

Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.818/2017

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA VENERA FAZIO

PROCEDENTE:

ANGERA SECURITISATION S.R.L.

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO

**RELAZIONE TECNICA
FASCICOLO A**



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

Tribunale di Catania
Sesta sezione civile
Sezione esecuzioni immobiliari

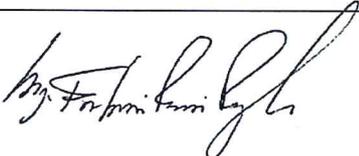
Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Analisi variazione catastale ed analisi urbanistica:

- ❖ Terreno (ex fabbricato), Strada Comunale Pilata- Misterbianco (CT)

Localizzazione Misterbianco (CT) - Strada Pilata	Procedura N.818/2017 ANGERA SECURITISATION S.R.L. contro Debitore esecutato
G.E Dott.ssa Venera Fazio Sezione esecuzioni Immobiliari	C.T.U Ing. Fabrizio Rosario Puglisi Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia Tel. 3405674922 Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu
File: 818_2017_PT_A	Deposito: Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
Data: 23/03/2023	Timbro
Firma 	

Premessa

In esito al decreto di nomina del 19 Gennaio 2023, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, il quale accettava l'incarico avente il seguente mandato:

“vista la relazione del professionista delegato/custode, Avv. Gabriella Fischella, depositata telematicamente in data 28.1.2021, nella quale ha messo in evidenza le difformità riscontrate tra il cespite oggetto di pignoramento e quello oggetto di delega e valutazione dell'esperto, ad oggi ancora censito al C.F. del Comune di Misterbianco, elementi che, allo stato, potrebbero costituire ostacoli alla prosecuzione delle operazioni di vendita; rilevato che, pertanto, appare necessaria una valutazione da parte dell'esperto circa l'opportunità e/o la necessità di procedere alla variazione di aggiornamento dei dati catastali relativi ai detti immobili pignorati, al fine di consentire la prosecuzione delle operazioni di vendita, nonché quantificare il costo per la detta attività di variazione catastale, fornendo tutti gli elementi utili ai fini dell'esecuzione; rilevato che, conseguentemente, appare necessario che parte creditrice, all'esito del deposito di detta relazione integrativa, proceda a manifestare con celerità le proprie determinazioni in relazione, onde poter consentire all'esperto di eseguire l'attività necessaria e al professionista delegato di proseguire nell'incarico conferito; rilevato, altresì, che appare opportuno che l'esperto provveda anche all'acquisizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco della concessione edilizia, successiva all'incendio del 2012, trascritta in data 30/7/2013 ai nn. 42164/34454 a favore della Società debitrice, cui fa riferimento tra le ispezioni ipotecari allegata alla relazione di stima e che il delegato ritiene utile esaminare ai fini della presente procedura esecutiva; “

Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, inviava richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Misterbianco, ed apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, al fine di ottemperare al mandato affidatomi.

Non si è ritenuto necessario convocare le parti al fine di visionare l'immobile in oggetto, visto anche il rilievo fotografico e la relazione peritale già agli atti.

- 1) Nello specifico, dall'accesso agli atti al Comune di Misterbianco (CT), è stato possibile acquisire la Concessione n.5014 del 26/07/2013, rilasciata in seguito all'incendio del 2012, per la ricostruzione di un locale deposito a tre elevazioni fuori terra, con volumetria da progetto per quasi 29.000,00 mc. Si rimanda agli elaborati grafici e relazioni tecniche in allegato.
- 2) Per quanto concerne l'allineamento catastale con lo stato dei luoghi, da confronto con il geom. Francesco Cicillini- Direzione Provinciale Agenzia delle Entrate di Catania, è necessario:
 - A) predisporre un atto d'aggiornamento di Catasto Terreni (Tipo Mappale - Pregeo) per demolizione totale, nel quale bisogna eliminare dalla cartografia la campitura relativa al fabbricato, proporre l'assegnazione di un nuovo identificativo catastale (AAA), richiedere in relazione tecnica l'assegnazione alla neo particella della qualità 271 (area di fabbricato demolito).
 - B) a seguito dell'approvazione del Tipo Mappale, occorre presentare istanza di riallibramento della particella al Catasto Terreni (in bollo da € 16.00), indicando la data di demolizione e allegando il modello 26, in cui indicare la nuova qualità di coltura (incolto produttivo, seminativo, vigneto.....) e documentazione fotografica del sito.
 - C) successivamente presentare atto d'aggiornamento di Catasto Fabbricati (Docfa) con causale "riallibramento al Catasto Terreni" (senza pagamento di diritti), in cui sopprimere tutte le unità immobiliari urbane, indicando nella relazione tecnica (quadro D) il protocollo dell'istanza già presentata al Catasto Terreni.

Pertanto, sulla base di quanto descritto sopra, i costi stimati dal sottoscritto ammontano a:

- € 800,00, per il punto A (Tipo Mappale – Pregeo), escluso oneri catastali (circa 110,00 €)
- € 100,00, per il punto B (Deposito richiesta riallibramento), comprensivo di oneri
- € 500,00, per il punto C (Docfa)

Per un totale pari ad € 1.300,00, oltre cassa ingegneri (4%) e oneri catastali.

Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 23 Marzo 2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi