

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE ESECUZIONI

Procedura N. 904/2013 Reg.Es.Imm.
Signor Giudice Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

RELAZIONE DI CTU

La Sottoscritta, arch. Alba Maria Pontorno, con Studio Professionale in San Gregorio di Catania, via Taormina n. 42, iscritta all'Ordine degli Architetti di Catania al n. 1008, con incarico di CTU dal Sig. Giudice Dott. Maria Fascetto Sivillo, VI Sezione Civile - Procedure Esecutive, nella Procedura Esecutiva n. 904/2013, prestato giuramento in data 25-05-2016, risponde al Mandato in Decreto di Nomina del 12-05-2016.

PREMESSA

La procedura esecutiva, per la quale si redige la presente Perizia Tecnica d'Ufficio, distinta in PREMESSA e RELAZIONE DI CTU vera e propria, è accesa dalla

- **Unione di Banche Italiane Società Cooperativa per Azioni – Ubi Banca S.C.P.A.** (c.f. e p. I.V.A. 03053920165) con sede a Bergamo (BG), Piazza Vittorio Veneto n. 8, a sua volta incorporante per fusione la **BANCA 24-7 S.p.A.** (c.f. e p. I.V.A. e n. iscrizione al registro imprese di Bergamo 02805490162), giusta fusione del 05.07.2012 n.ri 29005/1763,

nei confronti dei coniugi in regime di separazione dei beni:

- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] e
- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

Che di seguito chiameremo Debitori Esecutati (o Debitrice/Debitore Esecutata/Esecutato).

Il Creditore è rappresentato e difeso congiuntamente da:

- avv. Gabriella Di Girolamo, c.f. DGR GRL 57R71 D205Y, con Studio in Cuneo (CN), Via Roma n. 56, telefono 0171 480454 – Fax 0171 435340 indirizzo pec:

gabriella.digirolamo@ordineavvocaticuneo.eu, elettivamente domiciliata per la Procedura presso lo Studio dell'avv. Sebastiano Geraci.

- avv. Sebastiano Geraci, c.f. GRC SST 66P24 C351F, con Studio in Catania, Viale XX Settembre n. 45, telefono 095/441162, fax 095/445551 indirizzo pec:

sebastiano.geraci@pec.ordineavvocaticatania.it.

L'avv. Gabriella Di Girolamo elegge come proprio domicilio in Catania, lo Studio dall'avv. Sebastiano Geraci, Viale XX Settembre n. 45.

Il Creditore con Atto di Pignoramento datato 10 luglio 2013, depositato in cancelleria il 07/08/2013 e notificato in data 26/10/2013 ha sottoposto a pignoramento il bene immobile posseduto dai Debitori Esecutati, e messo a garanzia, con ipoteca volontaria iscritta in data 21/10/2009 n. 54266 Reg. Gen. E n. 13228 Reg. Part., del mutuo fondiario da Entrambi i Debitori Esecutati acceso in data 07 ottobre 2009 con contratto a rogito del Notaio Adele Pistorio con Studio in Catania Piazza Collegiata n. 26, rep. n. 7865 e racc. n. 4107 registrato a Catania il 08 ottobre 2009 al n. 22001/1T.

Il Contratto di Mutuo munito di formula esecutiva in data 13 Gennaio 2010, è stato notificato alla Sig.ra Debitrice Esecutata in "Sue Proprie Mani", presso l'indirizzo di via San Leone 4, Catania, in data 13/10/2011, mentre non veniva ricevuto dalla medesima per il marito Sig. Debitore Esecutato in quanto la prima dichiarava essersi separati.

Giovedì 10 novembre 2016

1/24

Il Successivo Atto di Precetto, datato in calce 22/05/2013, è stato notificato alla Sig.ra Debitrice Esecutata "nelle Sue Proprie Mani" e da Lei ricevuto anche per il di Lei coniuge Sig. Debitore Esecutato "convivente" in data 03/06/2013, presso il medesimo indirizzo di via San Leone 4, Catania.

Dall'esame dell'Estratto di Matrimonio con annotazioni, reperito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catania, NON RISULTA ALCUNA SEPARAZIONE.

La data di udienza per determinare le modalità di VENDITA DELL'IMMOBILE su cui è stata accesa l'ipoteca è fissata per il giorno 07/12/2016

IMMOBILE IN OGGETTO

Trattasi di Appartamento in edificio condominiale sito in Catania (CT), via San Leone n. 4, al piano rialzato, interno 1, rubricato in N.C.E.U. come:

Abitazione di tipo popolare (A/4), in catasto al Comune di Catania, Fg 28 part. 867, sub 4

Il sopralluogo di primo accesso,¹ comunicato con R.a.R.² spedite a ciascuno dei Debitori Esecutati, dall'Ufficio Postale di San Gregorio di Catania il giorno 06/06/2016, fissato per il giorno 21 giugno alle ore 15.30 p.m., sui luoghi in Catania, via San Leone civico n. 4, ha avuto esito negativo, come da verbale di sopralluogo che si allega alla presente³. La Sottoscritta ha avuto comunque modo di individuare l'immobile dall'esterno, dal confronto con la documentazione catastale già estratta⁴ a quella data, ed effettuare fotografie di insieme dei prospetti su strada e dell'androne condominiale (in allegato fotografico): infatti il giorno fissato, all'orario fissato la Sottoscritta si recava in Catania, via San Leone n. 4 e citofonava al citofono dell'appartamento dei Sig.ri Debitori – Esecutati. Veniva aperto, cosicché la Sottoscritta poteva accedere all'androne, ed individuare l'interno, posto oltre i gradini di invito dall'androne, sul primo pianerottolo, porta a destra, avendo alle spalle il portone, ma nessuno apriva alla porta dell'appartamento, pur essendo aperta la finestra a piano rialzato sul prospetto laterale su via Alessandro La Marmora.

Si fa presente che dopo giacenza di rito presso l'Ufficio Postale di Zona le R.a.R. di cui sopra, sono tornate indietro alla Sottoscritta mittente.

Con R.a.R.⁵ spedite a ciascuno dei Debitori Esecutati, dall'Ufficio Postale di San Gregorio di Catania il giorno 22/06/2016, è stato fissato nuovo Sopralluogo di Primo accesso per il giorno 7 luglio 2016 alle ore 16.00 p.m.

La Sottoscritta provvedeva inoltre a lasciare biglietto manoscritto in due originali sotto la porta dei Debitori Esecutati per avvisare del successivo accesso.

L'accesso del 7 luglio 2016 alle ore 16.00 p.m. ha avuto esito positivo e la sottoscritta ha potuto visionare l'appartamento, eseguendo le operazioni di rito, le fotografie ed i rilievi in separato foglio, come da verbale allegato⁶.

Si redige quindi la seguente PERIZIA, secondo i quesiti richiesti, che vengono accorpati per familiarità ed interconnessioni, secondo i seguenti punti:

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;

¹ Una volta esposti gli adempimenti preliminari di cui al punto "a" - "Giuramento e ritiro del fascicolo", e "b" - "Invio di Informativa tramite R.a.R. al debitore" - allegare copie delle ricevute di R.a.R. n. xxx ai Debitori Esecutati e stampa ricevuta pec al Creditore – Doc A/001 – Doc A/002 – Doc A/003

² allegare copie delle ricevute di R.a.R. n. xxx ai Debitori Esecutati e stampa ricevuta pec al Creditore – Doc A/004 – Doc A/005 – Doc A/006

³ Verbale di Sopralluogo del giorno 21/06/2016 – Doc A/007

⁴ Documentazione catastale estratta in prima battuta elencare

⁵ allegare copie delle ricevute di R.a.R. n. xxx ai Debitori Esecutati e stampa ricevuta pec al Creditore – Doc A/008 – Doc A/009 – Doc A/010

⁶ Verbale di Sopralluogo del giorno 07/07/2016 – Doc A/011

Giovedì 10 novembre 2016

2/24

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;

Trattasi di un unico bene immobile, appartamento, in edificio a destinazione abitativa e botteghe, a struttura condominiale, sito in Catania, con ingresso dal civico n. 4 di via San Leone, interno 1 composto da due vani ed accessori, che confina:

- a sud con pianerottolo del corpo scala in androne condominiale e laboratorio 2 di via San Leone (denominazione tratta da Atto di Riscatto anticipato del 2002), in atto "Gommista",
 - ad est con Via Alessandro La Marmora,
 - a nord con Via Dell'Adamello,
 - ad ovest con appartamento a piano rialzato in altra proprietà con ingresso dallo stesso pianerottolo all'interno 2.
- Si verifica la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, in merito a posizione e confini.

Relativamente alla conformazione dello specifico appartamento all'interno dell'immobile sono state riscontrate difformità che saranno analizzate in seguito.

I dati catastali sono risultati conformi solo in parte.

La documentazione estratta presso l'ufficio del Territorio in data 16/06/2016 dalla Sottoscritta, risultava conforme a quanto indicato in Atto di Pignoramento ed in Certificazione Notarile agli Atti, ad eccezione di una discrepanza sulla mappa catastale, in quanto ancora non riportati gli immobili per mancato allineamento tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Sono state estratte a quella data:

- **Visura Storica in NCEU:** Catania, Foglio 28, paricella 867, sub 4, categoria A4, classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 62mq totale escluse aree scoperte: 60mq, rendita catastale 159,07€, proveniente dalla partita n. 26139
- **Planimetria catastale dell'immobile:** presentata con Modello 58 in data 16/10/1956, ultima planimetria in atti, dalla ditta: Istituto Autonomo Per L'Edilizia Popolare San Berillo, redatta dal geom. Paolo Fisicaro, iscritto all'Albo dei Geometri di Siracusa
- **Elenco immobili particella n. 867** corrispondente al civico n. 4 di via san Leone
- **Estratto di mappa ai terreni:** mostrava situazione di non riconoscibilità, sia relativamente alla zona mappata, sia relativamente all'assenza degli immobili in mappa.

Nel processo di riordino d'ufficio portato avanti dall'Agenzia del Territorio, sono stati introdotti in mappa gli immobili e mutato identificativo della particella, per corrispondenza tra N.C.T. e N.C.E.U.

A seguito di colloquio casuale con il servizio URP dell'ufficio del Territorio in data 18/10/2016, la Sottoscritta apprendeva che la denominazione della particella era stata variata, per correzione d'Ufficio in Atti dal 06/10/2016, ed estraeva nuovamente la documentazione in data 19/10/2016, 20/10/2016 e 08/11/2016 (le visure attuali e storiche al N.C.T. e N.C.E.U., la Mappa ai Terreni e la Planimetria Catastale).

Tale documentazione mostrava una situazione variata rispetto a quanto indicato in Atto di Pignoramento ed in Certificazione Notarile agli Atti, in quanto all'immobile è stato assegnato un nuovo identificativo, univoco per terreni e fabbricati corrispondente alla **particella n. 2408**, Foglio 28, Comune di Catania.

L'immobile risulta quindi oggi e dal 06/10/2016:

In N.C.T. al Comune di Catania, Foglio 28, paricella 2408, Qualità/Classe: Ente Urbano, Superficie: ha 0, are 04, ca 80; immobile proveniente dal F. 28, particella 2175, Qualità/Classe: Incolto Sterile, Superficie: ha 5, are 65, ca 04, per collegamento tra c.t. e c.f. e bonifica identificativi catastali, ex partita 11405.

In N.C.E.U. al Comune di Catania, Foglio 28, paricella 2408, sub 4, categoria A4, classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 62mq totale escluse aree scoperte: 60mq, rendita catastale 159,07€, proveniente dalla partita

Giovedì 10 novembre 2016

3/24

n. 26139, a seguito di variazione d'ufficio con bonifica di identificativi catastali (n. 90616.1/2016) in Atti dal 06/10/2016, prot. n. CT0239959

Relativamente all'esame e verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le medesime formalità in capo ai Debitori Esecutati risultano in Fascicolo. Si tratta di:

_ Atto di Pignoramento Immobiliare acceso dalla Unione di Banche Italiane Società Cooperativa per Azioni – Ubi Banca S.C.P.A. (c.f. e p. I.V.A. 03053920165) rappresentata e difesa congiuntamente dall'avv. Gabriella Di Girolamo, e dall'avv. Sebastiano Geraci, datato 10 luglio 2013, depositato in cancelleria il 07/08/2013 e notificato in data 26/10/2013.

_ Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario del 26/07/2013, Numero di Repertorio 5132/2013, del TRIBUNALE DI CATANIA c.f. 80010390872, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI presentata al n. 130 del 14/11/2013 ai n.ri 54201 di Reg. Generale e 43577 di Reg. Particolare.

I dati indicati nell'Atto di Pignoramento e quelli nella Nota di Trascrizione sono i medesimi.

Risultano corretti: I nomi dei Debitori Esecutati, le date di nascita, i codici fiscali.

Risulta corretto l'indirizzo dell'appartamento alla via San Leone n. 4 piano rialzato, e la consistenza "due vani ed accessori".

Risultano corrette le quote proprietarie colpite, in capo ai Debitori Esecutati, che coprono insieme il 100% dell'immobile.

Risultano corrispondenti all'indirizzo dell'immobile pignorato le Residenze di Entrambi i Debitori Esecutati: Via San Leone n. 4,

Risulta modificata, come già rilevato la denominazione della particella all'Ufficio del Territorio, per Variazione d'Ufficio in Atti dal 06/10/2016, rispetto a quanto indicato in Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione. Si è data quindi comunicazione alla parte creditrice via pec in data 20/10/2016 della modifica catastale perchè potessero essere corretti i dati nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione.

e) 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;

Vista la Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, in Corleone, Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, datata 27/10/2015 (File den. doc_1_-certificazione_-notarile), agli atti nella presente Procedura Esecutiva, si evidenzia un errore materiale a pag.1 rigo 40 nell'attribuzione erronea a "██████████", nome esatto e da correggere "██████████", di 1/3 dell'immobile proveniente dalla Successione di ██████████

Attuali Proprietari dal 7 settembre 2009 sono, per l'intero, i Debitori Esecutati Sig.ri Coniugi in regime di separazione dei beni:

Proprietari rispettivamente:

La Sig.ra ██████████ dei 2/3 dell'immobile:

- 1/3 per Successione dalla Sig.ra ██████████ (eceduta in data 15/08/2002) giusta Denuncia di Successione N. 24, del 22/7/2008, volume 524 Uff. Reg. Succ. di Catania, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 3/11/2008 ai n.ri 63273/39873 (in forza della quale sono PROPRIETARI per 1/3 ciascuno ██████████

Giovedì 10 novembre 2016

4/24



(marito e padre).

- 1/3 per Atto di Compravendita del 7 settembre 2009, rep. n. 7864, raccolta 4106, rogato in Notaio Patrizia Pistorio in Biancavilla, Studio Notarile in Piazza Colleggiata n. 26, Biancavilla (CT), Distretto Notarile di Catania, trascritto il 9 settembre 2009 ai n.ri 54265/34503, da potere di

e giusta Procura Speciale alla vendita, allegato "A" all'Atto stesso, da potere dei Sig.ri

, datata 1 aprile 2009, repertorio n. 10364, con Autentica di Firma del Notaio Alfredo Tamburino in Catania, con Studio Notarile in via Musumeci n. 33, Catania, ed autorizzata a vendere a se stessa in forza art. 1395 C.C.

Il Signor del rimanente 1/3 dell'immobile:

- 1/3 per Atto di Compravendita del 7 settembre 2009, rep. n. 7864, raccolta 4106, rogato in Notaio Patrizia Pistorio in Biancavilla, Studio Notarile in Piazza Colleggiata n. 26, Biancavilla (CT), Distretto Notarile di Catania, trascritto il 9 settembre 2009 ai n.ri 54265/34503, da potere di

giusta Procura Speciale alla vendita, allegato "A" all'Atto stesso, dei Sig.ri

datata repertorio n. 10364, con Autentica di Firma del Notaio Alfredo Tamburino in Catania, con Studio Notarile in via Musumeci n. 33, Catania, ed autorizzata a vendere a se stessa in forza art. 1395 C.C. dell'immobile già indicato "confinante: a nord con via Dell'Adamello, a sud con laboratorio 2 di via San Leone e pianerottolo, ad est con via La Marmora e ad ovest con appartamento int. 2 stesso edificio, salvo altri. Riportata in N.C.E.U. al Comune di Catania (CT), al foglio 28, particella 867 sub 4, cat. A/4, cl. 5, vani 4, Rendita Catastale Euro 159,07".

Si è proceduto alla richiesta e lettura dell' Atto del 07/09/2009 presso la Conservatoria del quale si anticipano i punti che saranno dettagliati in seguito:

Nell'Atto sono riportate le formalità a nome della Sig.ra già indicate nella Certificazione Notarile resa dal Notaio Giulia Messina Vitrano, in fascicolo:

1_ "Ipoteca Volontaria iscritta presso Registri Immobiliari di Catania il 7 settembre 1994 ai nn. 29714/4153 per montante ipotecario di lire 87.500.000 e lire 35.000.000 in favore di Istituto Nazionale di Credito Edilizio S.p.A. e contro sopra l'immobile oggetto della garanzia da ritenersi meramente cartolare in quanto è già stato estinto il relativo debito e pertanto in corso di cancellazione nei termini di legge".

2_ "Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 0/10/1999 ai n.n. 34483/25061 in favore della Banca di Credito Popolare contro da ritenersi meramente cartolare per essere stato estinto il relativo procedimento e ordinata la cancellazione giusta provvedimento rilasciato dal Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Catania l'11 Settembre 2002".

N.B. la Sig.ra muore il

A pag. 5 del medesimo Atto, da rigo 16 a rigo 25, si legge inoltre:

"La parte venditrice, come sopra rappresentata, ai sensi della norma urbanistica vigente e previa ammonizione ... circa la responsabilità penale cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace ai sensi della leggi vigenti e previo richiamo alle sanzioni di cui al D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiara, relativamente all'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto che le opere di costruzione sono state realizzate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che non sono state apportate ulteriori modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza o concessione edilizia"

Ed ancora:

"La parte venditrice, come sopra rappresentata, per patto espresso viene esonerata dalla esibizione dell'attestato di certificazione energetica, e la parte acquirente, si occuperà sotto la sua responsabilità e a sue spese di dotare l'immobile acquistato della detta certificazione energetica" (pag. 6 da rigo 1 a rigo 5)

Giovedì 10 novembre 2016

5/24

Entrambe le parti dichiarano altresì che il predetto immobile è destinato a civile abitazione non avente caratteristiche di lusso di cui al decreto ministeriale 2/8/69" (pag 6 da rigo 13 a 15)

"Le parti espressamente richiedono per quest'atto la applicazione delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della "prima casa", ed all'uso ai fini dell'art. 1, nota II -bis, Tar p.I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131" (pag 6 da rigo 17 a 20).

Si specifica che al momento della Stipula del Mutuo contratto dai Debitori Esecutati in data 07 ottobre 2009 (in fascicolo, file denominato "1_titolo_esecutivo_e_atto_di_preavviso") e del contestuale Atto di Compravendita di cui sopra, i Sig.ri Coniugi dichiarano di essere in regime di separazione dei beni, e di essere residenti in Catania (CT) Largo Campania n. 55.

Si è proceduto altresì alla verifica e lettura dell'Atto di Successione, che risulta trascritta ai numeri 63273/39873, ai sensi dell'art.48 del d.lsl 31 ottobre 1990 n. 346 e dell'art. 65 del DPR 26 aprile n. 1986 n. 131.

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;

Sono stati visionati, procedendo a ritroso gli Atti, già citati nella Certificazione Notarile presso la Conservatoria di Catania. Dall'esame degli Atti di Proprietà è scaturito che:

1_ L'appartamento è stato concesso in locazione dall'Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.p.A. (costituito con Atto del 03/02/1951, rogato Notaio E. Mirone in Catania, oggi Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.r.l. in liquidazione), attraverso "Contratto di locazione con promessa di futura vendita ... per un alloggio a piano rialzato, interno 1, civico n. 4 di via San Leone", stipulato in data 26/11/1960 alla Sig.ra [REDACTED] vedova non risposata, e "... registrato a Catania il 02/12/1960 al n. 5395 Atti Privati", con decorrenza di 01/12/1960. Parte integrante del Contratto di Locazione è la planimetria dell'immobile. Si allega scansione contratto integrale, reperito presso l'Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.r.l. in liquidazione.⁷

2_ Con "Contratto di Riscatto Anticipato di Alloggio Popolare", rogato Notaio Gaetano Tamburino in Catania, via Musumeci n. 103, in data 16 giugno 1982, Rep. n. 1, Raccolta n. 11643, registrato in data 06/07/1982 al n. 1412/2, trascritto ai numeri 26496-21376, la Sig.ra [REDACTED] pensionata, già residente in via San Leone n. 4, acquisisce la piena proprietà dell'immobile.

Come si rileva dalla lettura dell'Atto di Riscatto Anticipato dell'appartamento da parte della Sig.ra [REDACTED] il piano di risanamento San Berillo, 4° Programma Edilizio, comprende " ... n. 244 alloggi e n. 78 laboratori artigiani per complessivi 1.153 vani convenzionali ... 6) nel programma è compreso l'alloggio, piano R, interno 1, composto di due camere utili oltre cucina ingresso e servizi, corrispondente a vani convenzionali 3,25 ... il tutto compreso nel fabbricato distinto nel N.C.E.U. di Catania alla partita 26139, Fg 28, mappale 867 sub 3..."

3_ Con successivo "Atto di Donazione" Repertorio n. 158990, Raccolta 16723, del 18 aprile 1989, ancora Rogato in Notaio Gaetano Tamburino in Catania, trascritto in Catania il 6 maggio 1989 ai numeri 15681/12602, la Sig. ra [REDACTED]

[REDACTED] coniugata in regime di comunione dei beni, la nuda proprietà dell'appartamento di cui sopra riservandosi l'usufrutto. Nell'Atto di Donazione, compare il medesimo errore di sub già riscontrato nell'Atto di Riscatto del 1982 essendo indicato il sub 3 anziché il sub 4.

"Alloggio sito in Catania, via San Leone n. 4, piano R, int. 1 composto di due camere utili oltre cucina ingresso e servizi ... Risultante al N.C.E.U. di Catania alla Partita 26139, foglio 28, part. 867 sub. 3, categ. A/4, classe 5, vani 4, rendita catastale L. 776 ..."

4_ Con "Atto di Rettifica" Rep. n. 164485, Raccolta n. 19588 del 3 Giugno 1994, registrato il 10/06/1994, trascritto ai numeri 19477/14376, sempre rogato in Notaio Gaetano Tamburino in Catania, presenti le sorelle, Sig.ra [REDACTED] impiegata, nata [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

⁷ Allegato n. 01

residente in Catania via san Leone n. 4, legalmente separata e Sig.ra [redacted] coniugata in regime di comunione dei beni, e la Sig.ra [redacted] codice fiscale [redacted] coniugata in regime di comunione dei beni, è denunciato "l'errore materiale" e corretto il subalterno indicato erroneamente quale "sub 3" anziché "sub 4", quale oggi indicato, e, deceduta la Sig.ra [redacted] in data [redacted] risultando eredi le figlie [redacted] si perfezionava la donazione alla Sig.ra [redacted] che acquisisce la piena proprietà dell'immobile per riunione di usufrutto.

5_ In data 15 agosto 2002 muore la Sig.ra [redacted] Piena Proprietà, lasciando l'appartamento in parti uguali per 1/3 ciascuno a [redacted] nato [redacted]

Dalla Dichiarazione di Successione presentata il 22/07/2008, registrata al n. 24 volume 524, trascritta il 3 novembre 2008 ai numeri 63273/39873

6_ Con Atto di Compravendita del 7 settembre 2009, rep. n. 7864, raccolta 4106, rogato in Notaio Patrizia Pistorio in Biancavilla, Studio Notarile in Piazza Colleggiata n. 26, Biancavilla (CT), Distretto Notarile di Catania, trascritto il 9 settembre 2009 ai n.ri 54265/34503, si giunge al presente assetto proprietario.

N.B. _ In relazione a quest'ultimo Atto di Compravendita, **È DA VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL MEDESIMO ATTO** in relazione all'Attestato di Certificazione Energetica, ed in special modo in quanto è dichiarato a pag 6 da rigo 1 a rigo 5, che si riporta di seguito:

"La parte venditrice, come sopra rappresentata, per patto espresso viene esonerata dalla esibizione dell'attestato di certificazione energetica, e la parte acquirente, si occuperà sotto sua responsabilità e a sue spese di dotare l'immobile acquistato della detta certificazione energetica"

Infatti da quanto scritto si evidenzia che non sussiste ancora al momento dell'Atto di Compravendita l'Attestato di Certificazione Energetica che non è "esibito" perchè non redatto.

Si tenga conto del fatto che la parte venditrice e la parte acquirente per 1/3 coincidono nella stessa persona della Debitrice Esecutata che è anche delegata alla vendita per i restanti 2/3.

In data 8 ottobre 2005 è entrato in vigore il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 con il quale è stata data attuazione alla direttiva comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.

Art. 2 "Finalità" stabilendo "... i criteri, le condizioni e le modalità per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici ...".

All'art. 3 è definito l' "Ambito di intervento" del decreto legislativo "... si applica agli edifici di nuova costruzione e agli edifici oggetto di ristrutturazione ..." in relazione al miglioramento di cui all'art. 1.

all'art. 6 il decreto legislativo "Certificazione energetica degli edifici di nuova costruzione" il comma 3 recita **"Nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata"**

successivamente modificato da:

- decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 (disposizioni correttive ed integrative al d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia) in GU Serie Generale n.26 del 1-2-2007 - Suppl. Ordinario n. 26, in vigore dal 02/02/2007

Art. 2. "Modifiche all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192"

"1. La rubrica dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005 è sostituita dalla seguente: «Certificazione energetica degli edifici»

2. All'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005, dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

Giovedì 10 novembre 2016

7/24

«1-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici che non ricadono nel campo di applicazione del comma 1 con la seguente gradualità temporale e con onere a carico del venditore o, con riferimento al comma 4, del locatore:

a) a decorrere dal 1° luglio 2007, agli edifici di superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile;

b) a decorrere dal 1° luglio 2008, agli edifici di superficie utile fino a 1000 metri quadrati, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'intero immobile con l'esclusione delle singole unità immobiliari;

c) a decorrere dal 1° luglio 2009 alle singole unità immobiliari, nel caso di trasferimento a titolo oneroso.

1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2007, l'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata, conforme a quanto specificato al comma 6, è necessario per accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti, finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare, dell'edificio o degli impianti. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti acquisiti ed il legittimo affidamento in relazione ad iniziative già formalmente avviate a realizzazione o notificate all'amministrazione competente, per le quali non necessita il preventivo assenso o concessione da parte della medesima.

1-quater. A decorrere dal 1° luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica. ».

« 3. Nel caso di trasferimento a titolo oneroso di interi immobili o di singole unità immobiliari già dotati di attestato di certificazione energetica in base ai commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater, detto attestato è allegato all'atto di trasferimento a titolo oneroso, in originale o copia autenticata. ... »

[N.B.] _ L'atto con cui si giunge all'attuale assetto proprietario è un Atto di Compravendita a titolo oneroso " ... la vendita viene fatta ed accettata per il prezzo complessivo di Euro 56.195,00 ... con bonifico bancario che verrà eseguito a mezzo di addebito dell'assegno bancario di pari importo non trasferibile n. 0002014646-10 emesso dalla Banca 24-7 all'ordine della parte acquirente ..." (vedi Atto di Compravendita a pag. 4 da rigo 11 a rigo 22) rogato in data 7 settembre 2009, che quindi avrebbe dovuto già essere dotato di attestato di Certificazione Energetica.

La norma viene successivamente modificata dal decreto legislativo 30 maggio 2008 n. 115 Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE. (GU Serie Generale n.154 del 3-7-2008) in vigore dal 04/07/2008 e dal successivo decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 giugno 2008 n. 147 - Supplemento ordinario 152/L) convertito con legge 6 agosto 2008 n. 133. (Pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 21 agosto 2008 n. 195 - Supplemento ordinario n. 196)

Quest'ultima all'art. 35^a comma 2 bis, nel testo di conversione, ha disposto il venir meno dell'obbligo di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti traslativi a titolo oneroso.

«2-bis. Sono abrogati i commi 3 e 4 dell'articolo 6 e i commi 8 e 9 dell'articolo 15 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192» non modificando l'art. 2. Comma 2 del decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, nella parte che riguarda l'articolo 6 del decreto legislativo n. 192 del 2005, comma 1-bis punto c, sopra citato.

È solo il Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28^o "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e

⁸ Legge 6 agosto 2008 n. 133 " Art. 35 - Semplificazione della disciplina per l'installazione degli impianti all'interno degli edifici

1. Entro il 31 dicembre 2008 il Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro per la semplificazione normativa, emana uno o più decreti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400, volti a disciplinare:

a) il complesso delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici prevedendo semplificazioni di adempimenti per i proprietari di abitazioni ad uso privato e per le imprese;

b) la definizione di un reale sistema di verifiche di impianti di cui alla lettera a) con l'obiettivo primario di tutelare gli utilizzatori degli impianti garantendo una effettiva sicurezza;

c) la revisione della disciplina sanzionatoria in caso di violazioni di obblighi stabiliti dai provvedimenti previsti alle lettere a) e b).

2. L'articolo 13 del regolamento di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, è abrogato.

2-bis. Sono abrogati i commi 3 e 4 dell'articolo 6 e i commi 8 e 9 dell'articolo 15 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192."

Giovedì 10 novembre 2016

8/24

2003/30/CE.” (S.O. n. 81 alla G.U.28/3/11 n. 71 – In vigore dal 29/3/11) che all’Art. 13 (Certificazione energetica degli edifici), successivo all’Atto di Compravendita cge introduce ulteriori modificazioni al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192:

“1. Al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all’articolo 1, comma 2, la lettera c) è sostituita dalla seguente: «c) i criteri generali per la certificazione energetica degli edifici e per il trasferimento delle relative informazioni in sede di compravendita e locazione; »

b) all’articolo 6, comma 1-bis, sono soppresse le parole: “con riferimento al comma 4”;

c) all’articolo 6, dopo il comma 2-bis, sono inseriti i seguenti: «2-ter. Nei contratti di compravendita o di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita dautola con la quale l’acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici. Nel caso di locazione, la disposizione si applica solo agli edifici e alle unità immobiliari già dotate di attestato di certificazione energetica ai sensi dei commi 1, 1-bis, 1-ter e 1-quater. 2-quater. Nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l’indice di prestazione energetica contenuto nell’attestato di certificazione energetica.»”

Nelle more di approvazione di specifiche norme regionali, la Regione Sicilia con Decreto del Dirigente Generale Del Dipartimento Regionale Dell’Energia n. 65 “Disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici nel territorio della Regione siciliana” del 3/03/2011, in Gazzetta Ufficiale Regione Siciliana 25 marzo 2011, n. 13, all’art. 1, stabilisce che “Fino all’emanazione di una specifica normativa regionale in materia, nel territorio della Regione siciliana si applicano le disposizioni dettate dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.”

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;

Documentazione della Procedura prodotta in modo completo.

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;

Relativamente alle formalità nei confronti di [REDACTED] ancora rilevate nella Certificazione Notarile resa dal Notaio Giulia Messina Vitrano:

- **ISCRIZIONE n. 29714/4153 del 7/9/1994**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia del mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Giuseppe Lombardo di Catania del 6/9/1994, rep. 13489.

A favore di Istituto Nazionale di Credito Edilizio S.p.A. con sede in Roma codice fiscale 00399790583 (domicilio ipotecario eletto in Roma presso la propria sede di via Ludivisi n.46) Contro [REDACTED] quale debitore ipotecario e quale debitore non datore di ipoteca

Capitale di L.(lire) 35.000.000 – ipoteca di L.(lire) 87.500.000 – durata anni 10

- **TRASCRIZIONE del 6 ottobre 1999 ai n.ri 370000/34483/25061**, dell’Atto di Pignoramento Immobiliare, acceso dalla Banca di Credito Popolare di Siracusa S.p.A., già Banca di Credito Popolare di Siracusa soc.coop a r.l., con sede in Siracusa, Partita IVA 00059750893, rappresentata dall’avv. **Vincenzo Tragno** con Studio in Catania, via Francesca Corso n. 12, tel. 095/506118, contro la Sig.ra [REDACTED], c.f.

⁹ Precedentemente alla data di stipula dell’Atto di Compravendita sono emanati solo altri due provvedimenti: il D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 (Regolamento di attuazione dell’art. 4 primo comma lettere a) e b) del d.lgs. 192/2005) ed il Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 con il quale sono state approvate le LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA, che riguardano comunque aspetti scientifici e tecnici relativi alla redazione della certificazione energetica e non modificano l’art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

Giovedì 10 novembre 2016

9/24

quest'ultimo atto visionato presso la Conservatoria di Catania.

Si sottolinea che nell'Atto di Compravendita del 07/10/2009 in Notaio Patrizia Pistorio, in Catania Rep. n. 7864, Raccolta n. 4106, trascritto il 09/10/2009 ai n.ri 54265/34503, da potere di [redacted] nata a [redacted]

[redacted] visionato presso la Conservatoria di Catania, con cui si perviene all'attuale assetto proprietario in cui i Debitori Esecutati, coniugi in regime di separazione dei beni divengono proprietari rispettivamente la prima [redacted] dei 2/3 dell'immobile (1/3 per il presente Atto di Compravendita ed 1/3 per Successione dalla madre [redacted]

[redacted] del rimanente 1/3 dell'immobile in forza del medesimo Atto di Compravendita del 07/10/2009, da pag. 3, rigo 20 a pag 4 rigo 9, relativamente alle formalità suddette, per l'immobile "... confinante, a nord con via Dell'Adamello, a sud con laboratorio 2 di via San Leone e pianerottolo, ad est con via La Marmora e ad ovest con appartamento int. 2 stesso edificio, salvo altri. Riportata in N.C.E.U. al Comune di Catania (CT), al foglio 28, partiella 867 sub 4, cat. A/4, al. 5, vani 4, Rendita Catastale Euro 159,07", è scritto:

"Ipoteca Volontaria iscritta presso Registri Immobiliari di Catania il 7 settembre 1994 ai nn. 29714/4153 per montante ipotecario di lire 87.500.000 e lire 35.000.000 in favore di Istituto Nazionale di Credito Edilizio S.p.A. e contro [redacted]

[redacted] sopra l'immobile oggetto della garanzia da ritenersi meramente cartolare in quanto è già stato estinto il relativo debito e pertanto in corso di cancellazione nei termini di legge.

Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 0/10/1999 ai n.n. 34483/25061 in favore della Banca di Credito Popolare contro [redacted] da ritenersi meramente cartolare per essere stato estinto il relativo procedimento e ordinata la cancellazione giusta provvedimento rilasciato dal Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Catania l'11 Settembre 2002."

Nessun altro dato riguardante la Procedura Esecutiva

La TRASCRIZIONE è stata visionata presso la Conservatoria di Catania. Risulta che:

- giusto Decreto Ingiuntivo n. 2409/97 emesso dal Pretore di Catania il 1/12/1997, notificato il 23/12/1997, registrato il 2/6/1999 e dichiarato definitivamente esecutivo il 24/5/1999;
- giusto Atto di Precetto notificato il 13/7/1999 con il quale si intimava alla Sig.ra [redacted] suddetta le seguenti somme:
 - £ 12.753.468 oltre gli interessi, con capitalizzazione trimestrale al tasso del 14% e comunque entro il limite massimo previsto dall'art. 2 comma 4 L.108/96 dal 1/4/1997 all'effettivo pagamento;
 - £ 2.030.920 e ciò oltre alle spese dell'Atto di Precetto e successive;

Il Pignoramento era eseguito dall'Ufficiale Giudiziaro avv. Vincenzo Tragno per l' "appartamento in Catania Via San Leone n. 4 al piano rialzato interno 1 di vani 2 ed accessori al N.C.E.U. di Catania fog. 28 part. 867/4, con ogni accessione, pertinenza, miglioria e diritto sui corpi comuni, tutto incluso e nulla escluso." In calce alla Trascrizione Relata di Notifica, del 10/09/1999.

- **[N.B.]** - Nessuna annotazione di CANCELLAZIONE in margine

Da quanto risultato dalle ricerche presso la VI Sezione, Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania, la Procedura Esecutiva cui si fa riferimento è la n. 538 del 1999, Signor Giudice Vera Marletta, promossa dalla "Banca di Credito Popolare" in danno di [redacted], estinta per rinuncia in data 11/09/2002.

L'Ordinanza di Cancellazione della Trascrizione del Pignoramento Immobiliare del 10/09/1999, eseguita il 06/10/1999, ai numeri 34483 d'Ordine e 25061 di Particolare, è emessa in data 11/09/2002 e depositata in Cancelleria allo stesso giorno, esiste ed è stata reperita presso l'archivio di Sezione e visionata dalla Sottoscritta.

Della medesima Ordinanza è stata rilasciata copia conforme in data 19/02/2009.

[N.B.] - La medesima Trascrizione è tuttora da cancellare in quanto gli attuali proprietari, Debitori Esecutati, non hanno provveduto alla cancellazione, con aggiunta dei rispettivi costi presso Conservatoria e Cancelleria, in caso di trasferimento.

Giovedì 10 novembre 2016

10/24

Costi:

- In Conservatoria è necessario fornire copie autenticata del Pignoramento e del Decreto di Cancellazione in bollo da 16,00€ con timbro per mancata opposizione sul retro
 - Pagamento su modello F23 di 294,00€ (in tre copie)
 Oltre 11,64€ per costi in Cancelleria.
Sommano 321,64€



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;

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Catania, tuttora vigente (Piano Piccinato) è Approvato con Decreto Presidente della Regione Siciliana n. 166-A del 28/06/1969 pubblicato nel supplemento straordinario alla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 55 dell'8-11-1969.

A seguito di Domanda protocollata presso il Protocollo UTC di Catania via di San Giuliano al n. 373916 del 21/10/2016, è stato rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica per l'immobile al Comune di Catania, Foglio 28 alla particella n. 2408, (denominazione particella modificata con Variazione d'Ufficio in Atti all'Ufficio del Territorio dal 06/10/2016, per allineamento tra la denominazione della particella ai terreni e quella ai fabbricati e assegnazione all'immobile di un nuovo univoco identificativo, rimanendo invariati i sub al Catasto Fabbricati - appartamento oggetto di Pignoramento al sub 4).

L'area censita nel N.C.T. al foglio 28, particella 2408, ricade nel Piano di Zona ex lege n. 167/1962 "Nesima Inferiore" approvato con Decreto Assessore Regionale Sviluppo Economico n. 123 del 22/10/1968. Tipizzata come: "Area Impegnata da Edifici Esistenti - Stralciata perchè impegnata da Edilizia Popolare" e parte area "sede stradale"

Si allega Stralcio dell'Elaborato n. 2, Zonizzazione su mappa catastale in scala 1:2.000 del Piano Della Zona Nesima Inferiore, datato maggio 1966, reperito presso l'U.T.C. del Comune di Catania.

Vincoli in atto:

- L'area ricade nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa giusto art. 707 del D.Lgs. n. 96 del 09.05.2005 (Codice di Navigazione Aerea) pubblicato nella G.U. n. 131 del 08.06.2005, modificato dal successivo D.Lgs. n. 151/2006.

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un immobile, con accesso da via San Leone n. 4, compreso nell'edificazione per il Piano di Risanamento San Berillo in Catania, 4° Programma Edilizio - Alloggi Popolari nel rione di Nesima Inferiore - Legge Regionale 12-04-1952 n. 12, realizzato tra Via San Leone a sud, Via Alessandro La Marmora ad est, Via IV Fanteria a nord e Via della Sforzesca ad ovest, realizzato ad opera dell'Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.p.A. con sede in Catania in via Vittorio Emanuele n. 558¹⁰, dietro istanza e progetto presentati in data 23/03/1954, parere favorevole di Commissione Edilizia del 07/05/1954, parere sanitario favorevole del 6 aprile 1954, approvato con Licenza Edilizia n. 52 del 21/05/1954, inizio lavori del 15 settembre 1954, Conformità Legale progetto del 22/11/1954, Certificato di Abitabilità ai fini igienici e legali prot. n. 213/1957, rilasciato in data del 06/06/1957.

Il Progetto approvato, che consta di "8 edifici a 5 piani e di n. 3 edifici ad 1 piano" è stato ritrovato presso

¹⁰ oggi Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.r.l. in liquidazione con sede in Catania via Cifali, 12, telefono 095 7242063 / 095 7167286

Giovedì 10 novembre 2016

11/24



l'Archivio Storico Pratiche Edilizie dell'UTC di Catania, Fascicolo n. 7 – Istituto San Berillo, in via Sant'Agata. La Planimetria Generale dell'intervento è riportata in Tavola 2. L'immobile con accesso da via San Leone n. 4 ha una superficie coperta di 330,00mq.

La pianta del piano terra/rialzato dell'edificio di tipo "C" ad angolo tra via San Leone e via Alessandro la Marmora, dove è collocato l'appartamento oggetto di pignoramento è rappresentata nella tavola n. 9 di Progetto Approvato e ritrae una configurazione dell'appartamento in oggetto tale e quale riportata in Planimetria Catastale, ed in Planimetria allegata al "Contratto di locazione con promessa di futura vendita ... per un'alloggio a piano Rialzato, interno 1, civico n. 4 di via San Leone" stipulato in data 26/11/1960 tra l'Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.p.A. e la Sig.ra [REDACTED]

Il prospetto laterale dell'intervento mostra all'estrema sinistra della tavola l'immobile, su Via Alessandro La Marmora (al piano rialzato l'appartamento pignorato), come risultante in progetto approvato è riportato nella tavola n. 15 e mostra il compagno esterno scavato dai terrazzini in loggia, nonché la partitura delle bucaure di prospetto, fino all'indicazione delle finiture di rivestimento esterno e della tipologia di infisso, ad un'anta (cucina) o tre ante (vani soggiorno-pranzo e letto matrimoniale), a seconda del vano retrostante. Il prospetto quindi rende immediatamente leggibile dall'esterno la suddivisione interna.

Si riportano in allegato anche la tavola 16 in cui compare la sezione quotata dell'immobile di tipo "C"; la tavola 18, prospetto su corte aperta interna; la tavola 20 prospetto su Via Dell'Adamello, con riportata a piano rialzato la finestra del WC dell'appartamento pignorato; la tavola 21 con il prospetto principale su Via San Leone.

Non è stata reperita in fascicolo alcuna relazione descrittiva dell'intervento. Nè documentazione relativa alle Strutture. Si rileva comunque sia dagli elaborati di progetto che dall'osservazione dello stato di fatto una struttura realizzata in pilastri e travi di cemento armato.

Si tenga presente che per gli stessi, all'epoca non esisteva obbligo di deposito presso l'Ufficio del Genio Civile competente di Catania, in quanto la stessa dichiarata sismica solo con D.M. 23 settembre 1981 (G.U. 14/11/1981 n. 314), rettificato con D.M. 27 luglio 1982 (G.U. 16 agosto 1982 n. 224), e quindi successivamente all'edificazione dell'intervento.

La pratica di abitabilità relativa all'intero intervento è stata reperita ed estratta, presso l'archivio generale comunale, in Catania, San Giuseppe La Rena ed allegata alla presente.

Dal progetto approvato, e dal riscontro effettuato sui luoghi si ricava che l'immobile specifico in cui è collocato l'appartamento, classificato in progetto come Palazzina di tipo "C", e precisamente nell'immobile "C1" collocato ad angolo sud est dell'intervento, prospettante a sud, su via San Leone ed adiacente piazza alberata, antistante la Parrocchia di San Leone Vescovo, ad est su Via Alessandro La Marmora, a nord su Via dell'Adamello, ad ovest con corte a "C" aperta su Via dell'Adamello e Palazzina classificata in progetto come di tipo "D".

Lo specifico immobile "C1" con accesso da via San Leone n. 4 (dagli elaborati di progetto quota strada + 71,20 m s.l.m.), presenta su Via San Leone n. 5 elevazioni fuori terra di cui il piano terreno a botteghe con accessi da via San Leone e Via Alessandro La Marmora, e le superiori 4 elevazioni a destinazione abitativa; mentre su Via dell'Adamello sono individuabili n. 5 elevazioni fuori terra, di cui la prima a Piano Rialzato, tutte a destinazione abitativa.

L'immobile presenta due appartamenti per piano per un totale di 10 appartamenti. L'appartamento in capo ai Debitori Esecutati, all'interno 1, è posto al Piano Rialzato (dagli elaborati di progetto quota + 72,80m s.l.m.), interno 1 (porta a destra salendo le scale)

L'appartamento, constava, procedendo dalla porta di accesso, di vano ingresso con porta sul proprio lato nord verso ampio vano soggiorno-pranzo, e confinante ad est con cucinino.

Vano soggiorno-pranzo prospettante con finestra a due ante su terrazzino in loggia verso est su via Alessandro la Marmora.

Tale vano comunicante sul proprio lato sud con cucinino aprendosi con porta verso il medesimo terrazzino su via Alessandro la Marmora.

Dal vano soggiorno-pranzo, attraverso porta al limite ovest del lato nord del medesimo si giunge a disimpegno che serve a destra, lato est, ampio vano Letto Matrimoniale sempre prospettante con ampia finestra a due ante su

Giovedì 10 novembre 2016

12/24



via Alessandro la Marmora, e di fronte, verso nord un WC, prospettante con finestra a due ante su via Dell'Adamello.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata, all'interno dell'appartamento, una conformazione differente da quanto in Progetto Approvato, in Planimetria Catastale, ed in Planimetria allegata al "Contratto di locazione con promessa di futura vendita ... per un'alloggio a piano Rialzato, interno 1, civico n. 4 di via San Leone" stipulato in data 26/11/1960 tra l'Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo S.p.A. e la Sig.ra [REDACTED] che ritraggono tutti la medesima conformazione planimetrica dell'appartamento.

Tali differenze costituiscono difformità rispetto alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, e sono state realizzate al di fuori di qualsiasi provvedimento amministrativo.

Sono state effettuate in merito ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica dell'U.T.C. sia riferite all'indirizzo, sia riferite ai differenti proprietari nei periodi corrispondenti, a partire dal 1982 e fino ad oggi, per accertare l'esistenza di sia di Comunicazione per lavori interni, che di Autorizzazione (secondo la precedente normativa), che di opere interne ai sensi dell'art. 9 Opere Interne, della Legge Regionale 37/85 e s.m.i., recepimento con modificazioni dell'art. 26 della Legge 47/85, come integrato dall'art. 20 L.R. 4/2003, dalle quali non è emersa alcuna pratica esistente all'indirizzo ed ai nominativi indicati¹¹

Allo stesso modo sono state effettuate ricerche presso il Servizio Condono Edilizio ed Antiabusivismo dell'Ufficio Urbanistica dell'U.T.C., per accertare la presenza di richieste di Sanatoria e/o Condono Edilizio dalle quali non è emersa alcuna pratica esistente all'indirizzo ed ai nominativi indicati.

In sede di Sopralluogo, sulla scorta della planimetria catastale estratta è stato di conseguenza effettuato rilievo dell'intero appartamento, che si riporta di seguito, necessario a dettagliare le superfici e volumetrie difformi.

Dalle caratteristiche tecniche e delle finiture riscontrate le modifiche sembrano relativamente recenti e consistono in:

1_ **Chiusura con struttura in lamiera preverniciata**, comprendente due finestre a due ante di cui una scorrevole, **del terrazzino in loggia**, già confinato su tre lati e copertura da struttura murario ed avente parapetto murario sul quarto lato, versante ad est (prospetto laterale), su via Alessandro La Marmora e **modifica in rialzo della quota di parapetto preesistente, che si configura come modifica del prospetto su strada.**

2_ **Modifiche interne** con demolizione delle tramezzature tra ingresso, cucina e primo vano, e realizzazione nella superficie risultante, procedendo dalla porta di ingresso all'appartamento (lato sud) verso nord di un nuovo tratto di corridoio, di un unico vano cucina-pranzo collegato tramite ampia apertura ad arco a corridoio passante, e di un secondo vano letto singolo, mentre rimangono invariati nella conformazione e nelle misure e corrispondenti a quanto in progetto approvato, planimetria catastale e planimetria allegata a contratto di locazione, il vano letto matrimoniale sempre prospettante ad est, ed il vano wc prospettante a nord, serviti da disimpegno (viene comunque eliminata la porta del disimpegno verso il corridoio e sostituita da arco non strutturale passante).

3_ **Demolizione del rompagno esterno, non strutturale, di prospetto**, lato est, (comprese le aperture su questo esistenti) versante sul preesistente terrazzino in loggia di cui al punto 1, con realizzazione di tramezzo in senso ovest-est, tra il vano cucina-pranzo ed il vano letto singolo originatisi dalle modifiche interne, dal corridoio fino alla nuova struttura in lamiera preverniciata, **che si configura come modifica di prospetto su strada, come ampliamento di superficie e cubatura e come cambio di destinazione d'uso del terrazzino esterno da superficie non residenziale a superficie residenziale, rispetto al progetto approvato.**

4_ Modifica in rialzo della quota di davanzale della finestra a due ante del vano letto matrimoniale, sul prospetto est verso via Alessandro La Marmora, che si configura come modifica del prospetto su strada.

5_ Modifica in rialzo della quota di davanzale della finestra a due ante del vano wc, sul prospetto nord verso via Dell'Adamello, che si configura come modifica del prospetto su strada.

DA QUANTO VERIFICATO PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI, NON TUTTE LE DIFFORMITÀ RISCONTRATE SONO REGOLARIZZABILI, COME DI SEGUITO MEGLIO DETTAGLIATO:

MODIFICHE ALLE TRAMEZZATURE INTERNE

Ai sensi dell'ex art. 9 Opere Interne, della Legge Regionale 37/85 e s.m.i., recepimento con modificazioni dell'art. 26 della Legge 47/85 *"Non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. a dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie"*, come integrato dall'art. 20 L.R. 4/2003, e tenuto presente il recente recepimento con Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016 del DPR 380/2001 e s.m.i.:

Per quanto riguarda le modifiche alle tramezzature interne (ad esclusione del preesistenteOMPagnamento di prospetto sul terrazzino in loggia versante ad est su via Alessandro La Marmora) che possono essere eseguite, avrebbero dovuto essere comunicate in base all'ex articolo 9 della Legge 47/85 e non lo sono state, è applicabile la CILA in SANATORIA, su modello scaricabile dal sito del Comune di Catania, con gli allegati richiesti

Costi:

SANZIONE in autodenuncia di 1.000,00€ con versamento su c/c postale n°17666959, intestato Tesoreria Comunale di Catania, causale "SANZIONE per mancata presentazione Opere Interne" su opere già eseguite, ai sensi dell'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (non sono dovuti né oneri di urbanizzazione né costi di costruzione).

Costi di redazione media degli elaborati tecnici necessari consistenti in Relazione Asseverata ed elaborati progettuali, e collazione della documentazione da allegare, circa 1.100,00€ ÷ 1.300,00€ cui aggiungere Oneri Previdenziali ed IVA di legge, oltre eventuali spese vive necessarie.

Sommano in totale circa da 2.100,00€ a 2.300,00€

CHIUSURA DEL TERRAZZINO IN LOGGIA

Per quanto riguarda la difformità consistente nella chiusura del terrazzino in loggia su Via Alessandro La Marmora, la stessa, al momento, non è in alcun modo regolarizzabile, per cui si dovrà procedere ai lavori di svellimento e murari necessari al ripristino della situazione originaria di progetto approvato, con Segnalazione Certificata di inizio di Attività in Sanatoria (SCIA) per Opere di Manutenzione Straordinaria e specificatamente per rimissione in pristino

Infatti pur trattandosi di chiusura con infisso metallico precario, la stessa non è, al momento, regolarizzabile con l'art. 20 della L.R. 4/2003:

Giovedì 10 novembre 2016

14/24

- 1_ Sia in quanto trattasi di chiusura di terrazzino su strada, precisamente su via via Alessandro La Marmora, che comporta "modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze"
- 2_ Sia in quanto stante la specifica conformazione originaria di tale terrazzino in forma di loggia rientrante, già chiusa da elementi murari su tre lati e parapetto murario sul quarto lato, oltre copertura, la chiusura della restante superficie sul quarto lato di prospetto pone in essere una trasformazione con realizzazione di nuova volumetria¹². A maggior ragione la stessa non può considerarsi veranda in senso pieno (da intendersi come vano a veranda):
- 3_ Sia in quanto totalmente demolito il muro esterno originario su strada, ed annessa all'abitazione la porzione di ballatoio in modo non precario con prolungamento del tramezzo murario trasversale al prospetto esterno, posto tra Cucina e camera Letto Singola, con aumento di superficie.
- 4_ Sia in quanto non si viene a realizzare un locale autonomo, ma la superficie ed il volume del terrazzino annessi all'appartamento¹³

DEMOLIZIONE DEL TOMPAGNO ESTERNO SU VIA ALESSANDRO LA MARMORA e MODIFICA DELLA QUOTA DEI DAVANZALI DEL TERRAZZINO IN LOGGIA E DELLE APERTURE DI PROSPETTO

Le modifiche effettuate con Cambio di Destinazione D'Uso da superfici non abitative a superfici abitative, ed aumento di superficie maggiore del 10%, sono da considerarsi VARIAZIONI ESSENZIALI ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 37/85¹⁴.

Nel caso in esame ricadremmo nel caso di OPERE REALIZZATE IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PROVVEDIMENTO EDILIZIO, CON VARIAZIONI ESSENZIALI.

¹² TAR Campania-Napoli, Sez. VI, sentenza 24.01.2014 n. 611 "la realizzazione di una veranda, chiusa sui lati, costituisce una trasformazione urbanistico-edilizia del preesistente manufatto idonea a creare nuovo volume e perciò richiede il preventivo rilascio del permesso di costruire" (ex multis, TAR Campania, Napoli, sez. VIII, 22.08.2013, n. 4132; si vedano anche TAR Campania, Napoli, sez. VI, nn. 1228/2012, 5223/2013, 5535/2013)

¹³ Corte di Cassazione, Sez. III penale, sentenza 17.09.2013 n. 38004 "Una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopprimere ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile".

Ed ancora sulla nozione di veranda in senso tecnico-giuridico - Esigenze temporanee e contingenti con successiva rimozione - Orientamento conforme giurisprudenziale penale e amministrativo - Art. 36 e 44, lett. c), d.P.R. n. 380/2001 - Art. 184 d.Lgs. n. 42/2004. Una veranda è da considerarsi, in senso tecnico-giuridico, un nuovo locale autonomamente utilizzabile e difetta normalmente del carattere di precarietà, trattandosi di opera destinata non a sopprimere ad esigenze temporanee e contingenti con la sua successiva rimozione, ma a durare nel tempo, ampliando così il godimento dell'immobile. Sicché, la realizzazione di una veranda, anche mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura metallica od altri elementi costruttivi, non costituisce intervento di manutenzione straordinaria e di restauro, ma è opera soggetta a permesso di costruire (Cass., Sez. III: 18.09.2007, n. 35011, Camarda; 28.10.2004, D'Amelio; 27.3.2000, n. 3879, Spaventi). Il medesimo orientamento si rinviene nelle decisioni dei giudici amministrativi (vedi Cons. Stato, Sez. V: 08.04.1999, n. 394 e 22.07.1992, n. 675, nonché Cons. giust. amm. sic., Sez. riunite, 15.10.1991, n. 345).

Inoltre "La trasformazione di balconi, terrazzi o altri spazi di un edificio in verande mediante opere cementizie o incorporazioni di strutture metalliche in parti murarie a sostegno di pareti di materiale vetro o quant'altro contribuisca a intercludere stabilmente lo spazio per renderlo abitabile o più convenientemente utilizzabile, è attività edilizia che non rientra nel regime eccezionale dell'autorizzazione comunale, bensì in quello ordinario della concessione edilizia, non trattandosi di manutenzione straordinaria, né di opera di recupero abitativo, né di pertinenza dell'edificio, né di impianto tecnologico al suo servizio" (ex multis Cassazione, Sez. III 20.04.1983 n. 3398) (TAR Campania-Salerno, Sez. II, sentenza 05.03.2013 n. 319)

¹⁴ L.R. 37/85, Art. 4 - "Determinazioni delle variazioni essenziali al progetto approvato L'art. 8 (della Legge 47/85) è così sostituito: Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato le opere aggiuntive abusivamente eseguite quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 97 del 16 aprile 1968; b) un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento; c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento; d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai agli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti; e) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71; f) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti preordinati. Le variazioni di cui ai punti b e c non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative. Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a metri quadrati mille, la percentuale indicata nella lett. e del primo comma è dimezzata per la superficie eccedente il predetto limite. Le variazioni di cui alle lettere b, c, d del primo comma del presente articolo si applicano ai volumi principali e non ai corpi accessori e volumi secondari che non sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Inoltre le modifiche dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi non concorrono alla definizione di modifiche essenziali. Qualora le modifiche indicate al primo comma vengono introdotte su immobili sottoposti ai vincoli delle leggi 1 giugno 1939, IL 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 nonché su immobili ricadenti su parchi, riserve o in aree protette da norme nazionali o regionali, esse sono considerate agli effetti della presente legge come totale difformità. Tutti gli altri interventi medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali."

VERIFICA SUPERFICIE

SUPERFICIE ORIGINARIA LORDA APPARTAMENTO (RICOSTRUZIONE DA RILIEVO) →

58,3379mq

SUPERFICIE ATTUALE LORDA APPARTAMENTO (RICOSTRUZIONE DA RILIEVO) →

65,9303mq

AUMENTO PERCENTUALE → $(65,9303\text{mq} - 58,3379\text{mq}) = 7,5924\text{mq} / 65,9303\text{mq} * 100 = 11,51\%$

Per la superficie in quanto aumento percentuale maggiore del 10%

VERIFICA VOLUMETRIA

VOLUMETRIA ORIGINARIA LORDA → $(58,3379\text{mq} \times h2,98\text{m}) = 173,8469\text{mc}$

VOLUMETRIA ATTUALE LORDA → $(64,1717\text{mq} \times h2,98\text{m}) = 191,2316\text{mc}$

AUMENTO PERCENTUALE → $(191,2316 - 173,8469)\text{mc} = 17,3847\text{mc} / 191,2316\text{mc} * 100 = 9,09\%$

Aumento percentuale di volume lordo inferiore al 20%

Nel caso specifico non è applicabile l'ex art. 13 della Legge 47/85 - **Accertamento di conformità (doppia conformità)**, recepito dalla Regione Siciliana - art. 1 della L.R. 37/85, poi art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. - **Accertamento di conformità (doppia conformità)**, oggi art. 14 della Legge Regionale n. 16 del 10 agosto 2016, di recepimento del DPR 380/2001 e s.m.i. - **Accertamento di conformità (al momento conformità semplice)**

Essendo l'intervento di Edilizia Economica e Popolare approvato e realizzato anteriormente l'approvazione del Piano Regolatore Generale di Catania, tuttora vigente, Risultando l'area di intervento STRALCIATA dal medesimo Piano Regolatore Generale in quanto già edificata, in quanto non sono intervenute modifiche al Piano di Zona e valendo quindi come definitive e non modificabili le volumetrie e superfici già approvate per come realizzate e identificate nel Piano di Zona Nesima Inferiore.

Per quanto riguarda la difformità consistente nella demolizione del tumpagno esterno su Via Alessandro La Marmora, nella porzione corrispondente al terrazzino in loggia, non è in alcun modo sanabile né regolarizzabile, per cui si dovrà procedere con SCIA per Opere di Manutenzione Straordinaria di rimissione in pristino, con ricostituzione del prospetto e della partitura delle aperture come da Progetto Approvato.

Allo stesso stesso non è in alcun modo sanabile né regolarizzabile, la modifica della quota in rialzo dei davanzali del terrazzino in loggia e delle aperture di prospetto su Via Alessandro La Marmora (finestra letto matrimoniale) e su via dell'Adamello (finestra WC) che dovranno essere riportati alle quote di progetto approvato.

[N.B.] _ i prospetti originari approvati erano strettamente collegati alla distribuzione interna. Si tratta infatti di abitazioni popolari e quindi di piccole dimensioni con limitato numero di vani e metrature minime, con limitati spazi di manovra per nuove configurazioni di distribuzione interna.

Quindi porta-finestra piccola (2 ante) su vano piccolo (cucina) posto al confine sud dell'appartamento, e finestra grande (tre ante) su vano grande (soggiorno-pranzo) contiguo a seguire entrambe prospettanti su terrazzino in loggia ad est, confermemente ad un corretto rapporto aero-illuminante.

La modifica di tramezzature eseguita, inverte la configurazione, unificando la cucina con il soggiorno-pranzo posta al confine sud e realizzando un vano letto singolo contiguo a seguire, invertendo di conseguenza, sulla partitura della chiusura metallica "precaria" di prospetto su strada la dimensione delle finestre.

N.B. _ Viste le modifiche alle tramezzature interne già in atto, la configurazione da ripristino delle aperture di prospetto originarie, mal si accorda con la divisione degli spazi interni in atto.

La configurazione distributiva interna che ne deriva non è quindi ottimale, ma in questa sede si considerano

Giovedì 10 novembre 2016

16/24

soltanto le opere strettamente necessarie alla regolarizzazione amministrativa dell'immobile per la vendita

La ricostruzione del paramento di prospetto e la ricollocazione dei nuovi infissi dovrà inoltre seguire le norme di legge in vigore.

Si potrà procedere con unica SCIA per tutte le opere di ripristino. Presentazione in carta semplice

Alla medesima si dovrà allegare copia di modello CILA, con timbro di protocollo per avvenuta presentazione e copia di Attestazione di Pagamento SANZIONE di 1.000, 00€.

In questo caso, trattandosi di opere di Manutenzione Straordinaria, non sono dovuti né Costi di Costruzione né Oneri di Urbanizzazione.

Costi:

Versamento su c/c postale n°17666959, intestato Tesoreria Comunale di Catania, causale "diritti di segreteria su atti U.T.C." di 51,65€, per la presentazione della SCIA

Costi tecnici di redazione degli elaborati tecnici necessari consistenti in Relazione Asseverata ed elaborati progettuali, e collazione della documentazione da allegare, circa 1.300,00€ – 1.500,00€ oltre collaudo finale circa 500,00€, cui aggiungere Oneri Previdenziali ed IVA di legge, oltre eventuali spese vive necessarie.

Sommano in totale circa da 1.851,65€ - 2.051,65€

Cui aggiungere i costi relativi ai Lavori Edili da eseguirsi in economia, consistenti in:

Svellimento infisso in lamiera (5,23m x 2,08m)

Svellimento finestra letto matrimoniale h1,50m x 1,67m

Svellimento finestra WC h1,33m x 0,86m

Svellimento davanzali di marmo [(5,23m x 0,20m) + (1,71m + 1,00m) x 0,40m]

Demolizione rialzo murario a parapetto in muratura terrazzino in loggia e davanzali

circa h0,20m x [(5,23m x 0,20m) + (1,71m + 1,00m) x 0,45m]

Demolizione porzione tramezzo interno tra soggiorno-cucina e letto singolo (0,30m x 0,12m x h2,64m) + (1,28m x 0,12m x h2,98m) + (0,20m x 0,12m x h2,98m)

Spicconamento intonaci per circa 15 cm oltre la demolizione dei rialzi murari a parapetto in muratura terrazzino in loggia e davanzali, sulle due faccie del parapetto murario ove si interviene

circa h0,15m x [5,23m + 1,71m + 1,00m x 0,45m] x 2

Taglio di pavimenti e sottofondi nel tratto di superficie per sostituzione finestra con porta a due ante in attuale vano Soggiorno-Pranzo (1,00m x 0,30m) pav + (1,00m x 0,30m x 0,05m)sottofondo

Svellimento di pavimenti nel tratto di terrazzino in loggia 5,22m x 1,28m

Demolizione di sottofondi nel tratto di terrazzino in loggia (5,22m x 1,28m x h0,05m)

Taglio di intonaco in terrazzino in loggia, perimetralmente per apposizione guaina sotto intonaco, in altezza per h0,10m dal piano orizzontale pavimentato (in rigiro per un'altezza h0,15m da quota base sottofondo – 0,075 a + 0,075)

Ricostituzione del sottofondo per posa soglia in corrispondenza della porta verso il terrazzino in loggia con gradino di h0,05m (totale h0,10m compreso spessore 0,025m soglia)

Ricostituzione di orizzontamento e di stipiti alla quota originaria di Progetto Approvato dei nuovi davanzali con opere murarie necessarie e fornitura e posa di davanzali in marmo stessa tipologia, misure, materiale di quello svellito opere murarie [(5,23m x 0,20m) + (1,71m + 1,00m) x 0,40m] x h0,15m + davanzali in marmo [(5,23m x 0,20m) + (1,71m + 1,00m) x 0,40m]

Ricostituzione di rappezzi di intonaco di tipo civile per esterni conseguente la ricostruzione dei davanzali alla giusta quota circa h0,15m x 5,23m x 2 + h0,15m x (1,71m + 1,00m x 0,45m)

Ricostituzione di rappezzi di intonaco di tipo civile per interni conseguente la ricostruzione dei davanzali alla giusta quota in vano letto matrimoniale e WC circa h0,15m x (1,71m + 1,00m x 0,45m)

Giovedì 10 novembre 2016

17/24

Ricostruzione di paramento esterno in laterizio a camera d'aria (5,22m x 0,30m) x h2,64m - (0,89m x 0,30m) x h2,45m - (1,91m x 0,30m) x h1,50m.

Fornitura e posa in opera di soglia in marmo h0,025m (spessore) porta-finestra Cucina

Fornitura e posa in opera di porta – finestra a taglio termico a due ante (materiale originario legno) in soggiorno-cucina (0,89m x h2,45m)

Fornitura e posa in opera di persiana esterna in porta – finestra a due ante in soggiorno-cucina (0,89m x h2,45m)

Fornitura e posa in opera di finestra in vano letto singolo partitura a 3 ante di cui una fissa (lato soggiorno-cucina che rimane di sola luce al medesimo vano con tramezzo trasversale in appoggio sulla stessa) (1,91m x h1,50m)

Fornitura e posa in opera di persiana esterna in finestra in vano letto singolo partitura a 3 ante, 1,91m x h1,50m

Fornitura e posa in opera di finestra in vano letto matrimoniale (3 ante) (1,67m x h1,50m)

Fornitura e posa in opera di persiana esterna in finestra letto matrimoniale (3 ante) (1,67m x h1,50m)

Fornitura e posa in opera di finestra in vano WC partitura a 2 ante (0,86m x h1,50m)

Fornitura e posa in opera di persiana esterna in vano WC partitura a 2 ante (0,86m x h1,50m)

Coibentazione interna al paramento murario in lana di roccia.

Intonaco civile per esterni in paramento esterno, con mano di finitura colorata similmente a prospetto esistente, considerata vuoto per pieno compresi stipiti (5,22m x h2,64m)

Intonaco civile per interni in paramento esterno, vuoto per pieno compresi stipiti (5,22m x h2,64m)

Fornitura e posa in opera di guaina al di sotto del sottofondo in terrazzino in loggia esterno 5,22m x 1,28m + rigiro verticale sottointonaco 0,15 (5,22 + 1,28)m x 2

Ricostituzione di sottofondo in pendenza verso strada per pavimentazione in terrazzino in loggia esterno con ricostituzione di punto di scarico delle piovane, in attraversamento al parapetto murario del terrazzino in loggia, posto al limite sud del medesimo, compresa adeguata coibentazione, tratti di tubazione in pvc comprese curve e raccordi per attraversamento e tratto verticale fino a quota marciapiede esterno.

Pavimentazione esterna del terrazzino in loggia in marmette e graniglia (o mattonelle di gres o altra pavimentazione adeguata allo stile originario dell'immobile)

Zoccolotto perimetrale in marmo in terrazzino in loggia (5,22 + 1,28)m h0,15m x 2

Ricostruzione di tratto di tramezzo interno tra vano soggiorno – cucina e vano letto singolo (0,20m x 0,08)x h2,98m

Intonaco civile per interni per ricostruzione di tratto di tramezzo interno tra vano soggiorno – cucina e vano letto singolo (0,20m x 0,08)x h2,98m x 2

Compresa opere di coloritura interna.

Compresi trasporto rifiuti a discarica ed oneri discarica.

Tutto compreso e nulla escluso a perfetta regola d'arte.

Spesa prevista da circa 12.000,00€ - 15.000,00€

E conseguente finale Pratica Catastale:

Variazione DOCFA per *“diversa distribuzione degli spazi interni”*, riguardante le sole tramezzature interne non portanti, nello stato riscontrato, in quanto il resto invariato rispetto al progetto originario come in planimetria catastale.

Costi:

Presentazione telematica modello DOCFA 50,00€

Costo tecnico medio di redazione comprese eventuali spese vive per visure, nel caso in esame circa 450,00€ + 600,00€

Sommano in totale circa da 500,00€ - 650,00€



j) Verifichi, 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.47/1985¹⁵ o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01¹⁶, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003¹⁷, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Relativamente all'applicabilità dell'art. 40¹⁸, comma 6 della Legge n.47/85 non ci si trova nelle ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Stessa Legge 47/85 in quanto, le ragioni di credito per cui si interviene o procede (stipula del mutuo ai Sig.ri Debitori Esecutati in data 07/10/2009) posteriori alle scadenze termini di tutte le leggi di Sanatoria e/o Condono Edilizio emanate.

Relativamente all'applicabilità dell'art 46 comma 5, del D.P.R. 380/01, fermo restando quanto già detto, non ci si trova nelle ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità in quanto non ci si trova nelle condizioni di usufruire di superficie o cubatura residua e comunque di operare al di fuori di una recisione del Piano di Zona esistente.

Lo stesso relativamente all'applicabilità dell'articolo 32 del D.L. 269/2003.

Non risultano sanzioni né ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali. Si procederà come già indicato alla regolarizzazione e rimessa in pristino.

¹⁵ Legge n.47/1985, art. 40, comma 6. "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"

¹⁶ DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (Testo A) in GU n.245 del 20-10-2001 - Suppl. Ordinario n. 239, in vigore dal 01 gennaio 2002, art. 46 aggiornato dal DECRETO LEGISLATIVO 27 dicembre 2002, n. 301 (in G.U. 21/01/2003, n.16) che ha disposto (con l'art. 1, comma 1 lettera a) l'introduzione del comma 5-bis all'art. 46, e dal DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014, n. 133 (in G.U. 12/09/2014, n.212), convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164 (in S.O. n. 85, relativo alla G.U. 11/11/2014, n. 262), ha disposto (con l'art. 17, comma 2) la modifica dell'art. 46, comma 5-bis.

Art. 46 (L) "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)" **Testo in vigore dal: 12-11-2014**

"1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda di detta e far accettare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omissa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o consensuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante ((segnalazione certificata di inizio attività)) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa."

¹⁷ Articolo 32

¹⁸ Legge 47/85 art. 40 "Mancata presentazione dell'istanza", modificato dall'art. 8, commi 5 quater e 5 quinquies e dall'art. 8 bis del D.L. 23 aprile 1985, n. 146 convertito dalla legge 21 giugno 1985, n. 298, dall'art. 1, comma 2, del D.L. 20 novembre 1985, n. 656 convertito dalla Legge 24 dicembre 1985, n. 780, e dall'art. 1, comma 2 e dall'art. 7 del D.L. 12 gennaio 1988, n. 2, convertito dalla Legge della Legge 13 marzo 1988, n. 68, e recepito dalla Regione Siciliana nell' art. 1 della L.R. 37/85, come modificato dall'art. 17 della L.R. 26/86, nel testo sostituito dall'art. 57 della L.R. 27/86"



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

In sede di Sopralluogo si è avuto modo di constatare che l'immobile è occupato dai Debitori Esecutati, coniugi e dai componenti del nucleo familiare.

Sono stati estratti i seguenti certificati anagrafici:

Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, anno 1995, Atto n. 262 Parte I : I Signori

hanno contratto matrimonio nel Comune di . In data n. di Rep. 10365 e n. di Raccolta 3218, rogato in Notaio Alfredo Tamburino in Catania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Certificato di Residenza Storico del Sig. dal quale risulta la residenza in Catania alla via San Leone n. 4 dal 03/02/2010 a tutt'oggi; precedente dimora abituale in dal 02/09/1995 al 03/02/2010

Certificato di Residenza Storico della Sig.ra dal quale risulta la residenza in Catania alla via San Leone n. 4 dal 03/02/2010 a tutt'oggi; precedente dimora abituale in dal 02/09/1995 al 03/02/2010

Stato di Famiglia dal quale si evince che la famiglia anagrafica all'indirizzo di via San Leone n. 4 Piano 1 è composta dai due coniugi e dai figli:

L'immobile ha le caratteristiche di Prima Casa.

l) 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 delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (esposti 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;

Unico immobile – Appartamento Via San Leone n. 4 interno 1 Piano rialzato

Non sono determinati i millesimi in capo all'appartamento

In N.C.E.U. al Comune di Catania, F. 28, particella 2408, sub 4, zona censuaria 1, categ. A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 62mq, totale aree escluse scoperte 60mq, Rendita 159,07€

_ N. Piani Edificio

_ Destinazione d'uso

_ Tipologia delle strutture

_ Superficie Commerciale residenziale originaria al lordo dello spessore delle murature perimetrali ed interne

5 fuori terra

Abitativa con botteghe– Edificio Condominiale

C.A. – con copertura a lastrico solare

Mq 58,3379

Giovedì 10 novembre 2016

20/24

_ Superficie Commerciale non residenziale originaria – terrazzino in loggia	Mq 7, 5924
_ Superficie lorda residenziale attuale:	Mq 65,9303
_ Superficie lorda non residenziale attuale:	Mq 0,0000
_ Superficie abuso non sanabile	Mq 9,1908
_ N. vani effettivi attuale assetto distributivo	3 (soggiorno – cucina; letto singolo; letto matrimoniale)
_ Servizi	Corridoio, disimpegno, wc
_ Accessori e pertinenze esclusive	no
_ Aree esterne attuali di pertinenza	no
_ Condizioni igienico-sanitarie e di vivibilità, in relazione a illuminamento ed aereazione naturale, all'umidità, al numero di mq per abitante	Insufficienti (5 abitanti)
_ Condizioni di conservazione	Mediamente sufficienti
_ Anno di costruzione presunto	Abitabilità dal 01/09/1956 – modifiche in data imprecisata
_ Stato di conservazione	Insufficiente
_ Stato delle finiture esterne	Insufficiente
_ Stato delle finiture interne	Sufficiente
_ Stato degli impianti	Elettrico – Idrico Sanitario - Non a norma
_ Accesso	Pedonale da via San Leone civico n.4

L'immobile è collocato in zona popolare, ma centrale, servita da mezzi pubblici su strada, in zona tranquilla ma ad immediato ridosso di arteria principale di Corso Indipendenza, fornita quindi di tutti i servizi pubblici e commerciali.

Come visibile dalle fotografie degli esterni e dell'androne, le parti comuni sono in cattivo stato di manutenzione. Unico impianto condominiale quello elettrico per illuminazione scala e l'impianto citofonico, la cui quota parte mensile è indicata in 9,00€ mensili.

L'onere per la quota parte compenso forfettario annuale all'amministratore di condominio è di 4,17€.

Non è indicato onere per pulizia scale.

Per quanto appurato, l'immobile condominiale non si è dotato di ACE complessivo, quando consentito.

Presenta sistema fognario a pozzo perdente nel terreno. Non è stato possibile appurarne la posizione e se il medesimo trasformato in fossa Imhoff, secondo le prescrizioni di legge. Non risulta presentata alcuna denuncia degli scarichi civili.

Per quanto si è potuto osservare l'immobile non è dotato di acensore né di qualsivoglia ausilio per il superamento delle barriere architettoniche.

L'appartamento mostra evidenti segni di umidità alla porzione inferiore dei tramezzi tra letto matrimoniale e vano wc, tra wc e disimpegno e nel muro divisorio verso altro appartamento posto ad ovest, e nel muro esterno di prospetto nord, la cui natura non è stato possibile indagare: bisognerebbe infatti aver contezza della posizione del pozzo nero, oltretutto determinare se esistente vespaio di isolamento sotto il pavimento e solaio di calpestio per verificare se trattasi di umidità di risalita dal terreno o di eventuali perdite da tubazioni idriche e/o colonne di scarico, per determinare un possibile intervento ed i relativi costi. Non risulta comunque che tali danni siano stati lamentati presso l'Amministratore di Condominio.

Il vano soggiorno – cucina ed il vano letto singolo (occupato da tre lettini) mostrano evidenti segni di condensa con macchie agli intonaci dei soffitti, dovuti a cattiva aereazione dei locali.

Giovedì 10 novembre 2016

21/24

L'appartamento è posto a piano rialzato e prospetta direttamente su strada, non presentando caratteri di sicurezza, nè accorgimenti tipo cancelli e grate alle finestre.

Non è dotato di impianto di riscaldamento. E' stato collocato un ventilconvettore con macchina esterna fissata al prospetto di via Alessandro La Marmora, in vano letto- matrimoniale.

Per maggiori informazioni si fa riferimento al rilievo ed alla documentazione fotografica.

Relativamente all'impianto elettrico, non a norma vengono inseriti più avanti i relativi costi, a corpo, comprensivi di opere murarie per tracce e ripristini, tutto compreso e nulla escluso.

Per le informazioni ed attestazioni circa il condominio di via San Leone n. 4, si è contattato l'attuale amministratore di Condominio Perito Industriale Salvatore Fisicaro - STUDIO INFORTUNISTICA STRADALE & AMMINISTRAZIONE CONDOMINI PER. IND. SALVATORE FISICARO, *via marchese di casalotto, 15 - 95131 - Catania (CT)*, Tel 3494260859 - Fax 0958133081, Email: salvatore.fisicaro@hotmail.com.

Si allega quindi alla presente nota dell'Amministratore in carica, dal 13/07/2016 (passaggio di consegne in data 05/09/2016), dove sono rilevabili anche le insolvenze dei Debitori Esecutati fino a tutto il 2015, come computate dal precedente amministratore e le spese per manutenzione straordinaria del tetto a seguito di allagamenti ed intervento dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e della Polizia Municipale in data 01/11/2015, giusto Ordinanze Sindacali prot. n. 385754 del 18/11/2015 e n. 199401 del 06/05/2016 con incarico all'ing. Arianna Foggi per la redazione della Relazione Tecnico Descrittiva dello Stato dei luoghi e Computo Metrico Estimativo dei costi da affrontare per il rifacimento lastrico solare/ tetto di copertura.

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

Il valore dell'immobile è determinato con riferimento ai prezzi di mercato, alla attuale flessione nel mercato delle compravendite, alle quotazioni O.M.I. di zona nel primo semestre 2016, di cui si indicano i parametri, alle condizioni dell'immobile ed ai vizi riscontrati, nonché tenendo conto dei costi presuntivi per le regolarizzazioni amministrative previste (da 16.823,29€ a 20.323,29€). Si è tenuto conto, dei costi condominiali indicati dall'Amministratore di Condominio, comprensivi di pregressi insoluti (345,55€ per il 2015 e quota parte 2016 fino alla data di redazione della nota da parte dell'Amministratore) e opere a farsi (quota parte prevista 2.093,40€), ammontanti in totale circa da 19.262,24 a 22.762,24€. Per la messa a norma impianto elettrico in appartamento si prevedono da 1.300,00€ a 1.500,00€.

Si tiene altresì presente nella valutazione la collocazione di piano dell'immobile. Ed il livello manutentivo riscontrato.

La superficie commerciale computata è quella originaria di progetto approvato consistente in 58,3379mq (superfici utili nette 100% oltre a murature perimetrali esterne al 100%, a murature di confine interne verso altre proprietà 50%) residenziali e 7, 5924mq non residenziali (terrazzino in loggia al 35% pari a 2,66mq)

Totale superfici commerciali circa 60,99mq (da rilievo) approssimati a 61,00mq

Provincia: CATANIA

Comune: CATANIA

Fascia/zona: Periferica/S.LEONE RAPISARDI, P.ZZA RISORGIMENTO, P.ZZA E. D'UNGHERIA, CARACCILO, INDIPENDENZA, XXXI MAGGIO, CIMITERO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 16

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Giovedì 10 novembre 2016

22/24

TABELLA O.M.I. 1° semestre 2016

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	3,8	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1200	L	2,8	4	L
Autorimesse	NORMALE	800	1200	L	3,2	4,8	L
Box	NORMALE	1000	1500	L	4	6	L

Considerando un valore medio probabile congruo di 930,00€/mq avremo un valore totale medio probabile congruo per l'immobile di 56.730,00€ cui si applicano le detrazioni indicate nella misura del 15% in considerazione dei vizi già riscontrati e computati per quelli rimanenti non computati o occulti per la somma di 8.509,50€, cui sommare i costi per le regolarizzazioni amministrative previste compresi i lavori di ripristino ed adeguamento impianto elettrico da 20.562,24€ a 24.262,24€.

Il valore dell'immobile a base d'asta va da 27.658,26 a 23.958,26

n) 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;

Viste le dimensioni minime dell'immobile, si indica l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.

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

Si allegano in scansione la planimetria catastale dell'immobile in due originali il primo estratto in data 16/06/2016 il secondo in data 10/11/2016 vista la variazione di identificativo particella d'ufficio all'Agenzia del Territorio, e la documentazione fotografica

p) 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;

Le quote in capo ai debitori sono già divise come detto in precedenza: 2/3 [REDACTED] ed 1/3 [REDACTED]

Quanto alla possibilità di divisione (frazionamento materiale) dell'immobile, lo stesso non risulta comodamente divisibile in quanto avente un unico accesso dall'androne e corpo scala condominiale, in quanto posto al piano rialzato dell'immobile ed in quanto avente dimensioni minime.

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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condidente, in modo che le porzioni dell'altro condidente possano formarsi con i restanti beni e salvo

Giovedì 10 novembre 2016

23/24

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'apporzionamento 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.

Un solo bene pignorato.

Tanto dovevasi, in fede
San Gregorio di Catania 10/11/2016

Il Professionista con funzioni di CTU

Il Professionista



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giovedì 10 novembre 2016

24/24

