasi alla data dei sopralluoghi di immobile a civile abitazione (allegato n. 4.1) con terreno circostante, nell'insieme composto da soggiorno-pranzo, cucina, corridoio con due camere da letto, bagno, lavanderia, da altro disimpegno si accede a un deposito con ripostiglio, pranzo con angolo cottura, bagno e da scala si accede al sottotetto ove sono ricavati due ambienti ed un ripostiglio, con tettoia in prossimità dell'ingresso, due piccoli portici e porzioni di cortile; fa parte e costituisce pertinenza esclusiva il terreno (part. 383) circostante il fabbricato, con la strada interna di accesso, il camminamento pedonale, la sistemazione di vialetti, un gazebo con struttura in acciaio aperto su tutti i lati, adibito a ricovero auto, ed un piccolo fabbricato in pietra lavica. Il fabbricato a civile abitazione a piano terra ed il terreno circostante di pertinenza, confinano nell'insieme in parte a nord, e ad est con strada pubblica da cui ha accesso (ad est) da cancello in ferro e viale privato, in parte a nord con terreno di altra ditta individuato dalla particella 393, a sud con terreno individuato dalla particella 380, di altra ditta, ad ovest con terreno individuato dalla particella 341, su cui insiste un cancello ed una stradina che consente l'accesso ad altre unità immobiliari, salvi migliori e già più attuali confini. Al N.C.E.U. del Comune di Belpasso, il fabbricato figura (allegato n. 4.1), al foglio 15, particella 358, sub 1, cat. A/3, classe 6,, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 188, totale escluse aree scoperte mq 184, rendita € 413,17, contrada Molinato s.n. piano T., in ditta ai debitori eseguiti, con proprietà 500/1000 ciascuno. Il terreno figura al Catasto Terreni del Comune di

Belpasso al foglio 15, part. 383, qualità vigneto classe 5, superficie mq 4.357, R.D. 12,38 e R.A. € 1,35, in ditta ai debitori eseguiti con proprietà 1/2 ciascuno. Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente evidenzia una coincidenza della sagoma del fabbricato con lievi modifiche interne e la presenza di vani nel sottotetto non rappresentati nella planimetria catastale e nella planimetria della sanatoria rilasciata. Nel terreno pertinenziale esiste un gazebo con struttura in ferro non rappresentato negli elaborativi sanatoria ed un piccolo fabbricato in muratura non rappresentato.

2) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

Trattasi alla data dei sopralluoghi di unità immobiliari a piano terra la prima, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, con ingresso da contrada Molinato n. 41, da scala si raggiunge un ampio terrazzo da cui si accede ad un'ampia sala, un tempo di somministrazione, comunicante con una cucina con forno in muratura, porzione di angolo bar, altro ingresso con due stanze utilizzate a camerette e due bagni. Detti locali adibiti nella pratica di sanatoria a sala somministrazioni, erano comunicanti con altri locali adibiti a somministrazioni e sala TV, oggi separati e adibiti ad unità abitativa con cucina soggiorno, due camere da letto e bagno. Dalla terrazza si accede ad altra porzione di corte e camminamento, ove esiste una legnaia. Detta unità immobiliare è individuata al N.C.E.U. al foglio 15, part. 336, sub1, cat. C/1, classe 3, consistenza mq 226, superficie catastale totale mq 258, rendita € 3.384,86, contrada Molinato s.n. piano T., in ditta al debitore [REDACTED] in proprietà 1/1. Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale e la planimetria di Sanatoria, a meno della variazione di destinazione d'uso a civile abitazione e del frazionamento della porzione ubicata nel retro dei locali. Dal terrazzo, da scala esterna si accede all'unità immobiliare a piano seminterrato, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, ove sono ricavati dei vani con annessi bagni, prospicienti il terrazzo, con una porzione di terrazza e piscina oggi non utilizzata,

e locali a depositi, in parte variato in vano abitabile, con accesso da corte comune ove è realizzato un garage in prossimità di un cancello ubicato sul retro. Il terreno circostante è adibito a giardino con una fontana centrale. Detta unità immobiliare è individuata al N.C.E.U. al foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2, classe 2, consistenza mq 113, superficie catastale totale mq 249, rendita € 285,96, contrada Molinato s.n. piano S1, in ditta al debitore [REDACTED] con proprietà 1/1. Lo stato dei luoghi coincide con la planimetria catastale e la planimetria di Sanatoria, a meno di una porzione ad angolo tra i due tratti ad est e nord, alla variazione di destinazione d'uso a civile abitazione di una porzione, e del garage in prossimità dell'ingresso secondario sul retro.

Nell'insieme confinante a nord con la via Molinato ove esiste un ingresso pedonale e uno carrabile, a sud con strada a cui si accede dalla via Molinato e su cui esiste un cancello carrabile, ad est con terreno individuato dalla particella 341, ad ovest con terreno e fabbricato individuati dalle particelle 346 e 356, salvo più aggiornati confini.

4. VERIFICA DELLE PROPRIETÀ' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dalle visure catastali, dalla Relazione notarile e dai titoli allegati emerge che le unità immobiliari oggetto di esecuzione figurano con le seguenti intestazioni:

- 1) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al foglio 15, part. 358, sub 1.
- 3) Terreno a vigneto, al C.T. del Comune di Belpasso al foglio 15, part. 383.

Il fabbricato ed il terreno di pertinenza figurano intestate ai debitori esegutati con proprietà 500/1000 ciascuno, .

- 2) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

L'intero immobile costituito dai due sub sopra elencati figura intestato al debitore [REDACTED] con proprietà 1/1.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle visure catastali, dalla relazione notarile allegata e dalla copia dei titoli di proprietà (allegato n. 7) emerge quanto nel seguito riportato.

1) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al foglio 15, part. 358, sub 1.

3) Terreno a vigneto, al C.T. del Comune di Belpasso al foglio 15, part. 383.

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute ai debitori eseguiti Battiato Salvatore e Grasso Francesca, in regime di comunione legale dei beni, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale (NCT foglio 15, particella 349 di mq 9.558), in virtù dell'atto di divisione a rogito del notaio Giuseppa Geraci di Catania del 22/4/1997 (allegato n. 7.1), trascritto a Catania in data 5/5/1997 ai NN. 13801/10646, per scioglimento della comproprietà con [REDACTED] di immobili dagli stessi acquistati in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Daniela Corsaro di Belpasso del giorno 11/5/1993 (allegato n. 7.2), trascritto a Catania in data 28/5/1993, ai NN. 18760/14268, ed in particolare per quanto riguarda il fabbricato individuato al punto 1) per averlo realizzato su porzione di quanto attribuitosi. In detto atto è intervenuto il solo [REDACTED]

[REDACTED] regime di comunione dei beni. La particella 383 è stata originata dalla particella 359 con tipo mappale del 4/10/2005 pratica n. CT0250111 in atti dal 4/10/2005 (allegato n. 4.1). Nella variazione sono stati soppressi la particella 359 e variata la particella 384.

2) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute al solo debitore [REDACTED] regime di comunione dei beni, per averli realizzati sull'area (al NCT foglio 15, particella 336 di mq 1.595) acquistata in virtù del decreto di usucapione della Pretura di Belpasso del giorno 25/6/1993 (vedasi Relazione Notarile), trascritto a Catania in data 24/1/1996 ai NN. 3099/2368.

6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Dalle visure ipotecarie allegate alla presente (vedasi allegato n. 6), e dalla relazione notarile emerge che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto delle seguenti formalità gravanti come segue.

- **Ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73, per € 92.797,02 di cui € 46.389,51 per sorte capitale, nascente da atto amministrativo del 23/4/2004, iscritta presso la Conservatoria di Catania il giorno 17/5/2004 ai NN. 25244/5848, a favore MONTEPASCHI SE.RI.T. spa Risc. Trib. , con sede in Catania, contro il debitore esecutato, gravante sopra:

a) la quota pari ad 1/1 della proprietà del tratto di terreno in Belpasso, in NCT al foglio 15, part. 336;

b) quota pari ad 1/2 della proprietà del tratto di terreno in Belpasso al NCT foglio 15, particella 349;

- **Pignoramento immobiliare** notificato il giorno 8/9/2020, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 14/9/2020 ai NN. 35406/22560, a favore [REDACTED] gravante :

➤ La piena proprietà dell'immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n., al piano T, consistenza mq 226, al catasto fabbricati al foglio 15, particella 336, sub 1;

➤ La piena proprietà dell'immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n., al piano S1, della consistenza di mq 113, al catasto fabbricati al foglio 15, particella 336, sub 2;

➤ La quota pari a metà della proprietà dell'immobile categoria A/ (abitazione di tipo economico) sito in Belpasso, contrada molinato s.n. al piano T, consistenza vani 8, al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 358, sub 1;

➤ La quota pari a metà della proprietà del tratto di terreno sito in Belpasso, contrada Molinato, consistenza are 43 e centiare 57, al Catasto terreni foglio 15, particella 383.

- **Pignoramento immobiliare** notificato il giorno 5/10/2020, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 9/10/2020 ai NN. 38933/25232, a favore [REDACTED] gravante :

➤ La piena proprietà dell'immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n., al piano T, consistenza mq 226, al catasto fabbricati al foglio 15, particella 336, sub 1;

- La piena proprietà dell'immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n., al piano S1, della consistenza di mq 113, al catasto fabbricati al foglio 15, particella 336, sub 2;
- La quota pari a metà della proprietà dell'immobile categoria A/ (abitazione di tipo economico) sito in Belpasso, contrada molinato s.n. al piano T, consistenza vani 8, al Catasto Fabbricati al foglio 15, particella 358, sub 1;
- La quota pari a metà della proprietà del tratto di terreno sito in Belpasso, contrada Molinato, consistenza are 43 e centiare 57, al Catasto terreni foglio 15, particella 383.

Nella Sezione D si legge *"Pignoramento eseguito anche a carico del coniuge non debitore"*

regime di comunione dei beni con il soggetto debitore

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dalla documentazione acquisita e visionata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso, emerge quanto segue:

1) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al foglio 15, part. 358, sub 1.

3) Terreno a vigneto, al C.T. del Comune di Belpasso al foglio 15, part. 383.

In data 24/9/2018 è stata rilasciata la Concessione N. 076/2018, pratica N. 410 L. 326/2003, relativa al *"Permesso di Costruire in Sanatoria L.R. 16 del 10/08/2016"* alla ditta

e (allegato n. 5.1.a). In seno al Provvedimento N. 407/2016 dell'Ente Parco dell'Etna (allegato al Permesso in Sanatoria) sono riportate le condizioni da rispettare in seno al rilascio del Provvedimento. In questa sede si richiama la condizione riportata a pagina 5 del Provvedimento dell'Ente Parco *"Il presente Provvedimento è subordinato alla determinazione dell'atto di vincolo di asservimento delle particelle costituenti il fondo sopra indicato che si ripetono:*

Foglio 15, particella n. 383 e n. 358; che spetta al Comune confermare nella Concessione edilizia in sanatoria". L'allegato n. 5.1.b riporta l'elaborato grafico allegato alla Concessione in sanatoria. Dal confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi rilevata dallo scrivente al momento del

sopralluogo, e la planimetria allegata alla Concessione in sanatoria, si rilevano **modifiche interne** consistenti nella realizzazione di tramezzature interne con variazione di destinazione d'uso dei due locali a ripostiglio, realizzazione di una scala interna in ferro, nel locale adibito a pranzo, per accedere a due ambienti con ripostiglio ubicati nella porzione sotto le falde del tetto (allegato n. 3.1, planimetria pianta soppalco). Nel terreno costituito dalla **particella 383** sono presenti una struttura in ferro aperta ma coperta, per il ricovero di auto (foto n. 104) ed un piccolo fabbricato in muratura (foto n. 106). Secondo quanto riportato a pagina 4 del Provvedimento dell'Ente Parco *... "Per tali motivi detta struttura precaria va rimossa e va ripristinato lo stato dei luoghi, come dicasi altresì per la presenza eventuali di altri manufatti non rappresentati negli elaborati tecnici sopra richiamati e non oggetto della richiesta di parere in parola" (allegato n. 5.1.a).* Per le opere rilevate in difformità alla Concessione in Sanatoria rilasciata, nel seguito si indicheranno le procedure ed i costi per la regolarizzazione.

Dal **Certificato di destinazione urbanistica**, rilasciato in data 11/3/2024 si evince che il terreno in Belpasso in catasto al **foglio 15, particella 383**, ricade in zona **"F6/d"** Parco territoriale dell'Etna. L'area è sottoposta a tutela per **Vincolo Paesaggistico** ai sensi della Legge 1497/39 e per gli effetti della L. 431/85 e **Vincolo Idrogeologico** ai sensi della legge 3267/23. Il terreno ricade in **"ZONA SISMICA 2"** (D.D.G. N. 64/S. 03 del 11/3/2022) – "Decreto di adozione della nuova classificazione sismica". Le prescrizioni e le norme di attuazione sono allegare al Certificato (allegato n. 5.1.c)

2) Immobile in Belpasso, contrada Molinaro s.n. piano terra e piano S1, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

In data 15/6/2015 è stata rilasciata la **Concessione N. 74/2015, pratica N. 607 L. 724/1994**, relativa alla **"Concessione Edilizia in Sanatoria"** art. 31 L. 47/85, art. 39 L. 724/94 e art. 32 L. 326/03, alla ditta [REDACTED] relativa alle unità immobiliari individuate al N.C.E.U. al **foglio 15, particella 336 sub 1 e 2** (allegato n. 5.2.a). In seno al Provvedimento N. 377 del 14/9/2012 dell'Ente Parco

dell'Etna (allegato al Permesso in Sanatoria) sono riportate le condizioni da rispettare in seno al rilascio del Provvedimento. L'allegato n. 5.2.b riporta l'elaborato grafico allegato alla Concessione in sanatoria. Dal confronto tra la planimetria dello stato dei luoghi rilevata dallo scrivente al momento del sopralluogo, e le planimetrie allegate alla Concessione in sanatoria, si rilevano al piano sottostrada lato sud modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione dei depositi, nella variazione di destinazione d'uso del garage in ambiente abitabile con angolo cottura, ed un piccolo ampliamento con destinazione portico, bagno e piccolo tratto di corridoio nella porzione sud-est. Nella porzione lato est del seminterrato sono presenti delle modifiche interne, e la realizzazione di una piscina a quota leggermente più alta. In prossimità dell'ingresso dalla strada privata sul retro è realizzato un garage con struttura in muratura non riportato negli elaborati grafici della sanatoria. Nella planimetria d'insieme (allegato n. 3.1) sono riportati gli ampliamenti ed opere realizzate abusivamente in difformità alla Concessione in sanatoria rilasciata. Al piano terra si rileva una coincidenza nell'ingombro del fabbricato a meno di un portico in prossimità dell'ingresso. Nella porzione sud è rilevabile un frazionamento con variazione di destinazione d'uso a civile abitazione. Nella estremità est del piano terra è realizzata una legnaia con struttura in muratura e copertura con tegole (allegato n. 3.1). Per le opere rilevate in difformità alla Concessione in Sanatoria rilasciata, nel seguito si indicheranno le procedure ed i costi per la regolarizzazione.

8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Nel presente paragrafo verranno indicate le procedure, i lavori ed i relativi costi per riportare le unità immobiliari alle condizioni contenute nelle Concessioni in sanatoria rilasciate.

- 1) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra, al foglio 15, part. 358, sub 1.**
- 3) Terreno a vigneto, al C.T. del Comune di Belpasso al foglio 15, part. 383.**

Le modifiche interne rilevate riguardano la realizzazione di tramezzature interne con variazione di destinazione d'uso dei due locali a ripostiglio, la realizzazione di una scala interna in ferro, nel locale

adibito a pranzo, per accedere a due ambienti con ripostiglio ubicati nella porzione sotto le falde del tetto. Le modifiche interne possono essere regolarizzate con una C.I.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016. La scala per accedere al sottotetto ed i vani sotto le falde del tetto, **costituendo aumento della superficie utile non sono sanabili e vanno rimosse**. Nel terreno costituito dalla **particella 383** sono presenti una struttura in ferro aperta ma coperta, per il ricovero di auto (foto n. 104) ed un piccolo fabbricato in muratura (foto n. 106). **Dette strutture secondo le indicazioni dell'Ente Parco non sono sanabili e vanno rimossi**. Le spese per riportare il locale alle consistenze dell'elaborato grafico allegato alla Sanatoria rilasciata hanno il seguente costo:

- Costo di rimozione scala in ferro del vano soggiorno, con rimozione delle opere realizzate nel sottotetto, incluso il trasporto a rifiuto del materia ledi risulta ed il conferimento in discarica autorizzata:

circa mq 30 * €/mq 70,00 = € 2.100,00

- Costo di rimozione di struttura in ferro per ricovero auto sul terreno part. 383, incluso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta ed il conferimento in discarica autorizzata:

circa mq 25 * €/mq 50,00 = € 1.250,00

- Costo di demolizione di fabbricato in muratura, incluso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta ed il conferimento in discarica autorizzata: a stima € 1.500,00
- Costo regolarizzazione con C.I.L.A. delle modifiche interne incluso la variazione catastale, diritti di segreteria, onorari ed ogni onere: € 1.800,00

Il costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi secondo la concessione in sanatoria e la regolarizzazione delle modifiche interne risulta pari a:

- C complessivo regolarizzazione = € 2.100,00 + € 1.250,00 + € 1.500,00 + € 1.800,00 = € 6.650,00

2) Immobile in Belpasso, contrada Molinato s.n. piano terra e piano S1, al N.C.E.U., foglio 15, part. 336, sub 1, cat. C/1, e foglio 15, part. 336, sub 2, cat. C/2.

Le modifiche interne rilevate riguardano la realizzazione di tramezzature interne con variazione di destinazione d'uso da garage a cucina soggiorno, nel piano seminterrato con la realizzazione di un garage in prossimità dell'ingresso dalla strada privata, la realizzazione di una piscina ed un ampliamento con portico bagno e tratto di corridoio. A piano terra si ha la variazione di parte della sala somministrazione e TV a civile abitazione e la realizzazione di una legnaia soprastante la piscina. Le modifiche interne possono essere regolarizzate con una C.I.L.A. ai sensi della L.R. 16/2016. Gli ampliamenti, **costituendo aumento della superficie utile non sono sanabili e vanno rimossi**. Le spese per riportare le unità immobiliari alle consistenze dell'elaborato grafico allegato alla Sanatoria rilasciata hanno il seguente costo:

- Costo di demolizione di fabbricato in muratura, realizzato in prossimità dell'ingresso dalla strada privata, incluso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta ed il conferimento in discarica autorizzata:

circa mq 25 * €/mq 90,00 = **€ 2.250,00**
- Costo di demolizione di portico, bagno e tratto di corridoio, incluso il ripristino della pavimentazione e intonaco, incluso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta ed il conferimento in discarica autorizzata:

circa mq 15 * €/mq 60,00 = **€ 900,00**
- Costo di demolizione di legnaia a piano terra in prossimità della piscina, incluso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta ed il conferimento in discarica autorizzata:

circa mq 20 * €/mq 90,00 = **€ 1.800,00**
- Costo regolarizzazione modifiche interne incluso la variazione catastale, diritti di segreteria, onorari ed ogni onere: **€ 2.400,00**

Il costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi secondo la concessione in sanatoria e la regolarizzazione delle modifiche interne risulta pari a: