

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile
Giudice Esecuzione
Dr.ssa CHISARI MARIA ANGELA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E n.543 del 2022

Creditore Procedente: PRISMA SPV s.r.l. - (CF/P. I.V.A. 05028250263)

Legale: Avv. Cultrera Giovanni (PEC: giovanni.cultrera@avvragusa.legalmail.it)

Creditore Interventuto: Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l. - (C.F. 11912920961)

Legale: Avv. Bennati Marianna (PEC: marianna.bennati@pec.giuffre.it)

Debitori Esecutati

[REDACTED]

Integrazione alla C.E.G. del 22 Luglio 2024

*"Migliore precisazione sulla Difformità Urbanistiche relazionate
nella C.E.G. del 22 Luglio 2024"*

Esperto del Giudice - Geom. MANNANICI RENATO

Tel. 348.2566196 - Email: mannanicir@libero.it - PEC: renato.mannanici@geopec.it



Il sottoscritto E.d.G. Geom. Mannanici Renato, in riferimento al Provvedimento del 18.11.2024, a migliore interpretazione di quanto relazionato nella C.E.G. del 22 Luglio 2024 espone quanto segue.

Urbanisticamente, l'unità immobiliare oggetto di E.I. è oggetto di Sanatoria Edilizia L.37/48 - L.R. 47/85 a nome di [REDACTED] Prot. n.4899 del 18.06.1986, Progressivo n.0439343406, Pratica n.296/4 ed è in fase conclusiva.

Infatti il Comune di San Pietro Clarenza alla ditta [REDACTED], in data 30.04.2003 Prot. n.3689 ha inoltrato "richiesta di integrazione documenti":

- 1) versamento di €15,49 (oggi €78,00) per "Dir. di Segret. per rilascio Conc.ne Edilizia in Sanatoria",
- 2) prova di avvenuto accatastamento (visura e planimetria catastale),
- 3) n.2 marche da bollo di €10,33 (oggi €16,00),
- 4) Ubicazione impianto fognario (che prevede un adeguamento dell'attuale impianto fognario con la progettazione ed il dimensionamento di impianto IMHOFF),
- 5) copia conforme dell'Atto di Proprietà.

Considerato che i grafici dei Progetti riguardanti Sanatorie Edilizie, rappresentano Stati dei Luoghi REALI, che il Professionista ha SEMPRE l'obbligo di rilevare con la massima precisione, il sottoscritto E.d.G. ha redatto un Elaborato Grafico (All.6/B e 5/C) dove sono rappresentati: la Planimetria dello Stato dei Luoghi rilevato dal sottoscritto e la Planimetria del Piano Terra allegata alla Sanatoria Edilizia a firma dell'Arch. Corso M., accertando le seguenti difformità:

- a) la NON rappresentazione di alcuni pilastri,
- b) lo spostamento di cm.10 della parete S/E della Cucina (difformità minima ma doverosa da segnalare),
- c) evidente spostamento della parete e porta di accesso al W.C.-Doccia,
- d) evidente errata posizione della scala di accesso da via dei Papaveri n.11,
- e) la NON rappresentazione della scala che dal Cortile/Giardino raggiunge la quota del Cortile circostante l'unità immobiliare,
- f) il Vano 1 e 2 indicano una porta finestra mentre allo stato attuale sono presenti delle finestre,
- g) la Cucina indica una sola porta-finestra mentre allo stato attuale si hanno in differenti posizioni: una finestra ed una porta-finestra,
- h) il Disimpegno riporta una finestra mentre allo stato attuale non è presente alcuna apertura,
- i) il Vano 3 riporta in posizione differente una porta-finestra mentre allo Stato dei Luoghi è presente una finestra.

Queste differenze hanno portato, il sottoscritto E.d.G., ha ritenere che l'Elaborato Grafico a firma dall'Arch. Corso Maurizio non sia corretto, pertanto a dimostrazione di tale tesi ha redatto in un ulteriore Elaborato Grafico costituito da:

- **un grafico** (A4) raffigurante la Planimetria del Piano Terra allegato alla Pratica di Sanatoria dove si evidenziano le aperture esterne (Finestre e Porte-finestre) che oltre a NON corrispondere allo Stato dei Luoghi NON sono coerenti con i grafici illustranti i Prospetti: Sud/Ovest (su via dei Papaveri), Nord/Est (su via delle Ortensie) e a Nord/Ovest (su Cortile) del medesimo elaborato

- **n.3 grafici** (su due pagine A4) raffiguranti i Prospetti sopra indicati evidenziando sia la NON corrispondenza con lo Stato dei Luoghi sia la NON coerenza con la Planimetria del Piano terra del medesimo elaborato.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto E.d.G. ritiene che i Prospetti non sono stati modificati, quindi, al fine di evitare interpretazioni discordanti con l'Amministrazione Comunale, si consiglia di presentare nuovi Elaborati Grafici (motivazione: "migliore rappresentazione grafica", raffiguranti la suddivisione interna coerente con il Grafico della Sanatoria Edilizia, ma con la rappresentazione delle aperture esterne (Finestre e Porte-finestre) e delle aree scoperte come da Stato Reale dei Luoghi.

Considerando che tra la documentazione richiesta dall'Amministr. Comunale c'è, l'Ubicazione impianto fognario (che prevede l'adeguamento dell'impianto fognario), al quale, ai sensi dell'Art.1117 C.C., devono partecipare tutte le proprietà che ne usufruiscono che nella fattispecie sono n.3, i relativi costi sono.

1ª Fase - Completamento Sanatoria Edilizia

	Descrizione	Quota Debitori
<u>Impianto</u>	Onorario Profess. (CILA e Dir. Lavori) Tot.: € 2.400,00/3 (unità)	€ 800,00
<u>Fognario</u>	Diritti Segreteria Comune S.P. Clarenza	€ 78,00
	Lavori Edili: Totale: € 3.000,00/3 (unità)	€ 1.000,00
	Diritti di Segreteria per rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria	€ 78,00
	N.2 marche da bollo di € 16,00	€ 32,00
	Importo Totale = € 1.988,00 arrotondato a:	€ 2.000,00

Descrizione	Quota Debitori
Onorario Professionista	€.2.000,00
Diritti Segreteria Comune S.P. Clarenza	€.78,00
Sanzione per CILA in Sanatoria	€.1.000,00
Diritti Pratica Pregeo (€.58,00 Estr. Mappa + €98,00 Dep. Tipo Mappale)	€156,00
Diritti Pratica Docfa - Planimetria	€70,00
Lavori Edili - Rimozione Tettoia - <u>Demolizione Locale Vasche</u>	€1.200,00
Importo Totale = €. 4.504,00 arrotondato ad €4.500,00	€.4.500,00

N.B. I diritti Catastali (Pregeo e Docfa) dalla data del 01.01.2025 sono stati aumentati

Il sottoscritto E.d.G. nel precedente conteggio si era dimenticato di indicare l'importo della Sanzione per CILA in Sanatoria, pertanto, scusandomi per l'errore, rettifica i costi di Regolarizzazione Urbanistica e Catastale, mentre la Valutazione la lascia invariata.

Riepilogo: €2.000,00 + €4.500,00 = €6.500,00

CONCLUSIONI

Valore stimato con (Market Comparison Approach - MCA)	€.131.960,52
Regolarizzazione difformità Urbanistica e Catastale (punto "i" - pag.8)	- €6.500,00
Sommano	€.125.460,52
<u>Valore di Mercato (arrotondato) - €126.000,00 (Euro Centoventisettemila/00)</u>	
t.	VENDITA GIUDIZIARIA
Valore di Mercato	€.126.000,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi (-15%)	- (€18.900,00)
Sommano	€.107.100,00
<u>Valore di Vendita Giudiziarica (arrotondato) - €108.000,00 (Euro Centoottomila/00)</u>	

Catania 14 Maggio 2025

Geom. Mannanici Renato (E.d.G.)

Si allegano (in formato digitale) - numerazione in proseguo a quella della c.E.G. del 22.07.2024

Descrizione	Pag.
6B - Stato dei luoghi (Attuale) - Planimetria Piano Terra e 5C - Ricostruzione della Planimetria allegata alla Sanatoria Edilizia - In blu le difformità riscontrate (A3)	
5C1 - Stralcio del Progetto allegato alla Sanatoria Edilizia - Planimetria Piano Terra	
5C2 - Stralcio del Progetto allegato alla Sanatoria Edilizia - Prospetto Sud/Ovest su via dei Papaveri	4
5C3 - Stralcio del Progetto allegato alla Sanatoria Edilizia - Prospetto Nord/Ovest su via delle Ortensie e Prospetto Sud/Est su Cortile	

ASTE
GIUDIZIARIE®

