



TRIBUNALE DI CATANIA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 377 /2022 R.G.Es.

Relazione Estimativa Giudiziaria



relativa all'immobile pignorato oggetto di esecuzione forzata



Promossa da:

**AMCO - Asset Management Company S.p.A. (C.F.: 05828330638)
e per essa quale mandataria SPECIAL GARDANT S.P.A.**



nei confronti di:



[REDACTED]



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Maria Angela CHISARI



Custode giudiziario: Avv. Gaetano PASSANISI

Esperto stimatore: Ing. Alfio DISTEFANO



INTEGRAZIONE DEL 06.11.2025



ING. ALFIO DISTEFANO

CONSULENTE TECNICO

Via San Giuseppe, 19 – 95032 Belpasso (CT)





Indice

Frontespizio

Indice

Premessa

Separazione vano ulteriore

Procedure di separazione vano: opzioni operative e spiegazioni tecniche

Chiusura del vano porta

Descrizione e modalità operativa:

Conseguenze pratiche:

Presentazione di un progetto di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia

Procedura e conseguenze pratiche:

Modalità operative:

Fiscalizzazione delle parti abusive e non sanabili né demolibili

Ripristino parziale della sagoma originaria e rinuncia all'ampliamento

Chiusura vano porta, realizzazione nuovi servizi igienici e angolo cottura

Esempio pratico:

Spiegazione dei termini tecnici:

Riferimenti normativi e considerazioni pratiche:

Destinazione degli oneri

Nuovo presto a base d'asta

1
2
2
2
3
3
3
3
3
4
4
4
4
4
5
5
5
6





Premessa

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari nel procedimento esecutivo immobiliare n. 377/2022 R.G. Esec. con decreto di nomina del 03 aprile 2024 conferiva allo scrivente Ing. Alfio Distefano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° B197 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania al n° 4321, nonché all'albo unico nazionale "Albo CTU" di recente istituzione al n° 46 di iscrizione l'incarico di perizia immobiliare ai fini della stima del valore di mercato del compendio pignorato.

Con il provvedimento del **04 giugno 2025**, il Giudice dell'esecuzione onerava il sottoscritto esperto a precisare se e come il vano annesso all'unità immobiliare pignorata potesse essere separato dal resto dell'immobile e i relativi costi; in data **07 ottobre 2025** la cancelleria provvedeva a notificare il provvedimento medesimo al sottoscritto esperto, il quale fino a quel momento non era a conoscenza di quanto disposto dal g.e. a suo carico. Si procede con l'integrazione alla consulenza di seguito esposta, tenendo in considerazione il quadro della conformità urbanistico-edilizia descritto nella consulenza estimativa depositata in data **27 luglio 2024**; considerando, altresì, l'eventuale aggiustamento del valore di stima determinato così come calcolato nella relazione di stima agli atti della procedura.

Separazione vano ulteriore

Procedure di separazione vano: opzioni operative e spiegazioni tecniche

Nel contesto della separazione del vano annesso all'unità immobiliare pignorata, si individuano le problematiche, le possibili soluzioni e le modalità operative di attuazione. Di seguito vengono illustrate in modo



strutturato, con spiegazione dei termini tecnici e riferimenti normativi di settore, al fine di agevolare la valutazione da parte dei professionisti del settore immobiliare.

Chiusura del vano porta

Descrizione e modalità operativa:

- Qualora non sia possibile procedere con l'accessione o l'usucapione, il vano può essere separato dal resto dell'immobile mediante la chiusura (muratura) della porta. L'intervento consiste nell'utilizzo di materiali edili idonei (ad esempio mattoni forati), seguiti dal ripristino delle finiture, quali intonaco e tinteggiatura, per garantire la continuità estetica e funzionale.

Conseguenze pratiche:

- In tal caso, la regolarizzazione catastale (cioè, l'aggiornamento dei dati catastali per rispecchiare lo stato di fatto, ovvero per adeguare la rappresentazione dell'immobile allo stato attuale, necessaria per la commerciabilità futura dell'immobile) non sarà più necessaria per il vano incorporato.
- La spesa risulta contenuta grazie alla limitata porzione da trattare. Tuttavia, tale soluzione comporta la necessità di ricavare un nuovo bagno, ad esempio nello spazio attualmente destinato a cucina, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie (D.M. 5 luglio 1975 e regolamenti locali). Di seguito una possibile strategia in grado di affrontare unitariamente la situazione nel suo complesso e tenere in considerazione lo stato legittimo sotto il profilo normativo.

Presentazione di un progetto di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia

Procedura e conseguenze pratiche:

- Per la realizzazione *ex novo* degli accessori (bagno, angolo cottura) secondo i regolamenti vigenti in materia di igiene e salubrità, è sufficiente presentare agli uffici competenti un progetto di manutenzione straordinaria¹; tuttavia, si ritiene più appropriato richiedere l'autorizzazione per un intervento di ristrutturazione edilizia che, oltre alla realizzazione dei servizi, preveda anche quegli interventi volti a regolarizzare in qualche modo l'immobile, in considerazione delle opere abusive presenti.
- Infatti, per ottenere le necessarie autorizzazioni, non si può prescindere dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, ovvero dei titoli edilizi che hanno permesso la realizzazione della costruzione, che nel caso in esame non è soddisfatta a causa delle porzioni ampliate in difformità dai titoli edilizi originari e non sanabili, da demolire o fiscalizzare.
- D'altra parte, non è possibile demolire e rimuovere le opere abusive, ripristinando integralmente il progetto originario autorizzato all'epoca, a causa della costruzione al piano superiore – oggetto di concessione edilizia in sanatoria (!) – che ha coperto superiormente il terrazzino/pozzo luce, inibendo la possibilità all'immobile in esame di prendere aria e luce dall'alto, senza dover realizzare finestre laterali con affaccio e veduta, sull'altrui proprietà a confine, non consentite.

¹ Interventi che non alterano la volumetria complessiva e non comportano cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.

- Posto che per “fiscalizzazione” si intende la legittimazione sotto il profilo normativo della porzione di immobile ampliata abusivamente ma non demolibile – previo accertamento motivato disposto a valle di un’ipotetica ordinanza di demolizione emessa dal Comune² – secondo quanto previsto dalla normativa vigente (art. 33 e 34 d.P.R. 380/2001).
- Se le parti dell’immobile in difformità, non sanabili né demolibili potranno rimanere *in situ*, mediante l’applicazione dell’istituto della fiscalizzazione, essa consentirà, tuttavia, una normalizzazione della situazione di fatto ma non la sanatoria degli abusi.

Modalità operative:

Fiscalizzazione delle parti abusive e non sanabili né demolibili

- Nel caso di specie, prima di procedere con nuovi interventi edilizi (è auspicabile, congiuntamente alla presentazione di un progetto edilizio unitario), occorrerà preliminarmente provvedere alla fiscalizzazione certamente del **terrazzino** e, se del caso, anche della **porzione di vano ampliata prospiciente Via G. Cesare**.

Ripristino parziale della sagoma originaria e rinuncia all’ampliamento

- In alternativa, almeno parzialmente, nel caso in cui la demolizione della *parte ampliata prospiciente Via G. Cesare* risulti possibile senza compromettere la restante struttura conforme, si può optare per la rinuncia all’ampliamento stesso. In tal modo, la parete esterna dovrà essere arretrata fino al punto previsto dal progetto originario (e indicato in “rosso” sugli elaborati grafici). In questa ipotesi, la fiscalizzazione riguarderà esclusivamente il **terrazzino**.

Chiusura vano porta, realizzazione nuovi servizi igienici e angolo cottura

- Successivamente alla fiscalizzazione delle opere abusive non demolibili, può provvedersi alla realizzazione degli interventi volti ad attrezzare con nuovi servizi l’immobile in esame e a separare il vano annesso attualmente adibito a servizio igienico.

Esempio pratico:

- Nell’ottica di ottimizzare il processo edilizio, qualora sia compatibile con le normative procedurali vigenti – tenuto conto della peculiare e derogatoria natura dell’istituto della fiscalizzazione – e sia consentito dal procedimento amministrativo, è possibile richiedere l’autorizzazione per un progetto complessivo che includa eventuali interventi di demolizione e ripristino, la realizzazione dei servizi e la necessaria applicazione della fiscalizzazione ai sensi degli artt. 33 e 34 del d.P.R. 380/2001. In alternativa, tale fiscalizzazione può essere prevista come fase integrata all’interno di un progetto unitario che affronti simultaneamente tutte le problematiche emerse, evitando così di attendere l’ingiunzione di demolizione per avviare la fiscalizzazione, pur riconoscendo che questa è formalmente prevista solo nella fase esecutiva dell’ingiunzione stessa.

² Cfr. paragrafo corrispondente perizia depositata.

Spiegazione dei termini tecnici:

- **Fiscalizzazione:** Provvedimento amministrativo sostitutivo dell'ingiunzione di demolizione di una porzione di immobile ampliata sprovvista di autorizzazioni, attraverso il pagamento di una sanzione sostitutiva alla demolizione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (artt. 33 e 34 del d.P.R. 380/2001). Consente la conservazione degli abusi edilizi non demolibili né sanabili, ma non consente di ottenere il titolo in sanatoria; tuttavia, concorre alla definizione dello stato legittimo dell'immobile (art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/2001).
- **Manutenzione straordinaria:** Interventi edilizi che riguardano modifiche anche strutturali o funzionali dell'immobile, senza alterarne la volumetria complessiva e la destinazione d'uso. Rientra nell'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001.
- **Ristrutturazione edilizia:** interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Rientra nell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001.

Riferimenti normativi e considerazioni pratiche:

- D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia): Fra l'altro, disciplina gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, sanatoria e fiscalizzazione delle opere edilizie.
- Regolamenti comunali e D.M. 5 luglio 1975: Stabiliscono i requisiti minimi di igiene, aerazione e salubrità degli ambienti residenziali.
- **Prassi operativa:** Ogni soluzione basata o meno su un progetto unitario, che sia, di semplice manutenzione o di ristrutturazione, con, oppure, senza fiscalizzazione ed eventuali ripristini, va valutata in base alla fattibilità tecnica e normativa, tenendo conto delle sanzioni previste per abusi edilizi e delle procedure per il rilascio dei titoli abilitativi.
- Resta fermo, perciò, il potere dell'Amministrazione di negare il rilascio di nuovi titoli, fatti salvi quindi eventuali provvedimenti di diniego e/o di tipo sanzionatori e repressivi; essendo impossibile determinare a priori aspetti discrezionali e propri, in mano all'Amministrazione, sul potere istruttorio e sanzionatorio di facoltà delle pubbliche amministrazioni.

Destinazione degli oneri

Le somme già indicate in perizia e previste per lo stato d'uso e la manutenzione straordinaria della facciata lato nord³ e per la regolarizzazione catastale, potranno essere reindirizzate ai lavori interni, quali la realizzazione dei nuovi servizi igienici e della cucina conformemente alla normativa di settore, all'eventuale ripristino parziale e arretramento della parete esterna perimetrale della camera prospiciente la Via G. Cesare e alla chiusura del vano ulteriore annesso.

³ Non più necessari stante che la finalità dei lavori in facciata era migliorare le condizioni igienico-sanitarie del bene pignorato eliminando quei fenomeni di condensa, con formazione di muffe, sulle superfici verticali e orizzontali presenti proprio nel vano incorporato escluso dalla vendita.

Nuovo prezzo a base d'asta

Alla luce delle considerazioni espresse, tenendo conto del vano in meno e della necessità di procedere con lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati al rifacimento dei servizi, chiusura vano e fiscalizzazione, si riporta la tabella⁴ aggiornata sulla base delle valutazioni fatte e si indica il nuovo prezzo base.

		Oneri fiscalizzazione urbanistico-edilizia	
LOTTO	Costi definizione sanzione pecuniaria abusi edilizi ex art. 33, c. 2 d.P.R. 380/01	19.000,00 €	
UNICO	Costo chiusura vano porta (Costo regolarizzazione catastale)	700,00 €	
Bene n° 1	Oneri stato d'uso e conservazione/manutenzione		
	Costo rifacimento nuovi servizi (Costo intervento di manutenzione straordinaria)	6.000,00 €	
Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stimato
residenziale	mq 88,40 (mq 99,80)	664,00 €/mq (628,26 €/mq)	€ 58.700,00 € 62.700,00
oneri fiscalizzazione urbanistico-edilizia:			€ 19.000,00 —
spese separazione vano ulteriore (oneri regolarizzazione catastale):			€ 700,00 —
spese rifacimento bagno e cucina (oneri stato d'uso e manutenzione):			€ 6.000,00 =
valore di mercato al netto degli oneri a carico dell'aggiudicatario			€ 33.000,00 — € 37.000,00
Deduzione per assenza garanzia vizi occulti		15% del valore di stima € 58.700,00 € 62.700,00	€ 8.805,00 = € 9.405,00
Valore di vendita giudiziaria:			€ 24.195,00 € 27.505,00
NUOVO PREZZO BASE D'ASTA:			€ 24.200,00 € 27.600,00

Considerato di aver fornito il chiarimento dovuto, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione delle parti per ulteriori eventuali chiarimenti.

Belpasso (CT), li 06 novembre 2025

Firmato digitalmente

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Alfio Distefano

⁴ Tra parentesi i valori e gli interventi (barrati) indicati nell'elaborato peritale depositato il 27 luglio 2024, oggetto di aggiornamento con la presente integrazione.