



Studio tecnico – Ingegneria Civile

ing. **Filadelfo Tornabene**

Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)

cell. 3471691954

e-mail: filadelfotornabene@libero.it

pec: filadelfo.tornabene@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Stima
TRATTAZIONE OSSERVAZIONI DI PARTE CREDITRICE

Relativa al

Procedura **765 / 2024 Reg. G. Es**

Appartamento Al Piano Primo + Locale A Uso Deposito A Piano Terra
Posti in Un Piccolo Fabbricato Condominiale Di Vecchia Costruzione
Siti in Via Etnea n. 136-138 - Nunziata di Mascali (Ct)

GIUDICE

Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

PROMOSSO DA: Creditore Procedente

NEI CONFRONTI DI: Debitore Esecutato

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: TRATTAZIONE OSSERVAZIONI DI PARTE CREDITRICE ALLA
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE Proc. 765/2024 R.G. Es.

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

1. INTRODUZIONE

La parte creditrice, per il tramite del proprio legale, avv. Fraternali Orcioni, trasmetteva, in data 13/11/2025, una nota, recante la dicitura “osservazioni alla perizia estimativa, ma, di fatto e in buona parte quesiti e considerazioni scollegati dal mandato”, non contestualizzati e disorganici.

In particolare, si rileva che tali osservazioni non risultano pertinenti né con l’elaborato peritale, né con i quesiti del mandato, né con i luoghi oggetto della procedura, né con le norme edilizie specifiche in materia di sanatoria edilizia (art. 36 DPR 380/01, come recepito in Sicilia dalla L.R. 16/16 e ss.mm.ii), né con la dottrina estimativa, né con il contesto dei prezzi di mercato locali della zona in cui è situato l’immobile, né con le situazioni dubbie emerse dallo stato dei luoghi e dalla documentazione disponibile, che, peraltro, determinano un investimento ad elevato rischio per il futuro acquirente.

In sostanza, le suddette “osservazioni” si configurano come mere considerazioni teoriche, prive dei necessari presupposti tecnici: *ingegneristico-strutturali, estimativi e di prassi estimativa nella determinazione del presunto valore o prezzo di un immobile*. Le stesse non risultano probanti rispetto quanto sostenuto dalla parte, come sarà di seguito dimostrato.

Pertanto, le considerazioni e i nuovi quesiti posti dalla parte creditrice non appaiono idonei a determinare modifiche a quanto già ampiamente e compiutamente esposto nell’elaborato peritale.

Il tentativo della parte creditrice di formulare, in modo aleatorio e privo di presupposti, elementi privi di coerenza con quanto riportato nella perizia ha determinato, a giudizio del CTU, un’attività integrativa oltre i normali chiarimenti dei contenuti della stessa. Per tale motivo, il CTU ritiene di sottoporre alla valutazione dell’Ecc.mo Giudice l’autorizzazione a una parcella integrativa, oltre a quella già depositata.

Nell’esposizione delle valutazioni del CTU alle osservazioni della parte creditrice si è adottata un’impostazione semplice, elementare, diretta e lineare. Ciò, tuttavia, con la precisazione che né l’elaborato peritale né la presente trattazione possano assumere la forma di un compendio di analisi sismico-strutturale, di normativa urbanistica nazionale e regionale

siciliana, di norme tecnico-giuridiche o di dottrina estimativa. Tale impostazione ha, nondimeno, determinato un ampliamento dell'esposizione

La presente introduzione è strettamente collegata al capitolo delle conclusioni, al quale si rinvia per una lettura contestuale, essendo redatta in modo da limitare le ripetizioni.

STRUTTURA DELLA TRATTAZIONE: 2) *descrizione sintetica, ma puntuale, dei contenuti dell'elaborato peritale completo depositato*; 3) *riassunto delle considerazioni integrative della parte creditrice*; 4) *valutazione delle considerazioni della parte creditrice*; 5) *conclusioni*.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI CONTENUTI DELL'ELABORATO PERITALE –

Oggetto della procedura esecutiva (*cfr. pagg. 1-2, 4, 9 e 26 della relazione peritale*) è un compendio immobiliare costituito da un appartamento ad uso abitativo, esteso sull'intera superficie del piano primo, con copertura a tetto a più falde di antica costruzione e manto in coppi siciliani, nonché da una porzione sottostante al piano terra che, per le sue caratteristiche, risulta adibita a vano deposito, privo di locale wc-latrina e privo delle caratteristiche proprie di un'abitazione, sebbene censita come tale al catasto.

Entrambe le unità immobiliari in questione sono ubicate in un piccolo fabbricato condominiale, del quale le porzioni pignorate rappresentano oltre il 60% della superficie di proprietà. Per la loro conformazione e per la complementarità funzionale tra piano terra e piano primo, esse risultano indivisibili, oltre ad essere connesse reciprocamente sia per l'allocazione dei vari impianti, sia per l'utilizzo come locale ripostiglio e piccolo vano garage di pertinenza dell'appartamento (*cfr. pagg. 1-2 e 9 della relazione peritale*)

Inoltre, entrambe le unità immobiliari presentano difformità rispetto alle planimetrie catastali, unici riferimenti probatori dai quali è stata ricostruita la cronistoria dal 1939 ad oggi (*cfr. pagg. 11-17 e 19-23 della relazione depositata*). In particolare, nelle suddette pagine sono riportati in modo puntuale tutti gli abusi rilevati e la loro collocazione temporale, in via generale, sulla base della documentazione disponibile.

In particolare, come riportato in perizia alle pagg. 15 e 21, sono state rilevate difformità di corrispondenza delle planimetrie catastali e difformità riconducibili a diversi periodi, sia antecedenti al 2009 (*data di acquisto degli immobili da parte degli esecutati*) sia successivi. Tali difformità si originano, con una procedura di frazionamento informale al Catasto — della quale non è stato possibile ricostruire la data, non essendo accessibili atti riferiti a immobili di terzi confinanti e dello stesso condominio — della planimetria del 1939 (*Fig. 4*) relativa al Fg. 34 Part. 133 sub. 1 che in origine occupava una superficie più ampia, di circa

400 mq, insistente su più particelle. Tale frazionamento, ha determinato la creazione di due porzioni di immobili del sub. 1 originario (*Fig. 4 della perizia*), su particelle diverse e con proprietà distinte (*Part. 133 sub. 1 piano primo, Fig. 4, e Part. 129-495, Fig. 3*).

Tra il 1971 (*data di deposito dello stato di fatto dell'unità immobiliare con planimetria catastale della porzione di piano terra corrispondente alla part. 133 sub. 2 – Fig. 6, Allegato 4*) **e il 2008** (*data di deposito della planimetria catastale del nuovo stato di fatto della part. 133 sub. 1, rispetto alla configurazione del 1939 – Figg. 4, 5 e 7, Allegato 4 della relazione*) è stata realizzata una rampa di scala di accesso all'appartamento al piano primo oggetto di procedura, con appropriazione di porzione del piano terra fg. 34 part. 133 sub. 2, sebbene dello stesso proprietario del piano primo, che per la documentazione a disposizione risulta abusiva con violazione della norma urbanistica e statica già in vigore dal 1972: L. 1086/1971 sulla gestione per la realizzazione delle strutture in cemento armato e acciaio,

Successivamente al periodo 2009, dopo l'acquisto degli immobili da parte degli esecutati, e considerato che la planimetria catastale del 2008 non risulta modificata a tale data o contestata nel contratto di compravendita, dal confronto dello stato di fatto con la documentazione catastale si rileva la realizzazione di una serie di interventi consistenti in aperture sistematiche di vani porta e varchi in pareti portanti in muratura, sia interne che esterne. Tali opere hanno possibilmente comportato una rilevante alterazione del comportamento strutturale sismico dell'intero fabbricato condominiale, con presunta modifica dell'assetto statico originario della struttura portante. Inoltre, parte delle aperture preesistenti, risultano otturate in parte mediante paretine di piccolo spessore (Figg. 5-8-9-10, pagg. 11-14 della relazione). Le modifiche riguardano sia il piano primo sia il piano terra, oltre alla realizzazione di un incremento di volumetria mediante un piccolo locale tecnico nel cortile ovest del piano primo (Figg. 9-10)

Tutte queste opere, puntualmente identificate nella relazione alle pagg. 11-17 e 19-24 (*realizzazione di rampa di scala in cemento armato con taglio dei solai, aperture di vani porta e varchi nelle murature portanti, nonché vari consolidamenti privi di adeguato progetto strutturale*), essendo state eseguite senza alcun progetto urbanistico e statico e in data non perfettamente determinabile, al di là degli intervalli temporali ricostruibili tra il deposito di una planimetria e l'altra, costituiscono violazioni urbanistiche, statiche e paesaggistiche, oltre alle irregolarità catastali già evidenziate nella relazione.

Per i motivi sopra esposti, in cinque parti della perizia (*pagg. 2, 5, 23, 24 e 36*) è stato evidenziato che occorre presentare un progetto di possibile sanatoria organico e

complessivo, tenuto conto delle modifiche strutturali sistematiche apportate alla muratura portante, con il beneficio dell'approvazione a seguito tutti i pareri necessari. Tale progetto deve riguardare entrambe le unità immobiliari — inseparabili per tutte le questioni di complementarità sopra richiamate — e potrebbe comportare anche la necessità di una verifica strutturale complessiva dell'intero fabbricato condominiale, comprese le unità immobiliari a piano terra di proprietà di terzi estranei alla procedura. La sanatoria, per la complessità che si ritiene abbiano le dette opere, dovrà essere predisposta ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 *(che richiede la doppia conformità delle opere abusive)*, come recepito in Sicilia dall'art. 14 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., con applicazione dell'art. 110 L.R. 4/2003 sulla compatibilità statica. Tali disposizioni comportano l'attivazione della procedura di denuncia alla Procura della Repubblica, che scatterebbe al momento della presentazione delle pratiche di sanatoria da parte degli enti competenti, *tenuto conto dell'impossibilità di individuare con certezza l'autore delle modifiche e la data di esecuzione delle opere anteriori al 2008, così come la data esatta di quelle documentalmente collocabili dopo il 2009.*

Pertanto, come richiesto dal mandato, sono stati indicati in via approssimativa i costi presunti e forfettari relativi alle tre progettazioni (cfr. pagg. 24-25 della perizia): architettonica, statica-geologica e paesaggistica, nonché la stima media della possibile oblazione. In tutte queste determinazioni non risulta che siano stati stimati i costi materiali dei possibili interventi di adeguamento strutturale che nell'eventualità andrebbero ad incidere sulle detrazioni globali incluso il 20% da mandato, né che questi siano ripetitivi l'uno dell'altro.

In termini di interventi e costi per presunti adeguamenti statici derivanti dalle modifiche alle strutture — determinabili soltanto a seguito del progetto esecutivo e degli accertamenti materiali e analisi statiche — è stato indicato l'utilizzo della detrazione pari al 20%, prevista dal mandato per tutti i vizi occulti e le situazioni dubbie (*quesito m*). Diversamente, per un intervento specifico quale il possibile consolidamento della parete della facciata condominiale lato nord, che presenta evidenti fessurazioni, previa verifica statica della stessa, è stata stimata una somma ulteriore, distinta e non ripetitiva, quale quota di partecipazione condominiale approssimativa per una spesa che dovrà essere determinata da specifico progetto, pari a circa il 6% del presunto valore di stima del compendio immobiliare. *Come dimostrato, tutte le somme risultano distinte, disgiunte e non ripetute (cfr. pagg. 24-25 della relazione)*

In merito alla stima del presunto valore venale o di mercato del compendio immobiliare, sono stati applicati i metodi canonici di stima e la prassi della dottrina estimativa, con riferimento ai prezziari OMI per la zona e la tipologia di immobili considerata (*cf. pagg. 25-35 della relazione, ove è riportata anche una sintetica trattazione della dottrina estimativa*). La valutazione è stata condotta mediante consultazione del mercato locale, del borsino immobiliare e di un campione di immobili in vendita sulle principali piattaforme online, stimando così il prezzo medio di mercato al metro quadro, rientrante nel range di valutazione dell'Osservatorio Immobiliare del Catasto (OMI). Dal presunto valore venale "tipo", così determinato, sono state applicate detrazioni prudenziali e ridotte, necessarie per adattare il "prezzo tipo" alla specifica situazione degli immobili oggetto di procedura, tenuto conto delle condizioni dei luoghi e del contesto presunti vizi non perfettamente individuabili a vista, nonché della mancata possibilità di accesso a tutte le unità del condominio per verificare eventuali infiltrazioni di umidità, lesioni statiche o altri elementi suscettibili di incidere sui costi di compartecipazione. È stato altresì precisato che, per la complementarità funzionale e strutturale delle due unità immobiliari, il compendio costituisce un lotto di vendita unico e inseparabile.

3. OSSERVAZIONI DELLA PARTE CREDITRICE

Le considerazioni e i quesiti integrativi denominati dalla parte creditrice "*osservazioni alla perizia estimativa*", sono divisi in tre blocchi

1) BLOCCO A – QUESITI INTEGRATIVI

A.1 "*indicare chiaramente in perizia se gli immobili siano suscettibili di sanatoria o meno;*

A.2 "*nel caso in cui i beni siano sanabili, indicare i possibili tempi e costi per ottenere una sanatoria;*

A.3 *nel caso in cui non si possa ottenere una sanatoria, stimare il costo di demolizione delle opere abusive.*

2) BLOCCO A.4 – CONSIDERAZIONI SULLE DECURTAZIONI OPERATE DAL CTU

A.4.1 "*Si ritiene che la decurtazione, in termini percentuali, operata dall'esperto stimatore, non consenta di determinare puntualmente il valore del bene*"

A.4.2 "*Inoltre, l'esperto decurta il valore di stima del bene, per ben tre volte (rif. Pag. 25 e 34):*

a) "*quantificazione numerica di non ben identificate regolarizzazioni*";

b) "*il perito applica l'ulteriore decurtazione del 6 % in via presuntiva, non motivata e pare duplicata rispetto al punto 1);*

c) *Ancora, ulteriore decurtazione del 20 %, per vizi occulti della cosa, non motivata e pare triplicata rispetto al punto 1*

2) BLOCCO B – ULTERIORI QUESITI INTEGRATIVI**B.1** Con riferimento all'appartamento, si chiede all'esperto stimatore:

“di chiarire nel dettaglio quali siano gli abusi commessi, con indicazione puntuale (per ciascun abuso) delle opere da eseguire onde rendere l'immobile commerciabile e dei singoli relativi costi”;

B.2 Con riferimento al Locale deposito (accatastato come appartamento), si chiede all'esperto stimatore:

“di chiarire se l'immobile è sanabile o meno e in difetto stimare i costi di demolizione (cfr. precedente punto a)); “di chiarire nel dettaglio quali siano gli abusi commessi, con indicazione puntuale (per ciascun abuso) delle opere da eseguire onde rendere l'immobile commerciabile e dei singoli relativi costi;

3) BLOCCO C – ULTERIORI QUESITI INTEGRATIVI

“Si insiste, infine, per l'elaborazione di una stima puntuale con indicazione del costo delle regolarizzazioni quantificate per ciascun eventuale abuso, ciò anche in considerazione dell'esiguo valore attribuito all'immobile dall'esperto stimatore, al fine di evitare la diserzione delle aste e nocumento alle ragioni del creditore precedente”

4. TRATTAZIONE DELLE “OSSERVAZIONI DELLA PARTE CREDITRICE”

Premesso quanto già indicato nel capitolo di introduzione e nelle conclusioni- alle quali si invita la parte creditrice ad approfondire, oltre alla perizia (pagg. 1-37)- è stato precisato che le cosiddette “osservazioni” risultano, per i loro contenuti, avulse e irrilevanti rispetto al contesto della perizia.

4.1 TRATTAZIONE QUESITI DI PARTE CREDITRICE “BLOCCO A”**➤ PARTE 1 – quesiti integrativi****A.1)** *“indicare chiaramente in perizia se gli immobili siano suscettibili di sanatoria o meno;”***A.2)** *“nel caso in cui i beni siano sanabili, indicare i possibili tempi e costi per ottenere una sanatoria;”*

In merito ai quesiti integrativi formulati dalla parte creditrice, si precisa che le risposte sulla possibile sanatoria risultano già contenute nella perizia depositata alle pagg. 2, 5, 23, 24 e 36.

Con riferimento ai tempi di espletamento delle pratiche edilizie di sanatoria *ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, come recepito in Sicilia dall'art. 14 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., con applicazione dell'art. 110 L.R. 4/2003 sulla compatibilità statica*, si evidenzia che tale quesito non rientra nel mandato: non è compito del CTU stabilire i tempi della burocrazia per il rilascio dei pareri né quelli di emissione delle sentenze da parte del Giudice Penale. Pertanto, la domanda deve considerarsi aleatoria e fuori luogo. A titolo meramente informale possono essere suggeriti tempi approssimativi, fermo restando che quelli effettivi

dipendono dagli uffici e dai tecnici incaricati di sondaggi, verifiche ed elaborazioni, nonché dal tempo necessario agli accertamenti preliminari sui luoghi, propedeutici alla redazione del progetto definitivo ed esecutivo, urbanistico e strutturale. ***Va inoltre considerata la possibilità che, nelle verifiche sismiche e statiche, possano essere coinvolti anche i proprietari terzi delle altre unità immobiliari del fabbricato condominiale a piano terra, al fine di una verifica sismica globale dello stesso fabbricato,*** tenuto conto delle modifiche strutturali apportate agli immobili oggetto di procedura, che interessano buona parte delle murature portanti.

In tale prospettiva si possono ipotizzare i seguenti tempi: per accertamenti materiali sulle strutture con **verifiche di idoneità statica e sismica** sui fabbricati esistenti, carotaggi, prove di carico ecc (cfr. pag. 24 della relazione) ai sensi delle NTC 2018, + **Accertamento** relativo al piano terra, parte nord-ovest, dove la planimetria segnala l'esistenza di un vano (cfr. perizia, pagg. 17, 22-23; Fig. 8, pag. 13) + eventuali verifiche e coinvolgimento dei terzi proprietari delle altre unità immobiliari del fabbricato condominiale per l'analisi globale della struttura (***non tenendo conto di eventuali tempi per autorizzazioni di terzi ed eventuale ricorso a procedure di Legge qualora non venisse permesso di intervenire in modo globale, di cui non si possono stimare i tempi, che a questo punto allungherebbero i tempi di molto e la risoluzione della questione anche di anni***), redazioni di progetti, presentazioni di pratiche agli enti preposti fino alla sentenza penale e successiva presentazione della documentazione al Genio Civile per il rilascio dell'autorizzazione statica, al Comune di quella urbanistica, si stimano tra **390 giorni a 450 gg. circa** (salvo tempi effettivi minori o maggiori) + un paio di anni circa per eventuali processi che potrebbero essere anche maggiori della stima, oltre i tempi per la realizzazione di eventuali adeguamenti statici e presentazione di SCA

I presunti costi per la gestione delle pratiche sono stati già espressi in modo globale in perizia, come previsto dal mandato in via approssimativa, e sono stati indicati con diverse voci in modo globale: come costi per competenze tecniche in via presuntiva su tre enti, in circa € 3.000,00 per progetto (SS.BB.CC., Genio Civile e Comune). Il progetto al Comune include anche il cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito del sub. 2 (unità immobiliare a piano terra), con costi che dovrà calcolare l'ente stesso in integrazione e che sono stati assunti in via approssimativa e presuntiva, da compensarsi nelle detrazioni da mandato del 20%, quali costi per vizi occulti.

In via indicativa, salvo diversi conteggi, minori o maggiori, in ipotesi, la somma globale esposta è composta da: Cambio destinazione d'uso: ipotesi € 2.000,00; SCA ; Sondaggi, stima presunta: € 3.000,00 ; Geologo: da stimare in circa € 1.000,00; onorari tre progetti € 9.000,00, il tutto oltre iva e C.P.. demolizione e ripristino locale tecnico esterno € 4.000,00 = € 15.000,00+ € 4.000,00 come a pag. 25 della perizia.

Tutti i detti costi sono solo ipotesi indicative e approssimative, al momento non quantificabili perché occorrono tutti gli accertamenti materiali necessari non previsti in un elaborato di stima immobiliare, stimati prudentemente al di sotto della media dei costi, **che tra l'altro, come precisato, e si ripete, possono determinarsi solo dopo le verifiche materiali e la conoscenza del prezzo degli interventi, da cui deriva la stima dell'onorario tecnico.**

In tema di sanzioni, i versamenti per pratiche presso Soprintendenza, Comune, Genio Civile e accatastamenti sono stimati in modo globale in circa € 11.000,00, comprendenti nuovi accatastamenti e anche un frazionamento dell'unità sub. 2 a piano terra, porzione scala, annessa arbitrariamente all'unità immobiliare sub. 1 del piano primo. Il tutto implicherebbe tre pratiche catastali, salvo diverse richieste dall'Ufficio Catasto, stimabili in circa € 1.500,00; versamenti per i tre enti stimabili in € 1.000,00 circa.

La sanzione dovrà tenere conto **dell'applicazione dell'art. 36 DPR 380/01, pari** al doppio del costo di costruzione o sul costo materiale, secondo i parametri comunali, che in via presuntiva si assumono pari a circa il 10% del costo di costruzione urbanistico o in percentuale sul costo materiale delle modifiche realizzate, quantificabili esattamente solo dopo la redazione del progetto. Per ora, in via forfettaria e indicativa, si stimano circa € 3.000,00.

A ciò si aggiunge la sanzione della SS.BB.CC. derivante dall'applicazione dell'art. 181 del D.Lgs. 42/2004 per compatibilità paesaggistica, pari al danno paesaggistico che sarà stimato dall'ente e/o dall'Assessorato, variabile da un minimo di circa € 516,00 fino, in casi estremi, a € 20.000,00.

Il CTU, in via prudenziale, ha espresso una cifra globale di € 11.000,00 (*cfr. pag. 25*) per sanzioni e accatastamenti, molto inferiore a quanto potrebbe essere l'effettiva spesa.

Pertanto, come richiesto dal mandato, sono stati indicati in via approssimativa già in perizia i vari costi possibili, distinti e disgiunti.

La domanda formulata dalla parte creditrice, pertanto, risulta non pertinente con il mandato assegnato, e i costi preventivati in via presuntiva, come dimostrato, non sono ripetitivi l'uno dell'altro.

A.3) *“nel caso in cui non si possa ottenere una sanatoria, stimare il costo di demolizione delle opere abusive”*

Per le opere oggetto di procedura, non è possibile stabilire *a priori* quali siano sanabili o non sanabili, o i costi precisi, in assenza di verifiche e accertamenti statici condotti ai sensi e con le modalità previste dalle NTC-2018 e dalla Circolare 21 gennaio 2019, n. 7 del C.S.L.P., nonché dei necessari pareri di compatibilità e della sentenza del Giudice penale. In tale contesto si possono formulare soltanto ipotesi di carattere generale, poiché il CTU, non può sostituirsi ai pareri degli enti preposti né al Giudice cui spetta la decisione sulla permanenza delle dette opere, o determinare i tempi fattibilità in modo aleatorio.

In ogni caso, sia nella permanenza delle dette opere che nel ripristino dei luoghi, si ritiene che saranno necessari adeguamenti statici. Qualora non fosse possibile ottenere la sanatoria — ipotesi prospettata dalla parte creditrice — i costi di ripristino, da definire a seguito di un progetto di verifica e di adeguamento sismico ove necessario, per tutte le modifiche apportate alle strutture del fabbricato condominiale, a causa della probabile alterazione dello stato di equilibrio statico delle murature portanti, sia pregresse che successive, potranno essere compensati nelle previsioni di detrazione già espresse nella misura globale di pag. 34, salvo spese effettive minori o maggiori, al momento non determinabili

2) BLOCCO A.4 – CONSIDERAZIONI SULLE DECURTAZIONI OPERATE DAL CTU

A.4.1 *“Si ritiene che la decurtazione, in termini percentuali, operata dall'esperto stimatore, non consenta di determinare puntualmente il valore del bene”*

Si premette, come già riportato nel capitolo di introduzione e nelle conclusioni che le osservazioni di parte creditrice risultano fuori luogo e non coerenti con quanto in perizia. È stato precisato che le decurtazioni operate dal CTU risultano formulate in modo prudentiale e chiaramente identificate e che permettono una chiara identificazione del valore del compendio immobiliare (*cifr. Pag. 24-25 e 35 della perizia*).

Le dette decurtazioni applicate avrebbero potuto essere ulteriormente incrementate, ma non è stato possibile superare la soglia del 20% imposta dal mandato (*quesito m*), in assenza di un accertamento esecutivo — non previsto dal mandato — da eseguire su tutte le parti dell'immobile con i necessari presidi di sicurezza (*ponteggi, piattaforme, carotaggi, spicconature, scassi alla muratura, accesso al tetto e al sottotetto sopra la controsoffittatura, oltre alle verifiche al piano terra su tutte le pareti portanti e alle eventuali infiltrazioni negli*

immobili di terzi). Pertanto, le decurtazioni operate dal CTU, come dimostrato in perizia e ribadito nella presente trattazione, hanno determinato un presunto prezzo finale di stima unico e puntuale del compendio immobiliare oggetto di procedura. Non si comprende, dunque, la confusione generata dalla parte creditrice nel leggere il prezzo finale riportato a pag. 35 della perizia.

Per cui, le osservazioni formulate dalla parte creditrice, come ampiamente premesso, devono ritenersi irrilevanti, incoerenti e fuori luogo rispetto allo stato e al contesto del compendio immobiliare in questione. Inoltre, per come sono state formulate, sembrano che costituiscano delle frasi fatte avulse dal contesto della perizia e dei luoghi in questione.

A.4.2 *“Inoltre, l’esperto decurta il valore di stima del bene per ben tre volte (rif. Pag. 25 e 34):*

- a) quantificazione numerica di non ben identificate regolarizzazioni;*
- b) il perito applica l’ulteriore decurtazione del 6 % in via presuntiva non motivata e pare duplicata rispetto al punto 1);*
- c) Ancora, ulteriore decurtazione del 20 %, per vizi occulti della cosa, non motivata e pare triplicata rispetto al punto 1*

Si premette, con riferimento all’osservazione A.4.2, che la parte creditrice sembra confusa nell’espore i rilievi, che sembrano fondati su ciò che le sembra (“pare”), con estratti casuali e non completi, piuttosto che su quanto è effettivamente riportato e documentato in relazione (*vedasi le stesse osservazioni contrastanti della parte creditrice a pag. 2*)

In particolare:

- **L’osservazione a)**, formulata dalla parte creditrice deve ritenersi fuori luogo e non coerente con quanto chiaramente espresso in perizia. Come già precisato, non vi sono triplicazioni di trattenute, bensì decurtazioni puntualmente motivate, sommate tra di loro e, dopo, detratte dal presunto prezzo totale di stima del compendio immobiliare in questione. Il tutto come è stato dimostrato in perizia e nella presenta trattazione;
- **L’osservazione b)** formulata dalla parte creditrice deve ritenersi fuori luogo e incoerente. Infatti, con la detrazione del 20% applicata nella misura massima prevista dal mandato, non sono state operate decurtazioni per interventi in quota condominiale relativi a un possibile consolidamento o ad adeguamenti statici della parete portante in muratura della facciata condominiale lato nord (*Foto n. 28, Allegato 3*). Tale parete presenta lesioni che dovranno essere verificate per accertarne se sono passanti nella muratura portante e, successivamente, definire con un progetto di verifica strutturale gli interventi puntuali di adeguamento statico. Tenuto conto di quanto rilevabile dall’esterno, si deduce che il fabbricato non risulta dotato di presidi antisismici tipici degli edifici in muratura portante

(quali catene di contenimento e incatenamento delle pareti perimetrali), dal punto di vista ingegneristico-strutturale, è stata stimata una quota forfettaria del 6% — non ripetuta in altre decurtazioni — per la quota condominiale ipotizzata spettante al compendio immobiliare oggetto di procedura, per far fronte a tali necessità. Tale somma potrà risultare minore o maggiore rispetto al necessario, ma la sua definizione richiede un progetto strutturale esecutivo non previsto dalla perizia di stima. In conclusione, l'osservazione della parte attrice deve considerarsi irrilevante e priva dei presupposti necessari a giustificarla, in quanto già nella formulazione in perizia le decurtazioni sono distinte, disgiunte e non ripetute.

- **L'osservazione c)** Considerata l'impostazione data alla trattazione data alle risposte alle "osservazioni della parte creditrice" - anche se non è contemplato dal mandato, in quanto lo stesso impone una detrazione forfettaria dal 15 al 20% per tutte le varie situazioni di vizi occulti del fabbricato condominiale (*quesito m*)), che, come si ripete si elencano per completezza di spiegazione elementare, semplice e diretta in modo indicativo e non esaustivo, anche se non previsto.

Considerato che il compendio immobiliare, composto da due unità inserite in un fabbricato condominiale, presenta caratteristiche di manutenzione mediocri, si ha che: l'appartamento al piano primo occupa l'intera superficie con terrazze di pertinenza di piano che coprono porzioni del piano terra (*di cui nella parte della porzione lato ovest oggetto di procedura sono evidenti infiltrazioni provenienti dalla detto terrazzino- Foto 30-31 Allegato 3*), inoltre è interamente coperto da tetto a falde con struttura lignea e manto di coppi siciliani, privo di impermeabilizzazione sottocoppo. L'appartamento internamente è inoltre dotato di controsoffitto di antica costruzione in tavolato e rete (tipo Foto n. 26, Allegato 3) e intonaci, già soggetto a infiltrazioni, manutenzioni e riparazioni. Tale opera potrebbe costituire un vizio occulto con presunte parti deteriorate nella sua struttura portante, che potenzialmente potrebbe essere compromessa da cattiva manutenzione e presunte parti marce, considerata l'antica realizzazione e l'esposizione a infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dal tetto, con conseguente necessità di manutenzione parziale o integrale. Ulteriore vizio potrebbe risiedere nella struttura lignea portante del tetto condominiale a più falde, il cui stato non è verificabile senza accertamenti completi mediante ponteggi e piattaforme mobili, non previsti dal mandato di stima, e che nel tempo è stato sottoposto a infiltrazioni come evidente nelle foto dell'immobile. Altro vizio si associa alla mancanza di impermeabilizzazione sottocoppo del manto di copertura in coppi siciliani antichi, soggetti per loro natura a rotture

e spostamenti con conseguenti infiltrazioni di acqua meteorica. Non si hanno inoltre notizie circa la manutenzione periodica con riassetto e la pulitura del manto di copertura e della manutenzione delle grondaie, che al sopralluogo apparivano, per quanto visibili dalla parte sottostante, in condizioni pessime (Foto n. 27, Allegato 3).

Per quanto sinteticamente indicato sopra, si ipotizza una stima dei vari vizi occulti al fine di dare completezza alle spiegazioni anche se non previsto dal mandato in quanto si tratta di percentuale imposta, il tutto è possibile quantizzarlo in modo puntuale dopo la redazione di progetto esecutivo previ accertamenti tecnici, il tutto non previsto dal presente mandato.

Per quanto sinteticamente indicato sopra, ipotizzando una stima dei vari vizi occulti si ha:

- Tetto superfice di circa 230 mq x 45 euro/mq circa il riassetto al prezzo di stima del mercato locale di coppi del tipo siciliano, si ottiene una spesa, per manutenzione pari a circa **10.3500,00 circa** ;
- realizzazione di ponteggi perimetrali pari a circa 500 mq x € 16/mq al prezzo di stima del mercato locale = **€ 8.000,00 circa**;
- Manutenzione ai controsoffitti, che dove la struttura si presenti marcia o deteriorata necessità di sostituzione, ipotizzando il 50% si stima pari a 100 x € 60/mq al prezzo di stima del mercato locale, si ha **€ 6.000,00 circa**;
- eventuale rifacimento degli impianti del bagno stima minima forfettaria **€5.000,00 circa**;
- se a prova di carico il solaio a piano primo, quale tetto della porzione di unità immobiliare a piano terra, realizzato con struttura lignea (*Foto n. 36-37 Allegato 3*) dovesse risultare non agibile, bisognerà rifare il solaio, si stimano presunti costi demolizione e rifacimento, compreso calcolo e progetto, in via presunta € 10 x 350 mq **€ 3.500,00 circa**;
- nulla è dato sapere sui solai di copertura delle unità immobiliari terze sottostanti il piano primo oggetto di procedura;
- se le modifiche con aperture dei vani porta varchi al piano terra e al piano primo avessero creato necessita di adeguamenti consolidamenti alle pareti, che si possono stimare interventi di consolidamento alle murature, in via presuntiva si stima di intervenire su circa 100 mq di muratura da piano terra a piano primo, nelle due facce, a circa 200 €/mq, si stimerebbe circa **40.000,00** di intervento, ma in ogni caso serve un progetto strutturale effettivo esecutivo per avere costi certi. Se la rampa scala risultasse non idonea sismicamente e dovesse demolirsi ricostruirsi si stima un costo di 10 mq circa x 400,00/mq tra progetto, direzione lavori, calcolo statico e costi materiali si otterrebbe circa **4.000,00 euro** circa di spesa. Tenuto conto che non sono stati considerati il

funzionamento del sistema fognario condominiale di cui non si conosce la collocazione e struttura; le eventuali infiltrazioni ai piani sottostanti provenienti dalle terrazze come evidente nel locale a piano terra oggetto di procedura per la terrazza lato ovest (*Foto n. 30-31 Allegato 3*); nulla si sa sullo stato di tenuta del terrazzino lato sud, sopra appartamento di terzi a piano terra; non è stato tenuto conto di eventuale messa a norma dell'impianto elettrico e altri impianti, di cui non si conosce lo stato di manutenzione; non è stato possibile verificare se necessitano interventi strutturali alle altre parti della struttura portante del fabbricato condominiale situati negli immobili terzi. E quant'altro non elencato che assieme a quanto indicato sopra potrebbero costituire vizi occulti non noti.

Per quanto riguarda i vizi ipotizzati, se si dovesse intervenire già si potrebbe avere una spesa presunta, indicativa, per vizi occulti non preventivata, pari a circa **€ 76.850,00, ben oltre le stime del 20%, stimato in quota massima imposta dal mandato. Il tutto dimostra come l'investimento su un fabbricato di questo genere potrebbe rivelarsi ad altro rischio e il presunto valore assegnato è stato determinato in modo più che prudentiale a tutela delle ragioni del creditore**, tenuto conto che le previsioni di detrazioni potrebbero essere maggiori di quelle previste. **COSA DI CUI IL COMPRATORE DEVE ESSERE RESO EDOTTO PRIMA CHE L'IMMOBILE VENGA VENDUTO ALL'ASTA.**

Pertanto l'osservazione A.4.2.C), che la detrazione risulta triplicata o ripetuta - per come specificato prima ai capitoli precedenti, a parte che la detrazione del 20% è distinta e disgiunta dalle altre decurtazioni- risulta priva dei presupposti tecnici e del dovuto approfondimento del mandato e della perizia, per cui si ritiene irrilevante e fuori luogo.

2) BLOCCO B – ULTERIORI QUESITI INTEGRATIVI

B.1 Con riferimento all'appartamento, si chiede all'esperto stimatore:

“di chiarire nel dettaglio quali siano gli abusi commessi, con indicazione puntuale (per ciascun abuso) delle opere da eseguire onde rendere l'immobile commerciabile e dei singoli relativi costi”;

B.2 Con riferimento al Locale deposito (accatastato come appartamento), si chiede all'esperto stimatore:

“di chiarire se l'immobile è sanabile o meno e in difetto stimare i costi di demolizione (cfr. precedente punto a)); “di chiarire nel dettaglio quali siano gli abusi commessi, con indicazione puntuale (per ciascun abuso) delle opere da eseguire onde rendere l'immobile commerciabile e dei singoli relativi costi;

Si invita la parte creditrice ad approfondire la relazione nello specifico da pag. 11 a pag. 14, da pag. 14 a pag. 16, da pag. 19 a pag. 24 a da pag. 24 a pag. 29; successivamente in tutte le altre parti fino pag. 37; dove troverà tutte le delucidazioni del caso. E nei contenuti delle risposte alle osservazioni nei capitoli soprastanti in questa trattazione, che indicano le

motivazione per la quale lo spaccettamento delle opere, per singola unità non è possibile, in quanto si tratta di un immobile organico con modifiche strutturali sistematiche, con procedure di possibile sanatoria ben specifiche, indicate ampiamente in perizia e nella presente trattazione.

Premesso che, per tutte le motivazioni esposte nei capitoli precedenti, non è concepibile un ragionamento della visione “spacchettata delle opere” priva di ogni presupposto tecnico in relazione con il contesto dei luoghi, trattandosi di un sistema strutturale organico e continuo i cui interventi sono quantizzabili solo dopo redazione la progetto esecutivo strutturale, che potrebbero interessare qualunque parte del fabbricato condominiale a priori non determinabile di conseguenza non “spacchettabile” o ripartibile per parti di opera.

Pertanto, per tutte le motivazioni esposte in perizia e nella presente trattazione, l'osservazione della parte creditrice è fuori luogo e non coerente con il contesto del fabbricato, della normativa tecnica, e di quanto espresso in perizia. Quindi si presenta irrilevante e non conducente a modifiche.

3) BLOCCO C – ULTERIORI QUESITI INTEGRATIVI

“Si insiste, infine, per l’elaborazione di una stima puntuale con indicazione del costo delle regolarizzazioni quantificate per ciascun eventuale abuso, ciò anche in considerazione dell’esiguo valore attribuito all’immobile dall’esperto stimatore, al fine di evitare la diserzione delle aste e nocumento alle ragioni del creditore procedente”

Irrilevante e fuori luogo e privo di coerenza tecnica-ingegneristica e tecnico estimativa, l’insistere sullo spaccettamento del costo delle opere, come abbondamene ripetuto in perizia e nella presente trattazione. Il fatto che la parte creditrice si presume intenda presentare circa 10 pratiche di sanatoria, 10 processi penali, 10 pratiche al Genio Civile, 10 pratiche alla soprintendenza, risulta una situazione fuori luogo e non plausibile.

Dopo aver determinato i costi come indicato in perizia con un adeguato progetto esecutivo strutturale, la parte creditrice a suo piacimento, avrà modo di dividerseli in parti uguali per singola opera anche se il prezzo non sarà corrispondente alle reali necessità di ogni porzione.

Altresì, ciò che la parte definisce come “esiguo valore” riferito al compendio immobiliare, corrisponde al presunto valore che, a giudizio di stima, viene ricavato con riferimento ai valori tabellari e certificati dell’OMI. Pertanto, se il prezzo risulta esiguo, ciò dipende dai prezzi medi di mercato della zona in questione, anch’essi esigui, e che, una volta sottoposti alle ulteriori detrazioni, conducono al presunto prezzo finale stimato (pagg. 30-36 della perizia depositata).

5. CONCLUSIONI

Premesso quanto già elencato nel capitolo di introduzione della presente trattazione, che si richiama integralmente unitamente all'elaborato peritale di stima, si presume che la parte creditrice, dalle proprie considerazioni, quesiti e deduzioni — come ampiamente specificato nei capitoli precedenti — dimostri confusione nelle valutazioni, probabilmente per mancato approfondimento del mandato e dei contenuti della perizia, come evidenziato dalle contraddizioni interne ai suoi stessi rilievi. Inoltre, per come sono state formulate, sembrano che costituiscano delle presunte frasi fatte avulse dal contesto della perizia e dei luoghi in questione.

Concludendo, e come meglio sarà riferito di presenza all'udienza del 10/12/2025, anche alla presenza della parte creditrice, le osservazioni risultano prive dei presupposti tecnico-ingegneristici, in contrasto con la dottrina estimativa e con la prassi estimativa del mercato immobiliare, nonché con quanto dettagliato in perizia e negli allegati, con lo stato dei luoghi e con i quesiti del mandato. Pertanto, tali osservazioni devono ritenersi non conducenti e irrilevanti sul piano tecnico, non potendo apportare modifiche alla relazione.

Si precisa inoltre che l'esiguo valore stimato, *come indicato dalla parte creditrice*, deriva dai prezzi OMI e da indagine dettagliata delle vendite nel mercato locale, con campionatura di annunci online di immobili simili a dimostrazione della congruità del prezzo. La considerazione sull'esiguità del valore, come le altre osservazioni, è dunque fuori luogo. Le decurtazioni applicate sono specifiche, distinte, disgiunte e non ripetute, contrariamente a quanto sostenuto dalla parte creditrice, che si contraddice nello stesso estratto di perizia riportato nelle proprie osservazioni. Altresì, il presunto prezzo di stima, considerata la criticità e la situazione dubbia di tutte le parti del fabbricato di antica costruzione, nonché l'elevato rischio per l'investitore di fronte a numerose criticità occulte, non risulta modificabile in aumento, ma semmai avrebbe potuto essere ulteriormente decurtato, ma non è stato possibile per limiti imposti del mandato (*quesito m*). Si ribadisce che, per questioni tecnico-ingegneristiche di progettazione e verifiche strutturali, che possono includere anche le murature portanti di immobili terzi facenti parte dello stesso fabbricato condominiale a piano terra (*Foto n. 1, Allegato 3*), non è possibile conoscere a priori il costo delle opere né procedere a uno spacchettamento arbitrario dei costi per singola opera. In conclusione, tutte le considerazioni e i quesiti fuori mandato posti dalla parte creditrice risultano irrilevanti e non conducenti ad apportare modifiche in aumento del prezzo di stima o a spacchettamenti

di valori. Il presunto prezzo del compendio immobiliare, ricavato a giudizio di stima, è chiaro finito e individuabile, ved. pag. 35 della perizia di stima.

Si precisa, che la vendita del compendio immobiliare, come specificato in relazione andrà effettuata nello stato di fatto e di diritto, in un unico lotto unico e inscindibile, per tutte le varie situazioni dello stato dei luoghi e complementarità reciproca delle unità immobiliari. Per cui il prezzo è chiaro e ben delineato, indicando l'elevato rischio di investimento per tutte le varie incertezze presenti non colmabili con una perizia di stima.

Inoltre, l'eventuale acquirente deve essere edotto delle questioni illustrate in dettaglio e si chiede di includere il presente elaborato alla perizia di stima, con l'occasione, come ulteriore compendio di spiegazioni delle varie criticità presenti nel compendio immobiliare in questione, affinché chiunque sia portato a conoscenza di tutte le situazioni e dei possibili costi occulti al momento non determinabili. Quanto riportato nella presente trattazione viene anticipato con deposito al PCT e contestuale invio alla parte creditrice e al custode giudiziario, tenuto conto che la trattazione avverrà di presenza come disposto nel mandato.

La trattazione delle presenti osservazioni ha creato un'attività non necessaria, di cui si chiede all'Ecc.mo Giudice di valutare se autorizzare parcella integrativa.

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che l'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Catania li 08/12/2025

Il C.T.U.
ing. Filadelfo Tornabene