

TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Maria Angela Chisari

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Elisa Russo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RGE 1033/2018





SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	3
3.	RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA	4
4.	CONCLUSIONI	11
5.	ALLEGATI.....	13



1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 03/11/2022, la S.V.I. nominava la Scrivente **dott. ing. Elisa Russo**, con studio in Belpasso, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A 7225, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1033/2018** promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] il termine fissato per il deposito della consulenza è il 24.01.2023, ovvero quindici giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 08.02.2023.

(Allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati)



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti. La C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali alle ore **09:00** del **17 Novembre 2022** presso gli immobili oggetto degli accertamenti richiesti, siti in via Del Nocciolo n. 1 nel Comune di Adrano, previa comunicazione tramite PEC all'Avv. [REDACTED], difensore del **Creditore Procedente**, [REDACTED] e all'Avv. [REDACTED], difensore della **Debitrice Esecutata**, Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

(Allegato n° 2 – Notifica di sopralluogo)

In tale giorno, all'orario stabilito, la Scrivente C.T.U. si è recata presso gli immobili pignorati dando inizio alle operazioni di sopralluogo avvenute con la costante presenza della Sig.ra [REDACTED]. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo degli immobili e sono state scattate fotografie. Alle ore 10:00 la Scrivente ha dichiarato chiuse le operazioni peritali, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa.

(Allegato n° 3 - Verbale di Sopralluogo)



3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) Verifica della sussistenza delle difformità degli spazi interni ed esterni tra lo stato dei luoghi e le planimetrie. In particolare se al secondo piano si rinviene che il vano lavanderia (come indicato in planimetria) non è più esistente, ma accorpato al vano adiacente; quest'ultimo è stato adibito a cucina mentre l'originaria cucina è ora adibita ad altro uso; inoltre un vano (il più grande di quelli che componevano l'appartamento) risulta oggi diviso da una parete in due vani, per accedere ad uno dei quali è stata realizzata una apertura che dà sul corridoio. Al piano attico si rileva la trasformazione delle porte finestre esterne che affacciano sulla terrazza (come da progetto di costruzione depositato in atti) in mere finestre, nonché la presenza di un manufatto edilizio in terrazza.

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in:

Abitazione di tipo economico - (A/3) – piano secondo

Sito nel territorio del Comune di Adrano, via Del Nocciolo n. 1, piano secondo, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 57 particella 1211 subalterno 9 (ex foglio 57 particella 692 subalterno 4)**, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 98 m², superficie totale escluse aree scoperte 91 m², rendita € 150,81, di proprietà per l'intero della Sig.ra

(Allegato n° 4 – Planimetrie catastali)

Abitazione di tipo popolare - (A/4) – piano terzo

Sito nel territorio del Comune di Adrano, via Del Nocciolo n. 1, piano terzo, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 57 particella 1211 subalterno 10 (ex foglio 57 particella 692 subalterno 5)**, categoria A/4, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 49 m², superficie totale escluse aree scoperte 39 m², rendita € 25,31, di proprietà per l'intero della Sig.ra

(Allegato n° 4 – Planimetrie catastali)

▪ **Raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali**

Da un raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si è potuto riscontrare quanto segue:

Abitazione di tipo economico - (A/3) – piano secondo

- Allo stato di fatto non è presente il locale lavanderia rappresentato in planimetria catastale in favore di un vano cucina più ampio; l'immobile è dotato pertanto di un unico servizio igienico.



Tale variazione di distribuzione interna ha comportato anche una modifica di prospetto con la trasformazione della porta finestra della lavanderia con affaccio sul balcone rappresentata nel catastale in finestra a servizio della cucina;

- Il vano cucina a nord-est rappresentato in planimetria catastale risulta allo stato di fatto adibito a camera da letto;
- Sul lato nord-ovest dell'appartamento il grande vano rappresentato in planimetria catastale si presenta allo stato di fatto suddiviso in due locali, uno adibito a camera da letto e l'altro, di minori dimensioni, adibito a ripostiglio. La suddivisione dell'ampio locale in due vani ha reso necessaria la realizzazione di una nuova apertura interna per consentire l'accesso alla camera da letto direttamente dal corridoio.

(Allegato n° 6 – Planimetrie stato dei luoghi – TAV. 2)

Abitazione di tipo popolare - (A/4) – piano terzo

- Il vano cucina/soggiorno (vano 1) allo stato di fatto si presenta di maggiori dimensioni rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale in quanto occupa la porzione che nel catastale è destinata a disimpegno. Allo stato attuale, pertanto, un'area disimpegno è stata ricavata a ridosso dello sbarco del corpo scala condominiale, dalla quale, oltre ad accedere al vano 1, è possibile accedere al vano 2, adibito a ripostiglio e non a lavanderia, che allo stato attuale si presenta di dimensioni ridotte rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale. Allo stato attuale si rileva, inoltre, la presenza di una finestra nel vano cucina/soggiorno (vano 1) sul lato sud-ovest (in affaccio sul grande terrazzo), assente in planimetria catastale, e la trasformazione in finestra della porta finestra del vano 2 rappresentata in planimetria catastale;
- Sul grande terrazzo allo stato attuale è presente un volume, assente in planimetria catastale, adibito a servizio igienico.

(Allegato n° 6 – Planimetrie stato dei luoghi – TAV. 2)

▪ Raffronto tra lo stato di fatto e il progetto in sanatoria

Al fine di poter verificare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento la Scrivente C.T.U. ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Adrano. Dalla documentazione reperita (Allegato n° 5 – Autorizzazione edilizie) si è potuto riscontrare che l'intero edificio a più elevazioni al quale appartengono gli immobili di proprietà della Debitrice Esecutata, la Sig.ra [REDACTED], è stato realizzato in assenza di titolo edilizio nel 1978, come attestato da un



verbale di denuncia dell'abuso redatto dai Vigili Urbani conservato agli atti del Comune di Adrano. Al fine di poter procedere con la regolarizzazione del corpo fabbrica in data [REDACTED] (pratica n. [REDACTED] di registro – protocollo generale n. [REDACTED]) è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 con riferimento "all'edificio sito in Adrano, via Castagno oggi via Del Nociolo n.1 angolo via Mandorlo composto da PS1 – PT – P1 – P2 – P3 censito al catasto urbano al foglio 57 particella 1211 sub. 6-7-8-9-10-11". Sebbene siano state corrisposte sia le somme a titolo di oblazione sia gli oneri concessori, **la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria non si è conclusa con il rilascio del titolo edilizio** per mancanza di una parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano ed il cui elenco è riportato nell'Allegato n. 5.

Da un raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie allegate alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria si è potuto riscontrare quanto segue:

Abitazione di tipo economico - (A/3) – piano secondo

- I vani a nord-ovest dell'appartamento che allo stato di fatto ospitano la camera da letto (letto 1) e il ripostiglio, nelle planimetrie di progetto rappresentano rispettivamente la cucina, di dimensioni maggiori rispetto all'attuale camera da letto, e il ripostiglio, di dimensioni ridotte rispetto a quello effettivamente esistente. Tra stato di fatto e progetto si rileva pertanto un diverso posizionamento della partizione interna di separazione tra camera da letto e ripostiglio;
- Allo stato di fatto si rileva l'assenza del locale lavanderia rappresentato nella planimetria di progetto, di fatto accorpato all'adiacente vano che attualmente ospita la cucina. Si rileva corrispondenza tra le aperture verso il ballatoio esistenti e quelle in progetto;
- Si rileva, infine, una leggera discordanza tra le dimensioni del wc e del vano 2 verificate in sede di sopralluogo e quelle in planimetria di progetto.

(Allegato n° 6 – Planimetrie stato dei luoghi – TAV. 2)

Abitazione di tipo popolare - (A/4) – piano terzo

- Allo stato di fatto si rileva una discordanza tra le superfici dei tre vani rilevati in sede di sopralluogo e quelle che emergono dalla planimetria di progetto allegata alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, con un arretramento allo stato di fatto della muratura esterna di confine con la grande terrazza, in favore della superficie della terrazza stessa che si presenta molto più ampia rispetto alla rappresentazione di progetto. Anche le partizioni interne allo stato di fatto si presentano in posizione traslata rispetto alla planimetria di progetto. Per quanto concerne le aperture dei vani verso l'esterno si rileva la quasi totale corrispondenza tra lo stato



di fatto e la planimetria di progetto, con l'unica eccezione dell'apertura del vano 2 che allo stato attuale si presenta come finestra e non in parte finestra ed in parte porta finestra come in progetto.

- Sul grande terrazzo allo stato attuale è presente un volume, assente in planimetria catastale, adibito a servizio igienico.

(Allegato n° 6 – Planimetrie stato dei luoghi – TAV. 2)

b) Verifica della regolarizzabilità e/o sanabilità di dette difformità, che comportino oneri e costi per l'aggiudicatario, detraendo detti costi dal prezzo di vendita.

Dal raffronto effettuato tra lo stato di fatto e la documentazione catastale si rileva la presenza di difformità, sia al piano secondo che al piano terzo, riconducibili ad una variazione della distribuzione interna e ad una variazione della dimensione di alcuni vani porta con affaccio sull'esterno. **Si rende necessaria, pertanto, una denuncia di variazione in catasto** (due procedure DOCCA) il cui costo si stima in € 900,00 per le competenze tecniche ed in € 100,00 per oneri catastali, **per un totale di € 1.000,00.**

Dal punto di vista urbanistico, invece, poiché non è stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, al fine dell'ottenimento del titolo edilizio sarà necessario depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano la documentazione richiesta per la chiusura della pratica (il cui elenco esaustivo è riportato nell'Allegato 5) unitamente alle planimetrie aggiornate secondo l'attuale configurazione. Poiché l'attuale configurazione presenta un volume ridotto rispetto a quello definito secondo le planimetrie allegate alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria (riduzione determinata dall'arretramento allo stato attuale della tamponatura perimetrale del piano terzo) non sarà necessario sostenere ulteriori pagamenti a titolo di oblazione o di oneri concessori, né condurre ulteriori verifiche del rispetto dei parametri urbanistici. **Le spese per la produzione della documentazione mancante al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria si stimano in € 10.000,00** da ripartire tra le sei unità immobiliari componenti il corpo di fabbrica, di cui è possibile attribuire alle due unità immobiliari oggetto di pignoramento di proprietà della Sig.ra [REDACTED] una spesa di **€ 4.000,00** da decurtare dal prezzo di vendita.

Con riferimento al manufatto edilizio di circa mc 9,00 presente in terrazza al terzo piano al cui interno è stato ricavato un servizio igienico, invece, considerata la presenza di lesioni che manifestano gravi criticità strutturali, lo stato di conservazione precario in cui versa, nonché l'assenza dello stesso nel progetto di sanatoria edilizia, si ritiene necessario procedere con la sua



demolizione. Il costo di demolizione a mano del manufatto, comprensivo di trasporto e oneri di conferimento a discarica, e il successivo ripristino della terrazza si stima in € 3.000,00.

c) *Verifica delle infiltrazioni, se esse comportino la necessità di interventi manutentivi e di tutela per preservare il bene, i relativi costi e se sussista pericolo per le persone che abitano l'immobile e/o i potenziali acquirenti che visitino il bene, e in tal caso indichi i rimedi atti ad eliminare il pericolo.*

In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di danni conseguenti ad infiltrazioni sul soffitto del vano cucina/soggiorno al piano terzo, nonché sui sottoballatoi del piano terzo sovrastanti i ballatoi del piano secondo.



Soffitto Vano 1 (soggiorno) – P3



Sottoballatoio - P3

Per quanto concerne il distacco dell'intonaco e la rottura delle pignatte dei sottoballatoi, come riscontrabile dalle immagini, il pericolo imminente per le persone che abitano l'immobile si può ritenere scongiurato grazie all'avvenuta apposizione di reti protettive. Tale soluzione è da ritenersi però temporanea. Al fine di preservare il bene si rende necessario un intervento di manutenzione su tutto il sottoballatoio del piano terzo (soffitto ballatoio piano secondo) i cui costi si possono stimare utilizzando il prezzario della Regione Sicilia 2022 come segue:



Voce 21.4.7	Risanamento dell'intradosso di solaio di tipo misto (latero - cementizio) per ricostruzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria, mediante: asportazione delle parti degradate e non coese, anche attorno alle barre dei ferri di armatura, per consentire l'inserimento della malta di allettamento; asportazione della ossidazione dei ferri di armatura mediante spazzolatura eseguita a mano e/o con smerigliatrice; irruvidimento delle superfici in calcestruzzo, anche mediante bocciardatrice o altri mezzi idonei per la creazione di asperità di almeno 5 mm, al fine di favorire l'aggrappo della malta di allettamento; trattamento di tutti i ferri di armatura con malta passivante, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche; ricostruzione dello strato di malta copri ferro, per uno spessore di almeno 3 cm, con malta reoplastica antiritiro, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche; applicazione di rete tipo "Nervometal" sull'intera superficie. La rete metallica adeguatamente fissata avrà funzione di supporto idoneo al successivo intervento di intonacatura, questo escluso e valutato a parte con i relativi prezzi di elenco. Sono compresi e compensati nel prezzo: il carico ed il trasporto di tutti i materiali di risulta ai punti di raccolta del cantiere ed ogni altro onere e accessorio per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. - per ogni m ² di superficie di intradosso del solaio	€/mq 129,16
Sottoballatoio piano terzo: mq 25,00		€ 3.229,00
Voce 9.1.7	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte	€/mq 26,74
Sottoballatoio piano terzo: mq 25,00		€ 668,50

TOTALE € 3.897,50

Per quanto concerne le condizioni rilevate sul soffitto della cucina/soggiorno del piano terzo si ritiene che non sussiste pericolo imminente per le persone che vi abitano in considerazione del fatto che sembra essere stato eseguito un intervento volto all'eliminazione delle porzioni precarie del soffitto (intervento di sfondellamento). Secondo quanto comunicato dalla Sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile, inoltre, il solaio di copertura del piano terzo è stato recentemente oggetto di lavori di rifacimento della guaina impermeabilizzante che hanno condotto all'eliminazione delle cause delle infiltrazioni che hanno generato il danno attualmente riscontrabile sul soffitto. Al fine di preservare il bene anche in questo caso si rende necessario un intervento di manutenzione sulla porzione ammalorata, i cui costi si possono stimare utilizzando il prezzario della Regione Sicilia 2022 come segue:



Voce 21.4.7	Risanamento dell'intradosso di solaio di tipo misto (latero - cementizio) per ricostruzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria, mediante: asportazione delle parti degradate e non coese, anche attorno alle barre dei ferri di armatura, per consentire l'inserimento della malta di allettamento; asportazione della ossidazione dei ferri di armatura mediante spazzolatura eseguita a mano e/o con smerigliatrice; irruvidimento delle superfici in calcestruzzo, anche mediante bocciardatrice o altri mezzi idonei per la creazione di asperità di almeno 5 mm, al fine di favorire l'aggrappo della malta di allettamento; trattamento di tutti i ferri di armatura con malta passivante, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche; ricostruzione dello strato di malta copri ferro, per uno spessore di almeno 3 cm, con malta reoplastica antiritiro, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche; applicazione di rete tipo "Nervometal" sull'intera superficie. La rete metallica adeguatamente fissata avrà funzione di supporto idoneo al successivo intervento di intonacatura, questo escluso e valutato a parte con i relativi prezzi di elenco. Sono compresi e compensati nel prezzo: il carico ed il trasporto di tutti i materiali di risulta ai punti di raccolta del cantiere ed ogni altro onere e accessorio per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. - per ogni m ² di superficie di intradosso del solaio	€/mq 129,16
Porzione soffitto piano terzo: mq 7,50		€ 968,70
Voce 9.1.1	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	€/mq 23,38
Porzione soffitto piano terzo: mq 7,50		€ 175,35

TOTALE € 1.144,05

Il costo totale degli interventi di manutenzione che si rendono necessari per preservare il bene si possono stimare quindi in € 5.000,00.



4. CONCLUSIONI

Si riportano di seguito le conclusioni alle quali la Scrivente C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in:

Abitazione di tipo economico - (A/3) – piano secondo

Sito nel territorio del Comune di Adrano, via Del Nocciolo n. 1, piano secondo, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 57 particella 1211 subalterno 9 (ex foglio 57 particella 692 subalterno 4)**, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 98 m², superficie totale escluse aree scoperte 91 m², rendita € 150,81, di proprietà per l'intero della Sig.ra [REDACTED]

Abitazione di tipo popolare - (A/4) – piano terzo

Sito nel territorio del Comune di Adrano, via Del Nocciolo n. 1, piano terzo, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 57 particella 1211 subalterno 10 (ex foglio 57 particella 692 subalterno 5)**, categoria A/4, classe 2, consistenza 1 vani, superficie catastale totale 49 m², superficie totale escluse aree scoperte 39 m², rendita € 25,31, di proprietà per l'intero della Sig.ra [REDACTED]

- Da un raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali è stata rilevata la presenza di difformità nella distribuzione interna degli immobili e nell'ampiezza delle aperture verso l'esterno. **Si ritiene necessaria una denuncia di variazione in catasto il cui costo si stima in € 1.000,00.**
- Da un raffronto tra lo stato di fatto e il progetto allegato alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilevata la presenza di difformità nella distribuzione interna e nella dimensione delle aperture verso l'esterno, nonché una differenza di volume, con specifico riferimento al piano terzo, e la presenza allo stato di fatto di un manufatto edilizio in terrazza.
- Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano è stato riscontrato che l'edificio al quale appartengono gli immobili di proprietà della Debitrice Esecutata **è stato realizzato in assenza di titolo edilizio nel 1978**, e per esso è stata presentata **richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi della L. 47/85, mai rilasciata per mancanza di una parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico. **Si stimano in € 4.000,00 i costi a carico delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento per la produzione della documentazione mancante al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.**



- In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un manufatto edilizio, assente nelle planimetrie allegate alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, che per le sue caratteristiche sarà necessario demolire. **Si stima in € 3.000,00 il costo per la demolizione a mano del manufatto, lo smaltimento dei rifiuti, il conferimento a discarica e il ripristino della terrazza.**
- In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di solai ammalorati all'esterno (sottoballatoio piano terzo) e all'interno (porzione soffitto cucina/soggiorno al piano terzo). Tale condizione non rappresenta un pericolo grave e imminente per i fruitori degli immobili ma al fine di preservare i beni si rendono necessari interventi di manutenzione il cui **costo complessivo si stima in € 5.000,00.**

Con quanto sopra esposto la Scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Belpasso, 05/12/2022

La C.T.U.
Ing. Elisa Russo



5. ALLEGATI

- Decreto di nomina dell'Esperto	Allegato n° 1
- Notifica di sopralluogo	Allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo	Allegato n° 3
- Planimetrie catastali	Allegato n° 4
- Autorizzazioni edilizie	Allegato n° 5
- Planimetrie stato dei luoghi	Allegato n° 6
- Documentazione fotografica	Allegato n° 7
- Attestazione di consegna relazione	Allegato n° 8
- Richiesta liquidazione onorario	Allegato n° 9

