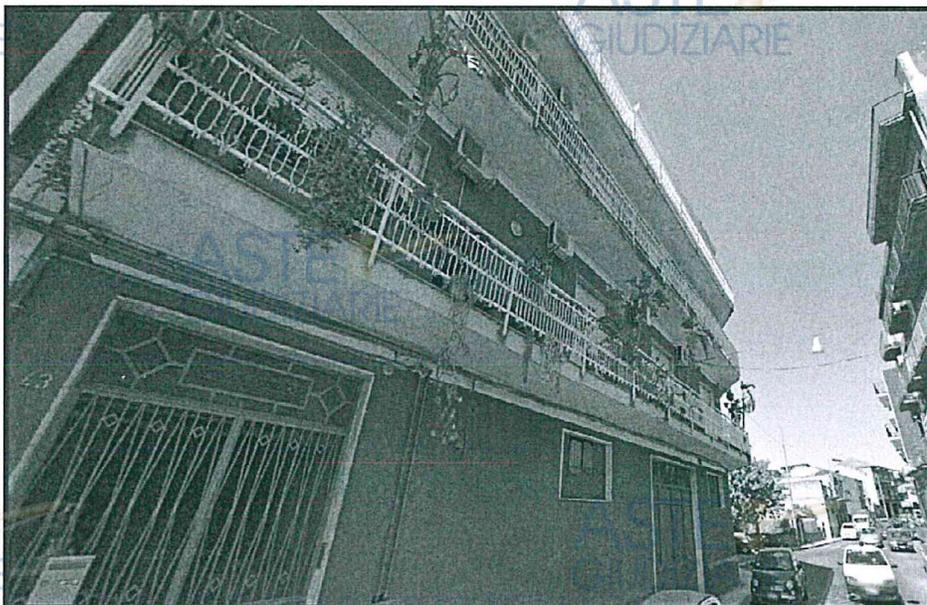


Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
CAUSA ISCRITTA AL N.596/2013 RG**



GIUDICE DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

CONSULENZA TECNICA
DEL

DOTT. ING. ALESSANDRO ANTONIO BASILE

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-1-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.....	8
ALLEGATI.....	26

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

1. PREMESSA

Con il provvedimento del 17 Settembre 2015, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Floriana Gallucci assegnava al sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 3799, nella **procedura n.596/2013 Reg. Gen. Esec. Imm.** promossa dalla **MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA** nei confronti dei **Debitori esecutati** (cfr. All. "Generalità Debitore esecutato"), l'incarico di:

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

b. verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

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

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

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

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

i. *accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono,*

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k. accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

l. elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

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;

m. **determinare il valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

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

o. **allegare idonea documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il Magistrato assegnava al sottoscritto, il termine di giorni 120 (centoventi) dal conferimento di incarico e contestuale giuramento, avvenuto in data 17/09/2015, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica. Nella medesima data il sottoscritto effettuava copia cartacea e digitale degli atti contenuti nel fascicolo della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche al fine di potere cogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e acquisite presso i competenti uffici (Agenzia del Territorio di Catania) la visura catastale e la planimetria catastale degli immobili oggetto dell'incarico, fissava la data d'inizio delle operazioni peritali (non senza

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-7-

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

contattare le parti in causa per addivenire se possibile a una data ottimale) per il giorno 9 Ottobre 2015, alle ore 15:30, presso l'immobile sito in Misterbianco, Via G. Rosano n.47; tale sopralluogo veniva comunicato alle parti, oltreché telefonicamente, a mezzo PEC ai legali delle parti esegutate e dei creditori precedenti (cfr. *Allegato B - Comunicazione con le parti*).

Pertanto, in data 09 Ottobre 2015 alle ore 15:00, il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile sito in Misterbianco, Via G. Rosano n.47 dando inizio alle operazioni peritali. A tale luogo oltre al sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile erano presenti l'Avv.

[redacted] per parte istante e la Sig.ra [redacted], figlia dei Sig. [redacted] [redacted] assenti per motivi di salute per come comunicato dalla figlia). La Sig. [redacted] ha consentito l'accesso presso l'immobile sito in Via G. Rosano n.43 piano 1° e 2° (medesima unità immobiliare) e conseguentemente ha permesso di effettuare adeguato rilievo metrico e fotografico. [redacted] ha dichiarato che detto immobile è abitato dagli istanti.

Successivamente ha consentito l'accesso presso il Garage sito in Via G. Rosano n.41 e n.45-49. Per entrambi i garage è stata effettuato adeguato rilievo metrico e fotografico.

Si precisa che il garage individuato al civico n.45-49 è in effetti un unico ampio locale con due ingressi, appunto ai rispettivi civici 45 e 49 (che girano dietro un vano scala condominiale - civico 47).

Successivamente la Sig.ra [redacted] ci ha condotti presso l'immobile sito in Via Archimede n.192-194 (abitazione posta al pian terreno e al primo piano) dove è stato effettuato opportuno rilievo metrico e fotografico. Detto immobile è abitato dalla madre della Sig.ra [redacted].

Per ciò che riguarda l'immobile indicato al n.73 della medesima Via Archimede (nelle visure catastali), la Sig.ra [redacted] dichiara, che a suo sapere detto immobile non appartiene ai propri genitori esegutati (e in effetti da una analisi della documentazione catastale si evince che vi sia un errore di num. civico e nella visura catastale al foglio 15 part. 592 e 592 sub 2 si individua il fabbricato sito in Via Archimede 192-194 rispettivamente a piano terra a primo piano che oggi ha un ulteriore numero per un allineamento mappe catastale: il nuovo riferimento oggi è **CF Foglio 15 part. 49 sub 3 e 4**. Il sottoscritto CTU, in date successive, con formale richiesta ha poi provveduto a fare inserire nel sistema

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-8-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

meccanizzato la planimetria cartacea presente nella partita di riferimento, ritirando la planimetria inserita che riguarda però solo il PT).

A questo punto il sottoscritto CTU si riserva di effettuare opportune ricerche per appurare quanto dichiarato dalla Sig.ra [REDACTED]

In ultimo la [REDACTED] ha condotto nell'ultimo immobile inserito nell'atto di pignoramento, e nello specifico un appezzamento di terreno sito in via Maria SS. Degli Ammalati, composto da più particelle catastali (NCT foglio 11 part. 150-152-153-819). La stessa [REDACTED] ha permesso l'accesso in detti terreni per consentire i rilievi metrici e fotografici e la conseguente valutazione.

Alle ore 18:30 si chiude il verbale riservandosi la possibilità di effettuare ulteriori accessi se ritenuti necessari. (cfr. Allegato A – Verbale delle operazioni peritali).

Successivamente in data 06/11/2015 si è fatta formale richiesta al Comune di Misterbianco - Settore Urbanistica Pianificazione Gestione Territorio e Ambiente del Certificato attestante la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (cfr. Allegato C - Documentazione richiesta presso Ufficio Tecnico di Misterbianco), mentre per il Certificato di destinazione urbanistica avendo agli atti un medesimo certificato recente si è effettuata opportuna comparazione con il PRG vigente che in effetti è invariato; dunque da discussione intercorse con i tecnici comunali (nei giorni 6 e 11 Novembre 2015 e 10 Dicembre 2015) si è constatato la perfetta validità del precedente certificato di destinazione urbanistica per i terreni inseriti al C.T. del comune di Misterbianco al foglio 11 part. 150-152-153 che, quindi, ricadono in parte in zona destinata a VIABILITA', in parte in "Zona territoriale omogenea "Es" Agricola speciale Madonna degli ammalati". La part. 819 foglio 11 ricade in parte in "Zona territoriale omogenea "Es" Agricola speciale Madonna degli ammalati" in parte in zona "F5 Aree per l'istruzione superiore". Dette zone sono regolate rispettivamente dall'art. 18.1.1 e dall'art. 19.3.4 delle norme di attuazione, come meglio saranno specificate successivamente e in fase di stima

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-9-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

dell'immobile.(cfr. *Allegato C - Documentazione richiesta presso Ufficio Tecnico di Misterbianco*).

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

Di seguito si riportano i vari quesiti con le relative risposte:

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

I beni pignorati sono:

- 1. Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part. 729 sub.1:** trattasi di grande locale deposito/garage posto a piano terra di una palazzina situato in territorio di Misterbianco in Via G. Rosano 45-49. Tale deposito contorna un vano scala (posto al civico 47) per accesso condominiale alle varie u.i. dell'intero fabbricato. Esso risulta intestato al [REDACTED] da atto di donazione del 10/09/1982 Notaio Antonio Las Casas Antonio del 10/9/1982 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto, fra gli altri la nuda proprietà del locale deposito/garage. I donanti [REDACTED] si riservano l'usufrutto con diritto di accrescimento reciproco. Il Sig. [REDACTED] poi deceduto il 18/1/2000 rimanendo dunque [REDACTED] **proprietario dell'intero immobile e la Sig.ra [REDACTED] unica usufruttuaria.** Trascrizione n. 35371/28782 del

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

29/9/1982 (cfr. Allegato D – Planimetrie degli immobili da rilievo effettuato e Planimetrie Catastali).

- 2. Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part.731 e particelle 1275 sub 1 e 1275 sub 2 (queste ultime derivanti dall'originario fabbricato indicato con la particella 731):** la particella 731 senza sub risulta soppressa e le particelle 1275 sub 1 e sub 2 sono divenute **731 sub1 e sub2**. Dette u.i. fanno parte di una medesima costruzione edificata giusta concessione edilizia n.3578 del 17/6/1988 (Trascrizione n. 24110/17744 del 18/6/1988) a favore di [REDACTED]. Esse risultano intestate al Sig. [REDACTED] e alla Sig.ra A. [REDACTED] coniugi in regime di comunione di beni per ½ ciascuno, mediante atto di vendita del 20/05/1986 Notaio Barbaro Las Casas (Trascrizione n. 19958/15607 del 14/06/1986). Nello specifico trattasi di un grande garage (posto al civico 41) e un appartamento su due livelli a cui si accede da scala condominiale posta al civico 43, quindi, anche se facenti parte della medesima struttura, del tutto indipendenti; verranno, dunque, trattati distintamente:

- a. **Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part.731 sub 1:** Garage posto al pian terreno sito in Via G. Rosano 41 – Misterbianco
- b. **Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 16 part.731 sub 2:** Appartamento posto al piano primo e secondo sito in Via G. Rosano 43 – Misterbianco
(cfr. Allegato D – Planimetrie degli immobili da rilievo effettuato e Planimetrie Catastali).

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

3. Immobile in Misterbianco NCEU Foglio 15 part.592 e Foglio 15 part. 592 sub 2

– oggi per variazione del 15/01/2015 n. 1813.1/2015- **Foglio 15 part.49 sub 3 e 4**

(nel sub 3 viene ancora riportato il civico 73 ma la planimetria allegata si rifà

alla abitazione sita al civico 92-94) : Abitazione di tipo economico posto al piano

terra e primo piano con cortile posteriore sita in Via Archimede n.192-194 a

Misterbianco abitata dalla madre della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Trascrizione n. 8376/6776 del 13/2/1992

nascente da atto di donazione Not. Caruso Michelangelo del 24/1/1992 a favore di

[REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto, tra gli altri, la

nuda proprietà dell'abitazione di tipo economico sita in Misterbianco – Via

Archimede n.192-194 (NCEU Foglio 15 part.592 e Foglio 15 part. 592 sub 2 *oggi*

per variazione del 15/01/2015 n. 1813.1/2015- **Foglio 15 part.49 sub 3 e 4 (nel sub**

3 viene ancora riportato il civico 73 ma la planimetria allegata si rifà alla

abitazione sita al civico 92-94). Catastralmente sono riportate due unità immobiliari

ma si presentano come un corpo unico della medesima costruzione. I donanti si sono

riservati l'usufrutto (il Sig. [REDACTED] è

deceduto il 26/3/2013- quindi la Sig.ra [REDACTED] è l'unica usufruttuaria).

(cfr. Allegato D – Elaborati grafici: Planimetrie degli immobili da rilievo effettuato

e Planimetrie Catastali).

4. Immobile in Misterbianco NCT Foglio 11 part. 150-152-153-819:

Lotto di terreno sito in Via Maria SS. degli Ammalati in Misterbianco, proveniente

parte in donazione parte con compravendita, come meglio specificato in seguito. Il

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

comunione legale dei beni con il marito [REDACTED] (esecutato), contro

[REDACTED]
[REDACTED] (Trascrizione n.77814/48928 del 30/12/2008). (cfr.

Allegato D – Planimetrie degli immobili da rilievo effettuato e Planimetrie
Catastali).

b. verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota:

Si è potuto accertare dall'atto di pignoramento che i dati sono corretti e hanno colpito quote spettanti i debitori

c. Quadro sinottico della provenienza

Si richiama quanto già detto al punto a

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

Nulla da segnalare

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

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

Si rimanda alla relazione notarile agli atti dove vengono elencate correttamente tutte le formalità e le trascrizioni pregiudizievoli.

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

Da un riscontro effettuato tra le planimetrie catastali esistenti e i rilievi effettuati durante il sopralluogo (vedasi le planimetrie catastali e le planimetrie di rilievo effettuate dal sottoscritto CTU allegate alla perizia – *cf. Allegato D – Elaborati grafici: Planimetrie degli immobili da rilievo effettuato e Planimetrie Catastal.*), si nota che non vi sono sostanziali o significative differenze tra quanto denunciato e quanto riscontrato per ciò che riguarda l'immobile sito in Misterbianco via G. Rosano 43 e il Garage sito in via G. Rosano 41 (NCEU foglio 16 part.731 sub 2 e 731 sub 1), anche se vengono riportati allegati alla presente perizia gli opportuni rilievi effettuati con lo stato effettivo dei luoghi; per quanto riguarda il Locale deposito/garage sito in Misterbianco Via G. Rosano 45 e 49 (NCEU foglio 16 part.729 sub 1), se geometricamente rispecchia il rilievo effettuato si nota, altresì, come i muri di tamponamento dello stesso siano spostati rispetto al confine delimitato nella planimetria catastale definendo, difatti, una cubatura in eccesso priva di uno specifico atto autorizzativo; tale volumetria

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-15-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

insiste su una superficie di circa 92mq e da un'analisi effettuata all'ufficio tecnico comunale di Misterbianco, ad oggi, **non può essere regolarizzata** quindi bisognerà considerare le spese di demolizioni e ripristino allo stato definito nella C.E.

Per i terreni siti in Misterbianco via SS. Maria degli ammalati si fa presente che è insita all'interno del lotto di terreno una struttura in c.a. priva di qualsiasi tamponamento che dunque appare al rustico e da completare. Dalle analisi svolte all'ufficio tecnico di Misterbianco si è riscontrato che per tale immobile è stata richiesta giusta Concessione Edilizia per la realizzazione di un piccolo casolare/deposito e di una cisterna; successivamente è stata poi fatta formale richiesta di una variante per la realizzazione di una fabbrica destinato a civile abitazione con annesso deposito, ma tale richiesta è stata rigettata; attualmente la struttura oggi presente al rustico ha dimensioni che tendono a somigliare maggiormente alla successiva richiesta di variante e comunque maggiori rispetto a quanto effettivamente approvato dall'Ufficio tecnico comunale. Per tale fabbricato l'ufficio tecnico ritiene non possano esserci le condizioni per poter definire una sanatoria quindi l'eventuale acquirente si dovrà fare carico di una eventuale demolizione dello stesso o regolarizzazione a quanto giustamente approvato.

g. indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:

e

h. accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

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:

Da un indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco e dalle opportune richieste formali si è ottenuto quanto di seguito riportato:

Lotti di terreno Foglio 11:

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che le **partt. 150-152-153** ricadono in parte in zona destinata a VIABILITA', in parte in "Zona territoriale omogenea "Es" Agricola speciale Madonna degli ammalati". La part. **819** ricade in parte in "Zona territoriale omogenea "Es" Agricola speciale Madonna degli ammalati" in parte in zona "F5 Aree per l'istruzione superiore". Dette zone sono regolate rispettivamente dall'art. 18.1.1 e dall'art. 19.3.4 delle norme di attuazione, come meglio specificate di seguito e in fase di stima dell'immobile:

"art. 18.1.1 delle norme di attuazione così recita: in questa zona denominata Es (Agricola speciale) così come delimitata nella tavola presentata è possibile realizzare nei fondi agricoli residenze a seguito di concessione edilizia onerosa, mentre sono esclusi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della l.r. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione, ampliamento e nuove edificazioni, secondo come indicato nei successivi punti.

L'edificazione è disciplinata dai seguenti parametri edilizi:

a) Rapporto di copertura: *calcolato in base alla superficie del piano di maggiore estensione è stabilito nelle seguenti classi di superficie del lotto:*

➤ *Da 0 a 500mq max sup. coperta 40mq*

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

➤ 500 – 1000mq	“	“	“	80mq
➤ 1000 – 2000mq	“	“	“	120mq
➤ 2000 – 5000mq	“	“	“	200mq
➤ Da 5000mq in poi	“	“	“	400mq

- b) Altezza massima:.....4,50m per un solo piano fuori terra e/o rialzato e/o con sottostante semicantinato..... Il colmo del tetto non deve comunque superare i 7,00m di altezza.
- c) Distanze tra edifici e confini: la distanza minima dal confine è fissata in 5,00 m, mentre la distanza minima dal ciglio delle strade tangenti il lotto è fissata in 10,00m. Nel caso di lotti con larghezza inferiore a 18,00m sul cui confine insistono edifici limitrofi è possibile costruire in aderenza.
- d) Caratteri tipologici e stilistici:.....materiali di rivestimento consoni alla tradizione costruttiva tipica del luogo e della zona Enea Rurale versante SUD....
- e) Cubatura: = 0,03mc/mq come da l.r. 71/78.
- f) Procedure riguardanti il lotto: ... i terrazzamenti, l'impianto arboreo esistente ...non possono essere modificate tranne che per l'area occupata dalla costruzione.....” (per maggiori dettagli cfr. Allegato D - Documentazione richiesta presso Ufficio Tecnico di Misterbianco).”

“**art. 19.3.4** delle norme di attuazione così recita: comprendono le aree destinate alle costruzioni di edifici e complessi scolastici per l'istruzione superiore, come istituti tecnici, professionali, di formazione e di specializzazione, comprese eventuali sezioni staccate dell'istruzione universitaria. Il progetto di massima deve interessare l'intero comparto interessato da cui risulti la zonizzazione e la divisione in sub comparti di intervento, le attrezzature previste, la viabilità carrabile e pedonale, i parcheggi in misura non inferiore ad 1,00mq per ogni mc di costruzione ed il verde attrezzato in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 5 mc di costruzione. Gli indici ed i parametri di

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

zona sono assimilabili a quelli previsti per le attrezzature di quartiere di cui all'art. 19.3. I progetti esecutivi, in conformità al progetto di massima, possono essere predisposti anche a stralcio. Poiché lo standard è inferiore a 1,5 mq/ab prescritto dall'art. 4 del D.I. n.1444/68 il piano ne ipotizza il riequilibrio con altri spazi pubblici previsti dal piano con particolare riferimento allo standard delle zone E." A far data del 19/11/2006 sono decaduti i vincolo preordinati all'esproprio delle aree destinate a pubblici esercizi.

Su detti terreni siti in Misterbianco via SS. Maria degli ammalati, come detto nel precedente punto, si fa presente che è insita all'interno del lotto di terreno una struttura in c.a. priva di qualsiasi tamponamento che dunque appare al rustico e da completare. Dalle analisi svolte all'ufficio tecnico di Misterbianco si è riscontrato che per tale immobile è stata richiesta giusta Concessione Edilizia per la realizzazione di un piccolo casolare/deposito e di una cisterna; successivamente è stata poi fatta formale richiesta di una variante per la realizzazione di una fabbricato destinato alla civile abitazione con annesso deposito, ma tale richiesta è stata rigettata; attualmente la struttura oggi presente al rustico ha dimensioni che tendono a somigliare maggiormente alla successiva richiesta di variante e comunque maggiori rispetto a quanto effettivamente approvato dall'Ufficio tecnico comunale. Per tale fabbricato l'ufficio tecnico ritiene non possano esserci le condizioni per poter definire una sanatoria quindi l'eventuale acquirente si dovrà fare carico di una eventuale demolizione dello stesso o regolarizzazione a quanto giustamente approvato.

Dall'analisi, invece, degli appartamenti e dei garage nel procedimento in epigrafe, da una indagine presso il comune di Misterbianco, non si riscontrano delle irregolarità urbanistiche a meno di un "allargamento" del Locale deposito/garage sito in Misterbianco Via G. Rosano 45 e 49 (NCEU foglio 16 part.729 sub 1); come detto nei

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

Corso Italia n.103 - Catania
Tel 095.7226214, Fax 095.7226214

precedenti punti se geometricamente il locale deposito rappresentato al Catasto rispecchia il rilievo effettuato, si nota, altresì, come i muri di tamponamento dello stesso siano spostati rispetto al confine delimitato nella planimetria catastale definendo, difatti, una cubatura in eccesso priva di qualsivoglia autorizzazione; tale volumetria insiste su una superficie di circa 92mq e da un'analisi effettuata all'ufficio tecnico comunale di Misterbianco, ad oggi, **non può essere regolarizzata** quindi bisognerà considerare le spese di demolizioni e ripristino allo stato definito nella C.E.

Per quanto riguarda, invece, l'unità immobiliare sita in Via Archimede 192-194 oggi inserita in catasto al foglio 15 part. 49 sub 3 e 4, per soppressione della part. 592 e 592 sub 2, si è provveduto a richiedere opportuna meccanizzazione della planimetria catastale presente al catasto. Tale planimetria è risalente al 1939 e al 1950 in una successiva modifica e rispecchia la sagoma rilevata durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto, ma che riporta delle dimenticanze o incompletezze che si ritengono normali per il periodo a cui risalgono le stesse; probabilmente è stato effettuato il piano primo in epoca successiva ma solo a distanza di pochi anni dato che l'impianto architettonico costruttivo è della medesima tipologia del piano terra con pareti in muratura e tetti a volte; dunque, da indagini condotte dal sottoscritto, e anche a parere dell'ufficio tecnico di Misterbianco, non si ritiene siano stati eseguiti lavori o ampliamenti in età recente e che il fabbricato risalga nel suo complesso in un periodo antecedente al 1967 e alla normativa che prevedeva concessione edilizia.

i. verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ 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

CTU TRIB.CT, es. imm. N.596/2013 RG, Giud. Gallucci

-20-