

TRIBUNALE di SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 119/2019

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Concita Cultrera

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DEPOSITATA IL GIORNO 11/02/2020

IL C.T.E.

Dott. Ing. Marco Catinella

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Marco Catinella, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n°1023 in qualità di libero professionista, in data 01/07/2023 ha avuto incarico dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, relativamente alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°119/2019 promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED], di rendere i chiarimenti richiesti ed evidenziati dal Professionista Delegato, avv. Valeria Leone, nella relazione preliminare alla vendita dei beni oggetto di asta pubblica.

Dava al sottoscritto termine fino a venti giorni prima della prossima udienza del 21/11/2023 per il deposito della relazione integrativa; il termine ultimo di consegna della presente è pertanto il 31/10/2023.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai chiarimenti richiesti dal G.I., il sottoscritto ha preliminarmente contattato l'avv. Valeria Leone per avere la copia della relazione preliminare alla vendita dei beni e del verbale di udienza del 13/06/2023.

Successivamente ha riletto in maniera attenta la propria relazione di consulenza tecnica depositata telematicamente il giorno 11/02/2020 per avere contezza dei concetti espressi al suo interno.

Dal confronto tra i quesiti posti e quanto scritto nella relazione di consulenza tecnica ha ritenuto non necessario effettuare ulteriori sopralluoghi presso gli immobili pignorati perché la situazione urbanistica-catastale-strutturale degli stessi è già stata ampiamente dettagliata e documentata.

Nel seguito il sottoscritto risponderà, in maniera puntuale, ai quesiti posti dal Professionista delegato nella sua relazione preliminare e rimanderà per gli approfondimenti,

ove ritenuto necessario, alla propria relazione di perizia tecnica estimativa.

3. QUESITI POSTI DAL PROFESSIONISTA DELEGATO

La relazione dell'avv. Valeria Leone pone in evidenza la questione delle irregolarità edilizie degli immobili dal punto di vista urbanistico, catastale e strutturale e richiede una definizione più dettagliata delle stesse in relazione all'accesso non eseguito al piano secondo, di proprietà di altri soggetti, del fabbricato in cui ai piani seminterrato e primo ricadono gli immobili pignorati a [REDACTED]

A tal fine, preliminarmente, si rimanda alla relazione depositata dal sottoscritto, da pag. 8 a pag. 14, per i chiarimenti sulle irregolarità edilizie riscontrate e dettagliatamente documentate a seguito delle indagini svolte presso gli uffici competenti.

Si precisa, per ulteriore approfondimento, che i parametri urbanistici per l'edificazione all'interno di un lotto di terreno devono essere rispettati da tutto l'edificio in esso realizzato; i conteggi per definire pertanto quali siano le eventuali superfici abusive dovranno includere anche l'appartamento del piano secondo, di proprietà di terzi ed escluso dalla procedura esecutiva, perché facente parte dello stesso unico fabbricato visibile nelle foto, costituito da seminterrato, piano primo e piano secondo, realizzato all'interno del lotto di terreno ove insistono gli immobili pignorati a [REDACTED] (dei piani seminterrato e primo).

In relazione alla quantificazione dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia del fabbricato (di tre elevazioni), il sottoscritto fa rilevare che essi scaturirebbero dalla redazione di un progetto esecutivo in sanatoria, nell'ipotesi di sanabilità del fabbricato nella sua interezza, progettazione che però esula dal mandato conferito dal G.I. al C.T.E.

Lo scrivente ha già messo in evidenza le difficoltà sulla sanabilità delle irregolarità



edilizie riscontrate e dettagliate da pag. 8 a pag. 14 della propria relazione di consulenza, quantificandole, in maniera forfettaria (e **non approssimativa!**), nel 25% del valore di mercato determinato con i metodi tradizionali di stima per immobili regolari dal punto di vista edilizio. Tale valore di decurtazione **forfettario** ha il duplice scopo di edurre l'acquirente sull'onerosità dell'eventuale sanabilità dei beni pignorati e dare un impulso alle operazioni di vendita, perdurando l'incertezza della sanabilità delle opere fino alla redazione di un apposito progetto esecutivo in sanatoria. A tale proposito si precisa che l'acquirente dovrà regolarizzare le opere abusive a sua cura e spese, dopo l'aggiudicazione dei beni in vendita, dando incarico ad un tecnico di sua fiducia per redigere un apposito progetto esecutivo.

In questo contesto il sopralluogo presso l'immobile del secondo piano è stato ritenuto dal sottoscritto non necessario perché il progetto per una eventuale sanatoria urbanistica sarà funzione principalmente dell'adeguamento sismico delle strutture (come già specificato nella relazione depositata da pag. 8 a pag. 14), nel caso in cui le stesse non avessero i requisiti imposti dalle attuali norme sismiche; la progettazione degli eventuali interventi strutturali esula dal mandato conferito al C.T.E. Anche la regolarizzazione catastale degli immobili sarà un onere che dovrà sostenere l'acquirente.

Tutti gli oneri sopra descritti sono stati forfettizzati nella decurtazione del 25% del prezzo di vendita posto alla base dell'asta pubblica e determinato per immobili simili ma regolarmente edificati.

In relazione, infine, ai lotti di vendita da costituire in favore della procedura il sottoscritto fa rilevare che a pag. 14 della sua relazione è stato espressamente scritto che l'appartamento non è divisibile in due perché ha un solo ingresso e il garage non è divisibile



in due per lo stesso motivo. **La determinazione dei prezzi di vendita è stata però fatta singolarmente per ciascun bene immobile e pertanto essi sono vendibili singolarmente, non esistendo uno specifico vincolo di vendita in solido**, ed in effetti, per maggiore chiarezza, è stato fatto un quadro riepilogativo alla pag. 28 della relazione di perizia tecnica estimativa in cui il prezzo di base d'asta è stato determinato in € 67.000,00 per l'appartamento e in € 30.000,00 per il garage, al netto della decurtazione forfettaria del 25%.

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.E. ritiene di avere evaso l'ulteriore mandato ricevuto dal G.I. di rendere i chiarimenti richiesti, in relazione alle modalità di determinazione del prezzo di base d'asta degli immobili pignorati, alla eventuale sanabilità delle irregolarità edilizie riscontrate e alla costituzione dei lotti di vendita, rimandando alla relazione di consulenza estimativa precedentemente depositata.

Resta sempre disponibile a fornire eventuali altre delucidazioni ove il G.I. lo ritenesse necessario.

Siracusa 10/07/2023

IL C.T.E.

(Dott. Ing. Marco Catinella)

