

TRIBUNALE DI CATANIA

TERZA SEZIONE CIVILE

N. 90200993/2012 R.G. - Ill.mo Giudice Onorario dott. Antonino A. M. Milazzo

Tra
Fallimento [REDACTED] – *ATTORE*
e

[REDACTED] / Unicredit spa / Serit Sicilia spa
Agente riscossione Catania – *CONVENUTI*

INTEGRAZIONE DELLA "RELAZIONE DELLA C.T.U." (ordinanza del Giudice del 30.03.2023)

IL SOTTOSCRITTO ING. GIAMPAOLO GRASSO con studio in Acireale (CT), via
Martinez, n. 29,

N.Q. DI CTU DESIGNATO per l'espletamento dell'incarico della procedura in
epigrafe (primaria notifica PEC della cancelleria del 17.01.2020),

DEPOSITATA la stesura definitiva della "relazione tecnica della CTU", ivi
compresi gli allegati, le "osservazioni" delle parti e corrispondenti riscontri, in data
07.08.2020, unitamente alla relazione "integrativa" della CTU del 04.11.2020; *i cui
contenuti devono intendersi qui, di seguito, integralmente richiamati,*

CONSIDERATO che il giorno 31.03 u.s. riceveva nuova comunicazione da parte
della cancelleria, in cui il Giudice disponeva richiamo del CTU "*... affinché riporti,
tramite perizia integrativa ... tutte le indicazioni necessarie per la vendita degli
immobili all'asta, contenute nell'istanza del professionista delegato del
27.03.2023*";

VISTA la richiesta di proroga che il CTU trasmetteva giorno 18.04 u.s.,
chiedendo di fissare il termine per il deposito della "nuova" relazione alla data del
31.05.2023;

APPURATO che il professionista delegato alla vendita, nella relazione del 27.03
u.s., riporta in premessa che: "*... la perizia di stima dell'Ing. dott. Giampaolo
Grasso del 06/08/2020 va integrata con tutte le indicazioni necessarie per la
vendita degli immobili all'asta*", "*... l'istante dall'esame della suddetta perizia e*

dagli allegati depositati ha rilevato che:

- 1) è mancante la documentazione fotografica del compendio immobiliare;*
- 2) è mancante l'accertamento per i fabbricati della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed in caso di immobili abusivi l'indicazione della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR N. 380/2001;*
- 3) è mancante l'accertamento se sul bene gravino iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli elencando le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- 4) è mancante, altresì, la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi della cosa venduta, considerando tale riduzione nella misura del 15%;*
- 5) è mancante l'accertamento dell'esatta provenienza dei beni e, altresì, l'indicazione se i beni siano occupati o meno ..."*

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

In merito al punto 1)

Il CTU precisa quanto segue:

La documentazione fotografica del compendio immobiliare (realizzata in fase di sopralluogo avvenuto in data 24.06.2020) era stata già allegata in fase di deposito della perizia 07/08/2020. Vista la richiesta si redige un allegato contenente la documentazione fotografica con gli opportuni riferimenti agli immobili oggetto d'esame (Allegato 1).

In merito al punto 2)

Si premette che nella relazione-integrativa del 04.11.2020 era stata documentata l'impossibilità ad eseguire la verifica di "conformità/regolarità urbanistica" in quanto il competente ufficio comunale della Città di Gravina di Catania non era riuscito a reperire il fascicolo completo, contenente la copia cartacea degli elaborati grafici, della C.E. in sanatoria n. 76 del 16.06.2010

rilasciata per lo stabile sito in via Ugo Foscolo n. 11 in cui ricadono gli immobili oggetto d'esame (NCEU: Foglio 2, Particella 2108, subb. 2, 4 e 6).

Il CTU ha pertanto operato come segue:

- in data 24.04 u.s. è stata trasmessa nuovamente PEC all'att.ne del "DIRIGENTE" 7° Servizio - Assetto ed utilizzazione del territorio" del Comune di Gravina di Catania (comune.gravina-di-catania@legalmail.it), al fine di eseguire accesso agli atti per esperire la "... verifica della conformità urbanistica degli immobili ..." ricadenti nello stabile condominiale sito in via Ugo Foscolo, n. 11 (NCEU: Foglio 2, Particella 2108, subb. 2, 4 e 6);
- in data 27.04 u.s., a seguito di appuntamento concordato telefonicamente, è stato possibile visionare e ritirare copie del fascicolo relativo alla C.E. in sanatoria rilasciata per lo stabile condominiale sito in via Ugo Foscolo n. 11 (Allegato 2).

Dall'esame della documentazione archiviata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Gravina di Catania si è appurato che il fabbricato in cui sono inseriti i beni oggetto d'esame, composto da quattro elevazioni fuori terra, è stato realizzato abusivamente entro il 01/10/1983, così come si evince dalle domande di condono edilizio presentate.

Per detto fabbricato risulta rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n° 76 del 16/06/2010.

Prelevate le copie del progetto approvato il CTU ha potuto operare la verifica di "conformità urbanistica", tesa a controllare la rispondenza dei luoghi (come visionati durante il sopralluogo del 24.06.2020), incrociando il contenuto delle planimetrie catastali telematicamente estratte e le tavole grafiche assentite e allegate alla succitata C.E. in sanatoria del 2010. **Da tale confronto sono emerse le seguenti difformità:**



a. **Immobile 1**: Unità di **piano terra** (Foglio 2, particella 2108, sub 2):

Innanzitutto è necessario segnalare che la domanda di sanatoria era stata inoltrata quale unità destinata a deposito ma in data 24.12.1993 la ditta proprietaria integrò una richiesta di autorizzazione per il “cambio di destinazione d’uso da deposito a locale vendita a dettaglio di ferramenta (attività non rumorosa) ...”, tale richiesta risulta essere stata accolta dal Comune di Gravina di Catania e pertanto le tavole grafiche allegate alla C.E. (approvate dalla Commissione Edilizia Comunale il 28.05.1996) riportano l’unità posta al piano terra con destinazione d’uso commerciale. La situazione catastale invece riporta ancora la destinazione d’uso deposito ma, essendo stato approvato il cambio di destinazione d’uso, doveva essere effettuata la variazione catastale entro un anno dal rilascio della concessione.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche assentite e allegate alla C.E. in sanatoria del 2010 mostra una distribuzione interna conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di una finestra su corte interna e del piccolo vano anti-bagno. Invece, come già detto nella perizia del 07.08.2020, la planimetria catastale rappresenta una situazione difforme dallo stato dei luoghi. In particolare si segnala la presenza di numerose finestre a nastro sotto-solaio e due grandi vetrate d’accesso a Est, non riportate in planimetria.



Unità di piano terra (Foglio 2, particella 2108, sub 2) Confronto tra stato dei luoghi, progetto approvato e planimetria catastale	
<p>Stralcio del piano terra come da progetto approvato con evidenziate le difformità rispetto allo stato dei luoghi (fuori scala) – C.E. in sanatoria n.76/2010</p> <ul style="list-style-type: none"> Antibagno non presente al momento del sopralluogo (2020) Apertura su corte interna presente al momento del sopralluogo ma non in progetto (regolarizzabile con CILA tardiva) 	<p>Planimetria catastale del piano terra con evidenziate le difformità rispetto allo stato dei luoghi (fuori scala)</p> <ul style="list-style-type: none"> Realizzazione tramezzo non presente nella planimetria catastale; <i>assentito e regolarmente graficizzato negli elaborati della C.E. in sanatoria n.76/2010</i> Realizzazione aperture non presenti nella planimetria catastale; <i>assentite e regolarmente graficizzate negli elaborati della C.E. in sanatoria n.76/2010</i>

Ai fini delle difformità riscontrate per l'apertura della finestra su corte interna e la realizzazione dell'antibagno è necessario presentare regolare istanza al Comune (CILA tardiva).

Per quanto riguarda la situazione catastale per l'unità al piano terra vi è la necessità di aggiornare la planimetria catastale sia rispetto alla variazione della categoria catastale (da C/2 a C/3) sia per ciò che concerne la distribuzione interna e le finestrate.

E' doveroso sottolineare che detto immobile ad oggi risulta privo del certificato di agibilità che potrà ottenersi, previa osservanza delle prescrizioni generali riportate nella Concessione Edilizia in Sanatoria e adeguamento degli impianti al



D.M. n. 37/08 per l'ottenimento dei certificati di messa a norma, inoltrando segnalazione certificata d'agibilità (SCA) all'Ufficio Urbanistica del Comune di Gravina di Catania.

Per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale di detta unità di piano terra si stimano delle somme da pagare di seguito quantificate:

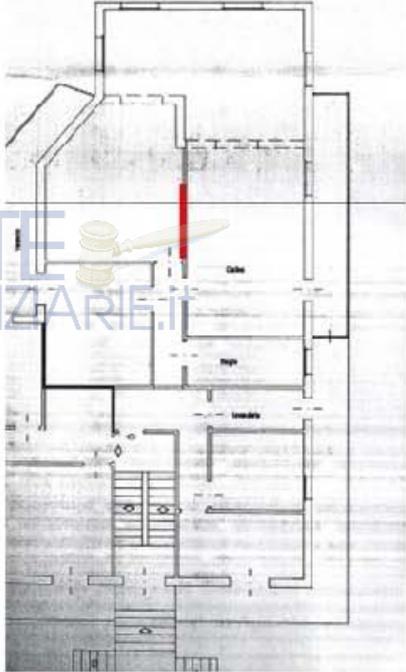
Descrizione	Importo
Presentazione CILA tardiva, per opere interne realizzate senza comunicazione, sanzione stabilita dall'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016	€ 1.000,00
Realizzazione antibagno (tramezzi, intonacatura e pitturazione)	€ 2.000,00
Variazione catastale ed aggiornamento planimetria (docfa)	€ 1.000,00
Adeguamento impianti al D.M. 37/08 e rilascio certificati messa a norma	€ 2.000,00
Presentazione segnalazione certificata d'agibilità (SCA)	€ 1.000,00
Totale	€ 7.000,00

b. **Immobile 2: Unità al piano primo (Foglio 2, particella 2108, sub 4):**

Al momento del sopralluogo (2020) lo stato dei luoghi risultava conforme alle tavole grafiche assentite e allegate alla succitata C.E. in sanatoria del 2010, ad eccezione di una porta a vetro a tutta altezza realizzata per mettere in collegamento la cucina ed il salone.

Rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale si segnalano le seguenti difformità: rimozione del tramezzo tra il vano cucina ed il salone, presenza di un tramezzo in cui vi è collocata una porta a vetro a tutta altezza che divide in due porzioni la superficie riportata come "salone" (e crea un collegamento con l'attuale cucina), ed inoltre la trasformazione a salone del vano riportato come "veranda" nella medesima planimetria. In quest'ultimo vano (veranda) risultano realizzate quattro finestre sul prospetto ovest approvate urbanisticamente ma da aggiornare nella predetta planimetria catastale.



Unità di piano primo (Foglio 2, particella 2108, sub 4) Confronto tra stato dei luoghi, progetto approvato e planimetria catastale	
	
<p>Stralcio del piano primo come da progetto approvato con evidenziate le difformità rispetto allo stato dei luoghi (fuori scala) – C.E. in sanatoria n.76/2010</p> <p>— Apertura porta di collegamento tra salone e cucina presente al momento del sopralluogo (2020). Regularizzabile con CILA tardiva.</p>	<p>Planimetria catastale del piano primo con evidenziate le difformità rispetto allo stato dei luoghi (fuori scala)</p> <p>— Rimozione tramezzo e infissi presenti nella planimetria catastale; <i>assentito e regolarmente graficizzate negli elaborati della C.E. in sanatoria n.76/2010</i></p> <p>— Realizzazione tramezzo e porta non presenti nella planimetria catastale; <i>assentito e regolarmente graficizzato negli elaborati della C.E. in sanatoria n.76/2010</i></p> <p>— Realizzazione aperture non presenti nella planimetria catastale; <i>assentite e regolarmente graficizzate negli elaborati della C.E. in sanatoria n.76/2010</i></p>

Per la difformità riscontrata per l'apertura della porta di collegamento tra il salone e la cucina è necessario presentare regolare istanza al Comune (CILA tardiva).

Per quanto riguarda la situazione catastale per l'unità al piano primo vi è la necessità di aggiornare la planimetria catastale per ciò che concerne la



distribuzione interna e le finestrate.

E' doveroso sottolineare che detto immobile ad oggi risulta privo del certificato di agibilità che potrà ottenersi, previa osservanza delle prescrizioni generali riportate nella Concessione Edilizia in Sanatoria e adeguamento degli impianti al D.M. n. 37/08 per l'ottenimento dei certificati di messa a norma, inoltrando segnalazione certificata d'agibilità (SCA) all'Ufficio Urbanistica del Comune di Gravina di Catania.

Per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale di detta unità abitativa si stimano delle somme da pagare di seguito quantificate:

Descrizione	Importo
Presentazione CILA tardiva, per opere interne realizzate senza comunicazione, sanzione stabilita dall'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016	€ 1.000,00
Aggiornamento planimetria catastale (docfa)	€ 1.000,00
Adeguamento impianti al D.M. 37/08 e rilascio certificati messa a norma	€ 2.000,00
Presentazione segnalazione certificata d'agibilità (SCA)	€ 1.000,00
Totale	€ 5.000,00

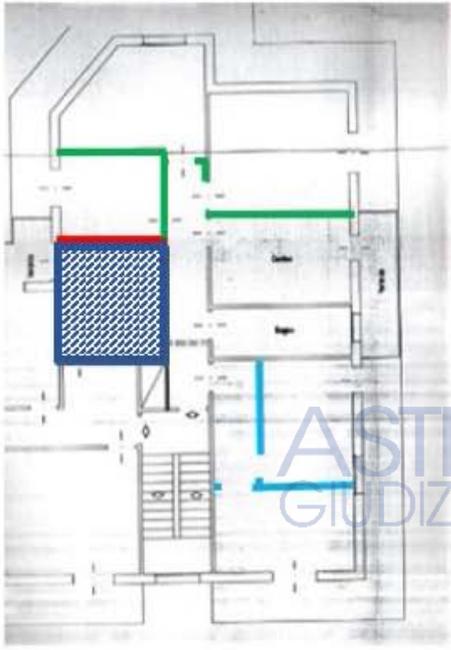
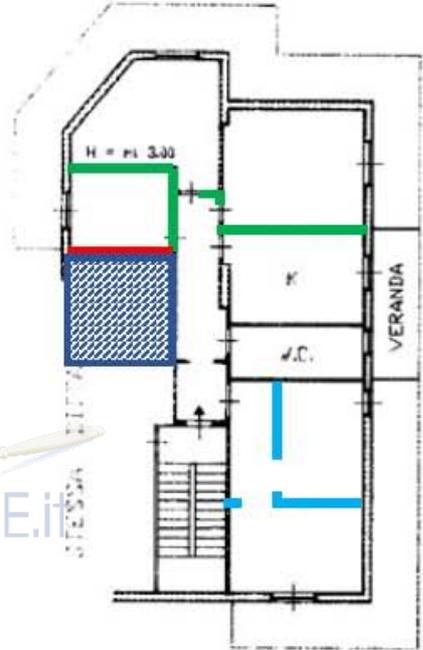
c. **Immobile 3: Unità al piano secondo (Foglio 2, particella 2108, sub 6):**

Le difformità emerse al momento del sopralluogo (2020) risultano le medesime sia rispetto al progetto approvato che rispetto alla planimetria catastale. Nel dettaglio:

- i vani posti ad ovest (parte superiore) risultano unificati a seguito di rimozione dei tramezzi presenti tra il salone ed il vano limitrofo e tra la cucina ed il vano limitrofo;
- la superficie dell'immobile risulta maggiore rispetto a quella presente nell'elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria, in quanto è stato rimosso un tramezzo di confine con l'unità immobiliare contigua e conseguente, impropria annessione della relativa superficie di un vano;
- un'altra difformità si rileva in corrispondenza dell'ultimo vano lato est (parte inferiore) per suddivisione della superficie al fine di ricavare due camere ed

un prolungamento del corridoio.

Si segnala inoltre che l'immobile al piano secondo, annotato in Catasto al Foglio 2 particella 2108 sub 6, risulta classificato come unità in corso di costruzione (F/3), mentre dalle rilevazioni effettuate nel corso del sopralluogo (2020) l'unità risulta abitata; per completezza, si evidenzia che ai fini di un qualsivoglia trasferimento di proprietà dovrà essere necessariamente mutata la categoria catastale in abitativa (cat. A), in forza della C.E. in sanatoria del 2010.

Unità di piano primo (Foglio 2, particella 2108, sub 6) Confronto tra stato dei luoghi, progetto approvato e planimetria catastale	
	
<p>Stralcio del piano secondo come da progetto approvato con evidenziate le difformità rispetto allo stato dei luoghi (fuori scala)</p> <ul style="list-style-type: none"> Rimozione tramezzo ed annessione del vano appartenente all'immobile limitrofo (da ripristinare lo stato dei luoghi) Vano appartenente all'immobile limitrofo (da ripristinare lo stato dei luoghi) Rimozione tramezzi (regolarizzabile con CILA tardiva) Realizzazione tramezzi (regolarizzabile con CILA tardiva)	<p>Planimetria catastale del piano secondo con evidenziate le difformità rispetto allo stato dei luoghi (fuori scala)</p> <ul style="list-style-type: none"> Rimozione tramezzo ed annessione del vano appartenente all'immobile limitrofo (da ripristinare lo stato dei luoghi) Vano appartenente all'immobile limitrofo (da ripristinare lo stato dei luoghi) Rimozione tramezzi presenti nella planimetria catastale Realizzazione tramezzi non presenti nella planimetria catastale

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo non risultano essere state autorizzate dal Comune, pertanto si ritiene opportuno il ripristino della situazione in progetto e quindi la collocazione del tramezzo divisore tra i due appartamenti.

Per alcune delle opere realizzate si prevede invece il mantenimento, a seguito di presentazione di regolare istanza al Comune (CILA tardiva), e precisamente:

- Eliminazione tramezzi lato ovest;
- Suddivisione superficie vano lato est.

Per quanto riguarda la situazione catastale per l'unità al piano secondo vi è la necessità di aggiornare la planimetria catastale per ciò che concerne la distribuzione interna.

È doveroso sottolineare che detto immobile ad oggi risulta privo del certificato di agibilità che potrà ottenersi, previa osservanza delle prescrizioni generali riportate nella Concessione Edilizia in Sanatoria e adeguamento degli impianti al D.M. n. 37/08 per l'ottenimento dei certificati di messa a norma, inoltrando segnalazione certificata d'agibilità (SCA) all'Ufficio Urbanistica del Comune di Gravina di Catania.

Per la regolarizzazione sia urbanistica che catastale di detta unità abitativa si stimano delle somme da pagare di seguito quantificate:

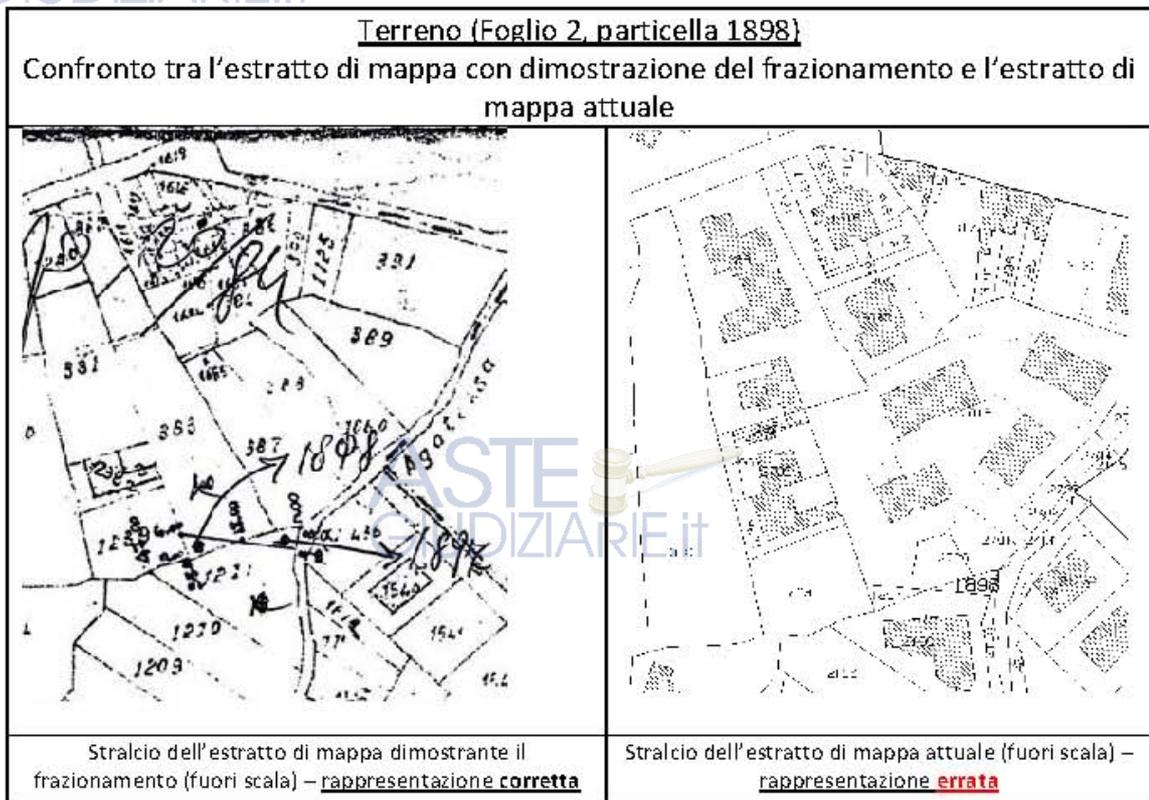
Descrizione	Importo
Presentazione CILA tardiva, per opere interne realizzate senza comunicazione, sanzione stabilita dall'art. 3, comma 5 della L.R.	€ 1.000,00
Formazione nuovo tramezzo, intonacatura e pitturazione	€ 2.000,00
Aggiornamento planimetria catastale (docfa)	€ 1.000,00
Adeguamento impianti al D.M. 37/08 e rilascio certificati messa a norma	€ 2.000,00
Presentazione segnalazione certificata d'agibilità (SCA)	€ 1.000,00
Totale	€ 7.000,00

Le difformità riscontrate nei tre immobili in esame, come sopra descritte, sono regolarizzabili a seguito di presentazione di pratiche ordinarie (CILA tardiva) in

quanto gli interventi risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Non è necessaria la presentazione di alcuna sanatoria "straordinaria" per gli abusi commessi.

Tratto di Terreno (Foglio 2, particella 1898):

Si evidenzia che il tratto di terreno riportato in catasto al Foglio 2 particella 1898 è, in realtà, quello riportato nella mappa catastale al Foglio 2 particella 1897. Ciò per un presunto errore di inserimento in mappa a seguito di un frazionamento (vedasi Allegato 9 – frazionamento del 24.11.1984).



Inoltre dall'esame della mappa piano altimetrica, allegata alla C.E. in sanatoria, emerge che la sagoma del lotto in cui ricadono gli immobili in esame, ingloba la particella di terreno erroneamente riportata in catasto al n. 1897, che dunque appare collegata direttamente con le zone pertinenziali esterne. Quanto detto conferma l'ipotesi di un errore nell'estratto di mappa catastale.





Per il corretto posizionamento in mappa e classamento delle particelle (1897 e 1898) si stimano delle somme da pagare pari ad € 1.000,00.

In merito al punto 3)

Il CTU precisa quanto segue:

Sui tre beni, censiti in catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania al Fig. 2 part. 2108 subalterni 2-4-6 e in catasto terreni del Comune di Gravina di Catania al Fig. 2 part. 1898, risulta gravante la seguente formalità (Allegato 3):

- TRASCRIZIONE del 01/08/2012 – Registro Particolare n. 31497 – Registro Generale n. 38821.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Catania, Repertorio n. 3611 del 04/07/2012 – Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale.

Per completezza d'esame il CTU ha eseguito l'ispezione ipotecaria dei beni censiti al Fig. 2 part. 1211, particella che risulta variata per allineamento mappe dal 15/09/2008, ad oggi particella 2108. Da tale accertamento risultano sui beni iscrizioni e trascrizioni di avvenuta cancellazione anteriori al ventennio in esame (Allegato 4).



In merito al punto 4)

Il CTU ha operato come segue:

Prima di applicare la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è opportuno detrarre dal valore già stimato ("relazione della CTU" del 07.08.2020) le somme necessarie per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali precedentemente elencate, per poi applicare, in definitiva, alla cifra "netta" così ottenuta la richiesta riduzione nella misura del 15%.

VALORE DI MERCATO 1 ("relazione della CTU" del 07.08.2020) <i>Compendio immobiliare Foglio 2, particella 2108, subb 2-4-6</i>	€ 338.551,00
Spese regolarizzazione unità piano terra (Foglio 2, particella 2108, sub 2)	€ 7.000,00
Spese regolarizzazione unità piano primo (Foglio 2, particella 2108, sub 4)	€ 5.000,00
Spese regolarizzazione unità piano secondo (Foglio 2, particella 2108, sub 6)	€ 7.000,00
VALORE DI MERCATO CORRETTO	€ 319.551,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	15 %
Valore di vendita giudiziaria (arrotondato per difetto e al netto della riduzione del 15%) € 271.000,00 (euro duecentosettantunomila/00)	

VALORE DI MERCATO 2 ("relazione della CTU" del 07.08.2020) <i>Tratto di terreno Foglio 2, particella 1898</i>	€ 3.066,00
Spese regolarizzazione terreno (Foglio 2, particella 1898)	€ 1.000,00
VALORE DI MERCATO CORRETTO	€ 2.066,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	15 %
Valore di vendita giudiziaria (arrotondato per difetto e al netto della riduzione del 15%) € 1.700,00 (euro millesettecento/00)	

Relativamente al “Valore di mercato 2” (tratto di terreno Foglio 2, particella 1898) si evidenzia, come già precisato all’interno della presente, che detto tratto di terreno appare collegato direttamente con le zone pertinenziali esterne del fabbricato in catasto al Fg. 2 particella 2108, pertanto il CTU è del parere che ai fini della vendita giudiziaria vada considerato un unico lotto, da unirsi quindi al “Valore di mercato 1”.

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (1+2)	
<i>Compendio immobiliare Foglio 2, particella 2108, subb 2-4-6 e tratto di terreno Foglio 2, particella 1898</i>	
<u>Valore di vendita giudiziaria 1</u> <i>al netto della riduzione del 15%</i> <i>(Compendio immobiliare Foglio 2, particella 2108, subb 2-4-6)</i>	€ 271.000,00
<u>Valore di vendita giudiziaria 2</u> <i>al netto della riduzione del 15%</i> <i>(Tratto di terreno Foglio 2, particella 1898)</i>	€ 1.700,00
TOTALE	€ 272.700,00 (euro duecentosettantaduemilasettecento/00)

In merito al punto 5)

Il CTU precisa quanto segue:

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 24.06.2020, gli immobili ai piani primo e secondo, rispettivamente sub 4 e 6, risultavano occupati mentre il piano terra, sub 2, risultava libero.

Per quanto attiene la proprietà dei beni, si chiarisce innanzi tutto che, come già fatto rilevare nella relazione della CTU del 07.08.2020, l’elenco degli intestati catastali, nonché le relative quote di proprietà, non corrispondono con quanto ricostruito e documentato in atti della citata relazione. Per completezza



d'esame il CTU ha proceduto ad estrarre telematicamente le visure catastali aggiornate constatando l'invariato elenco degli intestati (Allegato 5).

Immobili siti in Gravina di Catania, via Ugo Foscolo n.11, distinto in NCEU di detto Comune al Fg 2, Part. 2108 sub. 2-4-6, dalle ricostruzioni effettuate (come ampiamente descritte e dibattute con le parti, nel 2020, in sede di osservazioni alla relazione della CTU) si evince che l'attuale proprietà dei beni è così ripartita:

- Il Fallimento di [REDACTED] s.n.c." può dichiararsi comproprietario del 64,48%, pari a 877/1360 delle quote di proprietà degli immobili di cui ai sub 2, 4 e 6, discendenti dalle proprietà dei falliti [REDACTED] e precisamente:

- 209/10000 (pari al 2,090%) a [REDACTED]
- 3119/10000 (pari al 31,195%) a [REDACTED]
- 3119/10000 (pari al 31,195%) a [REDACTED]

- Il restante 35,52%, pari a 483/1360 dei suddetti immobili, va dichiarato di proprietà in quota anche di [REDACTED] (in comunione legale con [REDACTED] così distribuito:

- 209/10000 (pari al 2,090%) a [REDACTED]
- 209/10000 (pari al 2,090%) a [REDACTED]
- 1567/10000 (pari al 15,670%) a [REDACTED] coniugato in comunione legale dei beni con [REDACTED]
- 1567/10000 (pari al 15,670%) a [REDACTED], coniugata in separazione legale dei beni.

NB

- Per ciò che concerne le quote relative al deceduto sig. [REDACTED] come già riportato nel riscontro del CTU alle osservazioni delle parti (06.08.2020), si evidenzia che le suddette quote di comproprietà – a meno di fatti e circostanze intervenute dal 2020 ad oggi - potranno essere

suddivise in parti uguali alle nipoti [REDACTED] in virtù delle disposizioni testamentarie richiamate nella primaria relazione della consulenza (2020).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La proprietà dei beni censiti in catasto fabbricati del Comune di Gravina di Catania al Fg. 2 part. 2108 subalterni 2-4-6 è pervenuta agli originari proprietari **in virtù dei seguenti titoli:**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Atto di compravendita del 28.12.1978, ai rogiti del Notaio Dott. Costantino Scarvaglieri, rep. 5222, racc. 2361 (Allegato 6);
2. Atto di divisione a stralcio del 14.03.1995 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 7690, racc. 2329 (Allegato 7);
3. Atto di divisione a stralcio del 01.08.1996 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 9619, racc. 3232 (Allegato 8).

Per l'attribuzione delle quote di proprietà si è tenuto altresì conto dei seguenti documenti già in atti o allegati all'originaria relazione di consulenza (2020):

1. Memoria ex art. 183, VI comma, n.2 c.p.c.;
2. Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio dell'anno 1982 Atto n. 1641 Parte II Serie A Uff. 1 per i coniugi [REDACTED] e [REDACTED]
3. Testamento pubblico di Grazia Raresi del 19.09.2012 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 412;
4. Testamento pubblico di [REDACTED] del 19.09.2012 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 413;
5. Certificato di matrimonio di [REDACTED]
6. Atto di dichiarazione di scelta di regime patrimoniale di separazione di beni di [REDACTED] del 07.12.1994;
7. Estratto registro atto di matrimonio di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tratto di terreno sito in Gravina di Catania, Contrada Agatessa (poi via Ugo Foscolo, n.11), distinto in NCT di detto Comune al Fg 2, Part. 1898, mq 51, deriva



dal frazionamento della più ampia particella 383, approvato dall'U.T.E. di Catania il 24/11/1984. Il terreno (Fg 2, Part. 1898) pervenne ai signori [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di un atto di permuta del 01.12.1984, ai rogiti del Notaio Dott.ssa Rita Pelleriti (rep. 8412, racc. 1870, trascritto a Catania il 18.12.1984 ai nn. 48207/38992). Con tale atto (1984) i signori [REDACTED]

[REDACTED] cedono in permuta ai signori [REDACTED] e [REDACTED] il tratto di terreno riportato al Fg. 2 particella 1897 (derivante dal frazionamento della particella 1211) e ricevono in permuta, dagli stessi signori [REDACTED] il tratto di terreno riportato al Fg. 2 particella 1898 (derivante dal frazionamento della particella 383) (Allegato 9).

Alla data di acquisto del terreno, la Sig.ra [REDACTED] era coniugata in regime di separazione convenzionale di beni con il Sig. [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] era coniugato in regime di separazione convenzionale di beni con la Sig.ra [REDACTED]. Il Sig. [REDACTED] era coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED]. [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. [REDACTED] era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. [REDACTED].

Come già ampiamente esposto dal CTU nei "Riscontri del CTU alle osservazioni delle parti" del 06.08.2020 le "quote" di proprietà su detto terreno (Part. 1898), a seguito della morte dei signori [REDACTED]

[REDACTED], si appartenevano come di seguito:

- ✓ 51/150 a [REDACTED]
- ✓ 21/150 a [REDACTED]
- ✓ 15/150 a [REDACTED]
- ✓ 36/150 ad [REDACTED]
- ✓ 21/150 a [REDACTED]
- ✓ 6/150 a [REDACTED]



CONCLUSIONI

Il CTU ritiene di aver fornito utili chiarimenti all'att.ne di S.E. il Giudice (ordinanza del Giudice del 30.03.2023).

Allegati (da intendersi parte integrante e sostanziale della presente):

- all.to 1: Rilievo Fotografico
- all.to 2: C.E. in sanatoria n. 76/2010 e relative tavole grafiche
- all.to 3: Ispezioni ipotecarie (Fg 2 Part 2108 subb 2-4-6 e Fg 2 Part 1898)
- all.to 4: Ispezioni ipotecarie (Fg 2 Part 1211 subb 2-4-6)
- all.to 5: Visure catastali aggiornate (Fg 2 Part 1211 sub 2_4_6 e Fg 2 Part 1898)
- all.to 6: Atto di compravendita del 28.12.1978
- all.to 7: Atto di divisione a stralcio del 14.03.1995
- all.to 8: Atto di divisione a stralcio del 01.08.1996
- all.to 9: Atto di permuta del 01.12.1984

Con la presente relazione-integrativa, **costituita da n.18 pagine, oltre allegati (n.9),**
LO SCRIVENTE ritiene di avere assolto il mandato assegnatogli.

Tanto si doveva nel rispetto del proprio mandato, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento dovesse occorrere.

ACIREALE (CT), li 29.05.2023

Giampaolo Grasso



Il C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

