

# TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RISPOSTA AI QUESITI DI PARTE CONVENUTA

PROCEDIMENTO n° 57/2020 R.G.

PROMOSSO DA :

ARAGORN NPL 2018 s.r.l.

Rappresentato e difeso da :

\_\_\_\_\_

CONTRO

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Rappresentato e difeso da :

\_\_\_\_\_

G.E. : *dott. Francesco Lentano*

C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi*



**Risposta ai quesiti di parte convenuta****A) Parte convenuta relativamente al pt 3.1 afferma che :**

1) ” *L'immobile non è affatto utilizzabile per scopi diversi da quello per cui è stato costruito ed è privo di accessibilità con mezzi medio/pesanti*”.

**Risposta:**

Affermare che l'immobile non è utilizzabile per scopi diversi da quello per cui è stato costruito è totalmente privo di fondamento: basti pensare alle innumerevoli aziende esistenti sulla provincia catanese che operano sul territorio. L'accessibilità è ridotta ai mezzi pesanti di elevate dimensioni ma questo di certo non preclude svariate attività. Del resto mi chiedo come si sia potuto edificare un manufatto di tale dimensioni senza il continuo passaggio di mezzi veramente pesanti quali camion-betoniere per il calcestruzzo in opera e come si siano potute collocare travi in c.a. prefabbricate di parecchi metri di luce senza idonei mezzi di trasporto e adeguate gru di sollevamento.

2) “*viene descritto sommariamente l'immobile omettendo di specificarne i confini, la consistenza delle aree destinate alla lavorazione e quelle destinate a uffici, i servizi etc., non descrive l'odierno stato di manutenzione e il presunto stato di conservazione dell'immobile ante sisma del 26/12/2018.*”

**Risposta:**

L'immobile nella perizia CTU viene descritto ampiamente al Pt A dove è stata inserita anche un ortofoto con in evidenza dei confini attuali, al PT B dove sempre con un ortofoto si evidenzia la situazione dei confini attuali e quelli presenti nell'atto



di pignoramento in base alla certificazione catastale. Al Pt I vengono pure specificate le caratteristiche strutturali nonché le condizioni attuali dell'immobile (agibile/inagibile).

La consistenza delle aree e la destinazione delle stesse è presente in allegato nei tre Elaborati Architettonici dove è presente per ciascun piano una planimetria con la destinazione degli ambienti e i mq di superficie effettiva occupati dagli stessi tramite l'utilizzo di una legenda metrica-multicolore.

Infine l'odierno stato di manutenzione è presto riscontrabile tramite le 60 foto presenti in allegato nell'album fotografico oltre che averlo specificato già al pt. A ed al PT I della relazione CTU.

Sul presunto stato di manutenzione ante sisma non mi sembra che questo possa incidere sulla valutazione in essere né tantomeno risulta richiesto dai quesiti proposti.

Pertanto non si capisce cosa parte convenuta voglia significare.

**B) Parte convenuta relativamente ai pt 3.2 - 3.3 afferma che :**

*“....impone una servitù passiva di passaggio attraverso la particella 135 ed in favore della particella 170 che contrariamente rimarrebbe interclusa e senza possibilità di accesso.....”*

Risposta:

Si precisa che in caso di vendita del cespite oggetto di pignoramento vi sarà una servitù di passaggio per il lotto agricolo di modesta estensione (1223 mq) adiacente all'immobile oggetto di pignoramento identificato catastalmente con la part.lla 170



del Fg.3 del Comune di Aci Sant'Antonio.

C) Parte convenuta relativamente al pt 3.4 afferma che :

*1)“...sono estesi all'intera struttura e non riguardano solamente la “necessaria manutenzione” come asserito dall'ing. Gangemi a pag. 18, ma risulta indispensabile effettuare un serio consolidamento statico che non può assolutamente essere considerato semplice manutenzione...”*

Risposta:

Premesso che, prima avventurarsi nell'ambito consolidamento/adequamento sismico deve necessariamente essere condotta una analisi mirata strutturale compiuta da tecnici titolati al fine della presentazione della eventuale pratica al Genio Civile, (valutando possibili cedimenti differenziali e mettendo a nudo i nodi strutturali al fine di constatare eventuali plasticizzazioni), con il termine “manutenzione necessaria” non ho volutamente specificato tra quella ordinaria e straordinaria in quanto quest'ultima prevede già interventi di consolidamento/adequamento sismico ma, per come precedentemente sottolineato, senza le opportune indagini non si può prescindere parlare di interventi strutturali per una situazione di questo genere. Indagini che esulano dal mandato affidatomi. Difatti la definizione di **manutenzione straordinaria viene fornita dal Testo Unico per l'Edilizia, D.P.R. 380/2001** e si intendono *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”*.

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)



Per lo più i danni che si evincono dallo stato dell'arte e dalle foto in allegato sono riportati alle tramezzature e tamponature esterne in laterizio, elementi non portanti: ciò è confermato dagli stessi tecnici della protezione civile che nella scheda Aedes n.29451 relativa all'edificio B, presente in allegato, riportano nella **Sez.4 - Danni ad elementi strutturali - un danno D1 leggero < 1/3 alle tamponature e tramezzature non portanti ed un danno Nullo alle strutture portanti.** Nella successiva **Sez. 8 - A - Valutazione del Rischio** - riportano che il rischio è basso ed che non è strutturale dichiarando l'edificio Agibile.

2)" il C.T.U. non ha specificato le diverse superfici distinguendo quelle destinate alla lavorazione e quelle destinate a uffici/servizi, dichiarando che dopo "la necessaria manutenzione, l'immobile risulterebbe di notevole pregio sia per la posizione che per gli spazi a disposizione"; ciò non rispecchia la realtà in quanto l'immobile pecca sia in fatto di posizione in quanto difficilmente raggiungibile dalla pubblica via a causa delle ridotte dimensioni della stessa che in fatto di accessibilità a causa delle ridotte aperture del capannone".

Risposta:

E' una ripetizione. Vedasi il pt 3.1 .

(La consistenza delle aree e la destinazione delle stesse è presente in allegato nei tre Elaborati Architettonici dove è presente per ciascun piano una planimetria con la destinazione degli ambienti e i mq di superficie effettiva occupati dagli stessi tramite l'utilizzo di una legenda metrica-multicolore.) ecc....



**D) Parte convenuta relativamente al pt 3.5 afferma che :**

1) “....Per effettuare la valutazione dell’opificio, l’ing. Gangemi esegue una doppia valutazione in virtù di un ipotetico ragionamento che non si può assolutamente condividere...”

**Risposta:**

La doppia valutazione ha senso in quanto se ci fossero le condizioni per trasferire l’immobile o se il termine ultimo per la presentazione del progetto al Dipartimento della Protezione Civile venisse prorogato (caso abbastanza probabile visto il periodo di lockdown), l’acquirente ne potrebbe trarre un immediato vantaggio economico a discapito del venditore.

2) “Altro motivo non divisibile è quello della quantificazione sommaria dei danni in percentuale al valore dell’immobile. Il C.T.U. sa bene che, nel caso di presentazione della domanda di richiesta di contributo ai sensi dell’Ordinanza del 14/09/2020 n° 14, è necessario presentare un dettagliato computo metrico corredato da tutti gli allegati richiesti dall’ordinanza stessa, quindi la quantificazione di cui in perizia risulta errata e priva di qualsivoglia fondamento tecnico.”

**Risposta:**

I tecnici di parte convenuta, dovrebbero attenzionare che il “dettagliato computo metrico” di cui parlano deve scaturire, nel caso di consolidamento/adequamento sismico (previe le opportune indagini strutturali condotte da professionista abilitato



Procedura Esecutiva Immobiliare n°57/2020R.G

che ne certifichi l'esigenza), da un progetto strutturale depositato all'Ente Preposto (Genio Civile di Catania) dove è riportato:

- il tipo di intervento di adeguamento da utilizzare ( ne esistono di svariati);
- l'estensione dello stesso adeguamento e le parti di edificio coinvolte;
- la tipologia, i materiali e i dati metrici degli elementi strutturali di rinforzo da conteggiare;
- la nuova verifica dell'intera struttura adeguata sismicamente secondo la più recente normativa antisismica.

Solo dalla adeguata progettazione e verifica antisismica è possibile tirare fuori una stima economica del danno, in caso contrario si conteggerebbero somme ed importi assolutamente non attendibili (la stessa *Ordinanza del 14/09/20202 n° 14 prevede che venga depositato il calcolo strutturale e che si facciano indagini geologiche*), pertanto il computo metrico "visivo" fatto dai tecnici di parte convenuta risulta del tutto inappropriato e privo di qualsiasi fondamento tecnico-progettuale.

Ovviamente il mandato conferitomi esula dal condurre progettazione, verifiche in situ, indagini geologiche e quant'altro.

3) *"gli scriventi dissentono totalmente con quanto scritto relativamente alla spiegazione dei criteri e delle metodologie estimative ed in particolare all'applicazione dei valori O.M.I. "corretti" da "alcuni coefficienti propri dell'immobile" che, non corrispondono assolutamente all'immobile in esame."*

Risposta:

L'applicazione dei due metodi estimativi e la relativa media viene fatta proprio per

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi  
C.so Umberto,78  
95024 Acireale (CT)



avvicinare quanto più possibile il valore del manufatto al valore di mercato dell'immobile. Tale metodologia infatti tiene conto, in quota parte, di tutti quei plus o deficit presenti nell'immobile da valutare, cosa che la mera comparazione con un immobile della stessa "tipologia", secondo il metodo applicato da parte convenuta, risulta poco affidabile in quanto, ogni immobile di questo genere, è caratterizzato da peculiarità specifiche difficilmente paragonabili, sia in termini di rifiniture, di posizione, di location e di prezzo per un immediato realizzo. Il metodo utilizzato dai tecnici convenuti potrebbe avere senso nel caso di immobili siti all'interno di uno stesso stabile, di un complesso di villette a schiera al grezzo ancora da rifinire, ecc....non per immobili di diversa fattura, location, rifinitura, superficie, impianti, vetusta'.

4) *"Il C.T.U. dichiara di assumere come valore commerciale unitario (€/mq) quelli indicati nei Pag. 10 dati O.M.I. reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate e riferiti al 1° semestre 2020 ma, tali valori non risultano corrispondenti a quanto affermato; di seguito si riporta la schermata del sito dove i valori, per la zona (D1) dov'è ubicato il cespite e per la tipologia di immobile, riporta valori che variano da un **minimo di €/mq 350,00 ad un massimo di €/mq 530,00**; è evidente che nella valutazione effettuata dal C.T.U., i valori O.M.I. applicati non corrispondono alla banca dati relativa al periodo dallo stesso indicato."*

Risposta:

In allegato alla perizia CTU è presente l'estratto OMI riferito al primo semestre 2020 per l'immobile in questione. Parte convenuta pare non accorgersi che il range di





valori indicati per "Laboratori" varia tra 470 €/mq ed i 750 €/mq: difatti, ho indicato un valore di 700 €/mq che tiene conto del fatto che il manufatto in questione è dotato di buone condizioni impiantistiche e di rifiniture (ante sisma) e presenta caratteristiche architettoniche e strutturali che ben si discostano dal "Capannone Tipico" a cui si riferiscono i tecnici di parte convenuta nella tipologia OMI. La stessa Agenzia del Territorio definisce "Capannone tipico" la "Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente".

A comprova di ciò, lo stesso ufficio Urbanistico del Comune di Aci Sant'Antonio rilascia per immobile in oggetto Concessione Edilizia. n. 38 del 18.09.2002, variante n.44 del 29.08.2003 ed Provvedimento Unico n.2 del 17.09.2002 (tramite SUAP), per l'edificazione di un "laboratorio per la costruzione di organi musicali".

Acireale 16.04.2021

dott. ing. Mauro Gangemi

