

chiarirà in seguito. Inoltre, dalla risposta dell'ufficio urbanistica dell'Ente competente pervenuta allo scrivente a mezzo pec, si evince che non risulta nessuna pratica di variante al progetto autorizzato e nessuna richiesta e/o rilascio di autorizzazione al cambio di destinazione d'uso, da garage in studio, del locale al piano terra.

Note dell'esperto

Preliminarmente, si rileva che il debitore [REDACTED] ha richiesto la licenza edilizia quando ancora non risultava proprietario del terreno, ovvero egli presentò la domanda di licenza di costruzione, al Comune di competenza, in data 10/08/1968 mentre l'atto di compravendita del terreno, a favore dei debitori, sul quale è stato costruito l'immobile pignorato, fu stipulato in data 24/09/1969, ovvero circa un anno dopo che fu presentata la richiesta di licenza edilizia.

Si evidenzia, inoltre, che il Comune di Santa Maria di Licodia ha consentito la costruzione dell'immobile in questione con una semplice autorizzazione emessa dall'ufficio tecnico, prot. n.4002 del 31/08/1968, mentre, **avrebbe dovuto rilasciare una licenza edilizia** a nome del sindaco, peraltro obbligatoria ai sensi delle leggi n.1150/1942 e n.765/1967, e previo rilascio del parere da parte della Commissione Edilizia.

Analizzando il progetto allegato all'autorizzazione edilizia del 1968, e le norme del programma di fabbricazione all'epoca vigente, risulta che il progetto, non rispettava i parametri edilizi imposti dal programma di fabbricazione vigente all'epoca di approvazione del progetto originario, e nonostante ciò fu autorizzato. Infatti, la commissione edilizia comunale, in data 31/01/1982, in sede di sopralluogo eseguito in fase di rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ha accertato che "i lavori in difformità riguardano il piano sottotetto e che il fabbricato da sanare ricade nel programma di fabbricazione in atto vigente nel Comune in zona "B1" e Non È conforme allo strumento urbanistico". Tuttavia, in data 16/02/1982, in calce alla relazione tecnica allegata al progetto, è riportato che "il Consiglio Comunale esaminate le risultanze del sopralluogo effettuato dalla Commissione del 31/01/1982, alla luce della documentazione esistente nella pratica, ha ritenuto che non ostano elementi di contrasto allo strumento urbanistico vigente, in quanto la costruzione ricade in zona "B1", visto il parere del Tecnico comunale esprime parere favorevole per la concessione in sanatoria previ gli adempimenti di legge".

In sostanza, non si comprende come nella pratica di sanatoria si faccia riferimento alla zona "B1" quando, invece, l'immobile ricadeva nella zona "C1" del programma di fabbricazione all'epoca vigente (e non "B1"), così come comunicato dall'Ufficio Urbanistica a seguito di richiesta scritta formulata dallo scrivente, e, soprattutto, non si comprende la netta



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: 
---	---

contraddizione e incongruenza fra quanto dichiarato dalla Commissione Edilizia, la quale scrive che *“l’immobile non è conforme allo strumento urbanistico”* e quanto dichiarato dal Consiglio Comunale il quale, invece, asserisce che non *“ostano elementi di contrasto allo strumento urbanistico vigente”*

Inoltre, dall’esame della documentazione presente all’interno della pratica di autorizzazione, non è stato rinvenuto nessun documento che riguardasse il deposito del progetto strutturale al Prefetto della Provincia di Catania (all’epoca di realizzazione dell’immobile pignorato non erano ancora stati istituiti gli Uffici del Genio Civile) ovvero nessuna richiesta di ottenimento della licenza d’uso e nessuna concessione di detta licenza d’uso delle opere in cemento armato di cui all’art. 4 della legge 16 novembre 1939, n.2229.

Come accennato sopra, il progetto in sanatoria presentato ai sensi della L.R. 7/80 riporta graficamente anche gli elementi architettonici difformi al progetto originario, tuttavia i documenti a corredo dell’istanza di sanatoria, non fanno alcun riferimento alle difformità rispetto al progetto originario rilevate dallo scrivente, ad eccezione del cambio di destinazione d’uso del piano sottotetto e la realizzazione di due balconi in direzione ovest. Infatti, la relazione tecnica di accompagnamento e l’atto notorio che attesta l’epoca dell’abuso, allegati alla pratica di sanatoria, descrivono che le opere in difformità al progetto approvato riguardano la costruzione di due balconi sul lato ovest e la trasformazione del locale sottotetto in locale mansarda abitabile.

Anche dal punto di vista strutturale, il Certificato di Idoneità Statica, che è parte integrante della concessione edilizia in sanatoria, oltre a precisare che l’immobile è stato costruito con mezzi propri in assenza di certificazioni delle prove eseguite e dell’acciaio impiegato, per quanto riguarda gli abusi fa riferimento al cambio di destinazione d’uso del piano sottotetto, senza, peraltro, citare la variazione strutturale e configurativa del tetto di copertura.

In definitiva, **la concessione edilizia in sanatoria** rilasciata ai sensi della L.47/85 e L.R. 37/85 **interessa soltanto il cambio di destinazione d’uso del piano mansardato e i balconi realizzati in direzione ovest sempre a quota del piano mansardato**, senza che abbia sanato le altre difformità rispetto al progetto originario, riscontrate ed elencate sopra.

Pertanto, alla luce di quanto riscontrato, non si comprende come possa essere stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria “parziale”, considerato che nell’immobile sono presenti altri abusi edilizi e che, in tema di reati urbanistici, è principio consolidato quello secondo il quale la concessione edilizia in sanatoria, il cui rilascio comporta l’estinzione dei



reato e la revoca (eventuale) dell'ordine di demolizione, deve avere ad oggetto l'intero immobile edificato in assenza di permesso di costruire o, comunque, comprendere tutte le difformità presenti.

Inoltre, premesso che, per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità, uno dei requisiti necessari che deve possedere l'immobile è la conformità allo strumento urbanistico e ai titoli autorizzatori rilasciati, non si comprende come possa essere stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità per l'intero immobile (compreso quindi il piano cantinato) quando lo stesso presenta variazioni essenziali al progetto approvato non sanate e non sanabili, come si dirà in seguito.

In definitiva, per quanto appurato, seppur l'immobile pignorato sia in possesso del certificato di agibilità/abitabilità, esso non è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

*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*

L'art. 36 del DPR 380/01, recepito in Sicilia con l'art. 14 della L.R. 10 agosto 2016 n.16 - Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 –recita che *"in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda e al momento della realizzazione dell'abuso"* (la c.d. doppia conformità urbanistica).

Pertanto, in riferimento alle difformità sopra elencate, per poter applicare l'art. 14 della legge regionale 16/2016, l'immobile pignorato deve essere conforme sia allo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'abuso, ovvero al programma di fabbricazione nel quale l'immobile ricadeva nella Zona Omogenea "C1", sia al PRG oggi vigente nel quale ricade, invece, nella Zona Omogenea "B1" – Zona intensiva di completamento.

Analizzando sia le norme del programma di fabbricazione sia le norme di attuazione del PRG attualmente vigente, si verifica che il fabbricato pignorato non è conforme né al programma di fabbricazione né al PRG vigente perché non rispetta le distanze dai confini del lotto (pari a cinque metri sia per il Pdf che per il PRG), i distacchi dagli altri edifici



(maggiore/uguale a dieci metri sia per il PdF sia per il PRG), il rapporto di copertura uguale al 20% in riferimento al programma di fabbricazione e al 40% in riferimento al PRG vigente, oltre al ritiro dai fili stradali.

In definitiva, per quanto detto sopra, l'immobile in questione non è in possesso del requisito della doppia conformità richiesta per l'applicazione dell'art. 14 della L.R. 16/2016 (conformità allo strumento urbanistico vigente all'epoca di realizzazione dell'abuso e conformità allo strumento urbanistico vigente alla data di presentazione dell'istanza di accertamento di conformità), pertanto non c'è la possibilità di ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, e quindi di regolarizzare le difformità al progetto originario.

*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^o 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*

E' stato verificato che l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni di cui all'art. 40, c.6, della legge 47/85 perché le ragioni di credito per cui si procede non sono anteriori all'entrata in vigore del D.L. 269/03 convertito con legge n. 326/03. Pertanto, l'aggiudicatario, ad oggi, non potrà presentare alcuna istanza di condono.

*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*

Gli abusi edilizi riscontrati e rappresentati in risposta al punto i) non sono in alcun modo sanabili perché, oltre all'impossibilità di poter applicare l'art. 36 del DPR 380/01 – Accertamento di conformità – per i motivi spiegati sopra, non è possibile fare ricorso neanche al concetto di fiscalizzazione dell'abuso di cui all'art. 34 del DPR 380/01 recepito in Sicilia con modifiche ai sensi dell'art.13 della L.R. 16/2016, soprattutto, per quel che riguarda, il piano cantinato, perché la fiscalizzazione è ammessa quando la demolizione andrebbe a compromettere la parte realizzata in conformità ma, nel caso di specie, la parte che verrebbe compromessa (piani soprastanti) non sono conformi al progetto (e neanche agli strumenti urbanistici vigenti sia all'epoca sia ad oggi) e pertanto non è possibile individuare una parte legittima che potrebbe essere pregiudicata dal ripristino. Venendo a



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: 
---	---

mancare questa condizione, non è possibile rientrare nell'ipotesi di fiscalizzazione che, peraltro, riguarderebbe le parziali difformità di cui all'art. 13 della L.R. 16/2016, e non le variazioni essenziali.

Analogamente, fermo restando l'impossibilità di sanatorie parziali, per gli abusi "minori" che non costituiscono variazioni essenziali (apertura/chiusura di infissi, diversa distribuzione interna), non sarebbe neanche possibile fare ricorso agli istituti della CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata tardiva ("in sanatoria), e/o alla SCIA in sanatoria, in quanto, l'applicazione di questi istituti richiede la conformità delle opere agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01. Come spiegato in risposta ai quesiti precedenti, tali difformità, seppur minori, non essenziali, non rispettano i parametri urbanistici (distanza dai confini, distanza dai margini della strada, rapporto di copertura).

Considerata la presenza di illeciti edilizi, lo scrivente ha richiesto all'Ente competente di venire a conoscenza dell'esistenza di eventuali ordinanze di demolizione o rimessa in pristino dei luoghi o acquisizione in proprietà, ma, ad oggi, tale richiesta è rimasta inesitata.

In risposta al presente quesito, pertanto, sono stati stimati i costi per il ripristino delle previsioni progettuali di cui all'autorizzazione edilizia rilasciata nel 1968, precisando ed evidenziando, tuttavia, che il progetto autorizzato non era conforme alle norme urbanistiche all'epoca vigenti, soprattutto in materia di distanze dai confini e dai margini stradali. In conseguenza di ciò, seppur sia stata autorizzata la costruzione suddetta (senza licenza edilizia e senza parere della commissione edilizia), ricordando che ogni autorizzazione/licenza edilizia è rilasciata salvo i diritti di terzi, i confinanti all'immobile in esame in direzione ovest, ma anche l'Ente competente, hanno il diritto di avanzare richiesta per il rispetto delle distanze dai confini e dai margini stradali, in conseguenza della quale anche il ripristino delle condizioni progettuali non sarebbe fattibile, anche e soprattutto alla luce del contenzioso legale in essere con i confinanti, come si specificherà in risposta al quesito p).

In definitiva, per quanto detto sopra e in considerazione del fatto che è stata comunque rilasciata una autorizzazione edilizia e una concessione edilizia in sanatoria, in questa sede e in risposta al presente quesito è stato comunque stimato, seppur forfettariamente (la parte legittima/regolare non è definita), l'importo di € 50.000,00 per il ripristino delle previsioni progettuali al piano terra, ovvero demolizione del locale studio e disimpegno al piano terra prospettanti su via Ameglio e costruzione del locale garage, soggiorno e accessori



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: 
---	---

prospettanti via Leonardi Greco, e al piano primo, ovvero demolizione del balcone in direzione sud, chiusura e apertura di alcuni infissi esterni, realizzazione della distribuzione interna come da progetto.

In definitiva, l'immobile è stato comunque valutato nello stato di fatto in cui si trova, ribadendo e sottolineando, però, che l'immobile pignorato è difforme al progetto approvato, ed è suscettibile dell'applicazione dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 recepito dall'art. 1 della L.R. 10 agosto 2016 n.16 ("art. 31 - **Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali** -

Comma 2 - Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

Comma 3 - Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita") fermo restando che ad oggi non risulta nessuna ingiunzione al proprietario e/o al responsabile dell'abuso della rimozione o della demolizione.

Inoltre, si sottolinea che la non conformità dell'immobile al progetto approvato e alle norme urbanistiche vigenti, è causa ostativa per l'ottenimento di titoli autorizzatori ad eseguire lavori e/o variazioni che interessano l'immobile.

*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***

Dall'ispezione ipotecaria del 05/05/2020, effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. immobiliari della Provincia di Catania, non risultano trascritti provvedimenti che resteranno a carico dell'acquirente.



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: 
---	---

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania risultano trascritte solamente le formalità indicate in risposta al quesito f), che qui si intendono integralmente riportate.

*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*

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi ovvero il diritto di proprietà sul bene del debitore non è derivato da alcuno dei suddetti titoli ma è di esclusiva proprietà dei debitori per averlo costruito su terreno di loro proprietà pervenutogli per atto di compravendita.

*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 condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio pertanto non esistono spese deliberate e non si è a conoscenza di spese fisse di gestione o di manutenzione.

Si è a conoscenza, invece, di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, incardinati presso il Tribunale di Catania e in corso di svolgimento, che vedono coinvolti l'immobile pignorato e gli immobili confinanti in direzione ovest, questi ultimi di proprietà delle ditte Patanè e Motta.

*q) accerti se i **beni pignorati sono 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*

In occasione del sopralluogo, come indicato in verbale, nessuno dei debitori era presente, tuttavia, gli elementi presenti nell'immobile pignorato, fanno supporre che l'immobile è occupato dai debitori stessi, come riferitoci, peraltro, dalla figlia del debitore che ha consentito l'accesso.

*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*



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]
---	---

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

L'unità immobiliare pignorata è ubicata nel territorio del Comune di Santa Maria di Licodia ad angolo fra la via Ameglio, via Enna e via M. Leonardi Greco, e confina a nord con la via Ameglio, a sud con la via M. Leonardi Greco, ad est con la via Enna e ad ovest con immobili di altre ditte, [REDACTED]. E' censito al N.C.E.U. al fg. 21 p.lla 350 subb. 2, 3, 4 e 5.

L'immobile è stato costruito alla fine degli anni '60, con struttura portante a telaio con travi e pilastri in cemento armato, e copertura a due falde con struttura portante lignea. Si sviluppa in altezza su tre piani fuori terra di cui il terzo è un piano mansardato, oltre a un piano seminterrato con accesso su strada da via Enna. In pianta ha una estensione lorda coperta di circa 235 mq oltre le superficie scoperte, e una superficie di circa 80 mq al piano seminterrato, così ripartita:

PIANO SEMINTERRATO		
Superficie Utile	deposito 1	11,27 mq
	deposito 2	24,20 mq
	deposito 3	18,70 mq
Coperta	wc	2,38 mq
	locale 1	2,78 mq
	locale 2	3,17 mq
Totale superficie utile coperta		62,50 mq
Superficie Utile Scoperta	area carrabile (quota strada - via Enna)	58,35 mq
Totale superficie utile scoperta		58,35 mq
PIANO TERRA		
Superficie Utile Coperta	vano scala	12,12 mq
	studio/ufficio	22,48 mq
	ingresso/disimpegno	9,26 mq
	portico	177,30 mq
Totale superficie utile coperta		221,16 mq



Superficie Utile Scoperta	corte	98,03 mq
	area a verde nord/est	82,82 mq
	area a verde sud/est	64,81 mq
Totale superficie utile scoperta		245,66 mq
PIANO PRIMO		
Superficie Utile Coperta	salone	62,48 mq
	saletta/ingresso	7,12 mq
	disimpegno	2,95 mq
	cucina	24,15 mq
	cameretta 1	9,79 mq
	cameretta 2	9,90 mq
	cameretta 3	12,28 mq
	cameretta 4	21,45 mq
	disimpegno	22,48 mq
	wc 1	10,78 mq
	wc 2	4,77 mq
	ripostiglio	3,58 mq
Totale superficie utile coperta		191,73 mq
Superficie Utile Scoperta	Balcone/terrazzino	60,40 mq
	Balcone sud	12,60 mq
	Balcone ovest	1,10 mq
Totale superficie utile scoperta		74,10 mq
PIANO MANSARDATO		
Superficie Utile Coperta	area living	61,40 mq
	camera letto 1	21,10 mq
	Camera letto 2 e anticamera	16,14 mq
	wc	3,82 mq
	disimpegno	1,75 mq
	lavanderia	4,11 mq
	ripostiglio 1	6,85 mq
	ripostiglio 2	15,90 mq
	ripostiglio 3	35,95 mq
Totale superficie utile coperta		167,02 mq
Superficie Utile Scoperta	Balcone/terrazzino est	31,28 mq
	Balcone ovest 1	1,56 mq



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]
---	--

Balcone ovest 2	2,10 mq
Totale superficie utile scoperta	34,94 mq

TOTALE SUPERFICIE UTILE COPERTA (P. TERRA, P. PRIMO, P. MANSARDA)	642,41 mq
TOTALE SUPERFICIE UTILE SCOPERTA (P. TERRA, P. PRIMO, P. MANSARDA)	413,05 mq

Il cespite staggito si presenta in buone condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente.

Le rifiniture sono di media-alta qualità con la pavimentazione in gres porcellanato, le pedate e le alzate della scala rivestite in marmo, le pareti degli ambienti sono tutti tinteggiate, alcuni con effetto marmoreo, ad eccezione dei locali bagni e della cucina che risultano piastrellate. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in legno con vetro-camera.

Dal punto di vista impiantistico, l'immobile è provvisto di impianto idrico ed elettrico mentre è assente l'impianto di riscaldamento, ad eccezione di qualche condizionatore presente in qualche ambiente.

Il contesto in cui è ubicato il fabbricato è costituito, prevalentemente, da edifici per civile abitazione e si trova nelle vicinanze della strada principale in cui risultano ubicati locali che commercializzano prodotti di prima necessità.

*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);*

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo in considerazione la destinazione d'uso e le caratteristiche intrinseche, nonché gli attuali prezzi di mercato e il fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento.

Preliminarmente, si sottolinea che ai fini della stima, per le ragioni rappresentate in risposta al quesito I), l'immobile è stato considerato nello stato di fatto in cui si trova, al cui probabile valore di mercato è stato decurtato l'importo stimato forfettariamente, per la



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: 
---	---

demolizione delle opere non conformi al progetto autorizzato e non sanabili, fermo restando quanto detto sulla regolarità e regolarizzabilità dell'immobile.

Il probabile valore dell'immobile è scaturito dalla media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e con il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico), al quale è stato applicato un coefficiente per tenere conto dell'età del cespite pignorato.

Ai fini della stima è stata calcolata la superficie commerciale (Sc) definita come una superficie fittizia formata dalla superficie principale, regolare e/o regolarizzabile, computata per intero e dalle superfici secondarie (accessorie e pertinenziali) le quali concorrono alla formazione della superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare attraverso coefficienti di ponderazione (minori o uguali all'unità) capaci di ragguagliare queste ultime a quelle principali. In definitiva, la superficie commerciale è data dalla superficie principale lorda, compresa quindi il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali non condivisi, dal 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne, dal 50% della superficie occupata in pianta da pareti perimetrali condivise, nonché dalle frazioni delle superfici accessorie.

Per quanto riguarda la valutazione delle frazioni delle superfici accessorie, in merito ai coefficienti di ponderazione, si è fatto riferimento sia al D.P.R. 138/98, che prende in considerazione le diverse destinazioni d'uso ordinarie (residenziale, commerciale, ecc.), sia a diverse pubblicazioni presenti in commercio in tema di stima immobiliare.

In definitiva, rilevando la superficie lorda dal rilievo planimetrico dell'immobile in esame (Allegato B), ed applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio, è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

UNITÀ IMMOBILIARE	SUPERFICIE EFFETTIVA LORDA		COEFFICIENTI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	
	mq			mq	
Piano Seminterrato	mq	78,47	0,60	mq	47,08
area carrabile quota via Enna	mq	58,35	10% per S < 25 mq e 2% per S > 25	mq	3,17
Piano Terra + vano scala	mq	55,02	100%	mq	55,02
portico piano Terra	mq	177,63	35% per S < 25 mq e 10% per S > 25	mq	24,01
corte piano terra	mq	102,48	10% per S < 25 mq e 2% per S > 25	mq	4,50



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: 
---	--

area a verde piano Terra	mq	159,07	10% per S<25 mq e 2% per S > 25	mq	5,18
Piano Primo	mq	209,20	100%	mq	209,20
balcone/terrazzino nord-est	mq	60,48	35% per S<25 mq e 10% per S > 25	mq	12,30
balcone sud	mq	12,60	25% per S<25 mq	mq	3,15
balcone ovest	mq	1,10	25% per S<25 mq	mq	0,28
Piano Mansarda	mq	195,95	75%	mq	146,96
balcone/terrazzino est	mq	31,28	35% per S<25 mq e 10% per S > 25	mq	9,38
balcone ovest 1	mq	1,56	25% per S<25 mq	mq	0,39
balcone ovest 1	mq	2,10	25% per S<25 mq	mq	0,53
Totale sup. commerciale					521,15

La superficie commerciale **dell'immobile pignorato** è pari a 521,15 mq **che si arrotonda a 520,00 mq.**

a) Metodo per capitalizzazione del reddito

Tale metodo consente di determinare “il più probabile valore di mercato” applicando un opportuno saggio d’interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l’analisi dei costi e dei ricavi.

Tenendo in considerazione l’ubicazione e il fatto che è in buono stato di manutenzione, si ritiene congruo il canone mensile di affitto pari a € 1.400,00. Conseguentemente, sottraendo dal reddito lordo annuo le spese di manutenzione, imposte, etc., stimate nel 25% del reddito, ed applicando un tasso di capitalizzazione del 3,2%, è stato stimato il valore dell’appartamento come segue:

- a) reddito lordo annuo € 1.400,00x12=€ 16.800,00
- b) spese di manutenzione, imposte ed altro 25% di € 16.800,00=€ 4.200,00
- c) reddito netto (€ 16.800,00 - € 4.200,00)= € 12.600,00
- d) tasso di capitalizzazione del 3,2%

Il probabile valore di mercato dell’appartamento pignorato è stato stimato come segue:

$$V=12.600/0,032= € 393.750,00$$

b) Metodo per confronto dei valori unitari



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: 
---	---

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore di mercato dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche similari.

A seguito di indagini di mercato in loco e attraverso riviste specialistiche, tenendo in considerazione la posizione in cui è ubicato l'immobile, è stato stimato congruo il valore unitario di vendita in € 1.200,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale, a cui sono stati applicati i seguenti coefficienti di merito:

- 0,80 per l'età dell'edificio (oltre 50 anni) di cui fa parte l'immobile in questione;

Pertanto, il valore unitario stimato per unità di superficie commerciale è uguale a:

$$€/mq \ 1.200,00 \times 0,80 = €/mq \ 960,00$$

Conseguentemente, il probabile valore di mercato del cespite pignorato, dato dal prodotto della Sup. commerciale x Valore unitario, è pari a:

$$Va = mq \ 520,00 \times € \ 960,00/mq = € \ 499.200,00$$

Eseguendo la media tra i due valori ottenuti applicando i metodi di cui sopra otteniamo il seguente valore:

$$(€ \ 393.750,00 + € \ 499.200,00) / 2 = € \ 446.475,00$$

a cui occorre decurtare l'importo stimato di € 50.000,00 per la demolizione delle opere non sanabili e ripristino delle previsioni progettuali di cui all'autorizzazione edilizia del 1968, ottenendo, in tal modo la stima del valore di mercato dell'immobile uguale a:

$$€ \ 446.475,00 - € \ 50.000,00 = € \ 396.475,00$$

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

Al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, al valore stimato si applica una riduzione del 15% ottenendo il seguente probabile valore di mercato del bene pignorato:

$$€ \ 396.475,00 - 15\% \ di \ € \ 396.475,00 = € \ 337.003,75$$

che si approssima a € 337.000,00 (euro trecentotrentasettemila/00)

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

Considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile, è opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.



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*

In formato digitale è stata allegata alla presente una idonea documentazione fotografica (cfr. Allegato A) sia degli ambienti interni di cui è composto l'immobile, sia dei prospetti e area esterna. Sono state acquisite, inoltre, le planimetrie catastali del cespite oggetto di stima (Allegato C).

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*

L'immobile pignorato è un bene indiviso e la quota di pertinenza spettante a ciascuno dei debitori è pari a $\frac{1}{2}$, pertanto l'immobile è interamente pignorato.

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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente*

Nella procedura in questione non sono presenti più beni pignorati in quota.



5 CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva e le ricerche effettuate presso gli enti competenti, hanno permesso di espletare il mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione al sottoscritto ing. Sandro Schillaci che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:



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: 
---	--

➤ DEBITORI ESECUTATI

➤ CREDITORE PROCEDENTE

UNICREDIT S.P.A. con sede sociale in via Alessandro Specchi, 16, Roma, 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.**) con sede legale in Verona, piazzetta Monte n.1, cod. fisc. 00390840239, p.iva 02659940239

➤ CREDITORI INTERVENUTI

RISCOSSIONE SICILIA S.p.A - Dgente della Riscossione per la Provincia di Catania (C.F. 00833920150 – P.I. 04739330829) con sede in Palermo, via E. Morselli, 8
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA con sede in Ragusa viale Europa, 65, p.iva 00026870881

➤ IMMOBILE PIGNORATO:

Il pignoramento ha colpito la seguente unità immobiliare:

- Villa singola con annesso terreno circostante su tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, sita in via Ameglio, 95, Santa Maria di Licodia (CT), censita al N.C.E.U. del Comune di Santa Maria di Licodia al **fg. 21, part.lla 350 subb. 2, 3, 4 e 5;**

➤ CORRISPONDENZA TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

C'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione

➤ PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI

E' stato verificato che l'immobile pignorato è di proprietà dei debitori

➤ CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Esiste la continuità delle trascrizioni

➤ ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE



Dall'ispezione ipotecaria non risultano trascritti provvedimenti che resteranno a carico dell'acquirente

- ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO INOPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'ispezione ipotecaria per immobile risultano trascritte delle formalità che dovranno essere cancellate con il decreto di trasferimento. Nel corpo della perizia sono elencate le formalità trascritte.

- SE GLI IMMOBILI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI

L'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi

- BENI PIGNORATI OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI
Il bene pignorato, alla data del sopralluogo, era occupato dai debitori stessi

- FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerate le caratteristiche intrinseche del cespite pignorato **è opportuno che venga alienato in un unico lotto**, come segue:

LOTTO PIGNORATO	
Villa singola su tre elevazioni fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, censita al N.C.E.U. al fg. 21, part.IIa 350 subb. 2, 3, 4 e 5, composta al piano terra da un grande porticato oltre un ambiente destinato a studio, disimpegno di ingresso e vano scala per una superficie utile complessiva di circa 220 mq, da un piano primo in cui sono presenti un grande salone, quattro camere letto oltre cucina, bagno e disimpegni per una superficie utile complessiva di circa 190 mq, da un piano mansardato composto da un'area living con angolo cottura, due camere lette, un locale bagno, un locale lavanderia e un'area destinata a deposito per una superficie utile lorda complessiva di circa 167 mq, e da un piano seminterrato destinata a cantina per una superficie utile lorda di circa 62 mq, oltre area scoperta al piano terra/seminterrato di circa 300 mq.	Valore stimato del lotto € 337.000,00



6 ALLEGATI

- A) Documentazione fotografica degli ambienti interni e dei prospetti esterni
- B) Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile 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 sul quale è stato costruito l'immobile pignorato
- F) Atti urbanistici (progetto architettonico, autorizzazione edilizia, progetto in sanatoria, concessione edilizia in sanatoria, certificato di agibilità/abitabilità)
- G) Comunicazioni e verbale del sopralluogo

Lo scrivente CTU, con il deposito della presente relazione, costituita da 37 pagine dattiloscritte e 7 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e, ringraziando per la fiducia accordategli, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione alla presente.

Catania, 08/07/2020

L'esperto stimatore
dott. ing. Sandro SCHILLACI

