

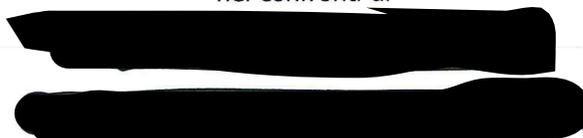
TRIBUNALE DI CATANIA
VI Sezione Civile

Proc. Esec. n°1316/2017 R.G.Es.

promossa da

PRISMA SPV S.R.L.
(in sostituzione di UNICREDIT S.p.A.)

nei confronti di



STUDIO d'INGEGNERIA
Sandro SCHILLACI
ingegnere
Via Androne, 5
95124 - Catania



tel. +39 338 5298534
fax 095 5183239

email ordinaria
ingschillaci@yahoo.it

email certificata
sandro.schillaci@ingpec.eu
contatto Skype: sandro.ing

PERIZIA DI STIMA

L'esperto stimatore
dott. ing. Sandro SCHILLACI

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Maria Angela CHISARI

ALLEGATI

- A) Documentazione fotografica dell'immobile pignorato
- B) Rilievo planimetrico stato di fatto del cespite pignorato
- C) Visura catastale storica e planimetria catastale
- D) Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e nota di trascrizione del pignoramento
- E) Atto di acquisto del terreno sui cui è stato edificato l'immobile pignorato
- F) Atti urbanistici (progetto architettonico originario, autorizzazione edilizia, progetto in sanatoria, concessione edilizia in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità)
- G) Comunicazioni e verbali dei sopralluoghi

Gestione documento

Perizia di stima depositata in data 10/07/2020

Note:



INDICE

1	PREMESSA	6
2	BREVE RIEPILOGO DEGLI ATTI GIUDIZIARI	6
3	ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	7
	3.1. Svolgimento delle operazioni peritali	7
4	RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO.....	8
	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.....	8
	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.....	10
	c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore , indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.	10
	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.....	11
	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.	11
	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.	12
	g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile , previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.....	15



- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente. 17
- 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..... 17
- j) in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere..... 23
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 24
- l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota. 24
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprese i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; 26
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; 27
- o) verifichi se gli immobili 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;..... 27
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese



<p>Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI</p>	<p>Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: </p>
--	--

- condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;** 27
- q)** accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio. 27
- r)** elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza 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; 27
- s)** determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); 30
- t)** **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;** 33
- u)** 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; 33
- v)** alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati; 34
- w)** accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura; 34



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: 
---	---

x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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..... 34

5 **Conclusioni**..... 34

6 **Allegati** 37



1 PREMESSA

Nell'ambito della procedura esecutiva rubricata al N.1316/2017 R.G.E.I. del Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile – promossa da Unicredit S.p.A. con sede in via Alessandro Specchi, 16, Roma, in danno dei signori [REDACTED] il Giudice Onorario dell'esecuzione del Tribunale di Catania, Avv. Maria Angela Chisari, con decreto del 19/12/2019 nominava lo scrivente ing. Sandro Schillaci, con studio professionale in via Androne, 5, del Comune di Catania, esperto per la stima del cespite pignorato.

Ricevuta la nomina a mezzo posta certificata, in data 13/01/2020 il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito presso la cancelleria del Tribunale di Catania, così come richiesto dal Giudice con il decreto di nomina.

2 BREVE RIEPILOGO DEGLI ATTI GIUDIZIARI

Con atto di pignoramento immobiliare depositato il 13 ottobre 2017 presso la Corte di Appello di Catania– Ufficio Esecuzioni, la società Unicredit S.p.A., con sede legale in Roma, via Alessandro Specchi, 16, cod. fisc. e p.iva 00348170101, e per essa, quale mandataria doBank S.p.A. (nuova denominazione assunta da Unicredit Credit Management Bank S.p.A.), in virtù del credito vantato nei confronti del sig. [REDACTED]

[REDACTED] quest'ultima quale fideiubente e terza datrice d'ipoteca, entrambi residenti in Santa Maria di Licodia, via Ameglio, 95, ha chiesto alla Corte di Appello di Catania - Ufficio Esecuzioni, che venisse sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente immobile di proprietà dei debitori, come di seguito descritto:

“tutti i diritti agli stessi spettanti sopra l'immobile sito in Santa Maria di Licodia, via Ameglio, 95, e, precisamente villa singola con annesso terreno circostante, su tre elevazioni oltre seminterrato, composta: a piano seminterrato da box auto e vani tecnici; a piano terra da ampio porticato, ingresso, scala e vano studio; a piano primo da quattro vani, cucina abitabile, salone doppio e diversi accessori, oltre ampio terrazzo e balconi, riportata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Santa Maria di Licodia al foglio 21, particella 350, sub 5 (ex part. 350 sub 1) piano terra, al foglio 21 particella 350 sub 2 piano 1, al foglio 21 particella 350 sub 3 piano 2, al foglio 21 particella 350 sub 4 piano SS;



Il tutto pignorato con ogni accessione, pertinenza, addizione, tutto incluso e nulla escluso.”

Incardinatosi il procedimento di esecuzione presso la Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, in data 12/02/2018, l'Agente della Riscossione per la Provincia di Catania, con sede in Palermo, via E. Morselli, cod. fisc. 00833920150, p.iva 04739330829, sportello di Catania, rappresenta dal sig. [REDACTED], in forza dei ruoli posti in riscossione presso il suddetto Agente della Riscossione, uno a carico di [REDACTED] di [REDACTED] depositava due istanze di intervento nella procedura espropriativa immobiliare di cui alla presente perizia, chiedendo di partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore esecutato.

In data 29/03/2018, la Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, con sede in Ragusa, viale Europa, 65, p.iva 00026870881, in forza del credito vantato nei confronti della signora [REDACTED] depositava atto di intervento nella procedura esecutiva di cui alla presente perizia estimativa, chiedendo di partecipare alla distribuzione del ricavando prezzo dalla vendita del compendio pignorato fino all'integrale soddisfo del credito vantato.

In data 24/06/2019, si costituiva il debitore [REDACTED] tramite il proprio procuratore avv. [REDACTED]

In data 19/12/2019, come rappresentato in premessa, il Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente quale esperto stimatore, con il mandato di seguito specificato e, contestualmente, fissava l'udienza del 20/05/2020 per la determinazione delle modalità di vendita.

In data 06/02/2020 si costituiva la società Prisma SPV SRL in qualità di creditore per successione del credito.

In data 08/05/2020 il Giudice dell'esecuzione disponeva il rinvio dell'udienza alla data del 14/10/2020.

3 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico con il giuramento presso la cancelleria del Tribunale di Catania, ed esaminati gli atti della procedura esecutiva, lo scrivente ha preso contatti telefonici con il procuratore del debitore [REDACTED], al fine di concordare la data per l'accesso nell'immobile pignorato.



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte eseguita: [REDACTED]
---	--

In data 23/01/2020, lo scrivente comunicava, a mezzo pec, al procuratore di parte esecutata, di parte procedente e degli intervenuti, e all'esecutata [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R, la data del 04 febbraio 2020, ore 11,30, per eseguire l'accesso nel cespite pignorato ed espletare le necessarie operazioni per dare risposta al mandato.

In data 03/02/2020, il procuratore del debitore [REDACTED] inviava al sottoscritto una pec con la quale chiedeva il differimento della data del sopralluogo per motivi di salute del debitore.

Constata la richiesta del procuratore del debitore, lo scrivente, in data 06/02/2020, a mezzo pec comunicava al procuratore di parte esecutata, di parte procedente e degli intervenuti, e all'esecutata [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R, la data del 12 febbraio 2020, ore 9,30 per eseguire l'accesso nell'immobile.

In data 12/02/2020, alle ore 9,30, così come comunicato alle parti in causa, lo scrivente CTU si è recato presso l'immobile pignorato sito in via Ameglio, 95, del Comune di Santa Maria di Licodia. Oltre allo scrivente esperto stimatore, nominato dal Giudice dell'esecuzione, era presente l'arch. [REDACTED] in qualità di collaboratrice dello scrivente e la signora [REDACTED] figlia del debitore [REDACTED] che ha permesso l'accesso nell'immobile, mentre nessuno dei debitori, di parte procedente e degli intervenuti era presente.

In tale occasione, lo scrivente, coadiuvato dalla propria collaboratrice, ha eseguito una ispezione dell'immobile pignorato e, contestualmente, ha confrontato lo stato di fatto con la planimetria catastale ed eseguito sia un rilievo fotografico degli ambienti e dei prospetti sia un rilievo planimetrico dello stato di fatto del cespite pignorato, annotando in separato foglio le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione.

Dal che, lo scrivente ha redatto il verbale annotando le operazioni peritali svolte in occasione del sopralluogo, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

4 RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO

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.

Identificazione



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: 
---	---

Trattasi della piena proprietà di un immobile residenziale avente natura di villa sita in via Ameglio, 95, del Comune di Santa Maria di Licodia, che si sviluppa in altezza su tre elevazioni fuori terra oltre ad un piano seminterrato, di cui il piano terra è composto da un grande portico circondato da aree a verde, un locale destinato a studio, un corridoio di ingresso e il vano scala che conduce ai piani soprastanti, il piano primo da un grande salone, quattro vani, una cucina abitabile oltre accessori quali ripostiglio, locali bagni e disimpegni, il piano mansardato, con altezza media interna di circa 2,35 m, composto da un grande ambiente destinato ad area living con angolo cottura annesso, due camere matrimoniale, oltre accessori (bagno e lavanderia) e disimpegni oltre ad aree destinate a ripostiglio. Il piano seminterrato, con accesso carrabile da via Enna, è composto, invece, da una grande area destinata di fatto a deposito e da due piccoli vani destinati, verosimilmente, a locali tecnici.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al N.C.E.U. di Santa Maria di Licodia come segue:

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	2	A/2	3	8,5 vani	Totale: 225 m ² Totale escluse aree scoperte 212 m ²	€ 504,84
Intestato a: 							
Indirizzo: Via Ameglio, piano 1							
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	3	A/2	3	6 vani	Totale: 180 m ² Totale escluse aree scoperte 171 m ²	€ 356,36
Intestato a: 							
Indirizzo: Via Ameglio, piano 2							
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	4	C/6	3	43 m ²	Totale: 43 m ²	€ 119,92
Intestato a: 							
Indirizzo: Via Ameglio, piano S1							
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	5	A/10	U	1,5 vani	Totale: 34 m ²	€ 197,54
Intestato a: 							
Indirizzo: Via Ameglio, 95, piano T							



Nota dell'esperto

Analizzando la visura e la planimetria catastale del subalterno 5, è stato constatato che il locale studio è delimitato con linea continua mentre il portico, il locale disimpegno e il vano scala sono rappresentati con linea tratteggiata. Ciò significa che, in fase di redazione della planimetria catastale del locale destinato a Uffici/studi professionali (subalterno 5), è considerato che agli atti non esiste alcun elaborato planimetrico, il portico, il disimpegno/ingresso e il vano scala sono stati considerati, verosimilmente, beni comuni agli altri subalterni, e per ciò rappresentati con linea tratteggiata.

Confini

Dal sopralluogo sono emersi i seguenti confini: a nord con strada pubblica via Ameglio, a sud con strada pubblica via Leonardi Greco, a est con strada pubblica via Enna, a ovest con immobili censiti al fg. 21 particelle 450 e 358, intestate ad altre ditte estranee alla procedura.

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.

Lo scrivente ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, accertando che il pignoramento ha colpito l'intera quota spettante al debitore sull'immobile in questione.

Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota vi è corrispondenza.

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

Il bene pignorato è di proprietà dei debitori per essere stato dagli stessi costruito sul terreno a loro pervenuto per atto di compravendita del 24/09/1969 con rogito del notaio Antonio Las Casas, trascritto in data 15/10/1969 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Catania ai nn. 28294/34430, mediante il quale il signor [REDACTED] [REDACTED] congiuntamente, compra accettano dal venditore sig. [REDACTED]



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte eseguita: 
---	--

“un tratto di terreno sito n S. Maria di Licodia contrada Scannacavoli della estensione di metri quadrati ottocentottantacinque (mq 885) confinante a nord con la mediana del prolungamento di via Ameglio per ml 31,05, ad est con la mediana di via da denominarsi per ml 31,80, ad ovest con  avente causa del venditore per ml 31,50 a sud con la mediana del prolungamento della via Michele Leonardi Greco per ml 24,35, individuato nel tipo di frazionamento con la particella frazionata 197/babaf/109 [...] dipendente in catasto alla partita 6898 foglio 21 in ditta al venditore”

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

E' stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni e constatando che, dalla data di acquisto del terreno sul quale, oggi, ricade il cespite pignorato, non risultano trascritte formalità di trasferimento a persone terze. Si riporta di seguito la trascrizione dell'atto di compravendita del terreno e si allega alla presente l'elenco delle formalità (cfr. Allegato D):

Data di trascrizione	Continuità delle trascrizioni			
	Atto di compravendita del terreno del 24/09/1969	Notaio A. Las Casas	Rep. 78680	Racc. 11421
15/10/1969	Trascrizione del 15/10/1969	Reg. particolare 28294	Reg. generale 34430	
	con il presente atto trascritto i debitori acquistarono da  nato a Catania il 07/11/1921 il terreno sul quale, poi, è stato costruito l'immobile oggi pignorato			

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

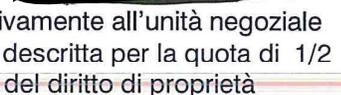
La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento dell'immobile pignorato.



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: 
---	---

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

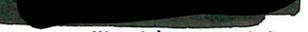
Dall'ispezione ipotecaria del 05/05/2020 eseguita per subalterno, è stato constatato che sul cespite pignorato, censito al fg. 21 p.la 350 subb. 2, 3, 4 e 5, **gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli** (Allegato E) da cancellare con il decreto di trasferimento:

Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli				
Immobile censito al N.C.E.U. fg 21 p.la 350 sub. 2				
1	Iscrizione del 30/07/2005	IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73		Reg. particolare 18328 Reg. generale 52742
	Pubblico Ufficiale Montepaschi Se.RI.T. Servizio Riscossioni Tributi		Rep. 11413/2005	Racc. /// 22/07/2005
	Sull'unità negoziale costituita da: - immobile n.1 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 2, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile			
A FAVORE		CONTRO		
Montepaschi Serit Riscossione Tributi con sede in Catania C.F. 00833920150 Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/2 del diritto di proprietà		Nata il  C.F.  Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/2 del diritto di proprietà		
Iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli				
Immobili censiti al N.C.E.U. fg 21 p.la 350 subb. 2, 3, 4 e 5				
1	Iscrizione del 08/02/2007	IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo		Reg. particolare 1863 Reg. generale 9312
	Pubblico Ufficiale Notaio Sambataro Elio		Rep. 11155	Racc. 5670 07/02/2007
	Sull'unità negoziale costituita da: - immobile n.1 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 5, avente natura A10 – Uffici e studi privati, consistenza 1,5 vani, sito in via Ameglio, 95, P.T. identificato nella formalità precedente come fabbricato censito al fg. 21 p.la 350 sub. 1 - immobile n.2 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 2, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 8,5 vani, sito in via Ameglio, 95, P.1 - immobile n.3 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di			

Firmato Da: SCHILLACI SANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e874416ec3098ed752fcd807cb5fb9ed



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: 
---	---

Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 3, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile, consistenza 6 vani, sito in via Ameglio, 95, P.2 - <u>immobile n.4</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 4, avente natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 43 mq, sito in via Ameglio, 95, P.1SS	
A FAVORE Banco di Sicilia Società per Azioni con sede in Palermo C.F. 05102070827 Relativamente all'unità negoziale sopra costituita per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	CONTRO  e  C.F.  Relativamente all'unità negoziale sopra costituita per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di proprietà

Iscrizione del 25/07/2012	IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da Decreto Ingiuntivo	Reg. particolare 3284	Reg. generale 37738
Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Catania	Rep. 174	Racc. /////	16/04/2012

2	Sull'unità negoziale n.1 così costituita: - <u>immobile n.1</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 2, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile, sito in via Ameglio, 95 - <u>immobile n.2</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 3, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile, - <u>immobile n.3</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 4, avente natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - <u>immobile n.4</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 5, avente natura A10 – Uffici e studi privati	
	A FAVORE Banca Agricola Popolare di Ragusa con sede in Ragusa C.F. 00026870881 Relativamente all'unità negoziale sopra costituita per la quota di 1/1 del diritto di proprietà	CONTRO  e 



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: 
---	--

		Relativamente all'unità negoziale n. 1 sopra costituita per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di proprietà		
3	Trascrizione del 20/12/2017	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da Verbale di pignoramento immobile	Reg. particolare 35672	Reg. generale 46913
	Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania		Rep. 11465	//// 17/10/2017
	Sull'unità negoziale n.1 così costituita: - immobile n.1 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 5, avente natura X – Fabbricato sito in via Ameglio, 95, P.T. - immobile n.2 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 2, avente natura X – Fabbricato, sito in via Ameglio, 95, P.1. - immobile n.3 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 3, avente natura X – Fabbricato, sito in via Ameglio, 95, P.2. - immobile n.4 censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.lla 350 sub 4, avente natura X – Fabbricato, sito in via Ameglio, 95, P.1S.			
A FAVORE UNICREDIT S.P.A. sede in Roma C.F. 00348170101 Relativamente all'unità negoziale sopra descritta per la quota di 1/1 del diritto di proprietà		CONTRO  e  Relativamente all'unità negoziale n. 1 sopra costituita per la quota ciascuno di 1/2 del diritto di proprietà		
4	Iscrizione del 09/03/2018	IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo	Reg. particolare 1330	Reg. generale 9648
	Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia SPA		Rep. 3347/2016	Racc. ///// 07/03/2018



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: 
---	---

Sull'unità negoziale n.2 così costituita: - <u>immobile n.1</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 4, avente natura C6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - <u>immobile n.2</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 2, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile - <u>immobile n.3</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 3, avente natura A2 – Abitazione di tipo civile, - <u>immobile n.4</u> censito al catasto fabbricato del Comune di Santa Maria di Licodia al fg. 21 p.la 350 sub 5, avente natura A10 – Uffici e studi privati	
A FAVORE Riscossione Sicilia SpA con sede in Catania C.F. 00833920150 Relativamente all'unità negoziale sopra costituita per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	CONTRO  Relativamente all'unità negoziale n. 2 sopra costituita per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

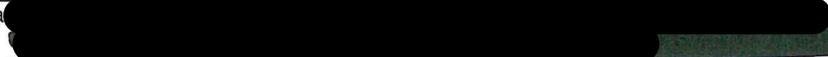
*g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare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

L'immobile è stato identificato catastalmente come segue, accertando, altresì, l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali di seguito riportate:

Foglio	P.la	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	2	A/2	3	8,5 vani	Totale: 225 m ² Totale escluse aree scoperte 212 m ²	€ 504,84
Intestato a:  Indirizzo: Via Ameglio, piano 1							
Foglio	P.la	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	3	A/2	3	6 vani	Totale: 180 m ² Totale escluse aree scoperte 171 m ²	€ 356,36
Intestato a:  Indirizzo: Via Ameglio, piano 2							



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte eseguita: 
---	--

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	4	C/6	3	43 m ²	Totale: 43 m ²	€ 119,92
Intestato a  Indirizzo: Via Ameglio, piano S1							
Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
21	350	5	A/10	U	1,5 vani	Totale: 34 m ²	€ 197,54
Intestato  Indirizzo: Via Ameglio, 95, piano T							

In merito alla **cronistoria catastale**, i subalterni 2, 3 e 4 che compongono l'immobile pignorato risultano così censiti dall'impianto meccanografico del catasto (1987) con planimetria catastale redatta nell'anno 1976, mentre il subalterno 5, anch'esso facente parte dell'immobile pignorato, corrispondente ai locali posti al piano terra, deriva dalla soppressione del subalterno 1 a seguito di variazione della destinazione d'uso, da garage a uffici/studi professionali, eseguita in data 25/01/2007, prot. n. CT0026315.

Alla presente perizia sono allegate le visure storiche dei subalterni dalle quali è possibile desumere quanto rappresentato sopra.

In sede di sopralluogo, è stato confrontato lo stato di fatto con le planimetrie catastali dei subalterni archiviate presso il catasto, riscontrando delle difformità nel locale posto al seminterrato, censito al subalterno 4, che riguardano la presenza di divisori interni non rappresentati nella planimetria catastale e, soprattutto, il cambio di destinazione d'uso da garage a deposito. Anche il subalterno 3 presenta delle lievi difformità che riguardano la presenza di una parete divisoria e il cambio di destinazione da studio a camera letto e ripostiglio, nonché il cambio di destinazione d'uso da letto ad anticamera, e viceversa, dei locali prospettanti a nord, locali che, peraltro, non hanno l'altezza minima per essere abitabili oltre alla mancanza di illuminazione naturale.

Si evidenzia nuovamente quanto riportato in risposta al quesito a) in merito ai locali posti al piano terra, ovvero il portico, il disimpegno/ingresso e il vano scala al piano terra sono stati rappresentati con linea tratteggiata, il che significa, verosimilmente, che sono stati considerati parti comuni agli altri subalterni.



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: [REDACTED]
---	---

Tuttavia, si ritiene che tali difformità non impediscano il trasferimento del bene, pertanto non si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale, fermo restando qualsiasi altra diversa decisione da parte del Giudice.

Si allega alla presente la planimetria catastale (cfr. Allegato C) e il rilievo planimetrico dello stato di fatto (cfr. Allegato B) eseguito in occasione del sopralluogo, dal cui confronto sono state dedotte le difformità sopradette (allegato C).

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

Trattandosi di fabbricato e non di lotto di terreno non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Tuttavia, da indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di competenza, è scaturito che l'immobile in esame ricade nella Zona Omogenea classificata "B1" - Zona intensiva di completamento – secondo il PRG vigente, i cui parametri edilizi sono riportati nelle norme di attuazione del PRG 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*

Ai fini della verifica della conformità urbanistica del cespite pignorato, lo scrivente ha inoltrato due istanze al Comune di Santa Maria di Licodia, a seguito delle quali e a seguito della ricerca presso l'ufficio tecnico e presso l'archivio del Comune di Santa Maria di Licodia, è stato appurato quanto segue:

- l'immobile pignorato è stato costruito, verosimilmente, alla fine degli anni '60 (agli atti non è stata rinvenuta nessuna comunicazione di inizio dei lavori) a seguito di domanda di licenza di costruzione inoltrata in data 10/08/1968 al Comune di competenza dal debitore [REDACTED] pratica n. 171 del 1968, e successiva **autorizzazione** del 31/08/1968 prot. n. 4002, per *"la costruzione di un fabbricato urbano per civile abitazione composto di un piano terra e di un piano primo"*;
- in data 12/09/1980 i debitori [REDACTED] hanno presentato **istanza di sanatoria** ai sensi della L.R. n. 7 del 29/02/1980 *"del fabbricato urbano per civile abitazione sito in S.M. di Licodia via Ameglio"*. A seguito di ciò, in



data 16/02/1982 la commissione edilizia ha espresso parere favorevole per l'ammissione alla sanatoria ai sensi della L.R. n.7/80 e n.70/81;

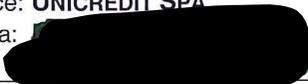
tale pratica di sanatoria, comprensiva degli elaborati grafici allegati ad essa, fu portata a termine con la legge del condono edilizio n.47/85 a seguito di istanza del debitore del 30/09/1986 prot. n. 9059, pratica di sanatoria edilizia n. 576, in cui è espressamente specificato che *"la presente pratica fa riferimento al progetto di sanatoria presentato con la L.R. n.7/80;*

- in data 28/01/1997, prot. n. 3271, è stato depositato il CIS - Certificato di idoneità Statica, presso gli Uffici del Genio Civile di Catania e da quest'ultimo, in data 06/03/1997, il medesimo è stato restituito con l'attestazione dell'avvenuto deposito ai sensi della L.13/03/1988 n. 68;
- in data 14/06/2002, notificata il 17/06/2002 prot. n. 5396, è stata rilasciata la **concessione edilizia in sanatoria** n. 182, per *le opere abusive* realizzate in difformità alla licenza edilizia e "consistenti nel cambio di destinazione d'uso del locale sottotetto in mansarda abitabile e nella costruzione di due balconi sul lato ovest del fabbricato";
- in data 27/06/2006, prot. n. 9059, è stata rilasciata l'**abitabilità/agibilità** "dell'abitazione a piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo (mansarda) dell'edificio sito in Santa Maria di Licodia via Ameglio 26 così composto:
 - piano seminterrato composto da un n.1 locale garage, n.1 vano caldaia, e n. 1 vano ripostiglio;
 - piano terra composto da n.1 vano studio e portico;
 - piano primo composto da n.1 vano cucina, n.4 vani letto, n.1 vano salone, n.2 wc e n. 1 vano ripostiglio;
 - piano secondo (mansarda) composto da n. 1 vano studio; n. 1 vano soggiorno, n.1 vano letto, n.1 vano ripostiglio, n.1 vano cucina e n.1 vano wc".

A titolo di completezza, si rileva, altresì, che, a seguito di istanza del debitore [REDACTED]

[REDACTED] il Comune di Santa Maria di Licodia ha rilasciato l'autorizzazione edilizia, n.64, prot. 7865 del 15 settembre 1992, per eseguire i lavori edili consistenti nella realizzazione di una nuova finestra nel vano cucina. Purtroppo, non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati all'autorizzazione, per cui lo scrivente non è in grado di definire esattamente a quale finestra e a quale vano cucina (piano primo o piano secondo) si riferisce l'autorizzazione.



Proc. Esec. N. 1316/2017 R.G. Es. Imm. Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile G.O.T. dott.ssa Maria Angela CHISARI	Parte esecutrice: UNICREDIT SPA Parte esecutata: 
---	---

Si evidenzia infine, che, nel fascicolo del progetto originario, non sono stati rinvenute né la comunicazione di inizio lavori né la comunicazione di fine lavori.

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alla licenza edilizia e lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, sono emerse le seguenti **difformità e incongruenze**:

- 1) esistenza di un piano seminterrato non autorizzato con il progetto originario (e neanche oggetto di sanatoria) destinato a deposito, con accesso carrabile da via Enna (cfr. Allegato C), mentre l'autorizzazione edilizia e il progetto allegato a quest'ultima fanno riferimento solamente al piano terra ed al piano primo;
- 2) il piano terra rilevato nel corso del sopralluogo, ad eccezione del corpo scala, è difforme al progetto sia per estensione, sia per ubicazione dei locali e destinazione di questi ultimi, ovvero, nel progetto originario, era previsto un locale destinato a garage, con accesso carrabile da via M. Leonardi Greco, un soggiorno, un wc e una cucina, tutti prospettanti sulla via M. Leonardi Greco (cfr. Allegato F), mentre di fatto sono presenti due locali, entrambi prospettanti su via Ameglio, di cui uno destinato a studio con porta-finestra avente larghezza tale da risultare idonea per un accesso carrabile, e uno destinato a disimpegno con ingresso pedonale dalla corte;
- 3) anche a quota del piano primo sono presenti delle difformità rispetto al progetto originario autorizzato che interessano:
 - il balcone in direzione nord, il quale non si estende per tutta la profondità del vano salone;
 - il balcone in direzione ovest, prospettante la corte interna, che ha una estensione minore tale da non coprire il vano studio (oggi camera letto);
 - il balcone in direzione est il quale è stato leggermente prolungato;
 - il balcone in direzione sud non previsto nel progetto originario che di fatto si estende per tutta la larghezza dell'immobile;
 - apertura e/o chiusura di infissi esterni in posizioni differenti rispetto a quelle previste in progetto che hanno interessato alcuni vani fra i quali la camera letto matrimoniale, camera letto 3, ripostiglio;
 - realizzazione di una diversa distribuzione interna degli ambienti soprattutto nella porzione di subalterno che interessa la camera da letto matrimoniale, il locale bagno con accesso da tale camera e il ripostiglio;



- 4) a quota del piano secondo, diversamente a quanto previsto nel progetto originario, è stata variata la destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione così come sono stati realizzati due balconi sempre al piano mansardato, in direzione ovest, non previsti in progetto (queste difformità sono state, poi, oggetto della pratica di sanatoria di cui si dirà in seguito) e aperte due porte finestre in direzione est, conseguente alla differente configurazione del tetto, come si dirà in seguito;
- 5) differente struttura e configurazione del tetto di copertura rispetto a quelle previste in progetto ovvero: per quanto riguarda la struttura portante del tetto, in progetto era, verosimilmente, in latero-cemento mentre di fatto è in legno, per quanto riguarda, invece, la configurazione, nel progetto era a padiglione su pianta a L diverse linee di displuvio e compluvio, mentre di fatto è stato realizzato a due falde con linea di colmo parallela alla via Ameglio e linee di gronda su via Ameglio e su via M. Leonardi Greco, unitamente alla realizzazione di un abbaino con infisso esterno nella falda in direzione nord e all'apertura di due porte finestre con balcone prospettanti su via Enna.

Rispetto al progetto allegato all'istanza di sanatoria, analizzando i dati e le piante rappresentate, si rileva, innanzitutto, una incongruenza fra la superficie del lotto riportata nel progetto e la superficie del lotto rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo. Ovvero, nel progetto suddetto è riportata una superficie del lotto di 855 mq mentre il sottoscritto ha rilevato una superficie (pressoché uguale a quella rappresentata nell'estratto di mappa catastale) di circa 565 mq. Tale incongruenza deriva, verosimilmente, dal fatto che nel progetto è stata riportata la superficie dell'intero lotto compravenduto che si estendeva fino alle mediane delle strade confinanti, e comprendente, quindi, anche le fasce di terreno che poi sono state cedute per la realizzazione delle strade. In sostanza, oggi, il lotto ha una estensione di circa 565 mq.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quello rappresentato nel progetto in sanatoria, sono scaturite solamente delle lievi difformità che interessano la destinazione d'uso del piano seminterrato, da garage a deposito, e la destinazione d'uso di alcuni locali posti al piano mansardato, da studio a camera letto e ripostiglio con la realizzazione di una parete divisoria, e da camera letto a anticamera.

Seppur nel progetto in sanatoria è stato rappresentato l'immobile come di fatto rilevato dallo scrivente (cfr. Allegato B), quindi con tutte le difformità rispetto al progetto originario, di fatto, tali difformità non risultano sanate con la concessione edilizia in sanatoria, come si

