



## SOMMARIO

---

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione DELLE ATTIVITA' SVOLTE.....	4
RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E. ....	6



## INCARICO

---

All'udienza del 04/08/2016, il sottoscritto Dott. Giovanni Panzera geometra laureato (successivamente abilitato come ingegnere iunior), con studio in Via Caronda, 172 - 95128 - Catania (CT), e-mail: dott.panzera@gmail.com, pec: giovannipanzera@ingpec.eu, Tel. 3296827606, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/10/2016, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito.

Con successivo Provvedimento emesso dal G.E. del 09/11/2021 e notificato al sottoscritto a mezzo pec il 25/01/2022, il sottoscritto Esperto del Giudice è stato chiamato a rispondere ad ulteriori quesiti posti dal G.E. e nello specifico: *"rilevato che occorre richiamare l'esperto stimatore, affinché chiarisca, ove non abbia svolto approfondita indagine al tempo della stima, se il bene ricada nelle convenzioni di edilizia agevolata per cui risulti emesso un finanziamento con risorse pubbliche; quale sia il contenuto della convenzione e se la stessa risulti trascritta; il tempo residuo del godimento del diritto di superficie; il valore di riscatto dai vincoli; altre condizioni che limitano la disponibilità dal punto di vista soggettivo ed oggettivo; se è il solo cespite di proprietà del debitore esecutato;"*

## PREMESSA

---

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare in oggetto, come già indicato nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio depositata in atti, ricadono all'interno del complesso edilizio sito in Mascali, realizzato dal sig. [REDACTED] nel Piano di Zona Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali centro su terreno riportato al C.T. di Mascali, foglio 26, particelle 1104, 1105, 1584, che ha ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali con convenzione rogata il 17 novembre 1998 e registrata a Catania il 25 novembre 1998 al n. 7293.

Con successiva richiesta di integrazione, l'Ill.mo G.E. chiedeva di indicare **"se il bene ricada nelle convenzioni di edilizia agevolata per cui risulti emesso un finanziamento con risorse pubbliche; quale sia il contenuto della convenzione e se la stessa risulti trascritta; il tempo residuo del godimento del diritto di superficie; il valore di riscatto dai vincoli; altre condizioni che limitano la disponibilità dal punto di vista soggettivo ed oggettivo"**.

Preliminarmente appare opportuno elencare i seguenti dati relative agli immobili oggetto di esecuzione:

1. Progetto intestato a [REDACTED] per un complesso edilizio in Mascali e realizzato in Zona Edilizia Economica e Popolare (PEEP) di Mascali Centro su terreno riportato originariamente al C.T. di Mascali, foglio 26, p.lle 1104, 1105 e 1584, ottenuto in diritto di superficie dal Comune di Mascali con **Convenzione del**



**17/11/1998 e registrata a Catania il 25/11/1998 al n. 7293** (come riportato nell'atto di compravendita del 16/12/2003, Repertorio n. 386892, Repertorio n. 13362);

2. Concessioni edilizie **n. 5664 del 6 aprile 1999** e in variante **n. 34/2002 del 24 giugno 2002** rilasciate dal Comune di Mascali;
3. Abitabilità-agibilità **n. 19/2002** rilasciata il **10 luglio 2002**;
4. Unità immobiliari in oggetto, ubicate nel territorio del Comune di Mascali (CT), via Antonino Saetta civ. 1 (già via Strada III civ. 1) e precisamente: Appartamento piano secondo della palazzina B, un piano terzo in corso di costruzione ed un garage al piano cantinato della stessa palazzina; rispettivamente censite nel **N.C.E.U.** del Comune di Mascali (CT) al foglio **26**, part.lla **1584**, sub. **15** (appartamento), foglio **26**, part.lla **1584**, sub. **21** (in corso di costruzione) e foglio **26**, part.lla **1584**, sub. **33** (locale garage).

## DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' SVOLTE

---

Preso atto di quanto richiesto dal G.E. il sottoscritto Esperto del Giudice ha ritenuto opportuno procedere nei seguenti modi, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie per rispondere ai quesiti:

- con Provvedimento del 09/11/2021, notificato al sottoscritto a mezzo pec il 25/01/2022, veniva richiesto di relazionare se il bene oggetto di esecuzione immobiliare ricade nelle convenzioni di edilizia agevolata per cui risulta emesso un finanziamento con risorse pubbliche e le relative condizioni contenute nella stessa convenzione;
- con istanza del 01/02/2022 trasmessa tramite e-mail il sottoscritto Esperto del Giudice ha richiesto alla Dott.ssa Adriana Fiorito, Notaio in Catania, copia della convenzione rogata il 17 novembre 1998, registrata a Catania il 25 novembre 1998 al n. 7293, tra [REDACTED] ed il Comune di Mascali e copia dell'avvenuta trascrizione nei relativi registri. A seguito di tale richiesta la dott.ssa Fiorito ha rilasciato al sottoscritto la copia cartacea della convenzione, ma non anche copia della trascrizione che è stata successivamente richiesta dal sottoscritto, tramite ispezione ipotecaria, in data 28/02/2022, presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Catania;
- in data 07/02/2022 il sottoscritto Esperto del Giudice ha richiesto, con istanza trasmessa tramite PEC con Prot. N. 2703 del 08/02/2022, all'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali, copia della documentazione indicata dall'Ill.mo G.E.;

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 916/2014  
Esperto del Giudice: Dott. Giovanni Panzera Ingegnere Civile iunior

4 di 8



- In data 28/02/2022 il sottoscritto Esperto del Giudice si è recato presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate per effettuare una ispezione ipotecaria fornendo il codice fiscale del debitore esecutato e per richiedere copia della nota di trascrizione della convenzione rogata il 17 novembre 1998 e registrata a Catania il 25 novembre 1998 al n. 7293;
- il sottoscritto Esperto del Giudice, non avendo ricevuto alcun riscontro da parte del Comune di Mascali in relazione alle richieste effettuate, in data 05/03/2022 ha richiesto all’Ill’ma G.E. una proroga di 30 giorni a decorrere dal 09/03/2022;
- in data 18/03/2022 l’Ill.ma G.E. emetteva provvedimento di proroga per il deposito della relazione;
- dopo aver effettuato un ulteriore sollecito per il rilascio della documentazione, tramite pec, prot. N. 5826 del 16 marzo 2022, il sottoscritto si è nuovamente recato personalmente presso gli uffici del comune di Mascali chiedendo di riscontrare le proprie richieste;
- con nota prot. 6184 del 21 marzo 2022 il Comune di Mascali rispondeva come di seguito riportato: “In riferimento all’oggetto, si comunica che questo ufficio ha richiesto all’Amministratore del condominio, presso cui ricadono gli immobili dell’esecutato, le tabelle millesimali essenziali per il calcolo del valore di riscatto dei vincoli discendenti dalla Convenzione per la costituzione del diritto di superficie del 17/11/1998. Per quanto sopra, e come anticipato verbalmente in presenza, necessita un congruo tempo per il riscontro delle Sue richieste”;
- in data 07/04/2022 il sottoscritto si è visto costretto a richiedere un ulteriore proroga di giorni 40 a decorrere dall’8/04/2022, per mancanza della documentazione richiesta al Comune di Mascali;
- in data 28/04/2022, non essendo pervenuta alcuna documentazione e/o risposta da parte del Comune di Mascali, il sottoscritto, con pec del 28/04/2022, prot. N. 9051, chiedeva all’Ufficio competente del suindicato Comune informazioni in merito allo stato della pratica e alle tempistiche per l’invio della documentazione richiesta;
- con nota del 29/04/2022 il Comune di Mascali, V Area, chiedeva alla III Area, comunicandolo p.c. al sottoscritto, di: “dare riscontro, con ogni consentita urgenza, alla richiesta di dati di cui alla nota prot. 7569 del 8/4/2022 dello scrivente ufficio”;
- con comunicazione a mezzo pec del 16/05/2022, il Comune di Mascali, V Area, primo Servizio, riscontrava le richieste formulate dal sottoscritto fornendo i dati richiesti;
- in data 17/05/2022, essendo pervenuta da parte del Comune di Mascali la documentazione richiesta (ovvero due giorni prima della scadenza della seconda proroga richiesta), ed essendo il sottoscritto in isolamento domiciliare forzato causa COVID 19 e, pertanto, impossibilitato a recarsi in studio, si è richiesta una ulteriore proroga di trenta giorni al fine di verificare quanto

PROC. ESEC. IMMOBILIARE N. 916/2014  
Esperto del Giudice: Dott. Giovanni Panzera Ingegnere Civile iunior



inviato dal Comune di Mascali in data 16/05/2022 e di poter completare le operazioni peritali ed ultimare la relazione;

- In data 28/05/2022 l'Ill.mo G.E. concedeva la proroga richiesta e il suddetto provvedimento veniva notificato al sottoscritto a mezzo pec del 08/06/2022.

## RISPOSTA AI QUESITI DEL G.E.

---

Con riferimento al mandato ricevuto dal G.E. in data 07/02/2022 il sottoscritto Esperto del Giudice ha richiesto, con istanza trasmessa tramite PEC con Prot. N. 2703 del 08/02/2022, all'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali, copia della documentazione richiesta dall'Ill.mo G.E. ovvero: *"se il bene ricada nelle convenzioni di edilizia agevolata per cui risulti emesso un finanziamento con risorse pubbliche; quale sia il contenuto della convenzione e se la stessa risulti trascritta; il tempo residuo del godimento del diritto di superficie; il valore di riscatto dai vincoli; altre condizioni che limitano la disponibilità dal punto di vista soggettivo ed oggettivo"*;

In data 16/05/2022 il Comune di Mascali, V Area, primo Servizio, con nota Prot. N. 10563 pervenuta tramite pec, riscontrava le richieste formulate dal sottoscritto fornendo i dati richiesti. Nello specifico, il Comune di Mascali facendo riferimento all'originaria nota di richiesta Prot. N. 1944 del 28.01.2022 pervenuta dal Tribunale di Catania, ha fornito in modo dettagliato quanto di seguito riportato:

1. Con riferimento al primo quesito: *"se il bene ricada nelle convenzioni di edilizia agevolata per cui risulti emesso un finanziamento con risorse pubbliche"*, il Comune ha risposto che: **"Trattasi di Edilizia Convenzionata con benefici economici derivanti dalla Legge 167/1962"**;
2. Con riferimento al secondo quesito: *"quale sia il contenuto della convenzione e se la stessa risulti trascritta"*, il Comune ha risposto: **"Si"**;
3. Con riferimento al terzo quesito: *"il tempo residuo del godimento del diritto di superficie"*, il Comune ha risposto: **"75 anni"**;
4. Con riferimento al quarto quesito: *"il valore di riscatto dai vincoli"*, il Comune ha risposto che il valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è di **"€ 865,18"**. Inoltre, sempre in merito a questo quesito il Comune di Mascali precisa che, **"oltre al pagamento della somma di € 865,18 dovuta per il riscatto dei vincoli (da aggiornarsi comunque all'atto del reale pagamento), la cessione deve essere autorizzata da questo Ente e che, comunque, la proprietà del terreno resta in capo al Comune di Mascali, stante che all'epoca è stato concesso solo il diritto di superficie"**.



Stante alla risposta fornita dal Comune a suddetto quesito, poiché è stato fornito un unico valore di riscatto complessivo per le tre unità immobiliari, si deduce che le suddette unità immobiliari debbano essere vendute contestualmente in un unico lotto.

5. Con riferimento al quinto quesito: *“altre condizioni che limitano la disponibilità dal punto di vista soggettivo ed oggettivo”*, il Comune ha risposto che **“per l’immobile oggetto della procedura esecutiva di che trattasi NESSUNO”**;
6. Con riferimento al sesto quesito: *“se è il solo cespite di proprietà del debitore esecutato”* il Comune di Mascali non ha dato alcuna risposta. A tale proposito il sottoscritto Esperto del Giudice ha effettuato una ricerca presso gli archivi telematici dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del territorio di Catania. Nello specifico, si è ritenuto opportuno richiedere una visura attuale per soggetto. Da suddetta visura si è riscontrato che, alla data del 03/06/2022, il soggetto debitore, dal punto di vista catastale, possiede soltanto i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare i cui dati catastali di seguito si riportano:

Unità immobiliari ubicate nel territorio del Comune di Mascali (CT) e rispettivamente censite nel **N.C.E.U.** del Comune di Mascali (CT) al foglio **26**, part.lla **1584**, sub. **15** (appartamento), foglio **26**, part.lla **1584**, sub. **21** (in corso di costruzione) e foglio **26**, part.lla **1584**, sub. **33** (locale garage).

Infine, si è richiesta una visura ipotecaria del soggetto esecutato che si allega alla presente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell’incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 14/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Panzera Giovanni



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALLEGATO N° 1 – Corrispondenza;
- ✓ ALLEGATO N° 2 – Copia della Convenzione;
- ✓ ALLEGATO N° 3 – Visure Ipotecarie;
- ✓ ALLEGATO N° 4 – Nota di risposta del Comune di Mascali;
- ✓ ALLEGATO N° 5 – Visura Catastale per soggetto.

