



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 320/2010



CONTRO

DEBITORE ESECUTATO



G.E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI



ESPERTO PER LA STIMA

DOTT. ARCH. MARIA GUARDIA MANULI



## Sommario

1. Premessa .....	- 3 -
2. Immobili sottoposti a pignoramento .....	- 3 -
3. Risposte ai quesiti in mandato .....	- 4 -
3.A) Identificazione catastale .....	- 4 -
3.B) Conformità urbanistico-edilizia .....	- 5 -
4. Conclusioni .....	- 12 -
5. Allegati.....	- 12 -





**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Relazione tecnica dell'esperto Arch. Maria Guardia Manuli inerente alla causa n° **320/2010**, promossa da **[REDACTED]** contro **il debitore esecutato**.

**1. PREMESSA**

Con ordinanza del G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli comunicata tramite PEC in data 15/09/2022, la sottoscritta Maria Guardia Manuli veniva nominata per l'affidamento della Procedura Esecutiva Immobiliare, con il quesito di "accertare la regolarità urbanistica – catastale dell'intero compendio staggito". In data 26/09/2022 l'esperto, presa visione del fascicolo, prestava telematicamente il giuramento di rito. La data d'inizio delle operazioni peritali veniva fissata in data 25/10/2022, convocando il debitore ed il creditore tramite PEC, presso gli appartamenti pignorati in data 08/11/2022 alle ore 9:00 (Cfr. All. 1 - All. 2 - All. 3 - All. 4 - All. 5), e successivamente in data 18/11/2022 alle ore 9:00 (Cfr. All. 6 - All. 7 - All. 8 - All. 9 - All. 10). Per motivi non dovuti alla sottoscritta non è stato possibile procedere ai due sopralluoghi e pertanto è stata fissata una nuova data per il giorno 24/01/2023 alle ore 9:00 presso gli appartamenti pignorati. Nel luogo e nel giorno prefissato dell'incontro, con la presenza del debitore esecutato e del custode delegato si è proceduto ad una ricognizione generale dei luoghi eseguendo diverse fotografie e i rilievi necessari all'esecuzione del mandato, e alla fine delle stesse, è stato redatto il verbale di sopralluogo (Cfr. All. 16).

Contemporaneamente e successivamente venivano esperite le ulteriori indagini al fine di espletare compiutamente il mandato conferito dal G.E.. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

**2. IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO**

Oggetto di pignoramento immobiliare è **l'intera proprietà** dei seguenti immobili:

- 1) Immobile sito in Randazzo Via Marotta piano T identificato al **Foglio 53 - Part. 287 - Sub 1**;
- 2) Immobile sito in Randazzo Via Marotta piano T identificato al **Foglio 53 - Part. 287 - Sub 2**;
- 3) Immobile sito in Randazzo Via Marotta piano T identificato al **Foglio 53 - Part. 287 - Sub 3**;
- 4) Immobile sito in Randazzo Via Marotta piano T identificato al **Foglio 53 - Part. 287 - Sub 4**;
- 5) Immobile sito in Randazzo Via Marotta piano 1 identificato al **Foglio 53 - Part. 287 - Sub 5**;
- 6) Immobile sito in Randazzo Via Marotta piano 2 identificato al **Foglio 53 - Part. 287 - Sub 6**;
- 7) Immobile sito in Randazzo Via Marotta piano 3 identificato al **Foglio 53 - Part. 287 - Sub 7**;
- 8) Immobile sito in Randazzo Via Marotta piano 4 identificato al **Foglio 53 - Part. 287 - Sub 8**;
- 9) Immobile sito in Randazzo contrada Murazzorotto piano T identificato al **Foglio 49 - Part. 550 - Sub 26**;



10) Immobile sito in Randazzo contrada Murazzorotto piano S1 identificato al **Foglio 49 - Part. 550** -

**Sub 73.**



Si precisa che nell'atto di pignoramento del 30/01/2010 sono indicati anche i seguenti immobili:

- Immobile sito in Bronte , c.da Rivoglia identificato al Catasto Terreni al **Foglio 64 - Part. 489**;
- Immobile sito in Bronte , c.da Rivoglia identificato al Catasto Terreni al **Foglio 64 - Part. 237**;
- Immobile sito in Bronte , c.da Rivoglia identificato al Catasto Terreni al **Foglio 64 - Part. 488**;

ma tali cespiti non sono oggetto di trascrizione del pignoramento, infatti non sono indicati né nella nota di trascrizione del 27/04/2010 né nella relazione notarile del Notaio Giuseppe Terranova, pertanto, tali immobili non sono oggetto della presente perizia.



### 3. RISPOSTE AI QUESITI IN MANDATO

#### **3.A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

##### **COMPENDIO A) – FABBRICATO VIA MAROTTA**

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale sito in via Marotta. Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra, in cui al piano terra sono collocati n° 4 garage e ai piano superiori sono collocati n° 4 appartamenti, uno per ogni piano.

In catasto i beni pignorati sono così identificati:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						
LOTTO	Foglio	Part.	Sub	Pian	Zona Cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1)	53	287	1	T			C/6	6	25 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>	Euro 59,39
2)	53	287	2	T			C/6	6	25 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	Euro 59,39
3)	53	287	3	T			C/6	6	24 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	Euro 57,02
4)	53	287	4	T			C/6	6	30 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	Euro 71,27
5)	53	287	5	1			A/3	5	6,5 vani	116 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 108 m <sup>2</sup>	Euro 315,56
6)	53	287	6	2			A/3	5	6,5 vani	115 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 107 m <sup>2</sup>	Euro 315,56
7)	53	287	7	3			A/3	5	6,5 vani	115 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 107 m <sup>2</sup>	Euro 315,56
8)	53	287	8	4			A/3	5	6,5 vani	117 m <sup>2</sup> totale escluse aree	Euro 315,56



Indirizzo	VIA ERASMO MAROTTA	scoperte 108 m <sup>2</sup>
-----------	--------------------	-----------------------------

Di proprietà del DEBITORE ESECUTATO per 1/1 in regime di separazione dei beni.

A seguito del sopralluogo **non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**, pertanto **non si ritiene necessario provvedere alla correzione prima della vendita.**

#### **COMPENDIO B) – IMMOBILI IN CONTRADA MURAZZOROTTO**

Trattasi di un grande fabbricato a destinazione residenziale e commerciale, sito in contrada Murazzorotto, precisamente sulla SS120 - Km 182,500. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra, di cui uno in corso di costruzione, ed un piano seminterrato. Gli immobili pignorati fanno parte del complesso Villa Zina.

In catasto i beni pignorati sono così identificati:

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							
LOTTO	Foglio	Part.	Sub	Pian	Zona Cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
9)	49	550	26	T			A/2	4	6 vani	151 m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte 143 m <sup>2</sup>	Euro 371,85	
Indirizzo		CONTRADA MURAZZOROTTO Scala C Interno 20 Piano 1										

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							
LOTTO	Foglio	Part.	Sub	Pian	Zona Cens.	Micro zona	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita	
10)	49	550	73	S1			C/6	4	14 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	Euro 23,86	
Indirizzo		CONTRADA MURAZZOROTTO Piano S1										

A seguito del sopralluogo **non sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto**, pertanto **non si ritiene necessario provvedere alla correzione prima della vendita.**

#### **3.B) CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Dalle indagini effettuate, prima presso il Catasto e la Conservatoria dei RR. II. di Catania poi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Randazzo, sono stati acquisiti i seguenti dati:


**COMPENDIO A) – FABBRICATO VIA MAROTTA**


L'intero fabbricato è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 48/1993 del 06/08/1993, prat. edilizia n° 464/22 del 1990**. Ai fini del rilascio del titolo edilizio è stato sottoscritto a favore del Comune di Randazzo **Atto di vincolo in data 13/07/1993, notaio Leonarda Antonella Sgroi**, con il quale sono state vincolate:

- agli effetti del computo della densità edilizia e come area di pertinenza asservita all'immobile stesso, l'intera area di m<sup>2</sup> 227, di cui m<sup>2</sup> 127 occupata dal fabbricato;
- da destinare a parcheggio delle autovetture l'area di m<sup>2</sup> 130;
- alla relativa destinazione d'uso e precisamente: il piano seminterrato a garage e i piani primo, secondo e terzo a civile abitazione.

Si precisa che la ditta non ha completato il pagamento del contributo relativo agli oneri di concessione, ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e ss.mm.ii. , e di conseguenza il Comune di Randazzo ha emanato **Ordinanza di ingiunzione n° 119 del 13/12/2001 (Cfr. All. 17) per il pagamento del contributo** di cui sopra per un importo complessivo di £ 11.230.440 in € **5.800,04**. A tali somme è necessario aggiungere gli interessi legali maturati, che alla data del 28/02/2023 ammontano a:

**Capitale: € 5.800,04**

Data Iniziale: 13/12/2001

Data Finale: 28/02/2023

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
13/12/2001	31/12/2001	€ 5.800,04	3,50%	18	€ 10,01
01/01/2002	31/12/2003	€ 5.800,04	3,00%	730	€ 348,00
01/01/2004	31/12/2007	€ 5.800,04	2,50%	1461	€ 580,40
01/01/2008	31/12/2009	€ 5.800,04	3,00%	731	€ 348,48
01/01/2010	31/12/2010	€ 5.800,04	1,00%	365	€ 58,00
01/01/2011	31/12/2011	€ 5.800,04	1,50%	365	€ 87,00
01/01/2012	31/12/2013	€ 5.800,04	2,50%	731	€ 290,40
01/01/2014	31/12/2014	€ 5.800,04	1,00%	365	€ 58,00
01/01/2015	31/12/2015	€ 5.800,04	0,50%	365	€ 29,00
01/01/2016	31/12/2016	€ 5.800,04	0,20%	366	€ 11,63
01/01/2017	31/12/2017	€ 5.800,04	0,10%	365	€ 5,80
01/01/2018	31/12/2018	€ 5.800,04	0,30%	365	€ 17,40
01/01/2019	31/12/2019	€ 5.800,04	0,80%	365	€ 46,40
01/01/2020	31/12/2020	€ 5.800,04	0,05%	366	€ 2,91
01/01/2021	31/12/2021	€ 5.800,04	0,01%	365	€ 0,58
01/01/2022	31/12/2022	€ 5.800,04	1,25%	365	€ 72,50
01/01/2023	28/02/2023	€ 5.800,04	5,00%	59	€ 46,88

Totale colonna giorni: 7747



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



Totale interessi legali: € 2.013,39

**Capitale + interessi legali: € 7.813,43<sup>1</sup>**

A seguito di interventi realizzati in difformità alla Concessione edilizia sopracitata è stata fatta **istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, prot. n° 4501 del 30/03/1995 - prat. n° 454**. L'istanza non è stata ancora definita, ma è stata eseguita da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Randazzo una preliminare istruttoria del 20/12/1996 (Cfr. All. 18) con la quale si richiede integrazione documentale ed economica, salvo conguaglio a seguito di esame degli elaborati grafici, delle seguenti somme:

- saldo oblazione di £ 12.808.000 + interessi;
- saldo oneri di urbanizzazione di £ 244.500 + mora;
- costo di costruzione di £ 910.350 + mora;
- versamento di € 80,00 per parere dell'ufficio sanitario.

In data 07/11/2006 prot. 65/UTU (Cfr. *Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.*), è stata notificata reiterata richiesta documenti con la quale si diffida la ditta a riscontrare le richieste di integrazione del 20/12/1996 entro in termine di 30 gg, avvisando che in difetto la pratica verrà esitata con parere negativo e conseguente diniego di sanatoria e archiviazione della stessa. Alla data odierna, alla diffida non hanno avuto seguito né l'integrazione degli elaborati e delle spese richieste né il diniego della sanatoria e l'archiviazione della pratica.

Considerate le somme di cui sopra, gli interessi legali maturati, alla data del 28/02/2023 ammontano a:

**Capitale: £ 12.808.000 in € 6.614,78**

Data Iniziale: 20/12/1996

Data Finale: 28/02/2023

Interessi: Nessuna capitalizzazione



Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
20/12/1996	31/12/1996	€ 6.614,78	10,00%	11	€ 19,93
01/01/1997	31/12/1998	€ 6.614,78	5,00%	730	€ 661,48
01/01/1999	31/12/2000	€ 6.614,78	2,50%	731	€ 331,19
01/01/2001	31/12/2001	€ 6.614,78	3,50%	365	€ 231,52
01/01/2002	31/12/2003	€ 6.614,78	3,00%	730	€ 396,89
01/01/2004	31/12/2007	€ 6.614,78	2,50%	1461	€ 661,93
01/01/2008	31/12/2009	€ 6.614,78	3,00%	731	€ 397,43
01/01/2010	31/12/2010	€ 6.614,78	1,00%	365	€ 66,15
01/01/2011	31/12/2011	€ 6.614,78	1,50%	365	€ 99,22
01/01/2012	31/12/2013	€ 6.614,78	2,50%	731	€ 331,19
01/01/2014	31/12/2014	€ 6.614,78	1,00%	365	€ 66,15
01/01/2015	31/12/2015	€ 6.614,78	0,50%	365	€ 33,07
01/01/2016	31/12/2016	€ 6.614,78	0,20%	366	€ 13,27
01/01/2017	31/12/2017	€ 6.614,78	0,10%	365	€ 6,61

<sup>1</sup> Fonte: <https://www.avvocatoandreani.it>



01/01/2018	31/12/2018	€ 6.614,78	0,30%	365	€ 19,84
01/01/2019	31/12/2019	€ 6.614,78	0,80%	365	€ 52,92
01/01/2020 <sup>2</sup>	31/12/2020	€ 6.614,78	0,05%	366	€ 3,32
01/01/2021	31/12/2021	€ 6.614,78	0,01%	365	€ 0,66
01/01/2022	31/12/2022	€ 6.614,78	1,25%	365	€ 82,68
01/01/2023	28/02/2023	€ 6.614,78	5,00%	59	€ 53,46

Totale colonna giorni: 9566

Totale interessi legali: € 3.528,91

**Capitale + interessi legali: € 10.143,69<sup>2</sup>**

Alla luce di quanto descritto, per poter rendere regolare l'immobile sotto il profilo urbanistico è necessario:

- per gli immobili posti ai piani terra, primo e secondo e precisamente Foglio 53 - Part. 287 - Sub 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 procedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione che ammontano a circa €

**7.813,43.** Considerato che gli immobili hanno tutte le stesse caratteristiche, tale somma, da sottrarsi al valore di mercato degli immobili, potrebbe essere distribuita in via semplicistica proporzionalmente ai vari sub nel seguente modo:

LOTTO	Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Sup. Catastale	Quota oneri urbanizzazione
1)	53	287	1	T	C/6	26 m <sup>2</sup>	<b>€ 441,63</b>
2)	53	287	2	T	C/6	27 m <sup>2</sup>	<b>€ 458,61</b>
3)	53	287	3	T	C/6	28 m <sup>2</sup>	<b>€ 475,60</b>
4)	53	287	4	T	C/6	33 m <sup>2</sup>	<b>€ 560,53</b>
5)	53	287	5	1	A/3	116 m <sup>2</sup>	<b>€ 1.970,34</b>
6)	53	287	6	2	A/3	115 m <sup>2</sup>	<b>€ 1.953,36</b>
7)	53	287	7	3	A/3	115 m <sup>2</sup>	<b>€ 1.953,36</b>
<b>TOTALE</b>						<b>460,00 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 7.813,43</b>

- per l'immobile posto al piano quarto/mansardato e precisamente Foglio 53 - Part. 287 - Sub 8  
completare l'istanza di sanatoria ed il pagamento dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione,  
salvo conguaglio, come da schema seguente:

ONORARIO DEL TECNICO PER COMPLETAMENTO PRATICA DI CONDONO EDILIZIO

(COMPRENSIVO DI C.N.P.A.I.A. 4% + I.V.A. 22%)

CIRCA € 3.000,00

SALDO OBLAZIONE

CIRCA € 10.143,69

SALDO ONERI DI URBANIZZAZIONE + COSTO DI COSTRUZIONE + MORA

CIRCA € 795,24

<sup>2</sup> Fonte: <https://www.avvocatoandreani.it>

DIRITTI DI SEGRETERIA (€ 516,46) + DIRITTI VARI

CIRCA € 700,00

Per un totale di circa € 14.638,93 arrotondato a **€ 15.000,00****COMPENDIO B) – IMMOBILI IN CONTRADA MURAZZOROTTO**

Il fabbricato nel quale sono collocati gli immobili indicati ai lotti 9 e 10 è stato realizzato con **Concessione Edilizia n° 69/1992 del 30/10/1992, prat. edilizia n° 468/25 del 1990**. Ai fini del rilascio del titolo edilizio è stato sottoscritto a favore del Comune di Randazzo **Atto di asservimento per la realizzazione di cubature, redatto in data 29/01/1991, notaio Carmela Lo Giudice, n. 3478 del Repertorio e n. 1271 della Raccolta**. Si precisa che la ditta non ha completato il pagamento del contributo relativo agli oneri di concessione, ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 e ss.mm.ii. e di conseguenza il Comune di Randazzo ha emanato **Ordinanza di ingiunzione n° 120 del 13/12/2001 (Cfr. All. 20) per il pagamento del contributo** di cui sopra per un importo complessivo di € 97.197.400 in **€ 50.198,27**. A tali somme è necessario aggiungere gli interessi legali maturati, che alla data del 28/02/2023 ammontano a:

**Capitale: € 50.198,27**

Data Iniziale: 13/12/2001

Data Finale: 28/02/2023

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
13/12/2001	31/12/2001	€ 50.198,27	3,50%	18	€ 86,64
01/01/2002	31/12/2003	€ 50.198,27	3,00%	730	€ 3.011,90
01/01/2004	31/12/2007	€ 50.198,27	2,50%	1461	€ 5.023,27
01/01/2008	31/12/2009	€ 50.198,27	3,00%	731	€ 3.016,02
01/01/2010	31/12/2010	€ 50.198,27	1,00%	365	€ 501,98
01/01/2011	31/12/2011	€ 50.198,27	1,50%	365	€ 752,97
01/01/2012	31/12/2013	€ 50.198,27	2,50%	731	€ 2.513,35
01/01/2014	31/12/2014	€ 50.198,27	1,00%	365	€ 501,98
01/01/2015	31/12/2015	€ 50.198,27	0,50%	365	€ 250,99
01/01/2016	31/12/2016	€ 50.198,27	0,20%	366	€ 100,67
01/01/2017	31/12/2017	€ 50.198,27	0,10%	365	€ 50,20
01/01/2018	31/12/2018	€ 50.198,27	0,30%	365	€ 150,59
01/01/2019	31/12/2019	€ 50.198,27	0,80%	365	€ 401,59
01/01/2020	31/12/2020	€ 50.198,27	0,05%	366	€ 25,17
01/01/2021	31/12/2021	€ 50.198,27	0,01%	365	€ 5,02
01/01/2022	31/12/2022	€ 50.198,27	1,25%	365	€ 627,48
01/01/2023	28/02/2023	€ 50.198,27	5,00%	59	€ 405,71

Totale colonna giorni: 7747

Totale interessi legali: € 17.425,53

**Capitale + interessi legali: € 67.623,80<sup>3</sup>**<sup>3</sup> Fonte: <https://www.avvocatoandreati.it>

A seguito di interventi realizzati in difformità alla Concessione edilizia sopraccitata, è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94 - prat. n° 443/1995 di cui è stata rilasciata **Concessione Edilizia in sanatoria n° 73/2002 del 19/09/2002**.

**In data 30/05/2003 è stato rilasciato permesso di abitabilità/agibilità relativo al piano seminterrato e al piano primo, dove è collocato l'appartamento oggetto di pignoramento distinto al sub. 26 (Lotto 9).**

Successivamente, in assenza di titolo edilizio, sono state realizzate ulteriori opere, e precisamente i garage al piano interrato, nel quale ricade il garage oggetto di pignoramento distinto al sub 73 (Lotto 10), l'intero piano secondo ed il piano copertura/sottotetto in corso di costruzione. Per tali opere è stata presentata **istanza ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e della L.R. 37/85 con prot. 10551 del 17/08/1998 – pratica 643/5**. La Commissione Edilizia della Città di Randazzo, in data 23/03/2004, prat. 643/5, ha esitato con parere favorevole il progetto di sanatoria per la realizzazione di garage al piano interrato, del piano secondo e per la costruzione del tetto di copertura. Ai fini del rilascio del titolo edilizio è stato sottoscritto a favore del Comune di Randazzo **Atto di asservimento per la realizzazione di cubature, redatto in data 11/03/2008, davanti al Segretario Generale del Comune di Randazzo**, con il quale sono state vincolate:

- ai fini del conseguimento dei volumi e della superficie coperta, l'intera superficie di 3.578,00 m<sup>2</sup>;
- da destinare a parcheggio delle autovetture l'area di m<sup>2</sup> 1.120,41.

In data 02/04/2004 è stata notificata la richiesta di documenti necessari al rilascio della relativa concessione edilizia, reiterata in data 19/09/2006 e in data 21/04/2008 prot. 307/090 (Cfr. All. 21), con la quale si chiedevano, oltre agli elaborati tecnici:

- n. 4 marche da € 14,52 e n. 52 marche da € 0,52;
- versamento di € 418,65 per diritti di segreteria;
- versamento di € 262,00 all'Ufficio del Territorio di Catania;
- versamento Oneri concessori calcolati ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 di € 80.188,25.

L'istanza ad oggi risulta sospesa poiché sono stati parzialmente prodotti i documenti di rito richiesti dall'Amministrazione e non sono state pagate le somme dovute quale oblazione ai sensi dell'ex art. 13 della L. 47/85. Alla data odierna, considerati gli interessi maturati e gli incrementi, le somme dovute, salvo conguagli, ammontano a circa:

- n. 4 marche da € 16,00 e n. 52 marche da € 2,00;
- versamento di € 516,46 per diritti di segreteria;
- versamento Oneri concessori calcolati ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 di € 80.188,25 ai quali è necessario aggiungere gli interessi legali maturati, che alla data del 28/02/2023 ammontano a:

**Capitale: € 80.188,25**

Data Iniziale: 21/04/2008

Data Finale: 28/02/2023

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
21/04/2008	31/12/2009	€ 80.188,25	3,00%	619	€ 4.079,71
01/01/2010	31/12/2010	€ 80.188,25	1,00%	365	€ 801,88
01/01/2011	31/12/2011	€ 80.188,25	1,50%	365	€ 1.202,82
01/01/2012	31/12/2013	€ 80.188,25	2,50%	731	€ 4.014,90
01/01/2014	31/12/2014	€ 80.188,25	1,00%	365	€ 801,88
01/01/2015	31/12/2015	€ 80.188,25	0,50%	365	€ 400,94
01/01/2016	31/12/2016	€ 80.188,25	0,20%	366	€ 160,82
01/01/2017	31/12/2017	€ 80.188,25	0,10%	365	€ 80,19
01/01/2018	31/12/2018	€ 80.188,25	0,30%	365	€ 240,56
01/01/2019	31/12/2019	€ 80.188,25	0,80%	365	€ 641,51
01/01/2020	31/12/2020	€ 80.188,25	0,05%	366	€ 40,20
01/01/2021	31/12/2021	€ 80.188,25	0,01%	365	€ 8,02
01/01/2022	31/12/2022	€ 80.188,25	1,25%	365	€ 1.002,35
01/01/2023	28/02/2023	€ 80.188,25	5,00%	59	€ 648,10

Totale colonna giorni: 5426

Totale interessi legali: € 14.123,88

**Capitale + interessi legali: € 94.312,13<sup>4</sup>**

Alla luce di quanto descritto, per poter rendere regolare l'immobile sotto il profilo urbanistico è necessario:

- per l'appartamento posto al piano primo e precisamente Foglio 49 - Part. 550 – Sub 26 (Sup.

Catastale 143 m<sup>2</sup>) procedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione che ammontano a circa € 67.623,80 per gli interi piani seminterrato e piano primo, non oggetto di abusi edilizi (Sup. Coperta 1.246 m<sup>2</sup>). Considerato che non si hanno notizie sugli altri immobili né si conosce l'esistenza di tabelle millesimali, tale somma, da sottrarsi al valore di mercato degli immobili, potrebbe essere distribuita in via semplicistica in proporzione alle dimensioni delle singole unità immobiliari. La quota parte spettante al sub 26 (lotto 9) è stimata in **€ 7.761,00**.

- per il garage posto al piano seminterrato e precisamente Foglio 53 - Part. 287 – SUB 73 completare l'istanza di sanatoria ed il pagamento dell'oblazione e degli oneri di urbanizzazione, salvo conguaglio, come da schema seguente:

- a) ONORARIO DEL TECNICO PER COMPLETAMENTO PRATICA DI CONDONO EDILIZIO (COMPRENSIVO DI C.N.P.A.I.A. 4% + I.V.A. 22%) CIRCA € 10.000,00
- b) SALDO ONERI CONCESSIONI COMPRENSIVI DI INTERESSI CIRCA € 94.312,13
- c) DIRITTI DI SEGRETERIA (€ 516,46) + DIRITTI VARI CIRCA € 700,00

Per un totale di circa € 105.012,13

<sup>4</sup> Fonte: <https://www.avvocatoandreani.it>



Considerato che non si hanno notizie sugli altri immobili né si conosce l'esistenza di tabelle millesimali, tale somma, da sottrarsi al valore di mercato degli immobili, potrebbe essere distribuita in via semplicistica in proporzione alle dimensioni delle singole unità immobiliari. **La quota parte spettante al sub 73 (lotto 10) è stimata in € 788,48.**

#### **4. CONCLUSIONI**

Con la presente perizia la scrivente oltre a rispondere ai quesiti posti, ha cercato di fornire al G.E. tutti gli elementi necessari per la vendita del bene immobiliare oggetto della presente esecuzione forzata.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato conferitogli, l'esperto rassegna la presente relazione, composta da n° 13 pagine e da n° 27 allegati.

#### **5. ALLEGATI**

All. 1. Comunicazione Inizio operazioni peritali e prima convocazione del sopralluogo

All. 2. Ricevuta PEC inviata al debitore

All. 3. Ricevuta PEC inviata al creditore precedente

All. 4. Ricevuta PEC inviata ai creditori intervenuti

All. 5. Ricevuta PEC inviata al custode delegato

All. 6. Comunicazione seconda convocazione del sopralluogo

All. 7. Ricevuta PEC inviata al debitore

All. 8. Ricevuta PEC inviata al creditore precedente

All. 9. Ricevuta PEC inviata ai creditori intervenuti

All. 10. Ricevuta PEC inviata al custode delegato

All. 11. Comunicazione terza convocazione del sopralluogo

All. 12. Ricevuta PEC inviata al debitore

All. 13. Ricevuta PEC inviata al creditore precedente

All. 14. Ricevuta PEC inviata ai creditori intervenuti

All. 15. Ricevuta PEC inviata al custode delegato

All. 16. Verbale di sopralluogo

All. 17. Ordinanza ingiunzione n° 119 del 13/12/2001

All. 18. Istruttoria del 20/12/1996 - prat. edilizia 454 prot. 4501 del 30/03/1995

All. 19. Reitera richiesta documenti prot. 65/UTU 07/11/2006 - prat. edilizia 454 prot. 4501 del 30/03/1995

All. 20. Ordinanza ingiunzione n° 120 del 13/12/2001

All. 21. Reitera richiesta documenti prot. 307/090 del 21/04/2008

All. 22. Dichiarazione di trasmissione perizia alle parti

All. 23. Comunicazione di trasmissione perizia



All. 24. Ricevuta PEC inviata al debitore – trasmissione perizia

All. 25. Ricevuta PEC inviata al creditore procedente - trasmissione perizia

All. 26. Ricevuta PEC inviata ai creditori intervenuti (4) - trasmissione perizia

All. 27. Ricevuta PEC inviata al custode delegato - trasmissione perizia

Catania lì 24/02/2023

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Maria Guardia Manuli

