dal	al	%	giorni	interessi
21/04/1942	15/12/1990	5,00%	0	0,00
16/12/1990	31/12/1996	10,00%	676	116,36
01/01/1997	31/12/1998	5,00%	730	62,83
01/01/1999	31/12/1999	2,50%	365	15,71
01/01/2000	31/12/2000	2,50%	366	15,71
01/01/2001	31/12/2001	3,50%	365	21,99
01/01/2002	31/12/2003	3,00%	730	37,70
01/01/2004	31/12/2004	2,50%	366	15,71
01/01/2005	31/12/2007	2,50%	1.095	47,12
01/01/2008	31/12/2008	3,00%	366	18,85
01/01/2009	31/12/2009	3,00%	365	18,85
01/01/2010	31/12/2010	1,00%	365	6,28
01/01/2011	31/12/2011	1,50%	365	9,42
01/01/2012	31/12/2012	2,50%	366	15,71
01/01/2013	31/12/2013	2,50%	365	15,71
01/01/2014	31/12/2014	1,00%	365	6,28
01/01/2015	31/12/2015	0,50%	365	3,14
01/01/2016	31/12/2016	0,20%	366	1,26
01/01/2017	31/12/2017	0,10%	365	0,63
01/01/2018	31/12/2018	0,30%	365	1,88
01/01/2019	31/12/2019	0,80%	365	5,03
01/01/2020	31/12/2020	0,05%	366	0,31
01/01/2021	31/12/2021	0,01%	365	0,06
01/01/2022	31/12/2022	1,25%	365	7,85
01/01/2023	31/12/2023	5,00%	365	31,41
01/01/2024	31/12/2024	2,50%	366	15,71
01/01/2025	31/12/2025	2,00%	321	11,02
		TOTALI	**11.224**	**502,54**

Tabella interesse legale dal 21/04/1942

Il totale degli oneri attualizzato sarà:

€ (671,16 + 502,54) = € 1.173,70

Agli oneri concessori anzidetti si sarebbero dovuti sommare:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-diritti di segreteria: € 240,00
-trascrizione provvedimento € 262,00
esclusi bolli laddove necessari

Quindi, per concludere, per quanto su illustrato i costi relativi alla definizione del condono, qualora fosse stato possibile ricostruire il fascicolo andato distrutto, sarebbero stati:

-oblazione, (conguaglio), attualizzato secondo tasso legale	€ 5.736,42
-oneri urbanizzativi attualizzati secondo tasso legale	€ 1.173,70
-diritti di segreteria	€ 240,00
-trascrizione provvedimento	€ 262,00
Totale	€ 7.412,12

Quindi tale importo è quello che - molto verosimilmente – si sarebbe dovuto corrispondere nel caso di definizione della istanza di condono.

Per la sanatoria art.36 i costi da considerare sono quelli già accennati in precedenza: contributo di costruzione in misura doppia, (espresso in percentuale sul computo delle opere).

Si devono considerare anche gli Oneri di Urbanizzazione di €/mc 28,17 (cfr. *Provvedimento n. 1309/urb. delibera C.C.N. n.50 del 24/10/2013*), almeno per la parte in ampliamento, (cfr. angolo cottura – cucinino – ricavato in veranda), di:

mc (2.90 x 2.40) x 2.55H = mc 17.75 x € 28,17 = € 500,02

Si fornisce uno stralcio della delibera citata qui di seguito:

Aggiornamento aliquote per la determinazione del contributo degli oneri di urbanizzazione per l'anno 2015				
Riferimento deliberazione Consiglio Comunale n. 50 del 24/10/2013				
Punt	Descrizione sintetica		delib. C.C. 50/2013 Euro	agg. anno 2015 Euro
1	Nuove costruzioni residenziali in genere: interventi di cui al successivo numero 2, qualora gli edifici ricadano fuori dalle zone territoriali omogenee "A" e "B" -	al mc	28,02	28,17

Deve sommarsi agli oneri di urbanizzazione il Contributo sul Costo di Costruzione.

A tal riguardo, prendendo a riferimento un costo totale al mq per costruzione di tipo economico di € 800,00 il costo di costruzione del cespite risulta:

per il tipo di costruzione, economico, quindi con finiture non di lusso:

€/mq 800,00 x mq commerciali 105,85 = € 84.680,00 quindi € 85.000,00

Il costo preso a riferimento rappresenta una stima di mercato media attuale del costo totale "chiavi in mano" considerato il livello di finiture e materiali, esclusi il costo del terreno, oneri burocratici, progettazione, IVA e tasse.

Il contributo sul costo di costruzione da pagare corrisponde a:

Contr. Costo Costr.= a x costo costr.

dove:

-*Contr. Costo Costr.* = Contributo sul Costo di Costruzione

-*a* = aliquota ordinaria

-*costo costr.* = costo di costruzione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'aliquota ordinaria è determinata per classi di edifici, z.t.o (zone territoriali omogenee) e popolazione ed è del 9%, secondo prospetto di calcolo ai sensi della ex L. 10/1977 (Legge "Bucalossi", dove si sono determinate:

-classe edificio: classe I
-z.t.o.: diversa da zone "A" e "B" di PRG
-popolazione: Comune con popolazione > 100.000 ab.

L'aliquota ordinaria, ai fini della sanatoria art.36, come già accennato si applica, in misura doppia, (a titolo oblativo), per cui il Contributo sul Costo di Costruzione sarà:

2 x 9% di € 85.000,00 = € 15.300,00

Completano il "quadro costi" i diritti di segreteria da versarsi nel caso di richieste di Permessi di Costruire in sanatoria art.36 che attualmente ammontano a € 1.500,00, (cfr. *Deliberazione CCN n.04 sul dissesto finanziario del 29/01/2019*).

A questi si sommano i costi di trascrizione del provvedimento presso la *Conservatoria dei RR.II.* competente che ammontano attualmente ad € 262,00.

Quindi, per la regolarizzazione del complesso degli abusi individuati in sede di accertamenti - mediante sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001, (cd. "*Accertamento di conformità*") - i costi saranno i seguenti:

-per Oneri di Urbanizzazione (ex art.5 L.10/1977)	€ 500,02
-per Contributo sul Costo di Costruzione (ex art.6 L.10/1977)	€ 15.300,00
-per diritti di segreteria	€ 1.500,00
-per trascrizione provvedimento in sanatoria (Conservatoria RR.II.)	€ 262,00
TOTALE	€ 17.562,02

esclusi naturalmente i valori bollati, laddove occorrano.

…le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere

Si è riscontrato che in sede di inoltro della istanza di condono, il deb.esec. n.q. di titolare della medesima ha autoliquidato - quindi autodeterminato - le somme a titolo di oblazione, corrisposte in n.5 versamenti, come meglio illustrato nello stralcio dell'atto di donazione delle pagine da 15 a 27.

Tali somme sarebbero state oggetto di conguaglio con incremento dovuto agli interessi al tasso legale vigente di volta in volta da considerarsi a partire dalla data di presentazione della domanda ad oggi, previa determinazione della somma esatta in base agli importi di oblazione statuiti dalla legge sul secondo condono, (L.724/94), che si basano sulla *Tabella B* art.39 comma 5, allegata alla legge.

Tali importi oblativi sono stabiliti in £ 800.000 per opere abusive fino a 100 mc, con limite a £ 7.000.000 per opere abusive fino a 750 mc.

Si riporta nella prossima pagina uno stralcio della tabella anzidetta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA B.
(v. articolo 39, comma 5).

IMPORTO FISSO DA VERSARE ENTRO IL 31 DICEMBRE 1994

Tipologia di abuso	Importo dovuto Lire
Opere edilizie fino a 100 metri cubi	800.000
Opere edilizie fino a 200 metri cubi	2.000.000
Opere edilizie fino a 400 metri cubi	4.000.000
Opere edilizie fino a 750 metri cubi	7.000.000
Opere edilizie oltre 750 metri cubi	*((10.000 a m3 oltre all'importo previsto fino a 750*

La relativa determinazione dell'ammontare delle oblazioni è già stato sviluppato nel corso del presente paragrafo.

In conclusione, relativamente il quesito k. si sono verificate:
-la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n.380/2001;
-eventuali costi della stessa;
-verifiche sulla presentazione di istanze di condono;
-il soggetto istante;
-la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata;
-lo stato del procedimento;
-i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria;
-eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^comma** della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi

*Verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^comma** della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01***

Il cespite poteva essere "condonato" andando a definire il procedimento amministrativo già esistente (ma distrutto) concernente l'istanza presentata a suo tempo dal deb.esec. (istanza n.prot.11662 del 25/02/1995 di cui già disquisito più volte nel corso della relazione), ferma restando, naturalmente, la possibilità di ricostruire il fascicolo. Può essere "sanato" tuttavia mediante presentazione di un procedimento amministrativo ex novo di accertamento di conformità (sanatoria art.36). Quest'ultima soluzione è auspicabile poiché potrebbe ricomprendere gli abusi nel loro complesso, quindi il cespite stesso (poiché realizzato in assenza di concessione) più gli ulteriori abusi riscontrati.

Relativamente le condizioni di cui al 6^comma dell'art. 40 della legge sul riordino urbanistico va senz'altro detto che vi è sì la possibilità di presentare istanza di sanatoria entro 4 mesi dall'atto di trasferimento (il decreto di trasferimento giudiziale) però cosa importante, le ragioni di credito devono essere sorte in data anteriore alla data in vigore della legge. Queste possono essere senz'altro considerate non stagnanti ai termini previsti dalla legge 47/85 quindi il 30 ottobre del 1983 e "prorogate" quindi alla legge sul terzo condono, ossia al 31 marzo 2003.

Ma nella nostra trattazione dette "ragioni del credito" per cui si procede sono da ricercarsi nell'atto di pignoramento del 2024. E parimenti, si crede, anche nel precedente procedimento R.G.E. 384/2014 in cui la creditrice procedente interveniva ex art.111 c.p.c.

Quindi alla luce di queste riflessioni, per il cespite oggetto della procedura - ancorché sarebbe stato suscettibile dell'ottenimento del provvedimento in condono se si fosse potuto ricostruire il fascicolo - non vi è più la possibilità di presentare una istanza di condono ex novo entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento.

*…chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003***

Nel corso della presente relazione si è dato ampio respiro al fatto che il deb.esec il 25/02/1995 presentava al Competente Ufficio Condono del Comune di Catania istanza di Condono n. prot. 11662 ai sensi del cosiddetto "secondo condono" di cui al'art.39 della Legge n.724/1994, riguardante opere edilizie abusive ultimate entro il 31 dicembre 1993, comprese quindi nell'arco temporale compreso tra l'1 gennaio 1978 e il 31 dicembre 1993. (La legge fu istituita principalmente per estendere i termini di sanatoria e per integrare domande incomplete presentate con il primo condono - quello della Legge n.47/1985).

Dunque, il cespite pignorato è già stato inserito in una istanza relativa al secondo condono.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il D.L. 269/2003 introduce la Legge n.326/2003 sul cd. terzo condono i cui termini per presentare istanze sono ampiamente scaduti (i termini inizialmente stabiliti al 31 marzo 2003 slittarono al 10 dicembre 2004).

Oggi, quindi, non è più possibile richiedere nuove istanze ai sensi di detta legge.

Va senz'altro detto che se si fosse potuto ricostruire il fascicolo originario di condono - sulla scorta della documentazione (minima) richiesta dal Comune - sarebbe stato preferibile che si concludesse tale procedimento già peraltro ormai avviato, (anche se distrutto), con definitivo rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, (Condono art.39 Legge 724/1994).

…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

Per le ragioni già esposte l'Ufficio Condono non ha potuto fornire evidenze al riguardo.

Tuttavia lo scrivente ha fornito una quantificazione delle somme e a titolo di oblazione e a titolo di oneri concessori per entrambe le soluzioni atte a regolarizzare gli abusi.

…precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi

La procedura amministrativa riguardante il cespite oggetto del presente procedimento era quella relativa l'istanza di condono presentata il 25 febbraio del 1995 e esistente fino all'1 novembre del 1997, (data dell'ormai noto incendio), quindi non più pendente ormai - tuttavia ricostruibile - secondo quanto già spiegato.

Non si ha contezza di procedure sanzionatorie nascenti in seno alla predetta istanza, o per meglio dire, non si è potuto venire a conoscenza (e questo per evidenti cause di forza maggiore, già ampiamente affrontate nel corso della trattazione), dell'esistenza di conteggi e quantificazioni del saldo, (con interessi legali), di somme oblative all'evenienza già determinate d'ufficio, (il competente *Ufficio Condono* del Comune di Catania, per l'appunto).

Tuttavia, lo scrivente ha già quantificato nelle pagine precedenti gli importi oblativi che, fermi restando gli eventuali conteggi d'ufficio che si sarebbero effettuati in caso di definizione del condono distrutto, restituiscono un metro di valutazione della entità degli stessi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

m. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso

Dato che non è stato possibile avere ragguagli al riguardo da parte del Comune, si proverà a fornire una illustrazione circa la sanabilità (o meno) del cespite abusivo oggetto di procedura.

La sanabilità investe requisiti più propriamente riguardanti la conformità alla disciplina e urbanistica, e edilizia.

I requisiti di conformità alla disciplina urbanistica sono da ricercarsi tra quelli più strettamente previsti dalla legge sul condono secondo cui è stata resa istanza al Comune.

Orbene, i principali sono:

-il requisito temporale secondo cui l'opera doveva essere stata ultimata entro il 31 dicembre 1993;

-lo stato di avanzamento dei lavori: doveva essere realizzata almeno la struttura portante (per opere non ultimate), oppure dovevano essere completati almeno il rustico e la copertura (per opere ultimate);

-requisito dimensionale: gli ampliamenti non dovevano essere superiori al 30% e non oltre i 750 mc.

Erano escluse dalla sanatoria le opere realizzate su aree sottoposte a vincoli di tutela ambientale, paesaggistica, storica e culturale.

Relativamente il primo requisito non si può fornire una risposta certa; quello che si può dire al riguardo è che quale documentazione obbligatoria da produrre a corredo delle istanze di condono vi era la dichiarazione sulla data di ultimazione delle opere da rendersi sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Allora si immagina (ma non v'è certezza assoluta) che tale documentazione sia stata ricompresa nella istanza resa all'epoca dal deb.esec. poiché, in quanto obbligatoria, doveva essere prodotta pena il rigetto della istanza, o tutt'al più oggetto di richiesta quale integrazione documentale;

il requisito relativo lo stato delle opere andava anch'esso certificato: tale certificazione resa in forma di atto sostitutivo l'atto notorio è indispensabile per poter ricomprendere le opere da condonare pena il rigetto della istanza, (o tutt'al più richiesta di integrazione documentale); quindi l'idea dello scrivente è che sia stata a suo tempo prodotta;

i requisiti dimensionali di mc 750 max sono rispettati poiché il cespite ha una superficie coperta di mq 96.15 per un'altezza interna media di mt 3.15, il che restituisce una cubatura di:

Vol. = mc (96.15 x 3.15 $H_{int.media}$) = mc 302.87

Relativamente i requisiti di conformità edilizia lo scrivente ha consultato le previsioni di *PRG*, più in particolare ciò che è definito nelle *NTA*.

Il rione S. Giorgio, zona ove ricade il cespite pignorato, è una cosiddetta zona "167", fa parte quindi delle aree di espansione di Catania che rientrano nei *Piani di Edilizia Economica e*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Popolare (P.E.E.P), stabiliti appunto dalla legge n.167 del 18/04/1962, (più precisamente è una zona C -167, di espansione ai sensi dell'anzidetta legge).

Nella zona classificata con la lettera "C" del *PRG* la cubatura massima consentita dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria di mc/mq 8. Le costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) disposizione marginale lungo il filo degli allineamenti stabiliti dal PRG, oppure disposizione di corpi lineari a pettine attestate sul filo stradale;

b) altezza massima metri 24,10 ed in ogni caso mai superiore a 1+1/4 della larghezza della strada;

c) è vietata qualsiasi costruzione accessoria nei distacchi;

d) i distacchi minimi dai fronti di maggiore lunghezza dei corpi di fabbrica non devono essere inferiori alla media delle altezze massime dei due fabbricati, quelli tra i fronti di testata dei corpi di fabbrica ma inferiore a metri lineari 12;

e) i distacchi medi del fabbricato dai confini del lotto non inferiore alla metà dell'altezza per i fronti di maggiore lunghezza e di 1/4 dall'altezza per i fronti di testata; tali distanze in ogni caso mai inferiori a ml 6,00.

Sono vietati i cortili chiusi nell'interno dei singoli lotti.

Qualora venga adottata la disposizione a pettine, i corpi di fabbrica non devono essere più lunghi di ml 80,00 e debbono essere disposti in modo da rendere possibile l'orientamento più favorevole per gli edifici.

Sono consentiti i corpi bassi anche a filo stradale, di altezza non superiore al metri 4,50 per collegare le testate degli edifici a pettine, nonché per assicurare la continuità di eventuali portici nel caso di edifici col fronte maggiore sul filo stradale.

Nelle predette zone, attraverso piani volumetrici consorziali convenzionati estesi a zone edificabili comprendenti uno più isolati interi, ciascuno della superficie minima di metri quadrati 5000, dove per isolato si intende un appezzamento di terreno edificabile delimitato da strada o da spazi pubblici, potranno essere disposti volumi o composizioni di volumi diversi da quelli indicati nelle norme, (costruzione a blocco isolato), purché essi risultino da un progetto unitario e a condizione che i fabbricati non superino in altezza metri 30,70, che il volume costruibile sia quello risultante dell'applicazione dell'indice di zona (mc/mq 8) e che il 20% dell'effettiva superficie dell'appezzamento edificabile sia riservato all'uso pubblico e salvo sempre il rispetto delle prescrizioni per i distacchi minimi dei fabbricati e le distanze dei confini.

Detti piani volumetrici consorziali convenzionati dovranno essere redatti tenendo conto dell'ambiente naturale o urbano preesistente ed in esso trovare organico inserimento.

Quindi, considerato che il cespite, ma più in generale lo stabile di cui fa parte, il quale rientra nei dettami suindicati, quindi, in sunto:

a) disposizione marginale lungo il filo degli allineamenti stabiliti dal PRG;

b) altezza massima contenuta entro mt 24,10 poiché risulta essere a n.3 elevazioni fuori terra quindi considerata un'altezza media di piano di 3,30 mt risulterebbe essere di:

H_{max} = mt 3.30 x n. 3 = 9,90 mt (al netto della altezza delle coperture a tetto a falde inclinate);

c) i distacchi medi del fabbricato dai confini del lotto mai inferiori a ml 6,00

si ritiene conforme come per le prescrizioni di carattere urbanistico anche per le prescrizioni edilizie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per cui, considerato tutto quanto su esposto, considerata la conformità alle previsioni urbanistiche nonché a quelle di piano (previsioni edilizie), considerato anche che il cespite oggetto di procedura esecutiva non rientra tra i casi di insanabilità di cui agli artt.32 e 33 della legge sul riordino urbanistico n.47/1985, (art.32 per opere su aree vincolate che possono comunque essere sanate e art. 33 per opere in zone sottoposte a vincolo assoluto di inedificabilità), si ritiene che il bene oggetto di esecuzione possa ritenersi suscettibile di sanabilità.

Quindi, in conclusione, considerati i requisiti di sanabilità su esposti, si ritiene che non sia necessario quantificare oneri per la demolizione, in quanto l'opera possiede requisiti che possono portare alla sanabilità, quindi alla "messa in regola".

…verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali

Conseguenza logica degli aspetti su esposti è che non siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti pubblici Territoriali.

È auspicabile quindi che l'obiettivo condiviso utente/ente locale sarà quello di definire il procedimento di sanatoria art.36, nei modi fin qui illustrati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Quanto a vincoli del genere rileva solamente l'esistenza di una servitù di accesso e manutenzione al locale vasche che è, per atto, condominiale, (lo si può vedere dalla disamina del rogito prodotto alle pagine da 15 a 27, più precisamente si veda quanto specificato all'art.5).

Il bene oggetto di procedura è in condominio poiché istituito automaticamente per C.C. e non vi è notizia di formalità gravanti su di esso.

…ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso

Non si registra l'esistenza di contratti di cessione di cubatura, servitù a non edificare o vincoli di inedificabilità, né trascritti, né derivanti da norme urbanistiche, né specificate nel PRG o NTA del Comune per la specifica z.t.o. ove risulta dislocato il bene oggetto di esecuzione

Per quanto concerne invece accordi urbanistici ad esempio tra il Comune e il deb.esec. si deve considerare che non possono esistere accordi nascenti in seno al procedimento di Condono che interessa il deb.esec. poiché tali procedimenti ciò non di meno quelli di sanatoria e più in generale quelli che sottostanno l'attività di repressione degli abusi edilizi risultano incompatibili per loro natura con la stipula di accordi urbanistici (come per esempio quelli previsti dalla legge sul *Procedimento Amministrativo* - cfr. art.11 L.241/1990). Gli accordi urbanistici pubblico-privato si utilizzano per pianificazione edilizia, (vedi piani di lottizzazione, ad esempio) e non nei procedimenti di regolarizzazione di abusi edilizi.

La rilevanza di questi principi è che la negoziazione tipica che sta alla base degli accordi di questa fattispecie è irrimediabilmente incompatibile con un provvedimento di condono (o di sanatoria) che già di per sé sono atti vincolati, quindi non discrezionali, come può essere invece un accordo urbanistico.

…o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Non esistono vincoli di tale natura, l'immobile non è un immobile vincolato ai sensi dellart.10 del "*Codice dei Beni culturali e del Paesaggio*".

Insiste tuttavia in zona d'ambito soggetta a vincolo paesaggistico di cui al *Piano Paesaggistico di Catania*, (*ambiti regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16 e 17*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente*

L'unico vincolo esistente ed accertato è quello nascente dall'atto di donazione per servitù di accesso (passaggio) al locale vasche acqua potabile e motore dell'acqua potabile.

Come riportato nell'anzidetto rogito, il cespite è gravato da tale peso imposto il cui valore si può determinare mediante il deprezzamento (o svalutazione) dell'area oggettivamente asservita, cioè il cortile esclusivo, applicando un coefficiente ad hoc. Si adotta quindi un coefficiente molto leggero (2%) poiché trattasi di una servitù pedonale che - ancorché permanente – è in realtà occasionale e saltuaria, (eventuali controlli ed ispezioni al locale vasche e al motorino di sollevamento si verificherebbero solo all'occorrenza), quindi tale da non cagionare particolari limitazioni riguardo l'uso e la fruizione del cortile.

Per cui, si applicherà la seguente formula, considerando la sup. commerciale:

$V_{area\ svalutato} = V_{area} \times C_{sv}$

dove:
-V_{area} = valore commerciale dell'area del cortile esclusivo
-C_{sv} = coefficiente di svalutazione applicato

Si avrà quindi:
-area del cortile esclusivo = mq 14,50
-valore commerciale area = 0,10 x mq 14,50 x € 529,05 = € 767,12
-coefficiente di svalutazione applicato = 0,02 (o 2%)

$V_{area\ svalutato} = V_{area} \times C_{sv}$ = € 767,12 – (767,12 x 2%) = € 751,78

con una svalutazione di € (767,12 – 751,78) = € 15,34

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Verifichi se gli immobili pignorati siano ***gravati da censo, livello o uso civico***

Nell'atto di provenienza non vi è evidenza di tali vincoli; esso fa riferimento all'acquisto dell'appezzamento di terreno ove sorge la palazzina di cui fa parte il cespite pignorato, evidenziando la relativa provenienza per compravendita stipulata per atto ricevuto dal notaio Ferdinando Portale da Catania il 31 dicembre 1971 registrato al numero 847, ove viene specificato solamente che la parte donante *P.C.* e *LA. R. G.* "*…garantisce altresì l'assoluta libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, arretrati di imposte, tasse ed oneri (anche condominiali) di qualsiasi genere".*

Il *Certificato di Destinazione Urbanistica* non fornisce evidenze in tal senso, meno che per l'ubicazione in zona di influenza dell'impianto aeroportuale di *Fontanarossa* e *Sigonella* ai sensi dell'art.707 del "*Codice della Navigazione Aerea",* (si veda il *c.d.u.* di pagina 45 e seguenti).

Considerando quindi che il *c.d.u.* avrebbe dovuto fornire indicazioni al riguardo, si adotta l'inesistenza di vincoli di tal natura.

…e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

Assumendo per certa l'insussistenza di tali vincoli, risulta che non vi è necessità di affrancazione, o diversamente, qualora fossero esistiti detti vincoli, che si è già eventualmente verificata.

…se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Il debitore acquisisce il diritto di proprietà per donazione e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

q. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

*Accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione*

Non si ha notizia di spese fisse di gestione o manutenzione condominiali poiché il condominio non risulta essere costituito di fatto, (pur essendosi formato automaticamente ai sensi dell'art.1117 C.C.). Lo stabile - all'epoca della c.t.u. – risulta essere a conduzione familiare, non c'è amministrazione condominiale; non esistono scritture contabili, estratti conto, bilanci di gestione ordinaria e straordinaria, né preventivi né consuntivi.

*…di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto*

Non esistono delibere riguardanti spese straordinarie: il condominio non si è costituito e non esiste assemblea condominiale alcuna che abbia deliberato in tal senso.

*…di eventuali **spese condominiali non pagate** negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*

Non vi è traccia di arretrati e pregressi, non esistono scritture contabili, per i motivi già espressi.

…lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Si è appreso dalla disamina dell'atto di pignoramento che il creditore procedente interveniva già nel contesto del proc. R.G.E. n.384/2014, al fine del soddisfo del proprio credito nei confronti del figlio del deb.esec., (signor P.C. nato l'1/02/1974), di cui si riporta un passaggio relativo all'anzidetto intervento: *"(omissis)……all'esito della quale il credito è stato recuperato solo parzialmente".*

Si riporta nella pagina successiva lo stato di detto procedimento, consultato ed estratto direttamente dal *Portale del Processo Civile Telematico*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Uffici e registri

Regione * Sicilia

Uffici giudiziari * Tribunale Ordinario - Catania

Registro * Esecuzioni Immobiliari

Stai consultando Regione **Sicilia -** Uffici giudiziari **Tribunale Ordinario - Catania -** Registro **Esecuzioni immobiliari**

Esecuzioni Immobiliari

Dettaglio

- **Numero ruolo generale:** 384/2014
- **Oggetto del fascicolo:** Espropriazione immobiliare post L.80
- **Data di iscrizione a ruolo:** 07/04/2014
- **Giudice:** CHISARI MARIA ANGELA
- **Stato del fascicolo:** DEFINITO
- **Data prossima udienza:**

Elenco delle tipologie di parti:

- **Nome:** ***** **Cognome:** B**** **Tipo:** Creditore **Codice fiscale:** 0********** **Avvocato:** B***** A******
- **Nome:** C***** **Cognome:** P**** **Tipo:** Debitore **Codice fiscale:** P********** **Avvocato:**
- **Nome:** ***** **Cognome:** R**** **Tipo:** Creditore Intervenuto **Codice fiscale:**0********** **Avvocato:** A***** A******

Elenco delle righe di storico:

- 07/04/2014 - ISCRIZIONE A RUOLO
- 07/04/2014 - ASSEGNAZIONE A GIUDICE
- 30/04/2014 - DEPOSITO ISTANZA DI VENDITA
- 30/04/2014 - DEPOSITO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO
- 07/07/2014 - DEPOSITO DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE / RELAZIONE NOTARILE
- 07/07/2014 - DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE
- 26/02/2016 - SOSTITUZIONE GIUDICE
- 26/02/2016 - SOSTITUZIONE GIUDICE
- 10/05/2016 - DEPOSITO INTERVENTO
- 23/05/2016 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 19/09/2016 - NOMINA CTU
- 19/09/2016 - FISSAZIONE PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI
- 30/09/2016 - GIURAMENTO CTU
- 10/10/2016 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 18/11/2016 - RIGETTO ISTANZA GENERICA
- 19/11/2016 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 14/12/2016 - ATTO NON CODIFICATO
- 10/01/2017 - DEPOSITO INTERVENTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 26/01/2017 - DEPOSITO ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE PER IL DEPOSITO PERIZIA
- 13/02/2017 - RINVIO DI UDIENZA
- 23/02/2017 - DEPOSITO PERIZIA CTU
- 22/05/2017 - RINVIO DI UDIENZA
- 23/05/2017 - DEPOSITO ISTANZA DI LIQUIDAZIONE CTU
- 10/07/2017 - LIQUIDAZIONE CTU
- 02/10/2017 - RINVIO D'UFFICIO
- 18/10/2017 - RISERVA
- 23/11/2017 - ATTO NON CODIFICATO
- 24/11/2017 - FISSAZIONE UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI
- 09/02/2018 - DEPOSITO COSTITUZIONE CREDITORE PER SUCCESSIONE DEL CREDITO
- 12/02/2018 - RISERVA
- 01/03/2018 - NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI (IN LUOGO DEL DEBITORE)
- 01/03/2018 - NOMINA PROFESSIONISTA DELEGATO
- 01/03/2018 - DELEGA TOTALE DEL FASCICOLO
- 01/03/2018 - NOMINA PROFESSIONISTA DELEGATO
- 11/04/2018 - ATTO NON CODIFICATO
- 27/11/2018 - DEPOSITO RELAZIONE PERIODICA DEL DELEGATO
- 13/12/2018 - DEPOSITO INTERVENTO
- 01/03/2019 - NOMINA PROFESSIONISTA DELEGATO
- 18/03/2019 - ATTO NON CODIFICATO
- 19/03/2019 - DEPOSITO ISTANZA (EX. ART. 41 L.385/93)
- 21/03/2019 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 17/04/2019 - MINUTA DECRETO DI TRASFERIMENTO
- 27/05/2019 - EMISSIONE DECRETO DI TRASFERIMENTO
- 10/06/2019 - INVIO ATTO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- 10/06/2019 - ANNOTAZIONE
- 27/06/2019 - DEPOSITO PRECISAZIONE CREDITO
- 05/07/2019 - RITORNO ATTO DALL' AGENZIA DELLE ENTRATE
- 22/07/2019 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 16/09/2019 - ATTO NON CODIFICATO
- 24/09/2019 - REINVIO ATTO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- 30/10/2019 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 05/11/2019 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 12/11/2019 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 12/11/2019 - DEPOSITO ISTANZA (EX. ART. 41 L.385/93)
- 13/12/2019 - LIQUIDAZIONE PROFESSIONISTA DELEGATO
- 13/12/2019 - ATTO NON CODIFICATO
- 13/12/2019 - ACCOGLIMENTO ISTANZA (EX. ART. 41 L.385/93)
- 13/12/2019 - LIQUIDAZIONE PROFESSIONISTA DELEGATO
- 13/12/2019 - LIQUIDAZIONE CUSTODE
- 13/12/2019 - ATTO NON CODIFICATO
- 13/12/2019 - ATTO NON CODIFICATO
- 28/02/2020 - PROPOSTA PROGETTO DI DISTRIBUZIONE
- 05/03/2020 - FISSAZIONE UDIENZA DI APPROVAZIONE RIPARTO
- 31/03/2020 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 20/04/2020 - ATTO NON CODIFICATO
- 20/04/2020 - ANNOTAZIONE
- 27/04/2020 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 04/05/2020 - DEPOSITO ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO
- 11/05/2020 - ACCOGLIMENTO PIANO DI RIPARTO
- 03/05/2024 - CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO
- 06/03/2025 - CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO

Lo stato del procedimento risulta definito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009