



Dott. Ing. Antonino Borzi

Via Somma, 81 - 95030 Nicolosi (CT) Tel. studio 095 914707; cell. 339 8241891

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

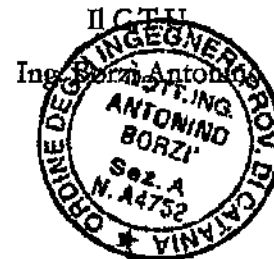
### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedimento N. 473/2008 r.g.

**OGGETTO:** Consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 473/2008 r.g.;  
promosso da: [REDACTED]  
contro: [REDACTED]

**Giudice:** *Dott.ssa Marletta Vera*

**Consulente Tecnico di Ufficio:** *Dott. Ing. Borzi Antonino*



*Ing. Antonino Borzi*



PREMESSA.....	3
MANDATO.....	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
2. RISPOSTA AI QUESITI.....	6
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.....	6
b) 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;.....	8
c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;.....	8
d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.....	8
e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; 9	
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;.....	9
g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;.....	10
h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;.....	10
i) accerti se i beni siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pat-tuito, 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;.....	11
j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);.....	11
k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria ;.....	12



- l) 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; ..... 15
- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;..... 15
- n) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura; ..... 16
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'iva, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso; 17
- p) 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 note di trascrizione), 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; ..... 17
3. CONCLUSIONI..... 17
4. ELENCO ALLEGATI ..... 18



## TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

*Giudice Dott.ssa Marletta Vera*

Procedimento N. 473/2008 r.g.

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 473/2008 r.g.:  
promosso da: [REDACTED]  
contro: [REDACTED]

### *Premessa*

In data 01/10/2008, il Giudice Dott.ssa Marletta Vera, nominava il sottoscritto ing. Antonino Borzi, iscritto con n. A4752 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto. Fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 30/10/2008, il sottoscritto spediva gli avvisi alle parti nelle forme di Legge.

### *Mandato*

Così recita il mandato "Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti":

- 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;
- b) 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;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastrati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastramento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;





- 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;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pat-tuito, 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;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria ;
- l) 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;
- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;



- p) 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 note di trascrizione), 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;

### 1. Svolgimento delle operazioni peritali

#### **SOPRALLUOGO DEL 30/10/2008**

In data 16/10/2008 il sottoscritto CTU ha inviato alle parti regolare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 30/10/2008 con raccomandate A/R n. 134969695339 e n. 134969695328 (vedere allegato 1. Comunicazione inizio operazioni peritali, accettazione raccomandate e avvisi di ricevimento). L'avvocato Cantarella Rossana in data 29/10/2008 comunicava telefonicamente al sottoscritto che non sarebbe stata presente al sopralluogo. In data 30/10/2008 il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto del procedimento siti in Belpasso (CT) Via Nicolosi s.n. S.P. n. 160) ma la mancata presenza di entrambe le parti non ha permesso al sottoscritto di accedere ai luoghi né di redigere un verbale di sopralluogo.

#### **SOPRALLUOGO DEL 24/11/2008**

In data 24/11/2008, dopo aver inviato alle parti regolare comunicazione a mezzo telegramma n.ro 2480170020500101171120081134 del 17 Novembre 2008 (vedere allegato 2. Telegramma comunicazione operazioni peritali), il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto del procedimento, e alla presenza del solo avvocato Tringali Maria Concetta difensore della [REDACTED] [REDACTED] così come riportato nel verbale di sopralluogo (vedere allegato 3. Verbale di sopralluogo del 24/11/2008), poiché non ha potuto accedere ai luoghi per l'accertamento dell'immobile a causa della mancata presenza della proprietaria sig.ra [REDACTED] [REDACTED] eseguiva un rilievo fotografico esterno del fabbricato dalla strada prospiciente l'edificio (S.P. n. 160).

#### **SOPRALLUOGO DEL 16/12/2008**

A seguito dei due sopralluoghi in cui non è stato possibile svolgere le operazioni peritali il sottoscritto C.T.U. ha fatto richiesta al Giudice del procedimento in oggetto per essere autorizzato all'accesso ai luoghi con l'intervento della forza pubblica e l'ausilio di un fabbro (vedere allegato 4. Richiesta di accesso ai luoghi con l'intervento della forza pubblica), ottenuta la suddetta autorizzazione (vedere allegato 5. Autorizzazione di accesso ai luoghi con l'intervento della forza pubblica) comunicava nelle forme di legge a mezzo raccomandate A/R n. 134969695306 e n. 134969695317 (vedere allegato 6. Comunicazione operazioni peritali, accettazione raccomandate e avvisi di ricevimento) la data del sopralluogo fissata per il 16/12/2008. Così come riportato nel verbale di sopralluogo (vedere allegato 7. Verbale di sopralluogo del 16/12/2008), la proprietaria sig.ra [REDACTED] non si è presentata alla data fissata per le operazioni peritali, per cui il sottoscritto, alla continua presenza della Forza Pubblica della Stazione dei Carabinieri di Belpasso,



ha dovuto ricorrere all'ausilio di un fabbro per accedere ai luoghi. A seguito di ciò lo scrivente ha iniziato le operazioni effettuando una ricognizione generale dei luoghi, un rilievo strumentale dell'edificio e un rilievo fotografico del fondo. In data 17/12/2008 il sottoscritto ha consegnato le chiavi dei lucchetti al Giudice per il procedimento (vedere allegato 8. Comunicazione consegna delle chiavi).

## 2. Risposta ai quesiti

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.*

I luoghi oggetto del procedimento sono situati nel Comune di Belpasso, in Via Nicolosi s.n. S. P. n. 160. Come si evince dall'atto di vendita, a favore della sig.ra [REDACTED] redatto dal Notaio Dott.ssa Corsaro Daniela con repertorio n. 50945 e raccolta n. 12321, registrato in Catania il 22/09/2006 al n. 16359 serie 1T l'immobile è composto da: "un fabbricato per civile abitazione a piano terra di vani catastali sei, con annesso tratto di terreno pertinenziale", (vedere allegato 9. Atto di compravendita) e precisamente il sottoscritto ha appurato che il lotto di terreno di pertinenza è riportato al N.C.T. del Comune di Belpasso al foglio 14 particella n. 544 ed ha una superficie catastale di mq. 675 su cui insiste il fabbricato riportato al N.C.E.U. al foglio 14 particella n. 536, Categoria A2, Classe 5 (vedere allegato 10. Mappa Catastale e Visure Catastali). L'immobile confina a nord con la particella n. 535, a sud con la Strada Provinciale n. 160, ad est con una stradella privata avente particella n. 543 e ad ovest con le particelle n. 540 e 547.

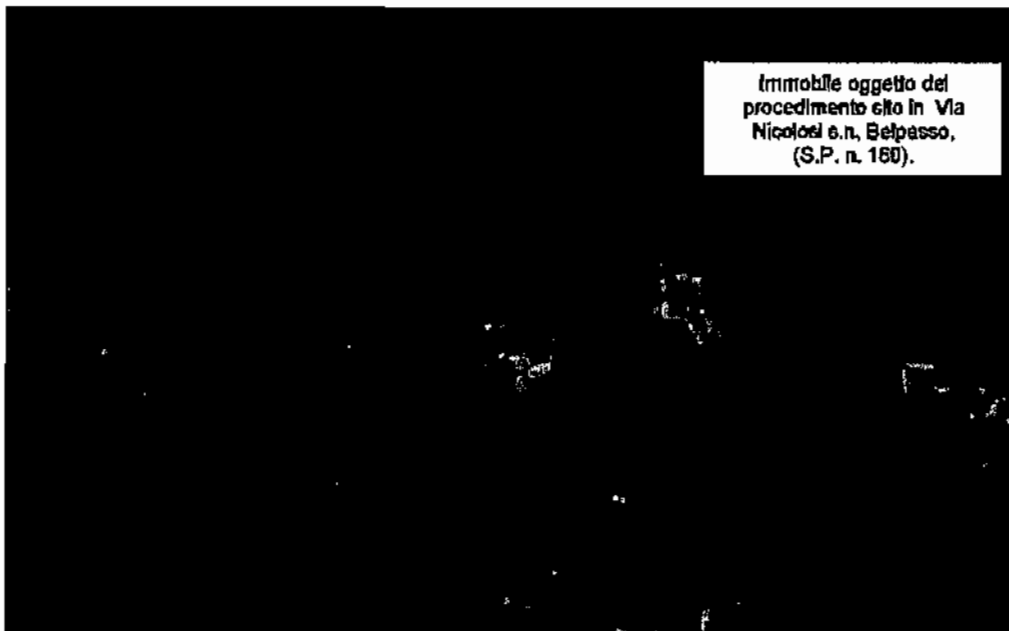


Figura 1 - Inquadramento territoriale



Figura 2 - Visualizzazione dello stralcio di Mappa Catastale

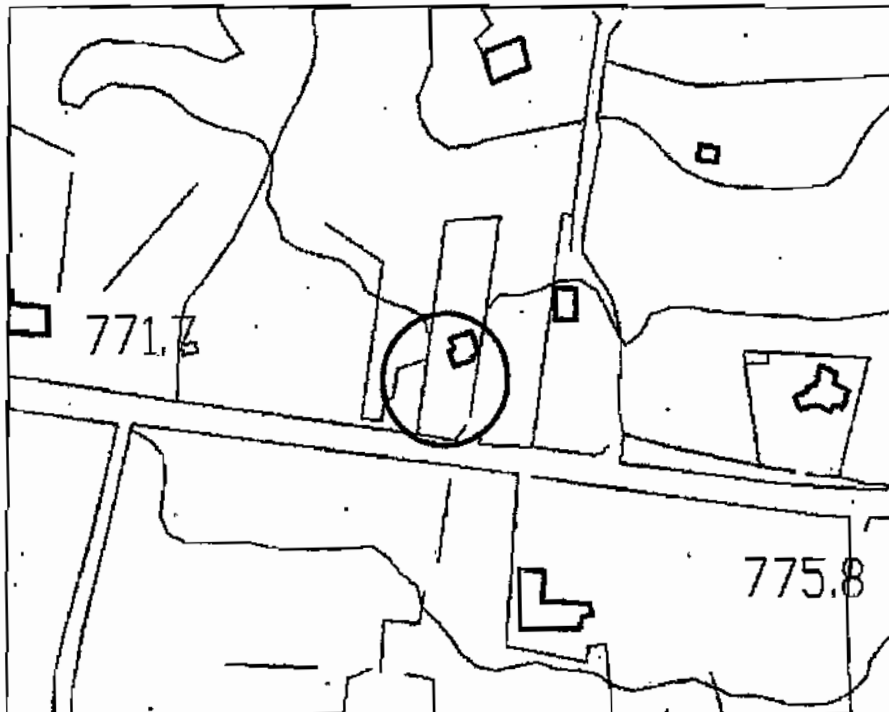


Figura 3 - Visualizzazione dello stralcio Aerofotogrammetrico





**b) 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.**

Come si evince dall'atto di compravendita del 21/09/2006, redatto dal Notaio Dott.ssa Corsaro Daniela con repertorio n. 50945 e raccolta n. 12321, registrato in Catania il 22/09/2006 al n. 16359 serie 1T proprietaria dell'immobile risulta essere la sig.ra [redacted] nata a [redacted] residente in [redacted] Via [redacted] codice fiscale [redacted], coniugata in regime di separazione dei beni.

**c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.**

In base agli atti in possesso e facenti parte dei documenti del procedimento in oggetto il sottoscritto può così riassumere la provenienza del bene e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento:

L'immobile in oggetto come risulta dall'atto di compravendita e dalla certificazione notarile ipocatastale del Notaio Dott. Dagnino Riccardo (vedere allegato 11. Certificazione ipocatastale) è pervenuto alla sig.ra [redacted] nata a [redacted] per la proprietà di 1/1, in forza dell'atto di compravendita del 21/09/2008 a rogito del Notaio Dott.ssa Corsaro Daniela, dai sigg.ri [redacted] nata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted]. A questi ultimi l'immobile è pervenuto come segue: a [redacted] per tre diciottesimi indivisi e a [redacted] per due diciottesimi ciascuno, in forza della dichiarazione di successione n. 19 volume n. 3212 del rispettivo marito e padre [redacted] nato a [redacted] ed ivi deceduto il [redacted]. I rimanenti nove diciottesimi sono di proprietà della sola sig.ra [redacted] originariamente pervenuti in forza dell'atto di compravendita del 23/12/1975 a rogito del Notaio Dott. Milone Leonardo trascritto il 09/01/1976 con nn.ri 855/708, al "de cuius" [redacted] la quota di nove diciottesimi era pervenuta in forza dello stesso atto redatto dal Notaio Dott. Milone Leonardo.

**d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.**

Il sottoscritto è riuscito a reperire presso gli uffici e le sedi di competenza la relativa documentazione consistente in mappe, planimetrie e visure catastali, atto notarile di compravendita, certificato di destinazione urbanistica, domanda di sanatoria edilizia, concessione edilizia in sanatoria e quant'altro occorre al fine di portare a termine il completo accertamento dell'immobile.



**e) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;**

L'immobile risulta accatastato al N.C.E.U. del Comune di Belpasso al foglio 14 particella n.ro 536 con categoria A/2, classe 5, consistenza n.ro 6 vani e rendita catastale € 387,34. Il terreno di pertinenza del fabbricato è accatastato al N.C.T. del Comune di Belpasso al foglio 14 particella n.ro 544, qualità vigneto, classe 4, superficie are 06 e centiare 75, reddito dominicale € 3,49 e reddito agrario € 0,70, allo stato attuale il suddetto terreno al Catasto Terreni non è stato volturato, in quanto risulta a nome del vecchio proprietario [redacted] (vedere allegato 10. Mappa Catastale e Visure Catastali).

**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;**

Come risulta dalla certificazione notarile ipocatastale certificata dal notaio Dott. Dagnino Riccardo e dalle relative ispezioni ipotecarie e note di trascrizione, sul fabbricato gravano:

- una ipoteca volontaria di € 80.000,00 (euro ottantamila e zero centesimi) iscritta all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Catania Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25/09/2006 n. 62114 del registro generale e n. 17503 del registro particolare, nascente da un mutuo di € 40.000,00 (euro quarantamila e zero centesimi) per atto del Notaio Corsaro Daniela in data 21/09/2006, a favore della Banca Popolare di Novara e contro la proprietaria dell'immobile sig.ra [redacted] (vedere allegato 12. Ispezione ipotecaria).
- un decreto ingiuntivo n. 2672/07 emesso dal Tribunale Civile di Catania in data 09/11/2007 e depositato il 13/11/2007 contro la sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e a favore della [redacted] con sede in [redacted] trascritto il 09/10/2008 n. 57376 del registro generale e n. 12010 del registro particolare all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Catania Servizio di Pubblicità Immobiliare (vedere allegato 13. Nota di trascrizione).
- un atto di pignoramento del Tribunale Civile di Catania notificato il 16/05/2008 e trascritto il 01/07/2008 n. 39771 del registro generale e n. 26217 del registro particolare all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Catania Servizio di Pubblicità Immobiliare a favore della [redacted] con sede in [redacted] e contro la sig.ra [redacted] nata a [redacted] (vedere allegato 14. Nota di trascrizione).



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

Il sottoscritto C.T.U. ha richiesto in data 31/10/2008 prot. n. 35609 (vedere allegato 15. Richiesta certificato di destinazione urbanistica) al Comune di Belpasso il certificato di destinazione urbanistica in cui si certifica che l'immobile pignorato ricade in zona "F6/d" (Parco territoriale dell'Etna) (vedere allegato 16. Certificato di destinazione urbanistica). In tale zona sono ammessi i seguenti manufatti:

a) - Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda, quali depositi attrezzi, magazzini ed altri manufatti strettamente connessi alla conduzione agricola;

b) - Interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e ss.mm.ii. per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavaica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali.

Per gli immobili realizzati con regolare concessione, rilasciata ai sensi dell'art. 22 della L.R. 71/78 o comunque realizzati in zona agricola secondo le previsioni del P.R.G., ed ultimati entro la data di entrata in vigore della L.R. 17/94, che non possono più essere utilmente destinati alle finalità economiche originarie, è consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancora diversa da quella originaria, nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e ambientali. In ogni caso è esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo.

c) - Nell'ambito delle aziende agricole gli imprenditori possono destinare, ad uso turistico ricettivo stagionale, parte dei fabbricati adibiti a residenza purché esistenti prima dell'entrata in vigore del P.R.G.. Questi ultimi, così utilizzati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 2/02, da civile abitazione a destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie nonché di sicurezza.

E' ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione, nel rispetto della cubatura esistente alla data di entrata in vigore della L.R. 2/02, purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.

La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.

d) - Costruzione da adibire ad edilizia per scopi residenziali con il rispetto assoluto degli indici e delle prescrizioni di cui ai successivi articoli;

e) - Opifici per fuochi pirotecnici.

f) - Interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro conservativo e consolidamento statico.

**h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;**

Da indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso (vedere allegato 17. Istanza per l'ottenimento della copia della pratica di Sanatoria Edilizia) il sottoscritto ha potuto accertare che il fabbricato in oggetto è stato realizzato abusivamente dal precedente proprietario [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ed ivi deceduto il [redacted] lo stesso



proprietario ha provveduto a sanare l'edificio presentando la Domanda di Sanatoria Edilizia al Comune di Belpasso ai sensi della Legge n.ro 47 del 28/02/1985, n.ro progressivo 0200752008 (vedere allegato 18. Domanda di Sanatoria modello 47/85-A) e il relativo modello 47/85-R in cui è riportato l'ammontare delle oblazioni, con protocollo n. 6394 del 01/04/1986 (vedere allegato 19. Domanda di Sanatoria modello 47/85-R). Per il suddetto immobile sono state pagate le oblazioni dal sig. [redacted] e gli oneri di urbanizzazione dagli eredi [redacted] e [redacted] (vedere allegato 20. Copia ricevute di versamento Oblazioni e Oneri di Urbanizzazione). A seguito di ciò e della documentazione prodotta per la regolarizzazione dell'immobile il Comune di Belpasso ha rilasciato ai suddetti eredi in data 24/11/2004 la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 50/04 (vedere allegato 21. Concessione Edilizia in Sanatoria), pertanto al momento della vendita all'attuale proprietaria [redacted] il fabbricato risultava essere già sanato.

*i) Accerti se i beni siano occupati dal debitore, 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;*

Gli immobili di causa allo stato attuale non sono occupati dal debitore, né risultano affittati o locati ad alcuno.

*j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*

Il sottoscritto in funzione dell'incarico ricevuto e dei quesiti giudiziari, con l'aiuto della mappa catastale ha individuato i luoghi oggetto del procedimento ed ha effettuato il rilievo degli stessi con Pausilio di un distanziometro laser Leica Disto A6 (vedere allegato 22. Rilievo fabbricato). L'immobile destinato a civile abitazione è ubicato in Via Nicolosi s.n. Contrada Scorzone a Belpasso (CT), è stato costruito nel 1977 e ricade nella "Zona F6/d" del Parco Territoriale dell'Etna. Dal sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile non è abitato ed è costituito da un fabbricato singolo a piano terra (vedere allegato Foto 1) con una struttura portante in muratura in blocchi di calcestruzzo mentre le tramezzature sono realizzate con mattoni forati in laterizio, l'edificio a pianta regolare è composto da quattro vani, cucina, bagno e corridoio. Le tramezzature interne, le pareti e i soffitti dei vani e del corridoio sono intonacati (vedere allegati Foto 2-3-4-5-6), mentre i servizi hanno pareti rivestite in ceramica e sono dotati di apparecchi igienico sanitari (vedere allegato Foto 7), nella cucina le pareti sono piastrellate e sono presenti



mobili con elettrodomestici (vedere allegato Foto 8), i pavimenti sono realizzati con mattonelle a scaglie di marmo ad esclusione dei servizi e della cucina che sono pavimentati con mattonelle in ceramica. Sulle pareti sono presenti segni di umidità (vedere allegato foto 9), mentre sul pavimento si notano macchie evidenti dovute all'umidità da risalita (vedere allegato foto 10). Le volumetrie dei due vani esposti ad ovest non sono sufficientemente illuminate a causa delle modeste dimensioni delle finestre. Non sono stati realizzati l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento e l'impianto telefonico, mentre è presente l'impianto idrico che, per l'approvvigionamento dell'acqua, si allaccia direttamente ad una vasca di raccolta idrica sita sulla parte più alta del lotto di terreno di pertinenza. Esternamente le pareti del fabbricato sono intonacate, le chiusure verticali sono realizzate con infissi in metallo, con avvolgibili e grate anti-intrusione, il portone di ingresso è in ferro, la copertura è realizzata a terrazza piana con un solaio in laterocemento e delle mantovane che sporgono perimetralmente dall'edificio (vedere allegato foto 11-12-13).

Soffermandosi sul terreno di pertinenza contraddistinto al foglio 14 con la particella 544 il sottoscritto ha potuto appurare che è organizzato a terrazzamenti degradanti da nord verso sud seguendo l'inclinazione della stradella esterna che si trova a confine con il lotto in oggetto, sino a che si arriva alla quota di imposta del portone di ingresso carrabile che risulta essere più alta della quota della strada prospiciente S.P. n. 160 (vedere allegato 23. Planimetria generale lotto). L'intero fondo è recintato con un muro in blocchi vibro-compresi, sormontato da pali e da rete metallica a maglia romboidale lungo tutta la sua lunghezza perimetrale. Lo spiazzo attorno al fabbricato è cementato e a confine con il muro del lato ovest si trova la costruzione in muratura di un forno a legna (vedere allegato foto 14). I terrazzamenti sono sorretti da muri di contenimento in cemento e sono collegati tra di loro attraverso delle scale in cemento, il terreno allo stato attuale è poco curato (vedere allegato foto 15). Sul terrazzamento più alto è stata realizzata una vasca fuori terra in cemento per l'approvvigionamento idrico con copertura ondulata, ubicata a confine con il muro di recinzione del lato nord del lotto (vedere allegato foto 16).

***k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;***

Per la valutazione dell'immobile in oggetto è stato preso in considerazione il fatto che la densità degli edifici nella zona risulta bassa e la relativa vicinanza ai Comuni di Belpasso e Nicolosi, lo stesso è facilmente raggiungibile mediante la Strada Provinciale n. 160 che collega il Comune di Nicolosi con il Comune di Ragalna.

Tra i vari aspetti economici attribuibili ad un bene, quello del "più probabile prezzo di mercato" è certamente quello del quale occorre avvalersi per la ricerca del giusto prezzo dell'immobile da stimare, in quanto è, fra l'altro, più rispondente alla sua commerciabilità.

Tuttavia il sottoscritto ritiene opportuno che venga confrontato con quello ottenuto con altri metodi di stima, pertanto è necessario procedere alla determinazione del valore venale di esso con due metodi di stima:



1) Stima basata sulla capitalizzazione del reddito annuo continuativo netto, retribibile dall'immobile, facendo riferimento ai parametri correnti nel settore delle locazioni nella stessa città, di unità assimilate a quella in esame;

2) Stima sintetica comparativa basata sulla consistenza vendibile sul mercato del fabbricato in esame.

La capitalizzazione del reddito netto fornirà il valore dell'immobile da stimare. Il saggio medio di capitalizzazione viene fissato nella misura del 3,85%, in considerazione dei comuni saggi d'impiego di capitali che caratterizzano analoghi investimenti nella zona, tenuto particolare conto della destinazione, delle attuali condizioni di sicurezza, della domanda e delle richieste sul mercato di beni simili a quello da stimare. In particolare, in merito è da tenere presente che il reddito degli immobili, oggi si mantiene basso in rapporto al capitale impiegato, pur costituendo tali investimenti, in determinati casi, per i motivi citati, un settore commerciale di particolare interesse. Quindi, il valore dell'immobile risulterà dalla media dei valori ricavati con i due metodi di stima adottati, sempre, beninteso, che gli stessi risultino compresi nei limiti della normale approssimazione. La presente stima viene fatta ritenendo l'edificio urbanisticamente regolare.

#### ANALISI COEFFICIENTI DI STIMA DEL FABBRICATO

Al fine di stimare il valore dell'edificio vengono considerati dei coefficienti moltiplicativi che tengono conto delle caratteristiche del fabbricato, come la vetustà, la conservazione, la manutenzione, l'ubicazione e lo stato di costruzione del fabbricato, ed in particolare si ha:

- il coefficiente "cv" che indica la vetustà dell'immobile, per  $cv=1,00$  l'edificio è di nuova costruzione o recentemente ristrutturato;
- il coefficiente "cc" che indica lo stato di conservazione e manutenzione, per  $cc=1,00$  l'edificio ha uno stato conservativo normale;
- il coefficiente "cu" che tiene conto dell'ubicazione dell'edificio, per  $cu=1,00$  l'edificio si trova nella zona centrale edificata;
- il coefficiente "ci" che tiene conto della presenza e dello stato degli impianti tecnologici dell'edificio, per  $ci=1,00$  nell'edificio sono presenti tutti gli impianti e sono funzionanti.

#### 1) STIMA BASATA SULLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO ORDINARIO CONTINUATIVO NETTO DEL FABBRICATO IN ESAME (FOGLIO 14 PART. 536).

Il reddito annuo lordo che viene considerato è riferito ad un immobile ristrutturato che si trova nelle stesse condizioni e che ha la stessa consistenza e le stesse caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Reddito lordo annuale = valore locativo mensile x 12 mesi.

Determinazione delle spese medie annue (S):

- a) lavori periodici e straordinari al fabbricato: per lavori di manutenzione non attribuibili a quella ordinaria.....2%





## b) sfitti e insolvibilità:

considerando in media ogni 10 anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'appartamento rimanga sfitto per due mesi, si ha una perdita di circa il ..... 12%

## c) imposizioni fiscali considerando minima si ha una spesa

incidente lordo del.....12%

Sommano.....26%

$$S = 0,26 \times (\text{reddito lordo annuale}) = \text{spese medie annue}$$

Tasso di capitalizzazione:

si assume per case di civile abitazione che si trovano nel contesto sopracitato  $r = 0,0385$

Applicando la seguente formula:  $V = ((R-S)/r) \times cv \times cc \times cu \times ci$

si ha:

$$\text{Reddito lordo annuo } R = \text{euro } 3600,00; S = 0,26 \times 3600,00 = \text{euro } 936,00;$$

$$r = 0,0385;$$

$$cv = 0,95; cc = 0,95; cu = 0,95; ci = 0,95;$$

$$V = ((R-S)/r) \times cv \times cc \times cu \times ci =$$

$$V = ((3600,00 - 936,00)/0,0385) \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = \text{euro } 56.359,60$$

## 2) STIMA SINTETICA COMPARATIVA SULLA BASE DELLA CONSISTENZA VENDIBILE DEL FABBRICATO IN ESAME (FOGLIO 14 PART. 536).

In base ai prezzi di mercato di immobili che si trovano nella stessa zona e che hanno medesime caratteristiche, considerando i valori della Banca Dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2008, riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio, si è ottenuto il valore venale di euro 850,00 per ogni metro quadrato di superficie lorda (compresi i muri).

I valori di cui sopra sono stati determinati in condizioni conservative normali degli immobili e quindi tutti i coefficienti correttivi assumono il valore pari ad 1,00. Pertanto tali valori verranno moltiplicati per i coefficienti correttivi che tengono conto dello stato dell'immobile preso in esame.

$$C = \text{mq. } 76,13 \times \text{euro/mq. } 850,00 = \text{euro } 64.710,50;$$

$$cv = 0,95; cc = 0,95; cu = 0,95; ci = 0,95;$$

$$V = C \times cv \times cc \times cu \times ci =$$

$$V = 64.710,50 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = \text{euro } 52.707,10$$

### GIUDIZIO DI STIMA FABBRICATO

Tutto ciò premesso, riepilogando, per il fabbricato il più probabile valore di mercato, è quello risultante dalla media dei valori ottenuti con i due diversi metodi di stima adottati:



- a) stima in base alla capitalizz. del reddito: euro 56.359,60 +  
b) stima in base al valore di mercato euro 52.707,10 =  
Valore del fabbricato: sommano euro 109.066,70 : 2 = euro 54.533,35

### STIMA SINTETICA COMPARATIVA SULLA BASE DELLA CONSISTENZA VENDIBILE DEL TERRENO IN ESAME (FOGLIO 14 PART. 544).

Per il terreno di pertinenza viene applicata solo la stima sintetica comparativa sulla base della consistenza vendibile, in base ai prezzi di mercato dei terreni che si trovano nella stessa zona e che hanno medesime caratteristiche, considerando che il suddetto terreno ha una sistemazione a gradoni a quote diverse, che è di stretta pertinenza del fabbricato, che ricade nella "Zona F6/d" del Parco Territoriale dell'Etna si è ottenuto il valore venale di euro 30,00 per ogni metro quadrato di superficie.

$$V = \text{mq. } 675,00 \times \text{euro/mq. } 30,00 = \text{euro } 20.250,00$$

### GIUDIZIO DI STIMA COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE

Per l'immobile il più probabile valore di mercato è quello risultante dalla somma del valore del fabbricato e del valore del terreno di pertinenza:

- Valore del fabbricato euro 54.533,35+  
- Valore del terreno di pertinenza euro 20.250,00 =  
sommano euro 74.783,35

***l) 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;***

Poiché si tratta di una casa singola con terreno circostante di pertinenza della stessa, con l'unico accesso dalla Strada Provinciale S.P. n. 160 si propone la vendita in un unico lotto.

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

Il sottoscritto durante il sopralluogo ha potuto effettuare un rilievo fotografico del terreno esterno e dell'interno del fabbricato con almeno una foto per ogni ambiente abitativo, che allega alla presente perizia (vedere allegato 25.). Lo scrivente ha richiesto presso l'Ufficio del





Catasto l'allegata planimetria catastale del fabbricato (vedere allegato 24. Planimetria catastale del fabbricato).

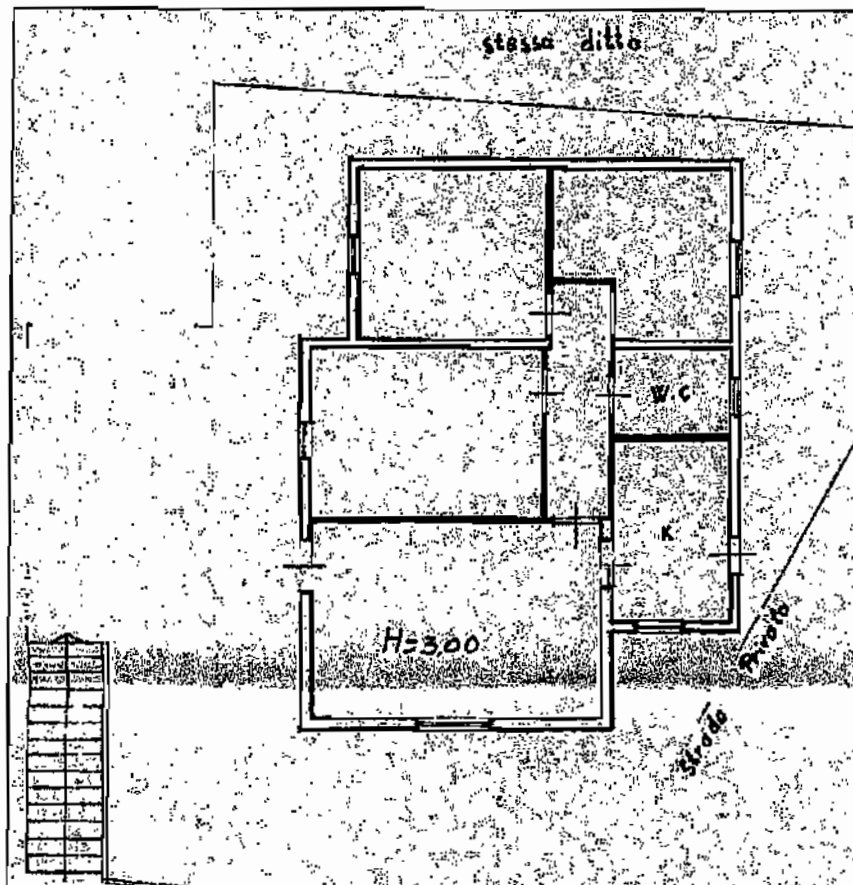


Figura 4 - Planimetria catastale del fabbricato

*n). 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Considerato che la sig.ra [REDACTED] l'unica proprietaria dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare ed è in regime di separazione dei beni non occorre dividere in quote il bene pignorato per la vendita dello stesso.



**o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;**

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto si tratta di bene ceduto da privati. L'immobile non ha le caratteristiche di lusso ai sensi dell'art. 13 della Legge 408/49.

**p) 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 note di trascrizione), 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;**

Il sottoscritto, in merito a tale quesito, ha verificato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ed essi risultano essere corretti, inoltre, come emerge dalla documentazione in suo possesso, ha accertato che il fabbricato pignorato è di esclusiva proprietà della debitrice.

### **3. Conclusioni**

Sulla scorta della documentazione acquisita e agli atti ed in base all'attività peritale svolta il sottoscritto C.T.U. conclude come segue:

- L'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è conforme ai dati catastali, è di piena proprietà della debitrice, allo stato attuale il terreno di pertinenza del fabbricato non è stato volturato al Catasto Terreni, in quanto dalle visure catastali risulta ancora di proprietà del vecchio proprietario [REDACTED];
- Sull'immobile gravano ipoteche e iscrizioni pregiudizievoli;
- L'immobile costruito abusivamente è stato regolarizzato con giusta Concessione Edilizia in Santoria rilasciata dal Comune di Belpasso, per cui risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia;
- Il bene pignorato non risulta occupato dal debitore, né risulta affittato o locato ad alcuno;
- Il valore dell'immobile si stima pari a euro 74.783,35 (diconsi euro settantaquattromilasettecentottantatre/35), si propone la vendita in un unico lotto;
- Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA.



\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\*

Tanto doveva il CTU per l'espletamento del mandato conferitogli e rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento coglie l'occasione per porgerLe i più cordiali saluti.

**4. Elenco allegati**

- ALLEGATO 1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI, ACCETTAZIONE RACCOMANDATE E AVVISI DI RICEVIMENTO;
- ALLEGATO 2. TELEGRAMMA COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI;
- ALLEGATO 3. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 24/11/2008;
- ALLEGATO 4. RICHIESTA DI ACCESSO AI LUOGHI CON L'INTERVENTO DELLA FORZA PUBBLICA;
- ALLEGATO 5. AUTORIZZAZIONE DI ACCESSO AI LUOGHI CON L'INTERVENTO DELLA FORZA PUBBLICA;
- ALLEGATO 6. COMUNICAZIONE OPERAZIONI PERITALI, ACCETTAZIONE RACCOMANDATE E AVVISI DI RICEVIMENTO;
- ALLEGATO 7. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 16/12/2008;
- ALLEGATO 8. COMUNICAZIONE CONSEGNA DELLE CHIAVI;
- ALLEGATO 9. ATTO DI COMPRAVENDITA;
- ALLEGATO 10. MAPPA CATASTALE E VISURE CATASTALI;
- ALLEGATO 11. CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE;
- ALLEGATO 12. ISPEZIONE IPOTECARIA;
- ALLEGATO 13. NOTA DI TRASCRIZIONE;
- ALLEGATO 14. NOTA DI TRASCRIZIONE;
- ALLEGATO 15. RICHIESTA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALLEGATO 16. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALLEGATO 17. ISTANZA PER L'OTTENIMENTO DELLA COPIA DELLA PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA;
- ALLEGATO 18. DOMANDA DI SANATORIA MODELLO 47/85-A;
- ALLEGATO 19. DOMANDA DI SANATORIA MODELLO 47/85-B;



**ALLEGATO 20. COPIA RICEVUTE DI VERSAMENTO OBLAZIONI E ONERI DI URBANIZZAZIONE;**

**ALLEGATO 21. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA;**

**ALLEGATO 22. RILIEVO FABBRICATO;**

**ALLEGATO 23. PLANIMETRIA GENERALE LOTTO;**

**ALLEGATO 24. PLANIMETRIA CATASTALE DEL FABBRICATO;**

**ALLEGATO 25. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**

Nicolosi li 29/12/2008

In Fede

IL C.T.U.

*Ing. Antonino Borzi*



**COMUNE DI BELPASSO**

(Provincia di Catania)

È Copia conforme al suo originale.

depositato in questo U.T.G.  
31 OTT. 2008

UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BELPASSO  
Funzionario Incaricato



**COMUNE DI BELPASSO**

**VII SETTORE**

**URBANISTICA - SVILUPPO DEL TERRITORIO**

Via Vittorio Emanuele III, n.1

Dirigente Responsabile: Ing. Sebastiano Leonardi

Pratica Sanatoria Edilizia L. 47/85 n. 1180/UTC

### CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 50/04

VISTA l'istanza di Condono edilizio presentata in data 01.04.86, prot. 6394, ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazione, relativa alle Opere Abusivamente realizzate nell'immobile sito in C.da Scorsone, distinto in Catasto al Foglio 14 Particella 536, avanzata dalla ditta [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

- VISTA la documentazione prodotta dall'istante, nonché, i relativi elaborati tecnici;
- VISTO il D. Lgs n. 29 del 03.02.93;
- VISTA la Legge n. 127 del 15.05.97;
- VISTA la Legge Regionale n. 23 del 07.09.98;
- VISTA la Determinazione Sindacale n° 27 del 07.10.02;
- VISTA la Delibera di G.M. n. 84 del 01.07.04 e la Determinazione Sindacale n. 49 del 02.07.04;
- VISTO il parere dell'Ufficio Riordino Edilizio del 30.08.04;
- VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario del 31.08.04, "favorevole a condizione che lo smaltimento dei reflui avvenga tramite fossa Imhoff e pozzo assorbente;
- VISTO il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. prot. n. 10364 del 02.07.96;
- VISTO il Nulla Osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste prot. 17111 del 25.09.95;
- VISTA la circolare dell'Ente Parco dell'Etna prot. 7049 del 03.10.03;
- VISTA la Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942;
- VISTA la Legge n. 765 del 10.05.1967;
- VISTA la Legge n. 10 del 28.01.1977;
- VISTA la Legge n. 457 del 5.08.1978;
- VISTA la Legge Reg.le n. 19 del 31.03.1972;
- VISTA la Legge Reg.le n. 21 del 26.05.1978;
- VISTA la Legge Reg.le n. 71 del 27.12.1978;
- VISTO il T.U. delle Leggi Sanitarie n.1265 del 27.12.1934;
- VISTA la Legge n. 47 del 28.02.1985 che detta le Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni recupero e sanatoria delle opere abusive;
- VISTA la Legge reg.le n. 37 del 10.08.1985 che recepisce, modifica ed integra le Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive;
- VISTA la Legge n. 10 del 09.01.1991;
- VISTA la Legge Reg.le n. 26 del 15.05.1986;
- VISTA la Legge Reg.le n. 27 del 15.05.1986;
- VISTA la Legge n. 68 del 13.03.1988;
- VISTA la Legge n. 724 del 23.12.1994;
- VISTA la Legge n. 326 del 24.11.2003;

**VISTA** la Certificazione di Idoneità Statica rilasciata dall'Ing. Salvatore Barbagallo, e depositata presso questo Ufficio in data 21.12.95, prot. 31900;

**VISTO** il Regolamento Ed. zio C. le [delibere C.C. N.61/50 e N 55/53 approvato con D.A. LL.PP. e EE.LL. n.9742/54;

**ACCERTATO** l'istante ha titolo per chiedere la concessione in quanto proprietaria e che con denuncia di successione n. 19 vol. 3212 del 01.08.96, la ditta intestataria risulta essere [redacted] nata a [redacted] e [redacted]

**VISTE** la copia per ricevuta dell'avvenuto accatastamento dell'immobile, rilasciate dall'UTE di Catania in data 19.02.84, prot. A734;

**DATO ATTO** che il richiedente ha versato all'erario l'importo complessivamente dovuto dell'oblazione, determinata così come previsto all'art. 34 della Legge n. 47/85 ;

**VISTE** le vigenti disposizioni che disciplinano il pagamento del contributo concessorio e le esenzioni e riduzione ;

**CONSIDERATO** che la ditta ha già provveduto al versamento della somma dovuta a titolo di contributo concessorio ;

### SI RILASCI A

alla Ditta [redacted] e [redacted] sopra meglio generalizzati, la Concessione edilizia in Sanatoria per le opere indicate nella domanda di sanatoria n. 1180 consistenti in :

Fabbricato per civile abitazione al piano terra.

In conformità agli elaborati ed alla documentazione prodotta, in allegazione alla medesima istanza con l'osservanza di tutte le disposizioni vigenti, dei regolamenti comunali di edilizia e di igiene ed alle condizioni seguenti :

- Restano salvi, rispettati e riservati i diritti dei terzi;

- Nessuna modifica può essere apportata, alle opere assentite, in assenza di atto concessorio, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti e norme in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalle Leggi in materia di abusivismo edilizio ;

- Per le costruzioni già completate in ogni parte deve essere richiesta l'abitabilità e/o agibilità entro gg. 60 dalla notifica della presente;

- Per opere abusivamente realizzate oggetto del presente atto concessorio e non ancora completate o in corso di costruzione, la presente concessione ha validità di tre anni dalla data di notifica del provvedimento medesimo ;

- L'inizio dei lavori del completamento delle opere in sanatoria deve essere notificato al SINDACO entro UN ANNO dalla data di ratifica del provvedimento, come sopra, e completati ultimandoli nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, comma 5, della Legge n. 10 del 28.01.1977;

- Per le opere di completamento in progetto, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella riportante numero, data e oggetto del presente provvedimento, le generalità del proprietario, del tecnico redattore della perizia [ ex art.26 L.R.37/85] e la data di comunicazione di inizio dei lavori;

- Il cantiere sui lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici deve essere chiuso e delimitato con idoneo assito con segnalazioni luminose anche notturne. La eventuale occupazione di suolo pubblico dovrà essere preventivamente autorizzata ;

- L'allineamento stradale ove fosse necessario dovrà essere preventivamente richiesto all'amministrazione , che previo sopralluogo di un funzionario dell'Ufficio Tecnico ne darà la determinazione ;

- Gli scarichi debbono essere eseguiti nel rispetto degli schemi di impianti di depurazione riportati in progetto e vistati dall'autorità Sanitaria ai sensi della legge n.319 del 10.05.1976 e L.R. n. 27 del 15.05.1986;

- Per i locali da adibire a pubblici spettacoli, autorimesse costruzioni industriali e per tutti gli altri casi previsti dalle disposizioni vigenti, alla domanda di agibilità dovrà essere allegato il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei VV.FF. di Catania .

**Il titolare della concessione è responsabile di ogni inosservanza, sia delle norme di legge e di regolamenti comunali, sia delle modalità fissate nella presente concessione . L'inosservanza al progetto approvato, alle**

norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia anche se non richiamate nel presente provvedimento comporterà violazione amministrativa e la APPLICAZIONE DELLE SANZIONI DI CUI ALLE LEGGI REGIONALI N. 71/78 E N. 37/85 E ALLA LEGGE N. 47/85 [ RESTANDO FERME LE VIOLAZIONI E LE SANZIONI PENALI ] .

Si allega alla presente concessione copia del progetto di rilievo dell'architettonico regolarmente vistato. Le spese di trascrizione della presente concessione, da effettuarsi a cura del Comune, sono a carico del concessionario.

BELPASSO, il 24. SET. 2004

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Salvatore Faro



Il Responsabile del Servizio  
Ing. Sebastiano Leonardi

