

---

**TRIBUNALE DI CATANIA  
VI SEZIONE CIVILE**

**Procedimento  
n° 313/2020 R.G.Es.**



---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**G.E.: Dott.ssa Maria Angela Chisari**

**Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morabito**



## INDICE

1. Premessa	pag. 1
2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti	pag. 2
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 4
4. Evasione del mandato:	pag. 7
a) <i>Identifichi esattamente i beni pignorati,[...];</i>	pag. 8
b) <i>verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento [...]</i>	pag. 15
c) <i>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...]</i>	pag. 15
d) <i>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i,[...]</i>	pag. 16
e) <i>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere [...]</i>	pag. 18
f) <i>accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	pag. 19
g) <i>provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...]</i>	pag. 19
h) <i>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [...]</i>	pag. 25
i) <i>accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia [...]</i>	pag. 28
j) <i>verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che [...]</i>	pag. 33
k) <i>In caso di immobili abusivi, <b>ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile</b> [...]</i>	pag. 34
l) <i>Verifichi l'esistenza <b>di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale</b> [...]</i>	pag. 35
m) <i>Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello od uso civico [...]</i>	pag. 35
n) <i>Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, [...]</i>	pag. 35
o) <i>Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o [...]</i>	pag. 35
p) <i>Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi[...]</i>	pag. 36



q) determini il valore di mercato di ciascun immobile [...]	pag. 47
q.1. Calcolo della superficie commerciale	pag. 48
q.2. Metodo di stima adottato	pag. 49
q. 3. Stima	pag. 50
r) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto [...]	pag. 64
s) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...]	pag. 65
t) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna [...]	pag. 67
u) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza [...]	pag. 67
v) Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura [...]	pag. 67
Conclusioni	pag. 68
Scheda riepilogativa - lotto 1	pag. 70
Scheda riepilogativa - lotto 2	pag. 71



TRIBUNALE DI  
CATANIA VI SEZIONE

CIVILE

Procedimento n° 313/2020 R.G.Es.

promosso da Ibla s.r.l.

contro [REDACTED] e [REDACTED]

**Consulenza Tecnica d'ufficio**

1. Premessa – 2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. 3. Descrizione delle operazioni peritali; 3.1. Descrizione degli immobili; 3.2. Dotazioni impiantistiche; 4. Evasione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene – 5. Conclusioni - 6. Allegati: All. 1 – Verbale delle operazioni peritali; All. 2 – Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F.33 per il cespite 1; dalla F. 1 alla F. 27 per i cespiti 2 e 3), corredata da planimetrie di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico; All. 4 – Documentazione urbanistica- Comune di Paternò; All. 5 – Documentazione urbanistica- Comune di Calatabiano; All.6 – Atti di provenienza. All. 7 - Ispezioni ipotecarie; All. 8. Planimetrie in scala; All. 9 – Comunicazioni alle parti.

1

**1. PREMESSA**

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito**, con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina notificato in data 21/02/2022 e successiva accettazione dell'incarico in data 22/02/2022, riceveva dal G.E. Dott.ssa Chisari Maria Angela della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 313/2020, promosso dalla Ibla s.r.l. nei confronti dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Maria Elena Morabito". To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "N. 1683 MORABITO MARIA ELENA ARCHITETTO Sezione VI Catania 2004". The outer ring of the stamp contains the text "ALBO DEGLI ARCHITETTI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI CATANIA".

## 2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

- In data 03/02/2010 presso i locali della B.A.P.R., alla presenza del Notaio Dott. Adele Giunta, veniva stipulato Atto di mutuo fondiario, Rep. N° 82369 Racc. n° 12371, reg.to lo 08/02/2010 e reso esecutivo in data 22/02/2010, tra la Banca Agricola Popolare di Ragusa, Società cooperativa per azioni s.r.l. ed i sigg. [REDACTED], C.F. [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED] coniugati in regime di comunione dei beni, con il quale atto la Banca concedeva mutuo per la somma di € 130.000,00, da rimborsare in anni 20 con scadenza dallo 03/03/2010 sino allo 03/02/2030. A garanzia del suddetto mutuo i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] concedevano ipoteca per € 195.000,0, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Imm. di Catania ai nn. 6863/1652 dello 09/02/2010, sul seguente immobile:
  - *Appartamento a piano I e II composto da complessivi vani catastali sei e mezzo, confinante a Nord con Proprietà [REDACTED] ad Est con proprietà di terzi, a Sud con proprietà [REDACTED] ad Ovest con area su via Strano [...] Il tutto censito al N.C.E.U. di Paternò al Fg. 60, part. 125 sub. 7, via Strano n° 23, P.T-1-2 Cat. A/3 Cl 5, vani 6.5, R.C. € 469,98.*
  - A seguito di inadempienza nei pagamenti rateali per n° 27 rate scadute dal 30/01/2012 allo 03/03/2014, essendo decaduta la parte mutuataria dal beneficio del termine e risultando debitrice nei confronti della Banca della somma di € 131.398,26, oltre ad accessori di mora, la parte mutuataria notificava agli



esecutati, in data 26/02/2020, Atto di precetto col quale si intimava loro di pagare entro dieci giorni dalla notifica la somma di € 169.498,88, oltre accessori ed interessi contrattuali; tale somma risultava comprensiva di:

- € 20506,50 per n° 27 rate scadute e non pagate, € 110.891,76 quale residuo capitale alla data dello 03/03/2014, € 37.509,68 per interessi corrispettivi allo 03/03/2014 e moratori al 14/02/2020, € 450 per compenso redazione atto di precetto oltre spese generali, iva e C.P.A. Durante tale iter a seguito di atto di cessione di crediti stipulato in data 09/08/2018, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, la parte mutuataria diveniva la IBLA s.r.l. con sede in Conegliano (Tv) via V. Alfieri 1, e per essa in data 25/06/2019 la doBank s.p.a., ora doValue S.p.A., in qualità di mandataria della IBLA s.r.l., rappresentata nel procedimento dall'Avv. Valerio Scelfo del Foro di Catania;
- In data 19/06/2020, rimasta senza effetto l'intimazione al pagamento, la doBank dichiarava di voler sottoporre a pignoramento i seguenti immobili:
  - a) **la piena proprietà dei sigg.** [redacted] e [redacted] [redacted] nella misura di ½ per parte di appartamento sito in Paternò via Strano 23 censito al N.C.E.U. di Paternò al Fg. 60, part. 125 sub. 7, via Strano n° 23, P.T-1-2 Cat. A/3 Cl 5, vani 6,5, R.C. € 469,98.
  - b) **La nuda proprietà del sig.** [redacted] relativamente ad appartamento sito in Calatabiano (Ct) via Pirato s.n. piano I, composto da complessivi vani catastali due e mezzo, censito al N.C.E.U. di Calatabiano al Fg. 12, part. 15, sub. 64, Cat. A/3, Cl. 6, vani 2,5 R.C. € 180,76;



- c) **La nuda proprietà del sig. [REDACTED]** relativamente a garage sito in Calatabiano (Ct) via Pirato s.n. piano S1, di mq 14 circa, censito al N.C.E.U. di Calatabiano al Fg. 12, part. 15, sub. 176, Cat. C/6, Cl. 5, mq 14 R.C. € 43,38;
- notifica dell'Atto di pignoramento veniva trasmessa ai debitori esecutati presso l'indirizzo di residenza in data 15/05/2020 e lo stesso veniva trascritto in data 19/06/2020;
- In data 16/12/2021 il Giud. Dott.<sup>ssa</sup> Floriana Gallucci, alla quale risultava assegnato il procedimento, assegnava il fascicolo della Procedura alla Dott.<sup>ssa</sup> Chisari Maria Angela;
  - In data 27/01/2022 la doValue (già doBank) nominava, in sostituzione all'Avv. Scelfo, quale procuratore e difensore nella Proc. Esecutiva 313/2020 del Trib. Di Catania, l'Avv. Giovanni Tumino presso il cui studio, sito in Ragusa, eleggeva domicilio, conferendo allo stesso ogni potere e facoltà di legge.
  - In data 18/02/2022 il Giud. Dott.<sup>ssa</sup> Chisari Maria Angela nominava esperto la scrivente Arch. Maria Elena Morabito.

### 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali negli immobili oggetto di pignoramento sono state eseguite in momenti differenti. Come da comunicazione avvenuta a mezzo raccomandata A/R, in accordo con il debitore esecutato, il giorno 21/03/2022 alle ore 9.30 presso l'immobile ubicato in Paternò via Strano 23, si iniziava il sopralluogo, durante il quale, si effettuava la ricognizione sommaria dei luoghi e si verificava, in prima istanza, la congruità tra stato di fatto e le planimetrie catastali. Tuttavia, per sopraggiunti ed improcrastinabili



The image shows a circular professional stamp for Maria Elena Morabito, an architect. The stamp contains the following text: 'N. 1863 MORABITO MARIA ELENA ARCHITETTO', 'Sezione Catania', and '2004'. The stamp is partially obscured by a handwritten signature in black ink that reads 'Maria Elena Morabito'.

impegni del debitore, si decideva di interrompere e riprendere nella giornata del 25/03/2022.

Durante questo primo sopralluogo il sig. [REDACTED] riceveva comunicazione telefonica da parte procedente, in presenza della scrivente; durante tale conversazione la parte dichiarava di voler dare al più presto notizie sul possibile componimento bonario della vicenda.

Sempre in accordo con la parte, il sopralluogo veniva completato in data 26/03/2022 (in sostituzione del 25/03/2022), effettuando contestualmente rilievo fotografico e metrico, con appunti in separato foglio.

Si stabiliva, inoltre, di eseguire in tempi celeri il sopralluogo sugli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel Comune di Calatabiano; tuttavia, a riguardo, il debitore dichiarava alla scrivente di non essere in possesso delle chiavi degli immobili, perché detenute esclusivamente da terza persona (la madre dello stesso), detentrica del diritto di abitazione.

Le operazioni peritali relative agli immobili di Calatabiano (appartamento e garage) venivano più volte rimandate per motivi di salute del terzo, non ultimo la positività al Covid.

Il sopralluogo, infine, veniva eseguito in data 30/05/2022 in entrambi gli immobili alla presenza del sig. Filippo Giudice.

Per chiarezza da ora a seguire gli immobili verranno identificati con i loro dati catastali.

### **Cespite 1 – Paternò, Fg. 60 Part. 125 sub. 7**

L'unità immobiliare, di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] risulta essere parte di un edificio unifamiliare, costruito in aderenza agli edifici attigui, con affaccio ed ingresso dal civico 23 della



via Strano, traversa della centrale via Vittorio Emanuele. Il piano terra è di fatto costituito da una bottega, di altra ditta, e dall'ingresso all'unità immobiliare, alla quale si accede da un'unica rampa di scale. L'appartamento, di fatto, occupa i piani I e II.

In sede di operazioni peritali dichiarava l'esecutato di aver presentato pratica autorizzativa per i lavori di ristrutturazione eseguiti dopo l'acquisto dell'immobile.



Vista dell'immobile dalla via Strano

Si effettuava sopralluogo in ognuno dei piani e si verificava la congruenza con la planimetria catastale.

### Cespite 2 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 Part. 15 sub. 64

L'appartamento, posto al piano I, fa parte di un complesso edilizio ultimato negli anni '90 nel Comune di Calatabiano, costituito da un corpo di fabbrica suddiviso in n° 6 scale condominiali ognuna delle

*Maria Elena Morabito*  
N. 1983  
MORABITO  
MARIA  
ELENA  
ARCHITETTO  
Sezione di Calatabiano  
2004  
CANTIERI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
CANTIERI PAESAGGISTI CONSERVATORI

quali a servizio degli appartamenti realizzati su 5 piani fuori terra, piano mansarda incluso. Il Piano seminterrato risulta adibito a garage.

Il complesso è raggiungibile da un'entrata carrabile principale posta su via Trifilò Soldato n° 19, attraverso la quale a mezzo vialetto si giunge alla corte interna su cui si apre il prospetto principale dell'edificio. È dotato altresì di un ingresso secondario, dalla via Pirato s.n., che, in realtà conduce esclusivamente al piano garage. L'immobile in oggetto si trova al piano primo della palazzina, scala "D", ed è raggiungibile con scala condominiale o con ascensore. Al piano sono presenti altre due unità immobiliari.

In sede di sopralluogo si evinceva come unica lieve differenza tra planimetria catastale e stato di fatto, la mancanza di divisorio tra il vano d'ingresso adibito a cucina/soggiorno e i vani successivi.

7

### **Cespite 3 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 Part. 15 sub. 176**

L'unità immobiliare è costituita da un box auto, ubicato al piano seminterrato dell'edificio suindicato e raggiungibile o da ingresso carrabile sulla via Pirato, a mezzo rampa d'accesso che conduce alla corsia di manovra e di distribuzione ai vari box, o dalla scala condominiale che giunge sino al piano e che permette l'accesso pedonale.

### **4. EVASIONE DEL MANDATO**

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso gli uffici del Comune di Paternò e di Calatabiano, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.



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;

### Cespite 1 – Paternò Fg. 60 Part. 125 sub. 7

Cespite 1



8

Vista aerea con individuazione dell'immobile nel tessuto urbano

Il bene pignorato è un'unità immobiliare ubicata nella porzione consolidata del tessuto urbano del comune di Paternò, in prossimità della centrale via Vittorio Emanuele; L'edificio di appartenenza, realizzata presumibilmente prima del '42, risulta costruito in aderenza agli edifici limitrofi. Si sviluppa principalmente in profondità, con un fronte stretto sulla pubblica strada e sul fronte posteriore, prospiciente un piccolo cortile di altra ditta.



Nel suo insieme la palazzina risulta costituita esclusivamente da una bottega a piano terra, di proprietà di altra ditta, e dall'immobile in oggetto, il cui ingresso avviene dal civico 23.

Dal portone su strada un'unica rampa permette il superamento del dislivello, conducendo al piano I; di fatto l'unità abitativa si disloca su due piani collegati da scala interna.

L'immobile confina a Nord ed a Sud con proprietà di altre ditte, ad Est con via Strano ed ad Ovest con cortiletto di altra unità immobiliare.

Al piano I sono presenti due ambienti, un piccolo ripostiglio ed un servizio igienico, il quale, in realtà, risulta esterno all'abitazione, collocato in adiacenza alla porta di accesso all'abitazione, con ingresso dal pianerottolo di sbarco e su un livello più alto di circa ml 1.00, superabile attraverso una rampa laterale.

Al piano II, raggiungibile da scala interna, sono presenti due vani ed un servizio igienico. Inoltre, su tale piano, il terrazzino su lato Est dà accesso ad un piccolo locale deposito, coperto da tettoia di tipologia tradizionale. La copertura è a falde con finitura in tegole.

Inoltre, a metà della rampa di accesso che dal piano terra conduce al piano I, risulta ubicato l'ingresso ad un piccolo vano ripostiglio realizzato in un sottoscala e nello spazio sottostante il servizio igienico al piano I.

Di pertinenza esclusiva dell'immobile sono: al piano I, un ballatoio su via Strano ed uno prospiciente il cortiletto interno; al piano II, un terrazzino che dà accesso ad un locale di sgombero, posto sotto una tettoia in struttura lignea e copertura in tegole, in adiacenza alla via Strano ed un piccolo ballatoio con affaccio sul cortiletto interno.

Catastalmente risulta così identificato:



Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
60	125	7	A/3	5	6,5 vani	Totale: 172 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 167 m <sup>2</sup>	€ 469,98

Per quanto attiene la proprietà si evince:

██████████ - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

██████████ - Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████

Il confronto tra stato di fatto e dati catastali permette di attestarne la congruità; a livello planimetrico si ravvisano, invece, le seguenti lievi differenze:

- il locale di sgombero presente nel sottoscala (e di fatto rappresentato da una rampa di scale che in origine da quota piano terra giungeva sino al livello di ingresso al locale) non è segnato come tale;

Al piano I:

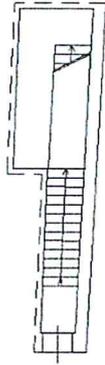
- non è indicata la nicchia presente sulla parete adiacente il pianerottolo di sbarco, che chiude una originaria porta d'ingresso regolarmente murata;
- la superficie del bagno appare lievemente maggiore;
- il balcone interno su cortile di altra ditta giunge sino alla parete di confina con altra ditta.

Al piano II :

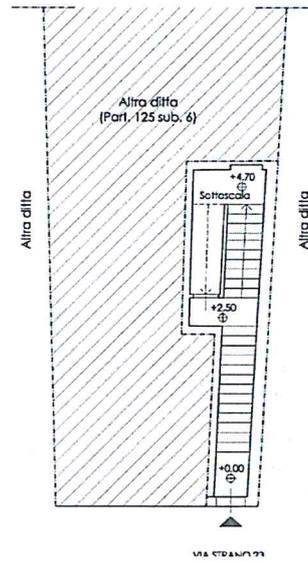
- la parete di chiusura tra la scala ed il vano di ingresso non è presente in planimetria e nel medesimo vano la piccola bucatura



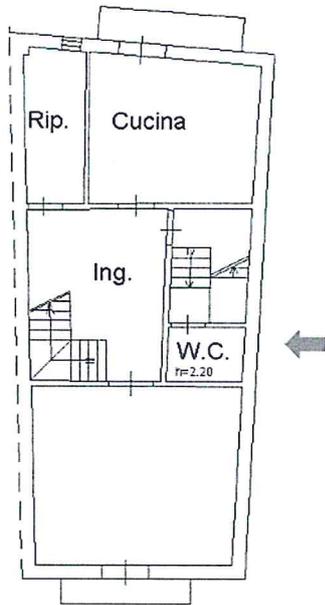
a quota pavimento non è segnata;



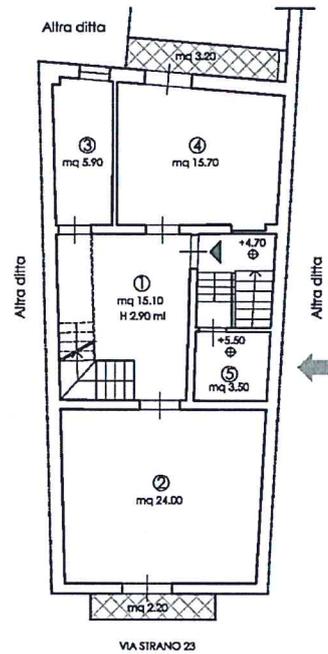
Planimetria catastale – Piano terra



Planimetria Stato di fatto – Piano terra

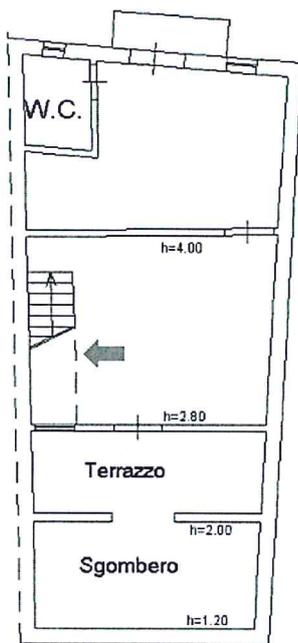


Planimetria catastale – Piano I

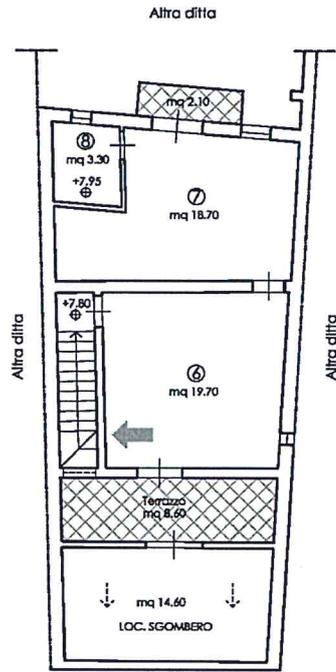


Planimetria stato di fatto – Piano I



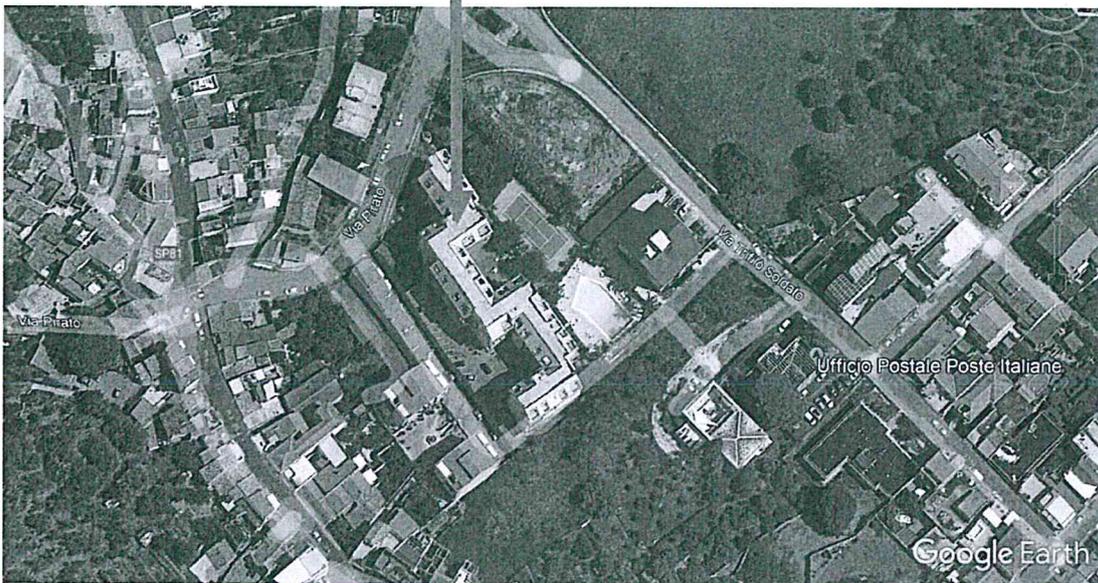


Planimetria Catastale – Piano II



Planimetria stato di fatto – Piano II

**Cespite 2 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 Part. 15 sub. 64**



Vista aerea del tessuto urbano del Comune di Calatabiano in prossimità dell'immobile



Il cespite in oggetto è un appartamento al piano primo della scala "D" di un complesso edilizio, denominato "Residence Bouganville", costituito da n° 6 corpi edilizi realizzati in adiacenza tra loro, ognuno con una scala condominiale, provvista di ascensore, che conduce ai 5 piani realizzati.

Inserito nel tessuto centrale del paese non affaccia direttamente su pubblica via, in quanto dall'accesso carrabile, collocato sulla via Trifilò Soldato al civico 19, un lungo vialetto conduce alla corte ed agli spazi di verde attrezzato pertinenziali, nonché agli accessi alle unità abitative. Stessa cosa si verifica per l'ingresso da via Pirato, al piano seminterrato, dove, in adiacenza alla strada, vi è solo la rampa carrabile, mentre la porzione costruita risulta arretrata.

L'unità abitativa in oggetto è ubicata al piano I e nel suo insieme confina a Nord con area scoperta condominiale, a Sud ed ad Ovest con appartamenti di altre ditte ed ad Est con vano scala condominiale. Dal punto di vista catastale l'immobile è così identificato:

Comune di Calatabiano

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
12	15	64	A/3	6	2,5 vani	Totale: 48 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 45 m <sup>2</sup>	€ 180,76

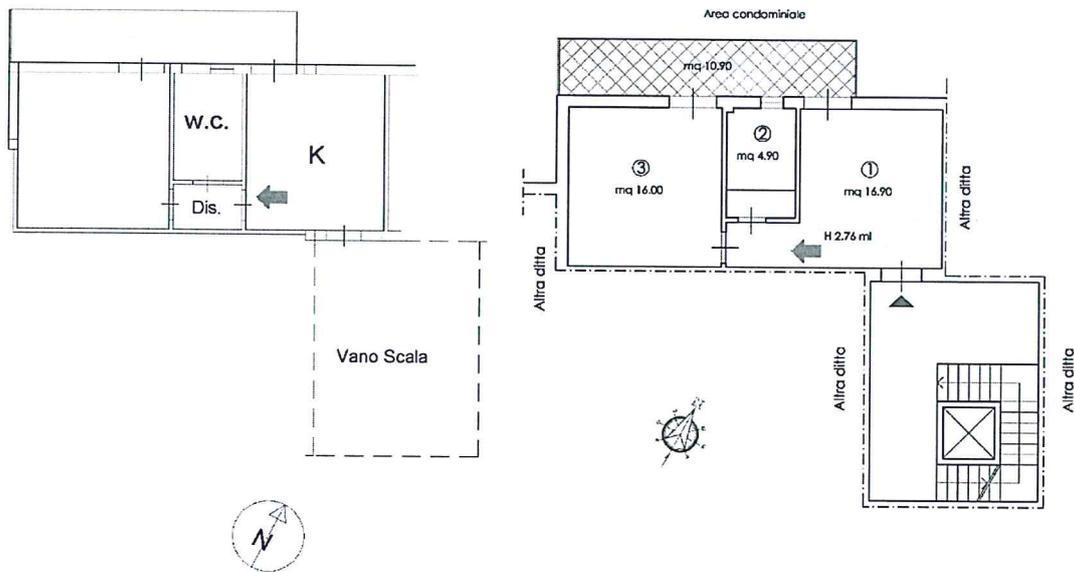
La situazione degli intestati è la seguente:

- [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1
- [REDACTED] con diritto di abitazione

I dati di identificazione catastale risultano corretti; per quanto attiene il confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale reperita si osserva



esclusivamente la mancanza del divisorio di separazione tra il vano d'ingresso e l'accesso a camera letto e servizio igienico.



Planimetria catastale

Planimetria dello stato di fatto

### Cespite 3 – Comune di Calatabiano - Fig. 12 Part. 15 sub. 176

L'unità immobiliare è costituita da un box auto ubicato, al piano seminterrato del complesso edilizio "Residence Bouganville" nel Comune di Calatabiano. Ad esso si accede da ingresso interno pedonale, a mezzo scala condominiale, che conduce alla corsia di distribuzione ai box, e da ingresso carrabile posto su via Pirato. Risulta costituito da un vano unico con un piccolo soppalco sulla parete interna. Si attesta la congruità tra planimetria catastale e stato di fatto, a meno della presenza del pilastro.

Dal punto di vista catastale l'immobile è così identificato:



Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
12	15	176	C/6	5	14 mq	Totale: 16 m <sup>2</sup>	€ 43,38

La situazione degli intestati è la seguente:

- [REDACTED] con diritto di proprietà 1/1
- [REDACTED] con diritto di abitazione 1/1

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;

Atto di pignoramento e nota di trascrizione individuano in maniera corretta tutte le singole unità immobiliari pignorate. Per quanto attiene le unità immobiliari site in Calatabiano, occorre evidenziare che sebbene i beni risultino di proprietà del sig. [REDACTED], gli stessi sono gravati da un diritto di abitazione di terza ditta, alla quale, da un'analisi della documentazione del fascicolo non risulta essere stata mai data comunicazione del pignoramento.

Dopo aver comunicato al Giudice Dott.<sup>ssa</sup> Chisari la situazione degli intestati ed i relativi diritti, si proseguiva nel compito affidato.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto al 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 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;*

### **Cespite 1 – Paternò Fg. 60 Part. 125 sub. 7**

Per quanto riguarda la proprietà del bene in capo ai debitori si osserva che gli stessi risultano coniugati in regime di comunione dei beni e proprietari in quota pari.

Il bene perviene agli stessi giusto atto di vendita rogato in Adrano dal notaio Salvatore Cultrera in data 07/06/2006 da proprietà della sig.ra [REDACTED] (All. 6).

### **Cespiti 2 e 3 – Calatabiano, Fg. 12 Part. 15 sub. 64 e 176**

Per quanto attiene i beni ubicati in Calatabiano il sig. [REDACTED] detiene un diritto di proprietà, mentre terza parte, non coinvolta nella procedura esecutiva, detiene un diritto di abitazione su entrambi i beni. Ad entrambe le parti il bene perviene per atto di compravendita rogato dal notaio Daniela Corsaro in Belpasso in data 05/10/1995 Rep. 32127 Racc. 7660 da proprietà della ditta [REDACTED].

16

*d. accerti l'esatta provenienza dell/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;*

### **Cespite 1 – Paternò Fg. 60 Part. 125 sub. 7**

Il bene perviene ai debitori eseguiti giusto atto di compravendita rogato in Adrano dal notaio Salvatore Cultrera in data 07/06/2006 da proprietà della sig.ra [REDACTED], Racc. 18469, Rep. 4748.



Alla [REDACTED] perveniva per atto rogato dal Notaio Francesco Doria in data 30/12/1998, Rep. 15966 Racc. 12505 e trascritto presso la conservatoria di Catania ai nn. 1060/911 in data 12/01/1999.

Dall'esame delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento si evince quanto segue:

1. ISCRIZIONE del 09/02/2010 - Registro Particolare 1652 Registro Generale 6863 - Pubblico ufficiale GIUNTA ADELE Repertorio 82369/12371 del 03/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE del 14/03/2017 - Registro Particolare 1258 Registro Generale 9055 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3618 del 16/07/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
3. TRASCRIZIONE del 19/06/2020 - Registro Particolare 13485 Registro Generale 23360 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2879 del 15/05/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Cespite 2 e 3 – Calatabiano Fg. 12 Part. 15 sub. 64 e 176**

I beni ubicati in Calatabiano pervengono al sig. [REDACTED] per atto di compravendita rogato dal notaio Daniela Corsaro in Belpasso in data 05/10/1995, Rep. 32127 Racc. 7660, da proprietà della ditta "Oasi immobiliare s.r.l.", impresa costruttrice (All. 6). Tramite tale atto la suddetta società nella persona dell'amministratore delegato, sig. [REDACTED], vendeva ai sigg. [REDACTED] (moglie) e [REDACTED] le seguenti unità immobiliari facente parte del complesso edilizio denominato nell'atto "Bouganville" composta da n° 6 palazzine di n° 5 piani fuori terra, con annessi tratti di terreno



pertinenziali adibiti a zona verde, attrezzature sportive e ricreative e zona di parcheggio:

- a) Appartamento posto al piano I (Il elevazione fuori terra) della palazzina "D", composto da un vano, cucina e servizio, contraddistinto dal numero 64, confinante a nord con area sovrastante spiazzo condominiale, ad est con appartamento denominato sub. 65 a sud in parte con sub. 13 ed in parte con vano scala, ad ovest con appartamento sub. 45 [...]
- b) Garage posto al piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 176 di circa mq 16, confinante a nord con il sub. 175 [...], ad est con garage sub. 181[...] a sud con garage sub. 177, ad ovest con corsia di manovra [...] censito in catasto al foglio 12 particella 15 sub. 176, in corso di costruzione [...].

Gli immobili in oggetto venivano venduti "nello stato di fatto e di diritto con le inerenti servitù attive e passive, accessori e pertinenze, con la proporzionale comproprietà delle parti comuni per legge, per progetto e per destinazione del costruttore [...]".

18

Dall'esame delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento per entrambi gli immobili si evince quanto segue:

1. ISCRIZIONE del 14/03/2017 - Registro Particolare 1258 Registro Generale 9055 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3618 del 16/07/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. TRASCRIZIONE del 19/06/2020 - Registro Particolare 13485 Registro Generale 23360 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2879 del 15/05/2020  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la



*documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;*

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva la relazione notarile e gli atti del procedimento; provvedeva, invece, a reperire personalmente copia degli Atti di provenienza (All. 6).

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

Dalla documentazione acquisita agli atti e dalle ispezioni ipotecarie, effettuata (All. 7), si è accertato che sui beni in oggetto, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

#### **Cespite 1 – Paternò Fg. 60 Part. 125 sub. 7**

19

TRASCRIZIONE del 19/06/2020 - Registro Particolare 13485 Registro Generale 23360 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2879 del 15/05/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **Cespite 2 e 3 – Comune di Calatabiano Fg. 12 Part. 15 sub. 64 e 176**

TRASCRIZIONE del 19/06/2020 - Registro Particolare 13485 Registro Generale 23360 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 2879 del 15/05/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento*



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

### Cespite 1 - Fg. 60 Part. 125 sub. 7

L'unità immobiliare in oggetto risulta catastalmente così identificata:

Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
60	125	7	A/3	5	6,5 vani	Totale: 172 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 167 m <sup>2</sup>	€ 469,98

20

La situazione degli intestati è la seguente:

 - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

 - Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con CALI'

Per quanto attiene la congruità tra planimetria catastale e stato di fatto si evidenziano le seguenti lievi differenze:

- il locale di sgombero presente nel sottoscala (e di fatto rappresentato da una rampa di scale che in origine da quota piano terra giungeva sino al livello di ingresso al locale) non è segnato come tale;
- al piano I:
- non è indicata la nicchia presente sulla parete adiacente il pianerottolo di sbarco, che chiude una originaria porta d'ingresso

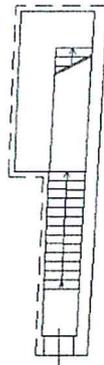


regolarmente murata;

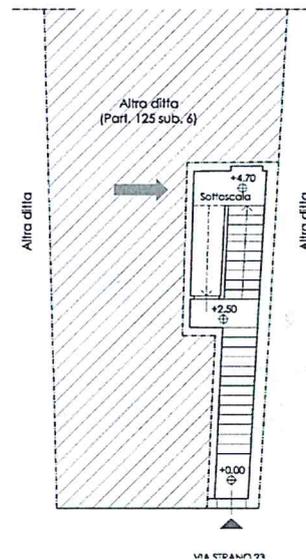
- la superficie del bagno appare lievemente maggiore;
- il balcone interno su cortile di altra ditta giunge sino alla parete di confina con altra ditta.
- al piano II:
- la parete di chiusura tra la scala ed il vano di ingresso non è presente in planimetria e nel medesimo vano la piccola bucatura a quota pavimento non è segnata;

Sebbene si tratti di lievi difformità le stesse andrebbero segnate in planimetria per una perfetta rispondenza. Si ritiene utile predisporre aggiornamento della planimetria catastale.

### Confronto planimetrico

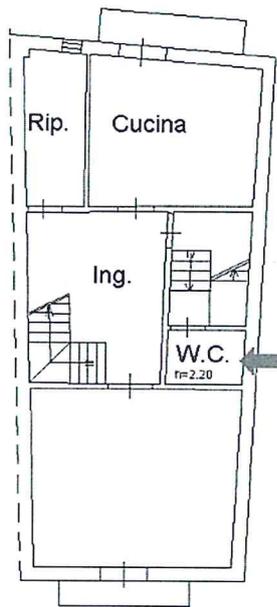


Planimetria catastale – Piano terra



Planimetria Stato di fatto – Piano terra

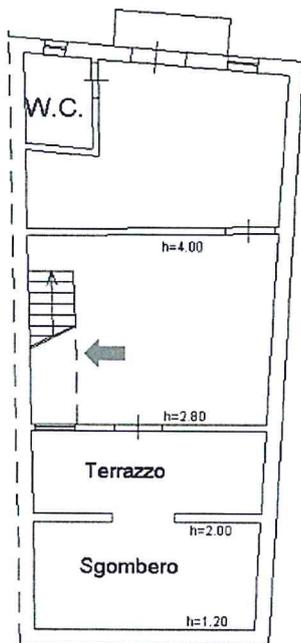




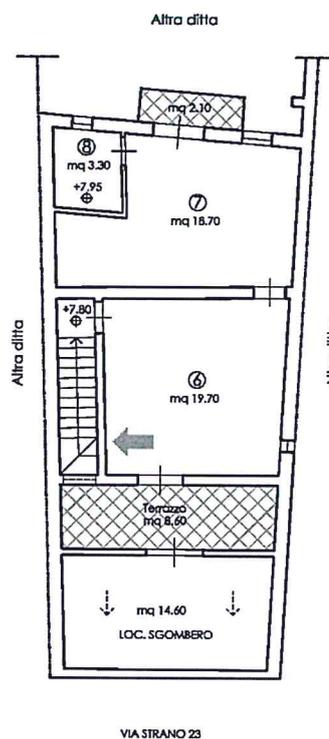
Planimetria catastale – Piano I



Planimetria stato di fatto – Piano I



Planimetria Catastale – Piano II



Planimetria stato di fatto – Piano II



## Cespite 2 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 64

Comune di Calatabiano

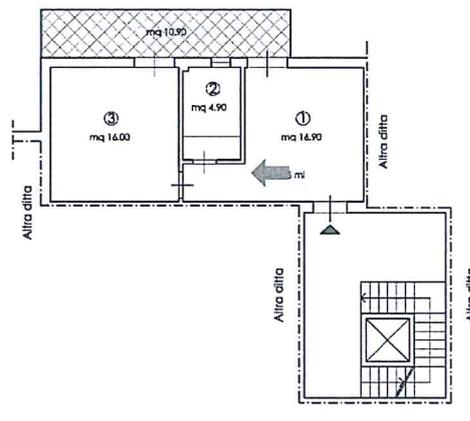
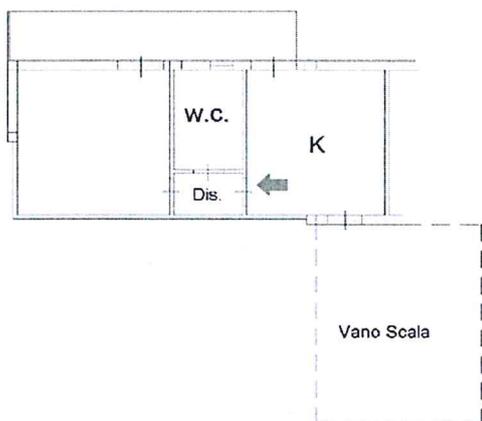
Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
12	15	64	A/3	6	2,5 vani	Totale: 48 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 45 m <sup>2</sup>	€ 180,76

La situazione degli intestati è la seguente:

- ██████████ con diritto di proprietà 1/1
- ██████████ con diritto di abitazione 1/1

Dall'esame della planimetria catastale e dello stato di fatto si evidenzia la rispondenza dei dati catastali. Dal punto di vista planimetrico l'unica lieve difformità riguarda l'assenza del divisorio segnato in pianta tra vano d'ingresso e corridoio di distribuzione ai restanti due vani. Non si ritiene necessario alcun aggiornamento catastale poiché, per ragione appresso specificate, si ritiene necessario il ripristino della situazione presente in planimetria.

23



Planimetria catastale

Planimetria dello stato di fatto



### Cespite 3 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 176

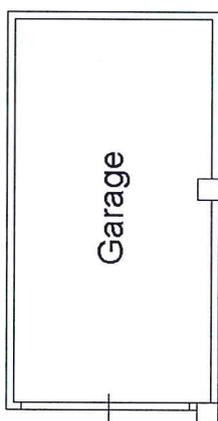
Comune di Calatabiano

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
12	15	176	C/6	5	14 mq	Totale: 16 m <sup>2</sup>	€ 43,38

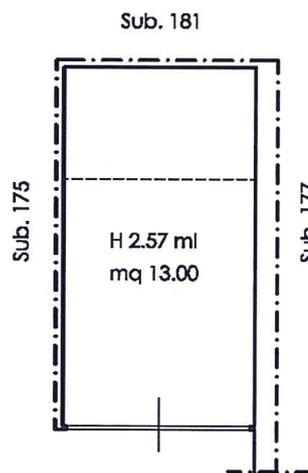
La situazione degli intestati è la seguente:

- ██████████ con diritto di proprietà 1/1
- ██████████ con diritto di abitazione 1/1

I dati catastali risultano perfettamente congruenti, eccezion fatta per la superficie utile (*consistenza*), che da rilievo risulta essere mq 13.00 e non mq 14.00 come da visura. Per quanto attiene la planimetria le differenze lievi registrate sono la mancanza nella realtà della pilastratura presente in planimetria catastale ed un piccolo soppalco in legno, facilmente amovibile. A rigore andrebbe rettificato il dato catastale relativo alle superfici.



Planimetria catastale



Planimetria dello stato di fatto



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

### Cespite 1 - Fg. 60 Part. 125 sub. 7

L'immobile risulta parte di un tessuto urbano consolidato, motivo per cui non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Come da P.R.G. del 1995 risulta ubicato in Zona di Centro storico, **ZA1**.

P.R.G. Comune di Paternò – Stralcio Tav. 8.5 – Disciplina uso del suolo – Zona ZA1

Individuazione degli immobili in oggetto



25

#### SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

- ▲▲▲▲ Centro storico ZA1
- zona residenziale di conservazione ZBO
- zona residenziale consolidata ZB1



Si riportano gli articoli delle Norme di attuazione relativi alla zona in oggetto:

ART. 35

### **CENTRO URBANO (ZA1)**

35.1 L'area individuata come "centro urbano" è costituita dalla zona "A" (Centro Storico) e corrisponde alle zone "A" ed "A1" del vigente PRG. Il "centro urbano" è oggetto di particolari modalità di intervento di cui al titolo V delle presenti norme.

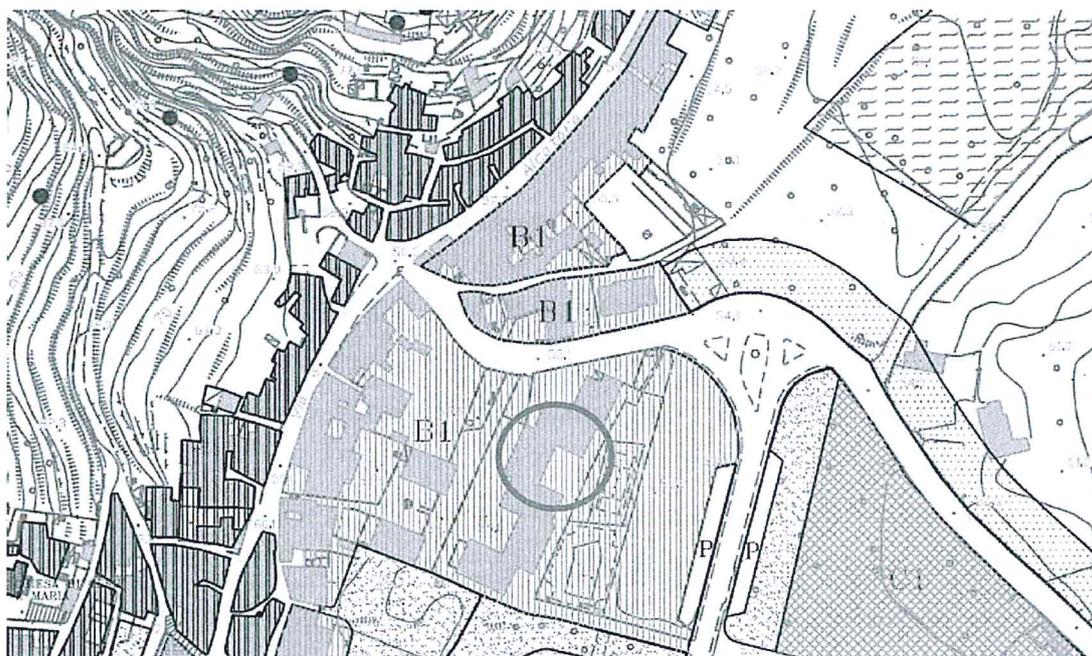
La tavola n. 9 "*modalità degli interventi progettuali: Prg centro urbano*", riporta la distinzione degli edifici in categorie a ciascuna delle quali corrisponde una specifica modalità di intervento. Gli interventi sulle "*emergenze architettonico-ambientali*" e sugli "*edifici significativi*" sono rivolti alla conservazione del bene architettonico, mentre quelli sugli "*edifici consolidati*" e sugli "*edifici trasformabili*" sono rivolti anche alla trasformazione dell'edificio.

26

### **Cespite 2 e 3 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 67 e sub. 176**

Gli immobili appartengono alla zona di P.r.g. definita "B1" – zona di mantenimento, identificabile nella Tav. 5a.1.





P.R.G. Comune di Calatabiano – Stralcio Tav. 85.a.1 – Zona B1- Individuazione dell'edificio di appartenenza dei cespiti 2 e 3

27

Si riporta lo stralcio delle Norme di attuazione relativo alla zona di appartenenza, come da art. 19.3

### 19.3 - ZONA "B1" -Residenziale di mantenimento

#### A. 1 - Definizione

Si tratta di zone residenziali del centro urbano quasi totalmente edificate caratterizzate da una edilizia di più o meno recente costruzione, con avanzati processi di sostituzione, ottenuti mediante demolizioni e ricostruzioni.

#### A.2 - Attività edilizia consentita

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia come definite dagli artt .3.1 , 3-2 - 3.3 - 3.4 - 3.5 - 3.6 - 3.7 delle presenti norme.

#### A.3 - Strumenti attuativi - Concessione edilizia

La stessa non è richiesta per le opere di manutenzione ordinaria ed è invece sostituita dall'autorizzazione del Sindaco, con la procedura di cui all'art.5 della L.R. 10.8.1985 n°37: per le opere di manutenzione straordinaria e restauro.

#### A.1 - Indice di fabbricabilità fondiaria 5 mc/mq.

Per questa zona sono applicabili le norme di cui all'art.31 della L.R. 27.12.1975 n°

#### A.5 - Altezza massima consentita



L'altezza degli edifici è subordinata al rispetto delle norme della legge n°64 del 2.2.1974 normativa per le zone sismiche) e successive modifiche (D.M. 3.3.1975 – D.M. 3/6/1981 - D.M. 19.6.1984)

Comunque l'altezza non può essere superiore a metri 11,50.

A. 6 - Prescrizioni particolari

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine urbanistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata.

Per la realizzazione delle opere di manutenzione: restauro, risanamento e ristrutturazione non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici.

L'ampliamento planimetrico e quindi volumetrico è consentito nel rispetto dell'indice fondiario e dell'altezza massima consentita.

Le coperture saranno eseguite a tetto con sovrastante manto di tegole, oppure piane. Fatti salvo i casi previsti dall'art.9 della legge 28 Gennaio 1977 n° 10 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art.7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata nonché quelli di cui all'art.32 della L.R. 72/78 così come modificato dall'art.11 L.R. 70/81 e art. 11L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza della spesa di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Sono consentite costruzioni in aderenza.

Nel caso in cui le costruzioni non sono in aderenza le distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono quelle dettate dallo art.9 del D.M. 2.1.1968 n° 21443.

La distanza minima dal confine sarà di ml 5.00.

Per le sole sopraelevazioni, fermo restando la distanza minima tra le pareti finestrate stabilita dal comma precedente, il distacco minimo dai confini potrà essere quello dettato dalle norme del codice civile

*i) accertati per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione al 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;*



## Cespite 1 – Paternò Fg. 60 Part. 125 sub. 7

Il cespite, risulta ubicato in una porzione consolidata del tessuto urbano del centro storico di Paternò, prossimo all'asse della via Vittorio Emanuele. Di fatto è una costruzione autonoma, che ad eccezione dell'immobile presente al piano terra, oggi di altra ditta ma originariamente annesso al cespite, costituisce un'unica unità abitativa, da piano terra, esclusivamente occupato dalla scala di accesso, sino al piano II. Dalle caratteristiche architettoniche e dalla tipologia costruttiva si desume che l'immobile sia stato realizzato presumibilmente prima del '42. Lo spessore della muratura, come tra l'altro chiarito dalla relazione allegata al progetto presentato, fa desumere che la struttura sia in muratura portante, in pietra lavica.

Per l'immobile, come da accesso agli atti effettuato presso l'ufficio urbanistica di Paternò, sono stati rintracciate le seguenti documentazione:

- una prima istanza di Autorizzazione edilizia regolarmente trasmessa in data 03/08/2006 dagli attuali proprietari per manutenzione straordinaria dell'edificio.
- A seguito di contravvenzione dei VV.UU. per lavori eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia, per repentini cedimenti di porzioni strutturali che rendevano improcrastinabili gli interventi di consolidamento, come dichiarato dal tecnico che redigeva il progetto, veniva presentata Istanza di C.E. in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85; l'istanza riceveva parere favorevole dalla Commissione edilizia in data 04/10/2006 richiedendo il pagamento di una sanzione pecuniaria. Dall'esame del progetto depositato non si evincono incongruità se non le lievi differenze di cui si è già detto: la presenza di una nicchia in prossimità di un'originaria porta d'ingresso dal pianerottolo di sbarco al piano I, la lieve difformità della superficie del servizio igienico, una



differente rappresentazione del ballatoio al piano I e la realizzazione di una parete divisoria che separa la scala di accesso al piano II con l'ambiente di ingresso al piano.

Non si ritiene comunque che vi siano irregolarità sostanziali che comportino la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria.

### **Cespite 2 e 3 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 67 e sub. 176.**

L'unità immobiliare identificata dal sub. 67 risulta parte di un complesso edilizio realizzato negli anni '90.

Al complesso, costituito da n° 5 piani fuori terra ed un piano seminterrato, si accede dalla via Trifilò Soldato a mezzo ingresso carrabile al civico 19; il vialetto interno adiacente alla pubblica strada conduce ad una corte antistante il complesso ed agli spazi di verde attrezzato (campo da tennis e piscina). È dalla corte medesima che si ha l'accesso alle sei scale di distribuzione.

Un accesso secondario, che permette l'ingresso esclusivamente al piano seminterrato adibito a box auto, è presente sulla via Pirato.

Da esame dell'atto di acquisto fornito dal debitore (All. 6) e successivo accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica di Calatabiano si evince che il complesso è stato realizzato secondo i seguenti titoli autorizzativi:

- C.E. n° 118/80 del 13/11/1980, prorogata in data 18/07/1991;
- C.E. in sanatoria presentata in data 30/09/1986 che di fatto ha integralmente sostituito la vecchia concessione. La C.E. in sanatoria veniva rilasciata in data 27/01/2004 con il n° 4. Una prima versione della stessa veniva presentata a firma del geom. [redacted] ma, a seguito di rinvio della stessa, in data 23/12/97, per richieste di specifiche riguardanti le destinazioni d'uso degli ambienti, i rapporti aeroilluminanti e le superfici utili, le modalità di



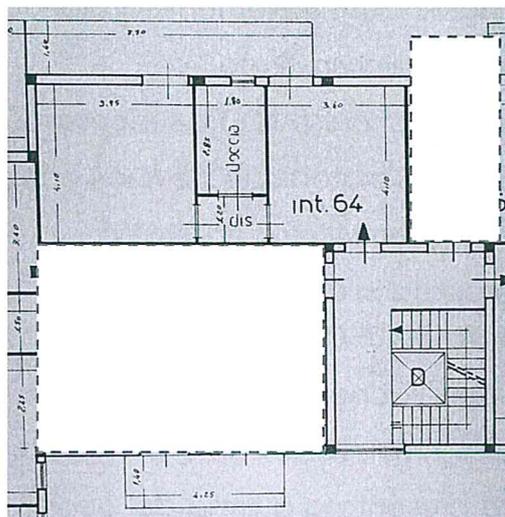
smaltimento dei reflui e le specifiche riguardanti la piscina ed il suo funzionamento, veniva presentata integrazione alla sanatoria a firma degli Ingg. ~~Paolo Bistacchi e Antonio Motta~~.

L'integrazione alla sanatoria presentata prevedeva, dunque:

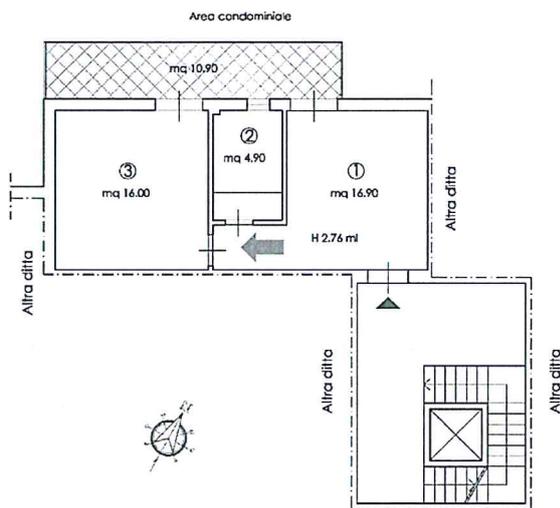
- il cambio di destinazione d'uso dei locali a mansarda da deposito a locali abitativi;
- frazionamento delle unità abitative in n° 4 e non in n° 2;
- edificazioni impianti sportivi nel terreno di pertinenza al condominio (piscina, campo tennis e parco giochi);
- Il progetto prevedeva, inoltre, l'adeguamento del sistema fognario, con la realizzazione di n° 6 fosse Imhoff a monte dell'impianto della fognatura comunale e le modalità di funzionamento e depurazione della piscina.

Lo stato di fatto dell'unità abitativa risulta essere congruente con il progetto autorizzato, a meno di un divisorio tra vano d'ingresso ed piccolo disimpegno ai vani successivi che nello stato di fatto non è presente.

31



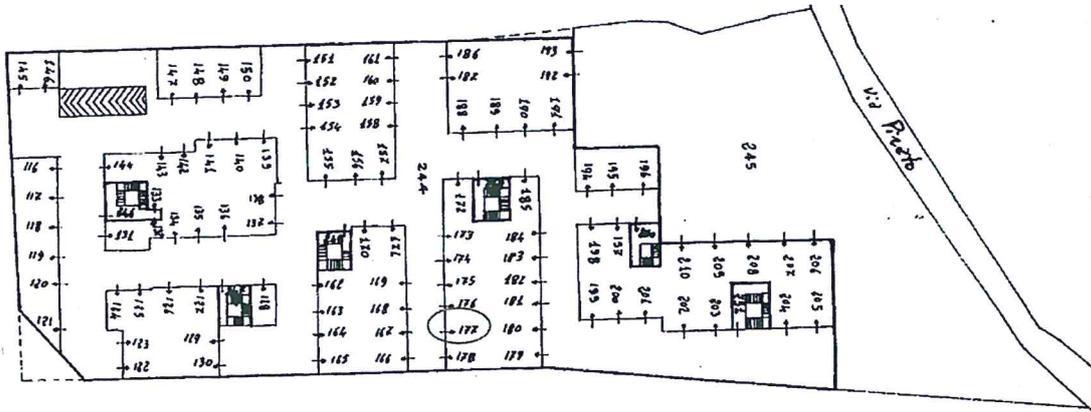
Planimetria di progetto relativa alla C.E. in sanatoria approvata (n°4/2004)



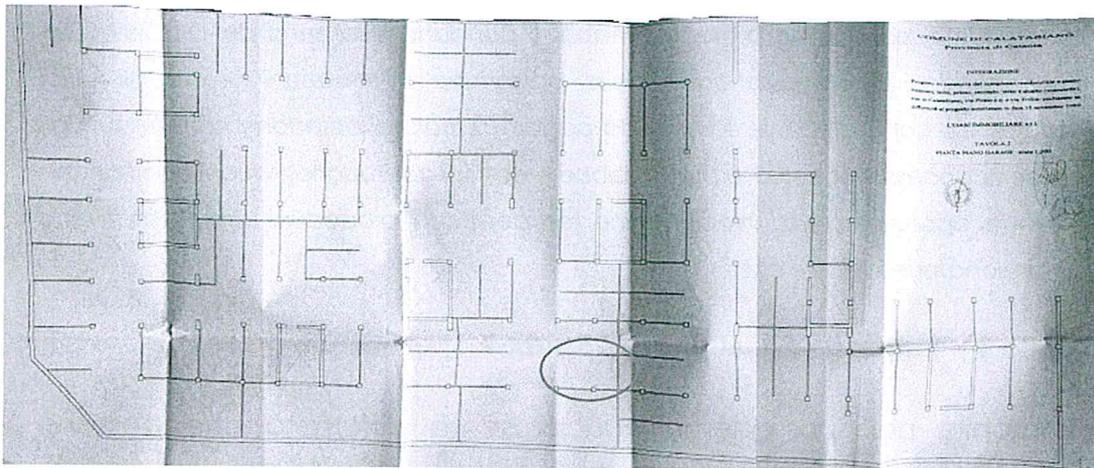
Planimetria dello Stato di fatto



Per quanto attiene il sub. 167 (box auto) il raffronto tra elaborato planimetrico catastale, planimetria di progetto – in verità molto schematica – e stato di fatto non fanno emergere differenze che evidenzino irregolarità da sanare.

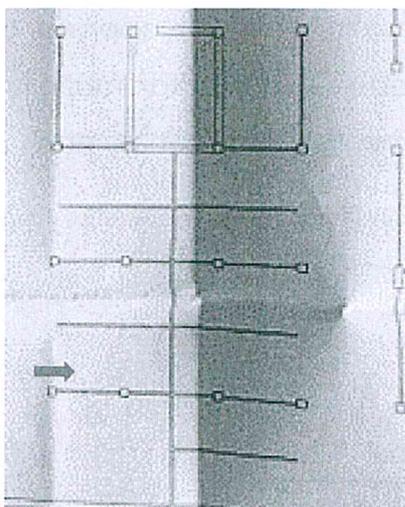


Elaborato planimetrico catastale del piano seminterrato con indicato l'immobile in oggetto (data presentazione 02/04/2007).



Planimetria di progetto approvata del piano seminterrato con indicato l'immobile in oggetto





Particolare della planimetria di progetto

- j) 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. 46c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, 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.

### Cespite 1 – Paternò - Fg. 60 Part. 125 sub. 7

L'immobile nel suo insieme non presenta difformità che possano richiedere la presentazione di una istanza di sanatoria.

Piuttosto, giacché sono presenti le lievi difformità già evidenziate, in special modo la presenza del divisorio tra scala interna e ambiente di ingresso al piano II, che, di fatto permette di definire la consistenza del vano medesimo si ritiene, alla luce di una possibile vendita, la necessità di presentare una C.I.L.A. in sanatoria che vada ad eliminare le piccole difformità grafiche presenti. La Cila dovrà essere accompagnata dal



pagamento dei diritti di segreteria di € 50,00, dal pagamento della sanzione di € 1.000,00. Si stima un costo, comprensivo del lavoro di un tecnico di € 1.800,00; inoltre, andrà presentato aggiornamento catastale con invio telematico azione del modello docfa, per un costo stimato di € 500,00.

### **Cespite 2 – Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 67.**

L'unità abitativa (sub. 67) presenta come unica lieve difformità l'assenza del divisorio di separazione tra il vano d'ingresso e i due vani restanti. Tenuto conto che il vano successivo è un servizio igienico, il divisorio presente in progetto creava di fatto un antibagno, necessario dal punto di vista igienico sanitario.

Per tale ragione non si ritiene utile presentare istanze per regolarizzare lo status quo, quanto piuttosto la messa in pristino del divisorio, anche con elementi in cartongesso. Si stima per la realizzazione della parete in questione, la fornitura e posa in opera dell'infixo interno e la tinteggiatura con relativa preparazione un costo di € 700,00.

34

### **Cespite 3 – Comune di Calatabiano - Fg. 12 part. 15 sub. 176.**

Come detto la dimensione e la rappresentazione catastale del box sono lievemente difformi alla realtà, motivo per cui si ritiene corretto presentare nuova planimetria catastale (costo stimato pari ad € 500,00). Non si notano difformità che richiedano la presentazione di istanze di regolarizzazione presso l'ufficio urbanistica.

- k) *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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.*

I cespiti non si trovano nella situazione di specie.



- l) 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;

Per quanto attiene il cespite 1, trattandosi di immobile unifamiliare, non risulta gravato da oneri condominiali, né di altro genere; per quanto attiene i cespiti 2 e 3 (siti in Calatabiano) gli oneri condominiali presenti sono esclusivamente a carico del terzo che detiene il diritto di abitazione.

- m) 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;

Gli immobili in oggetto non risultano trovarsi nella situazione in oggetto.

- n) 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;

Per quanto concerne il cespite 1 non risultano presenti spese di gestione e manutenzione, né spese straordinarie deliberate; per quanto attiene i cespiti 2 e 3, come detto, le spese, a carico del terzo risultano essere ordinarie e regolarmente pagate ed ad oggi, come riferito dal debitore esecutato, non esistono spese straordinarie deliberate dal condominio.

- o) 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

