

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURE ESECUTIVE N. 799/2014 E N. 176/2015 R. G. ESEC. IMM.

RIUNITE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMM. N. 378/2012

G.E. Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaja

六六六

ASTE GIUDIZIARIE.it

Con atto di pignoramento immobiliare del 13.06.2014 nella procedura esecutiva

799/2014 R.G.. , con sede legale in Trieste, Largo Ugo Irneri n. 1,
in persona dei legali rappresentanti *pro tempore*, ai fini del presente procedimento
rappresentata e difesa dall'Avv. con studio in Milano, Piazza
Castello n. 2, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.
sito in

premesso:

- che con decreto ingiuntivo n. 2177/2012 R.G., n. 611/2012, emesso dal Tribunale di Trieste in data 26.06.2012, notificato alla Sig.ra in data 09.10.2012, munito di formula esecutiva in data 03.05.2013, lo stesso Tribunale ingiungeva alla Sig.ra i pagare in favore di . S.p.A. la somma di € 168.291,09, oltre interessi, spese, ecc..
 - Con atto di precezzo notificato alla Sig.ra in data 05.04.2014, Allianz S.p.A. ha intimato alla stessa di pagare la somma di € 183.402,82, oltre interessi, spese, ecc..
 - la debitrice non ha provveduto all'estinzione del debito nei termini prescritti.

Ciò premesso, dichiarava di volere sottoporre a pignoramento i
cespiti immobiliari di proprietà della Sig.ra **Francesca Sartori** per la quota di 1000/1000 di

seguito descritti.

Nel Comune di Catania, Via San Marco n. 4:

- Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al Foglio 1, particella 376, sub. 2 (già sub. 1), Cat. A/2, classe 5, piani S1-T, consistenza 5,5 vani, rendita € 738,53.
 - Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, al Foglio 1, particella 376, sub. 3 (già sub. 1), Cat. A/2, classe 5, piani S1-T-1, consistenza 5,5 vani, rendita € 671,39.

L’Ufficiale Giudiziario addetto all’U.N.E.P. presso il Tribunale di Catania,
con atto del 24.06.2014, pignorava le unità immobiliari, come descritte ed indicate
dalla parte creditrice; ingiungeva alla debitrice esecutata di astenersi da qualunque atto
diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili sopra
descritti (...).

Notificava infine alla debitrice esecutata copia conforme all'originale dell'atto di pignoramento a mezzo raccomandata A/R del 26.06.2014 all'indirizzo di Via San Marco n. 4.

Con atto di pignoramento immobiliare nella procedura esecutiva 176/2015 R.G.,

sede legale in ' con
dell'Avv. ^ ettivamente domiciliata presso lo studio
giudiziario addetto all'Ufficio Esecuzioni presso la Corte di Appello di Catania
intimava ai il tramite dell'Ufficiale
di pagare la somma complessiva di € 13.981,64, oltre spese legali e interessi.

Decorso il termine assegnato, l’Ufficiale Giudiziario, addetto all’Ufficio Esecuzioni presso la Corte di Appello di Catania, sottoponeva a pignoramento i beni immobili e i

diritti immobiliari dei ...

Si precisa che i beni oggetto della presente stima sono quelli di esclusiva proprietà della Sig.ra ... già elencati nel primo pignoramento immobiliare.

Con l'Atto di intervento del 12.05.2015 nella procedura esecutiva immobiliare n.

799/2014 r.g.e. il ... con sede in Verona, Piazza

attivamente domiciliata in Catania, Via ...
studio dell'Aste Giudiziarie.it, che la rappresenta e difende in virtù di procura
contro la Sig.ra S.C.M.. Quest'ultima concedeva garanzia fideiussoria fino alla
concorrenza di € 170.000,00, concedendo ipoteca volontaria di primo grado sul
compendio di sua proprietà in relazione al contratto di mutuo ipotecario del 29 marzo
2004, a rogito del Notaio ... a mazzo del quale il ...

Il ... 2015, con riferimento all'Atto di intervento n.

finanziamento a medio termine, con garanzia ipotecaria, dell'importo di € 85.000,00.

Alla data del 15 aprile 2015 il credito ipotecario vantato dall'Istituto di Credito
ammontava a € 25.215,16.

Ciò premesso faceva istanza di intervento nella procedura esecutiva immobiliare n.
799/2014 pendente presso il Tribunale di Catania, Sez. Esec. Imm.

IL MANDATO

Essendo state riunite le procedure esecutive immobiliari di cui sopra a quella n.
378/2012 R.G, già esperita dallo scrivente tecnico, si riporta di seguito lo stesso
mandato di quest'ultima procedura.

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori,
indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e
dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi
rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

- c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se gli stessi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentele con il *de cuius*) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al Giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le

risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provvede, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non

sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, allegandole in copia;

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché la caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento:

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti

separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le indicate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

LE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione dell’incarico ricevuto lo scrivente, esaminati gli atti della procedura esecutiva ed acquisita la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di stima, provvedeva a comunicare a mezzo raccomandata A/R alla debitrice esecutata e a mezzo PEC ai legali dei creditori procedenti, la data di inizio delle operazioni peritali fissata inizialmente per il giorno 19 ottobre 2020, alle ore 9,30 sui luoghi. Accertato poi presso l’Ufficio Anagrafe di Catania che la debitrice ~~.....~~ a inviato alla stessa un nuovo avviso sempre a mezzo raccomandata A/R, questa volta andato a buon fine, fissando l’appuntamento per il giorno 3 novembre 2020 sui luoghi, alle ore 9,30. Anche questo sopralluogo veniva però rinviato per motivi di salute di alcuni inquilini di un appartamento oggetto di stima, che dovevano sottoporsi ad esami di laboratorio (tamponi COVID 19).

Effettuate le dovute verifiche e trascorso il tempo di quarantena necessario, è stato

possibile effettuare il sopralluogo soltanto in data 21.01.2021, alle ore 9,30.

Sui luoghi, in Via San Marco n. 4 di San Giovanni Galermo (CT), ha avuto la presenza per parte debitrice d...

dalla stessa di intervenire al fine di garantire l'ispezione degli immobili. Nessuno era presente per parte Creditrice. Si è provveduto alla ispezione degli immobili appresi alla procedura esecutiva svolgendo altresì un rilievo fotografico. Al momento del sopralluogo si è appurato che gli immobili risultavano abitati da terze persone. Il Sig. M.M. per conto della Sig.ra esecutata, nel corso della stesura del verbale di sopralluogo si è riservato di: *"produrre eventuale documentazione relativa alla regolarità contrattuale con gli occupanti gli immobili"*. Nulla è stato in seguito prodotto circa la eventuale esistenza dei contratti di locazione con gli occupanti degli immobili. Si ritiene pertanto che gli immobili siano occupati in assenza di regolare contratto locativo.

Successivamente si è provveduto a svolgere le necessarie ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio ed anche gli accertamenti di natura urbanistico-edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catania. In riferimento a quest'ultimo, si precisa che per motivi legati alla pandemia da COVID, lo scrivente ha provveduto a formulare specifica richiesta a mezzo PEC e che, l'Ufficio preposto, ha inviato in risposta la documentazione che si allega alla presente, da cui si evince la "complicata" situazione urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di indagine, di cui meglio si relaziona nel paragrafo specifico.

Lo scrivente ha altresì svolto indagini di natura tecnica ed estimativa relative all'andamento del mercato degli immobili della zona di cui si tratta per immobili similari.

Non gli è stato invece possibile acquisire copia di atti notarili relativi a compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelli in esame.

Ritenendo di avere raccolto tutti i dati tecnici ed economici necessari, lo scrivente è in grado di svolgere la relazione che segue.

RISPOSTE AL MANDATO



Punto a)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

In base all'atto di pignoramento, fanno parte del compendio pignorato alla debitrice esecutata, in piena proprietà, due distinti immobili facenti parte del medesimo corpo di fabbrica, che, in funzione delle specifiche peculiarità costruttive ed alla particolare situazione urbanistico-edilizia, danno luogo alla formazione di un unico lotto:

LOTTO

Costituito da:

- ✓ Unità immobiliare sita nel Comune di Catania, frazione San Giovanni Galermo,
Via San Marco n. 4, identificata al Catasto Fabbricati: foglio 1, particella 376,
subalterno 2 e subalterno 3.

N.B.: Si precisa che l'immobile identificato con il subalterno 2, come facilmente si evince dalla disamina della relativa planimetria catastale, si compone di un piano primo sotto strada e di un piano terra. L'immobile identificato invece dal subalterno 3, che catastalmente risulta ancora *"in corso di costruzione"*, si presenta in realtà del tutto completato dal punto di vista realizzativo, ma dal punto di vista prettamente urbanistico non risulta essere regolarizzato/regolarizzabile, come meglio di seguito si provvederà ad esporre nello specifico paragrafo, sulla scorta di tutto quanto prodotto in merito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania.



Punto b)

CORRETTEZZA DEI DATI DI PIGNORAMENTO E REGIME PATRIMONIALE

Riguardo al regime patrimoniale, si evince dalla certificazione notarile agli atti di causa che la debitrice esecutata, sebbene in regime di comunione dei beni con il



marito, è proprietaria per 1/1, quale bene personale, degli immobili appresi alla presente procedura esecutiva. È stato altresì accertato che i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli rilevati dalle visure catastali indicano pure che gli immobili descritti risultano di proprietà per 1/1 della debitrice esecutata. I superiori dati sono anche rispondenti a quelli riportati nel certificato ipotecario e nella Nota di trascrizione rilasciata dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Catania (ispezione ipotecaria telematica n. T 296080 del 30/09/2020), allo scrivente tecnico e che si produce con la presente relazione tecnica.

Punti c) - d)

LA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

LA PROVENIENZA DEI BENI E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Riguardo all'accertamento della proprietà dei beni sottoposti a pignoramento, lo scrivente rileva che, in riferimento a quanto riportato nella relazione ipocatastale agli atti di causa, alla Sig.ra debitrice esecutata, gli immobili in Catania, frazione San Giovanni Galermo, Via San Marco n. 4, sono pervenuti: in piena proprietà quale bene personale ex art. 179, lett. F), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Lazzara in data 30.07.2001, Rep. 90188, trascritto a Catania il 06.08.2001, ai nn. 29168/21810 da potere di Q.A., nato a Catania il 23.09.1916.

A quest'ultimo gli stessi immobili erano pervenuti, quanto alla nuda proprietà, in forza di atto a rogito Notaio ~~.....~~ data 19.05.1973, trascritto il 5.06.1973 ai nn. 25210/21445 e, quanto al diritto di usufrutto, in forza di atto di donazione a rogito del detto Notaio ~~.....~~ data 28.10.1981, trascritto a Catania il 19.11.1981 ai nn. 40497/33789 da po'

Punto f)

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle Ispezioni Ipotecarie svolte in data 30.09.2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, sono pervenuti gli atti di ispezione ipotecaria telematica n. T 296080 del 30/09/2020, allo scrivente tecnico e che si produce con la presente relazione tecnica.

Entrate di Catania, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezioni nn. T298355, T1 296080, **sono state rilevate le seguenti trascrizioni** sui beni pignorati, che si integrano ai dati rilevati nel certificato ipotecario speciale agli atti del procedimento e che vengono di seguito riportate (in corsivo) seguendo l'ordine cronologico degli atti stessi.

L'elenco delle formalità accertate:

- *Trascrizione del 19/11/2014*

42843, Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 6998 del 01.07.2014

– atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

- *Trascrizione del 11/02/2015*

Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 1115 del 07.02.2015 – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Punto g)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle allegate visure catastali si rileva che i beni immobili ricadono nel Comune di Catania, frazione San Giovanni Galermo tutti in ditta alla debitrice esecutata, e risultano così identificati in Catasto.

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP.	CAT.	REND.
1	376	2	2	A/2	2	5,5 VANI	156 MQ		€ 582,31
1	376	3			IN CORSO DI COSTRUZ.				

Punti h)- i) - j)

CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, ECC.

In riferimento alla situazione urbanistico edilizia degli immobili oggetto di indagine, lo scrivente tecnico ha provveduto a richiedere la relativa documentazione a mezzo

PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, acquisita al Protocollo Generale del

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Comune con il numero 74880/2021 (si specifica che per motivi legati alle misure restrittive inerenti la pandemia da COVID, gli Uffici sono chiusi al pubblico e i tecnici sono invitati a formulare richieste a mezzo PEC che sono poi evase, sempre a mezzo PEC dall’Ufficio preposto).

L’Ufficio Tecnico ha prodotto la documentazione che si allega alla presente relazione che riferisce la particolare situazione urbanistico-edilizia degli immobili.

La situazione urbanistica degli immobili oggetto di indagine appare alquanto complessa, almeno in merito all’immobile identificato dal subalterno 3 che non risulta regolarmente edificato e che è stato oggetto di sentenza con condanna alla demolizione (cfr. allegati)

Si riassume sinteticamente di seguito l’iter tecnico-burocratico relativo alla situazione edilizia del corpo di fabbrica oggetto di indagine.

L’intero corpo di fabbrica, in origine costituito da: un piano seminterrato adibito a cantina, un piano rialzato adibito a civile abitazione (oggi entrambi costituiscono l’immobile individuato catastalmente con il subalterno 2) ed un piano 1° sottotetto adibito a locale WC-Lavanderia e terrazza (oggi costituisce l’immobile individuato catastalmente con il subalterno 3), è stato realizzato arbitrariamente senza la necessaria concessione edilizia.

In data 23.03.1986, prot. 16135 (pratica n. 3987) è stata presentata dall’allora proprietario una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.47/85 e della L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

In data 19.03.2002, la Direzione Gestione del Territorio – 5° Servizio Condono Edilizio del Comune di Catania, ha provveduto al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/023, alla Sig.ra debitrice esecutata, nel frattempo divenuta proprietaria dell’immobile (cfr. allegato).

Successivamente, la Sig.ra debitrice esecutata, in data 12.12.2002, riceveva l'autorizzazione n. 982/02, prot.. n. 16770-2002 / A. 1076-02, avente per oggetto: *“Autorizzazione per la manutenzione straordinaria dell’immobile sito a San Giovanni Galermo (Catania) in via San Marco n. 4, censito al NCEU al foglio 1 del Comune di Catania, particella 376”* (cfr. allegato). Nello specifico l'autorizzazione era stata concessa per: *“la manutenzione straordinaria della copertura e la realizzazione di una tettoia in struttura precaria sul terrazzo di pertinenza dell’immobile (...)"* (cfr. allegato). I lavori effettuati hanno però riguardato opere diverse. Difatti la documentazione prodotta dall’Ufficio Tecnico del Comune di Catania comprende un accertamento svolto dal Corpo di polizia Municipale del Comune di Catania dell’8 aprile 2005, prot. n. 04041 /045 – 05 S.E., avente per oggetto: *“Trasmissione segnalazione riguardante la realizzazione di lavori edili abusivi nell’immobile sito in Catania, Via San Marco n. 4”* (cfr. allegato). A seguito di detta nota, la Polizia Municipale del Comune di Catania, Sezione Controllo Edilizio, ha rilevato l’abuso commesso consistente: *“Ampliamento del piano sottotetto, con rifacimento del tetto di copertura”* (cfr. allegato). Successivamente, a causa di quanto sopra, presso la Corte di Appello di Catania, II Sezione Penale, si è svolto un processo che ha visto l’emissione della Sentenza n. 691/D depositata in data 27.03.2007. In tale sentenza si riassume il fatto illecito che viene così sintetizzato: *“(...)un sopralluogo nell’immobile sopra citato, constatando così che i lavori eseguiti dai coniugi (...) erano di ben altra natura rispetto a quanto autorizzato e cioè, in buona sostanza, che spariti i vani adibiti a wc e lavanderia, era stata realizzata nel sottotetto che comprendeva tali servizi una struttura edilizia del tutto nuova per una superficie di mq 80 circa, che veniva ottenuta alzando i muri perimetrali di sostegno del tetto ed anche in linea di*

sopralluogo non erano in corso lavori, ma v'erano ancora le strutture di carpenteria collegate alla facciata della nuova costruzione che si presentava allo stato rustico e priva completamente di infissi e di servizi”.

A seguito della suddetta Sentenza (cfr. allegato), la Procura Generale della Repubblica, Ufficio di Catania, Esecuzione Penale, in data 19 febbraio 2008, ha provveduto ad inviare al Sig. Sindaco di Catania: “*l'Ordine di Demolizione ai sensi dell'art. 7 Legge 28.02.1985 n. 47*”, con la quale: “*questo Ufficio deve promuovere l'esecuzione della sentenza di condanna indicata in oggetto, nella parte in cui dispone la demolizione della costruzione realizzata, in assenza di concessione edilizia. La S.V., pertanto, vorrà far conoscere se la demolizione della predetta costruzione sia stata già spontaneamente eseguita dal responsabile dell'abuso edilizio e, in caso negativo, se la V.S. abbia emesso ordinanza di demolizione ai sensi (...), ovvero sia stata dichiarata dal Consiglio Comunale l'esistenza di prevalenti interessi pubblici al mantenimento dell'opera abusiva*”. Nella stessa comunicazione si riferiva che: “*Se è stata inoltrata istanza di sanatoria edilizia, vorrà farne conoscere l'esito e comunque riferire circa l'attuale stato della procedura specificando, altresì, se sia stata versata la dovuta oblazione entro i termini e nella entità prevista dalla Legge per la tipologia di abuso in questione*” (cfr. allegato).

In riferimento alla superiore direttiva, con la comunicazione del 2 aprile 2008, il Comune di Catania, attraverso gli uffici della Direzione Urbanistica – Gestione del Territorio ed il 3° Servizio – Condono Edilizio, rispondendo alla Procura Generale di Catania, comunicavano che: *“(...) a seguito delle ricerche effettuate negli archivi dell’Ufficio scrivente, risulta presentata istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.N. 326/03, in data 10.12.2004 con prot. n. 186001 del 20.12.2004,*

pratica n. 2717". Si riferisce altresì ancora che: "Nella pratica non risultano ad oggi,

né i versamenti relativi alla 2° e 3° rata dell'oblazione autodeterminata, né i versamenti relativi alle rate mature, relative all'acconto per anticipazione degli Oneri Concessori autodeterminati" (cfr. allegati).

Dalla disamina della documentazione si evince innanzitutto che la pratica di Condono Edilizio in Sanatoria di cui sopra, riferita agli abusi realizzati all'immobile identificato come subalterno 3, non è stata portata a conclusione dalla ditta proprietaria. Si evince comunque, a prescindere dalla eventuale possibilità di conclusione della pratica, che la stessa istanza di Condono Edilizio in Sanatoria era già stata al vaglio della Corte di Appello di Catania che la aveva ritenuta "non condonabile" in riferimento all'epoca di effettiva realizzazione delle opere (cfr. copia sentenza allegata).

Si tratta pertanto, in riferimento all'immobile catastalmente individuato dal subalterno 3, in visura ancora indicato come in corso di costruzione, di un immobile abusivo, non sanabile e per il quale per di più è stato già emesso un ordine di demolizione.

Nel paragrafo inerente la determinazione di stima, lo scrivente tecnico provvederà pertanto ad una forfettaria quantificazione delle spese necessarie alla demolizione delle opere abusivamente eseguite, che verranno detratte al più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica costituente l'intero lotto

Punto k)

CHI OCCUPA I BENI

Nel corso del sopralluogo, eseguito con la presenza del nipote della Sig.ra debitrice esecutata, si è appurato che tutti gli immobili erano distintamente occupati da persone terze. Durante la stesura del verbale di sopralluogo era stato preso l'impegno di documentare eventuali contrattualità in corso, ma non essendo stato consegnato nulla in merito, si desume che la posizione degli occupanti non sia regolare.

Punto I)

ASTE GIUDIZIARIE



Punto 1)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO CARATTERISTICHE

Lo scrivente tecnico provvede di seguito ad una sintetica descrizione del corpo di fabbrica che di fatto costituisce un unico lotto, facendo riferimento, per quanto attiene la disposizione dei locali alla rappresentazione planimetrica degli stessi reperita presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, che si allega in copia alla presente.

L’immobile come più volte riferito, è ubicato nella frazione San Giovanni Galermo del Comune di Catania, in Via San Marco con ingresso al civico 4. Si tratta di una zona periferica dell’abitato cittadino, dove sono insediate unità abitative aventi carattere residenziale di tipo economico, organizzate in complessi edilizi realizzati nei primi anni ’70 soprattutto come forma di edilizia cooperativistica.

L’immobile in esame, la cui complessa situazione edilizia è stata sopra illustrata, si compone di un corpo di fabbrica di due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. Il piano seminterrato ed il piano terra sono catastalmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, in visura ed in planimetria come subalterno 2 della particella 376 del foglio 1. Il piano primo è identificato in visura ed in planimetria con il subalterno 3 della stessa particella 376 (cfr. visure e planimetrie allegate).

Il piano seminterrato, avente una superficie commerciale di mq 42 circa ed una corte di mq 35 circa, con una altezza interna di appena ml 2,0, è composto da un ampio locale cantinato con annesso piccolo locale WC. L’accesso al locale è autonomo ed avviene da un’area a corte posta poco dopo il cancello di ingresso al corpo di fabbrica.

Al momento del sopralluogo l’immobile era occupato da una persona terza, estranea alla presente procedura, ed utilizzato impropriamente come abitazione. Le condizioni di manutenzione rilevate, così come si evince anche dal rilievo fotografico svolto nel corso della ispezione, erano sufficienti con le rifiniture dell’epoca di realizzazione (cfr. foto allegate).

Il piano terra, della superficie commerciale di mq 96 circa, oltre terrazzi per complessivi mq 65 circa, si compone di due distinti vani con apertura a finestra, un bagno ed una ampia sala cucina-soggiorno con affaccio sull'ampio terrazzo a livello lungo tutto il lato Ovest ed una piccola corte lungo l'estremo lato Nord/Est, come perfettamente rappresentato nella planimetria catastale (cfr. foto allegate). Nel corso della ispezione svolta, è stato appurato che anche questa porzione di immobile era occupata da persone terze (diverse da quelle al piano seminterrato) estranee alla presente procedura esecutiva, ed utilizzato come abitazione. Come rilevano le fotografie dei luoghi che si allegano alla presente, l'immobile si presentava in buone condizioni di manutenzione, segno di una recente ristrutturazione. Nello specifico l'appartamento presentava porta di ingresso blindata, grate in ferro di protezione agli infissi, pavimentazione in gres porcellanato, pareti tinteggiate con intonaco veneziano, antifurto, WC con doccia e vasca idromassaggio, predisposizione per impianto di riscaldamento, infissi esterni in alluminio ed interni in legno tamburato.

Il piano primo, quello che catastalmente è individuato con il subalterno 3 e che è oggetto di ordinanza di demolizione, al momento del sopralluogo non si presentava in corso di costruzione, come indicato nella visura catastale, ma interamente completato.

Da una scala esterna in ferro posta lungo il lato Sud del corpo di fabbrica (cfr. foto allegate) si giunge al piano primo direttamente su di un terrazzo delle dimensioni di mq 45 circa, a Sud del corpo di fabbrica. Il lato Nord del piano primo, invece dell'originario "sottotetto" autorizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata nell'anno 2002, è occupato da due distinte unità abitative della superficie coperta complessiva di mq 80 circa, realizzate abusivamente. Come testimonia il rilievo fotografico svolto si tratta di due distinti "mini appartamenti", che sebbene abusivi sono interamente completi e rifiniti (cfr. allegati). A causa della irregolarità urbanistica, che vede detti immobili abusivi (sub 3) non commercializzabili ed anzi

oggetto di ordinanza di demolizione, lo scrivente, nella successiva fase estimativa, provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato della sola superficie di copertura del piano terra, comprensiva cioè dell'area occupata dal terrazzo e da quella attualmente occupata dalla costruzione abusiva, indicata come subalterno 3. Provvederà inoltre al calcolo delle più probabili spese necessarie per la demolizione degli abusi rilevati, determinazione economica questa, che verrà detratta dal più probabile valore di mercato dell'intero lotto

Punto m)

IL VALORE DEGLI IMMORBILI

Trattandosi della valutazione di beni immobili urbani finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato degli stessi, con riferimento al loro stato e condizioni di mercato attuali.

A tal fine lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo, dallo stesso ritenuto il più realistico e confacente all'attuale andamento del mercato immobiliare.

La stima sintetico-comparativa è una metodologia estimativa fondata sulla ricerca, attraverso indagini economiche eseguite sul territorio, del valore venale che il bene oggetto della stima stessa potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una *“scala di valori”* ove inserire, previ gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale di mercato dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, non è stata sufficientemente soddisfatta, non essendo stato possibile acquisire elementi e/o parametri di certi di raffronto, quali potrebbero essere quelli riscontrabili in atti recenti di compravendita di beni similari.

A seguito delle indagini di mercato svolte, però, sia attraverso la consultazione di tecnici ed operatori economici locali, nonché sulla scorta delle ricerche effettuate e delle proprie conoscenze tecniche ed esperienza personale, ha potuto acquisire ed elaborare alcuni dati su cui basare la stima dei beni in questione.

Per quanto riguarda l'unità di misura di riferimento, ha utilizzato il metro quadrato di superficie, a prescindere quindi delle altezze rilevate.

È opportuno ancora porre in evidenza che è tuttora in corso un lungo periodo di crisi economica, che colpisce tutti i settori delle attività produttive e quindi anche il comparto immobiliare con anche un sensibile allungamento dei tempi di vendita, determinato dalle maggiori difficoltà di accesso al credito, che deve essere opportunamente garantito.

LOTTO

Costituito da:

- ✓ Unità immobiliare sita nel Comune di Catania, frazione San Giovanni Galermo,
Via San Marco n. 4, identificata al Catasto Fabbricati: foglio 1, particella 376,
subalterno 2 e subalterno 3.

In riferimento all'immobile catastalmente identificato dal subalterno 2, lo scrivente ha ritenuto necessario distinguere il valore delle relative superfici, trattandosi di un locale al piano seminterrato, non abitabile, e di un appartamento al piano terra idoneo alla civile abitazione.

Per quanto attiene invece l'immobile catastalmente identificato dal subalterno 3, in riferimento a tutto quanto già riferito sulla situazione urbanistico edilizia, si provvederà di seguito a svolgere la determinazione dei probabili costi occorrenti per la

demolizione che saranno detratti al più probabile valore di mercato del lotto definito unico nel suo complesso. Il subalterno 3 verrà valutato quindi esclusivamente come “terrazzo” di copertura del piano terra, la cui superficie complessiva è pari a mq 125 circa.

A seguito delle indagini esperite, è stato accertato che immobili con caratteristiche analoghe all'appartamento per civile abitazione al piano terra (sub. 2), possono spuntare sul mercato prezzi che si attestano intorno ad **€/mq 1.100,00**, tenuto conto anche delle buone condizioni generali e stato d'uso dell'immobile, valori anche coerenti con quelli ricavati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio ed altri indicatori di mercato. Al locale seminterrato viene invece attribuito il valore unitario di **€/mq 500,00**, pari approssimativamente al 45% del valore dell'appartamento.

I valori da attribuire agli altri beni oggetto della presente stima vengono di seguito calcolati sulla base di coefficienti di ragguaglio riferiti al valore unitario di riferimento ed applicati alle relative superfici. E pertanto verrà applicato il coefficiente di ragguaglio del 20% circa alle superfici delle corti annesse agli immobili costituenti il subalterno 2, ed il coefficiente del 10% circa relativo alla superficie del terrazzo identificato dal subalterno 3, come sinteticamente si espone:

appartamento piano terra mq 96 x €/mq 1.100,00 = € 105.600,00

area a corte mq 65 x €/mq 220,00 = € 14.300,00

locale al piano seminterrato mq 42 x €/mq 500,00 = € 21.000,00

area a corte mq 35 x €/mq 220,00 = € 7.700,00

terrazzo (sub. 3) mq 125 x €/mq 110,00 = 13.750,00.

Sulla scorta di tutto quanto sopra si rileva che il più probabile valore di mercato del lotto unico in esame è pari ad € 162.350,00.

Da tale importo si detrae la somma forfettariamente quantificata in € 15.000,00 (salvo

diverse e/o migliori determinazioni in corso d'opera) per la demolizione delle opere abusive di cui all'immobile identificato con il subalterno 3 ed il ripristino delle originarie condizioni.

Ne consegue che il valore del lotto unico viene definitivamente quantificato in complessivi € 147.350,00.

Il valore così stimato, tenuto conto di quanto disposto dal mandato, allo stesso punto m) *“assenza di garanzia per vizi (...)”*, viene ridotto nella misura del 15% e si concretizza in cifra tonda in **€ 125.000,00**.

Punto n)

PROCEDURE DI VENDITA

Come riferito ed identificato si tratta di un unico lotto

Punto p)

LE QUOTE DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Il debitore esecutato risulta proprietario per 1/1 quale bene personale.

Punto q)

Nel caso in esame i beni formanti il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risultano pignorati per intero.

* * *

Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, lo scrivente rassegna la presente relazione al vaglio della S.V. Ill.ma e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Catania, 16 giugno 2021

L'Esperto
Dott. Agr. Ettore Toscano



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009