

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n.234/2024

Giudice: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli
C.T.U.: Arch. Davide Orazio Spampinato**PREMESSA**

Con provvedimento del 19.12.2025 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione segnata al Reg. Gen. Es. 234/2024 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, tenuto conto di quanto *"svolto nell'ambito dell'instestata procedura esecutiva"* dall'iniziale *"esperto Ing. Russo Maria Angela"*, ha ritenuto opportuno sostituire quest'ultima *"con [il sottoscritto] Arch. Spampinato Davide"*, per rispondere *"ai quesiti indicati nel decreto di conferimento incarico... con riguardo al valore di stima del compendio staggito alla luce degli abusi e delle difformità che lo affliggono"*, le risposte da dare erano pertanto riferite al quesito individuato con la lettera **m** del detto ed originario conferimento d'incarico, ovvero: *"determini [l'esperto] il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato"*.

Ricevuto pertanto l'incarico ed acquisita copia digitale della documentazione agli atti, il Consulente ha avuto modo di accertare che il bene in questione era rappresentato da una *unità abitativa sita in via Misterbianco (CT), via Poggio Lupo 39/a, piano terra, catastalmente distinta al foglio 9, particella 389, subalterno 7, categoria A/2 (abitazione civile).*

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, lo scrivente –previo giuramento telematico prestato in data 19.12.2025– effettuava sia lo studio di quanto agli atti e sia verifiche ed accertamenti di cui agli abusi e alle difformità in questione; dopodiché si adoperava ad approntare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al mandato conferitogli.

TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

affidente a valutazione del bene oggetto d'esecuzione

Come anticipato in premessa, lo scrivente ha ricevuto l'incarico di determinare il valore del bene pignorato tenendo conto *“degli abusi e delle difformità che lo affliggono”*, solo parzialmente considerati in precedente attività affidata ad altro esperto stimatore; pertanto, riscontrato quanto agli atti, si redige quanto appresso riportato.

Con riferimento al detto bene interessato da esecuzione immobiliare, il sottoscritto reputa rilevante l'evidenziazione di difformità tra stato di fatto –già graficamente rappresentato in precedente perizia dell'Ing. Russo– e planimetrie agli atti urbanistici e catastali. Con riferimento alla materia urbanistica va rimarcato che il detto immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n.3134 rilasciata l'1.08.2014, conseguentemente alla domanda (prot.n°12267/1986) presentata dalla ditta [REDACTED] assieme agli elaborati grafici comprendenti quella planimetria che, ad oggi, collima con le risultanze catastali –a meno di un muretto perimetrale esterno– ma non con quelle dell'attuale stato dei luoghi. Per quanto attiene poi all'ambito catastale, anche qui non si registrano corrispondenze con il succitato attuale stato del bene, va però ricordato che la planimetria catastale non è documento probatorio e non garantisce pertanto alcuna legittimità edilizia data dalla C.E. in Sanatoria di cui appena sopra. Detta legittimità, oggi, risulta violata dagli abusi e dalle difformità qui appresso elencati e descritti:

1. **muretto perimetrale esterno**, conforme sia a planimetria catastale presentata in data 02.06.1987 e sia in quella attuale (seppur con una differenza di distanza –circa mezzo metro in più– dal muro esterno) ma difforme dai grafici agli atti urbanistici di cui alla già citata C.E. in Sanatoria n.3134/2014 (non vi è traccia alcuna di rappresentazione del manufatto in questione, né in pianta, né in prospetto, né in sezione);
2. **veranda insistente sull'area sud-est**, ricompresa tra parte di facciata ed il citato muretto perimetrale, ivi opportunamente ampliato per consentire una più agevole allocazione della veranda in questione (vedasi a tal proposito foto E4-E5 del rilievo fotografico effettuato dall'Ing. Russo);
3. **opere di diversa distribuzione interna** (realizzazione di due ripostigli ricavati dalla riduzione del corridoio e della prospiciente stanza nonché eliminazione di vano ingresso, cucina, lavanderia e ripostiglio in favore di un unico ambiente) arbitrariamente realizzate;

4. **variazione di aperture** con conseguente ed irregolare modifica del prospetto nord-ovest (eliminazione di finestra dell'originaria lavanderia, modifica da portafinestra a finestra dell'attuale *Camera 2* ed ampliamento delle restanti aperture).

In virtù di quanto appena sopra elencato e con riferimento agli aspetti urbanistici e catastali, l'immobile in questione non gode pertanto di doppia conformità: quest'ultima rappresenta difatti requisito fondamentale nel diritto edilizio per l'ottenimento della sanatoria di un abuso.

Nel caso in questione l'abuso sanabile è solo quello riconducibile ai succitati punti **3 e 4**: per essi è infatti possibile ottemperare mediante redazione e presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata d'Inizio Attività) in sanatoria –cosiddetta S.C.I.A. “tardiva” per difformità strutturale afferente alle aperture e diversa distribuzione interna di vani ed accessori– a firma di tecnico abilitato (onorario, comprensivo di spese e cassa previdenziale: € 800,00 circa) ed accompagnata dal versamento di oneri locali (diritti di segreteria e contributo per costi di costruzione pari all'incirca a € 1.500,00) e sanzione pecuniaria (in misura non inferiore a € 1.032,00 così come previsto dall'art.37 del D.P.R.380/2001 aggiornato al cosiddetto *Decreto Salva Casa* di cui alla L.105/2024).

Di contro, per il muretto perimetrale e la veranda di cui rispettivamente ai punti **1 e 2**, non vi è possibilità di regolarizzazione in quanto entrambi insistenti su partizioni d'area condominiale intesi come facenti parte di spazio comune e non di pertinenza dell'immobile in questione; non può inoltre rappresentare fatto giustificativo la casistica di abuso consolidato in virtù dell'esistenza di altro e similare muretto afferente ad unità vicinale (contrariamente invece a quanto riportato dall'Ing. Russo in sua relazione integrativa del 10.11.2025). Vista l'insanabilità del caso, dovrà pertanto provvedersi alla demolizione e ai ripristini di cui all'art.31 del già citato D.P.R. 380/2001 (con costi ipotizzabili intorno ai 5.000 euro, comprensivi di spese tecniche).

Regolarizzato quanto afferente ai punti **3-4** ed affrontata la rimozione degli abusi individuati ai punti **1-2** si dovrà infine provvedere al dovuto aggiornamento catastale della planimetria, con un esborso di circa € 700,00 (compresi oneri da versare all'Agenzia delle Entrate). Tale importo e le superiori quantificazioni, più sopra riportate, andranno sottratti al valore di mercato (€ 104.351,33) calcolato dall'esperto stimatore in sua relazione di stima agli atti; andrà però decurtato anche un importo pari al 20% onde ottenere un valore di

mercato rettificato in correlazione all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (rif.: art. 568 c.p.c.). Pertanto si avrà il seguente schema di deprezzamento:

Quantificazioni di deprezzamento	Valore
Rischio assunto per mancata garanzia (20%)	€ 20.870,27
Costi ed oneri per regolarizzazioni	€ 8.332,00
Aggiornamento catastale (modello DOCFA)	€ 700,00
Totale	€ 29.902,27

Da qui, il ricalcolo della valutazione dell'immobile:

Elementi di identificazione ai fini valutativi	Valore
Valore immobiliare stimato (rif.: valutazione agli atti)	€ 104.351,33
Deprezzamento (rif.: tabella di quantificazione)	€ -29.902,27
Valore finale	€ 74.449,06

In conclusione, per il bene immobiliare oggetto di procedura esecutiva si avrà:

Valore finale di stima in cifra tonda (arrotond. per eccesso): € 74.500,00

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto –grato per la fiducia accordatagli– rassegna la presente relazione corredata da allegato afferente a notula CTU.

Arch. Davide Orazio Spampinato