ILL.MO SIG. GIUDICE ESECUTORE

DOTT.SSA MARIA ACAGNINO

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: RELAZIONE AL G.E. PROC. ESEC. N° 592_2012

* *

In riferimento alla procedura esecutiva immobiliare n° **592_2012,** promossa da "[redacted]" contro: "[redacted]", in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., inerenti gli immobili oggetto di causa, il sottoscritto arch. Gianmarco Canè, precedentemente nominato C.T.U., a seguito di sopralluogo effettuato in data 07.01.2025 (Cfr. all. verbale di sopralluogo) ed ulteriori indagini relaziona la seguente.

1) *Verificare se l'attuale accesso agli immobili pignorati insista su particella oggetto di pignoramento e, in caso negativo, accertare chi siano i proprietari.*

   L'accesso pedonale agli immobili avviene dal civico n. 18 di via Principe Biscari ed insiste sulla particella 753 oggetto di pignoramento.

   Viceversa, l'accesso carrabile avviene dal civico n. 20 di via Principe Biscari ed insiste sulla particella 400 non oggetto di pignoramento ma risultante in ditta ai debitori esecutati [redacted] per una quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno (Cfr. all. visura storica p.lla 400).

2) *Determinare le spese eventualmente necessarie per costruire un altro accesso agli immobili da terreno oggetto di pignoramento.*

   L'eventuale accesso carrabile dalla particella 753 (oggetto di pignoramento) potrebbe essere realizzato lungo il muro perimetrale lato est realizzato in blocchi di calcestruzzo. Il costo di realizzazione di tale accesso, comprensivo del taglio dei blocchi ed inserimento di cancello metallico, è di circa 6.000 € (seimila euro).

Firmato Da: CANE' GIANMARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5545cc9b6de3d536

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

3) *Individuare per ogni immobile le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica, quantificate solo in modo forfettario.*

Qualora gli immobili risultassero sanabili, previo parere degli organi competenti, le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica sarebbero:

- Appartamento sito al piano terra e primo, individuato dal subalterno 2:

€ 22.000 (eventuale fattibilità di sanatoria) + € 4.000 (regolarizzazione portico ed apertura finestra) + € 2.000 (1/3 demolizione manufatti presenti sulla corte lato nord) + € 2.000 (1/3 realizzazione nuovo accesso carrabile) = € 30.000 (euro trentamila).

- Appartamento sito al piano terra e primo, individuato dal subalterno 3:

€ 22.000 (eventuale fattibilità di sanatoria) + € 4.000 (regolarizzazione portico, apertura finestra, diversa distribuzione degli spazi interni) + € 2.000 (1/3 realizzazione nuovo accesso carrabile) = € 30.000 (euro trentamila).

- Appartamento sito al piano primo, individuato dal subalterno 4:

€ 22.000 (eventuale fattibilità di sanatoria) + € 6.000 (regolarizzazione balconi con relative aperture, tettoia, demolizione lavanderia) + € 2.000 (1/3 demolizione manufatti presenti sulla corte lato nord) + € 2.000 (1/3 realizzazione nuovo accesso carrabile) = € 32.000 (euro trentaduemila)

4) *Verificare per quale immobile sia stata presentata istanza di sanatoria.*

L'immobile per il quale è stata presentata la pratica di sanatoria non è stato possibile individuarlo in quanto, nella pratica protocollo n. 23612 del 20.09.1986, depositata presso l'ufficio comunale, sono stati omessi i riferimenti atti ad individuare l'immobile oggetto della stessa. Per di più, con protocollo n. 144496 del 07.04.2015, il comune di Misterbianco ha inoltrato alla ditta intestataria della pratica ([redacted]) ***diffida e comunicazione di avvio del procedimento amministrativo di diniego per improcedibilità*** (Cfr. all. diffida e diniego pratica di sanatoria).

Firmato Da: CANE' GIANMARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5545cc9b6de3d536

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

5) *Descrivere puntualmente, distinguendo ciascun immobile, gli abusi sanabili.*

Qualora la pratica di sanatoria venisse portata a compimento, previo parere degli organi competenti, gli abusi sanabili risulterebbero:

- Appartamento sito al piano terra e primo, individuato dal subalterno 2:

il balcone lato nord risulta chiuso a portico per una superficie coperta di circa 25 mq. Sempre sul prospetto nord risulta aperta una finestra in lavanderia.

- Appartamento sito al piano terra e primo, individuato dal subalterno 3:

il balcone lato nord risulta chiuso a portico per una superficie coperta di circa 25 mq. Sempre sul prospetto nord risulta aperta una finestra in lavanderia. Inoltre risulta una lieve diversa distribuzione degli spazi interni.

- Appartamento sito al piano primo, individuato dal subalterno 4:

sul prospetto nord risultano trasformate quattro finestre in altrettante porte che immettono su quattro balconi non rappresentati graficamente. Inoltre sul terrazzo lato est è presente una tettoia posta a copertura di una lavanderia.

6) *Specificare quali abusi siano sanabili, anche con riferimento alla data del credito azionato.*

Gli abusi sanabili, qualora non fosse subentrato il diniego a procedere da parte del Comune di Misterbianco, potevano essere esclusivamente quelli inerenti l'immobile per il quale venne presentata la pratica di sanatoria.

Viceversa per gli altri due appartamenti, essendo la ragione del credito (21.05.2012) successiva all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio L. 326/03 (31.03.2003), gli stessi non risulterebbero sanabili con l'art. 40 della L. 47/85 (il così detto condono tardivo che andrebbe presentato entro 120 giorni dal trasferimento del bene).

La demolizione sarebbe l'unica possibilità prevista dalla normativa edilizia per gli abusi che non possiedono la "doppia conformità" di cui all'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia). Tuttavia, visto che le opere abusive risulterebbero

Firmato Da: CANE' GIANMARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5545cc9b6de3d536

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

strutturalmente connesse con le opere parzialmente non abusive (appartamento con sanatoria presentata), occorrerebbe valutare se il ripristino comprometterebbe la stabilità dell'intero corpo di fabbrica.

7) *Rideterminare, ove necessario, alla luce del nuovo incarico, il valore dei beni.*

Alla luce dei fatti, visto lo stato dei luoghi evidenziato durante l'ultimo sopralluogo, visto lo stato tecnico urbanistico non regolare dell'intero edificio, il sottoscritto ritiene di dover attribuire un nuovo valore agli immobili oggetto di pignoramento.

Nello specifico, verrà preso quale parametro di riferimento il costo di costruzione.

Per il comune di Misterbianco, tale valore oggi è pari ad € 306,32/m^2

da cui ne segue:

- Appartamento sito al piano terra e primo, individuato dal subalterno 2

Mq 181 x € 306,32 = € 54.443,00 (in cifra tonda € 54.500,00).

- Appartamento sito al piano terra e primo, individuato dal subalterno 3

Mq 181 x € 306,32 = € 54.443,00 (in cifra tonda € 54.500,00).

- Appartamento sito al piano primo, individuato dal subalterno 4

Mq 215 x € 306,32 = € 65.859,00 (in cifra tonda € 66.000,00).

Lo scrivente C.T.U. arch. Gianmarco Canè, con la presente relazione, ritiene di avere evaso in maniera sufficiente il mandato affidatogli, rimanendo a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi eventuale chiarimento in merito alla presente e ringraziando per la fiducia riposta.

Catania, 12.02.2025

Il C.T.U.

dott. arch. Gianmarco Canè

Firmato Da: CANE' GIANMARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5545cc9b6de3d536

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