

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 474/2019

ERNOLD NPL 2017 S.R.L.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

G.E. DOTT. NELLY GAIA MANGIAMELI

ESPERTO PER LA STIMA

DOTT. ARCH. MARIA GUARDIA MANULI



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Integrazione alla relazione tecnica dell'esperto Arch. Maria Guardia Manuli inerente la causa n° 474/2019, promossa da **Ernold NPL 2017 s.r.l.** contro il **debitore esecutato**.

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli comunicata tramite PEC in data 13/12/2021, la sottoscritta Maria Guardia Manuli veniva nominata per l'affidamento della Procedura Esecutiva Immobiliare. In data 11/08/2022 la sottoscritta ha depositato la relazione tecnica rispondendo ai quesiti posti. A seguito delle richieste di chiarimenti del 16/02/2023 e del 21/03/2023 da parte del G.E. si rappresentano le seguenti precisazioni.

2. RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI

2.1 ACCERTARE LA CONFORMITÀ DEL BENE DI CUI AL LOTTO 1

Premesso che dalla consultazione degli atti di provenienza del bene identificato al Lotto 1, secondo quanto indicato nell'atto di donazione del 06.03.2002, l'immobile pignorato è stato realizzato a seguito di Concessione edilizia n° 515 del 21/11/1980, successive varianti n° 351 del 29/06/1984, n° 508 del 23/09/1989 e certificato di abitabilità rilasciato il 04/05/1990.

A seguito di istanza all'Archivio Generale del Comune di Catania, sono state fornite copie dei Provvedimenti edilizi n° 515 del 21/11/1980 e n° 351 del 29/06/1984 (*Cfr. All. 1*) e nulla sul provvedimento n° 508, che secondo quanto comunicato per le vie brevi, sembrerebbe essere errato. Tali documenti sono stati trasmessi privi degli elaborati grafici e della relazione tecnica facenti parte integrante del provvedimento edilizio, nonostante la richiesta sia stata effettuata per l'intero fascicolo edilizio. Alla luce di quanto sopra è stata effettuata una nuova istanza alla Direzione Urbanistica Gestione del Territorio del Comune di Catania (prot. n° 192469/2022), corredata di tutti gli elementi necessari per la ricerca del fascicolo e degli allegati di rito previsti. Tale istanza non ha avuto seguito e pertanto è stata fatta richiesta di riesame (prot. n° 330799/2022) alla quale è stato dato riscontro da parte del Segretario Generale del Comune di Catania (*Cfr. All. 2*) ma nulla, ad oggi, è stato fornito da parte dell'Ufficio di competenza. Si precisa che in data 01/03/2022 (prot. n° 347533) è stata inviata una nuova comunicazione di sollecito al Segretario Generale che, alla data odierna, non ha avuto riscontro.

Ad oggi la sottoscritta è in possesso solo dei Provvedimenti edilizi n° 515 del 21/11/1980 e n° 351 del 29/06/1984, relativi all'intero complesso sito in via Claudio Claudiano. **Le planimetrie e la relazione tecnica allegate al titolo abilitativo costituiscono l'elemento fondante della verifica della conformità urbanistica, e quindi in assenza di tale dato non è possibile accertare la legittimità urbanistica dell'immobile.**



In esito alla Sua richiesta, alla data attuale la sottoscritta non è stata messa nella possibilità di poter aver riscontro alle richieste di accesso agli atti, conseguentemente **si chiede l'intervento della S.V. al fine di poter riscontrare con correttezza e certezza quanto richiesto.**

2.2 VALUTARE LA PIENA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

L'immobile identificato catastalmente al N.C.E.U del Comune di Catania al Foglio 7 part. 2117 sub 3, ed esattamente l'intera villa sita in Catania via Claudio Claudiano n° 14 – Pal. D sub 3, è di **proprietà del debitore esecutato, ma il diritto di abitazione appartiene al sig. [REDACTED]**

LOTTO 2

L'immobile identificato catastalmente al N.C.E.U del Comune di Catania al Foglio 69 part. 18411 sub 158 è di **proprietà del debitore esecutato, ma il diritto d'uso appartiene al sig. [REDACTED]**

Nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato come **"Piena proprietà della bottega sita in Catania Piazza Trento n. 2, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 69, particella 18411 sub 158"**, ma alla data odierna, a seguito di interventi edilizi effettuati dall'attuale conduttore risulta unificato con i sub limitrofi identificati ai nn° 159 e 165, fermo restando la propria autonomia fiscale.

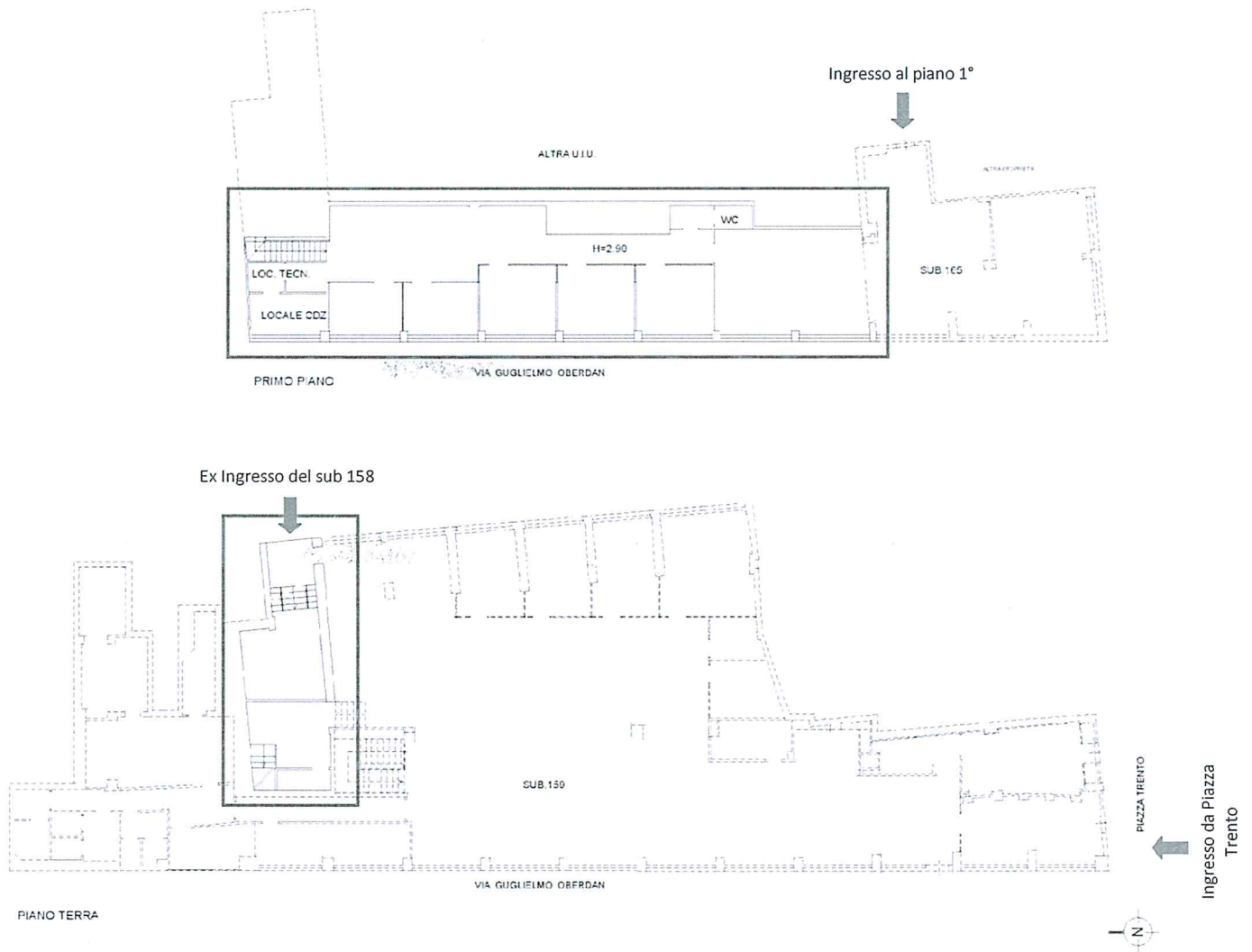
Le proprietà dei sub 158, 159 e 165 restano distinte, ma ai fini urbanistici rappresentano un'unica unità immobiliare. I sub 159 e 165 sono di proprietà di terzi e non sono oggetto di pignoramento (Cfr. All. 3 e 4).

Catastalmente gli immobili sono così identificati:

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	69	18411	158	1		C/1	6	182 m ²	217 m ²	€ 6.448,07
	69	18411	159	1		C/1	6	535 m ²	618 m ²	€ 18.954,48
	69	18411	165	1		C/1	6	86 m ²	102 m ²	€ 3.046,89
Indirizzo		PIAZZA TRENTO n. 2, piano T- 1								
ANNOTAZIONE DI IMMOBILE: PORZ. DI UIU UNITA DI FATTO CON I SUB. 159 E 165 - RENDITA ATTRIBUITA AI SOLI FINI FISCALI.										

Nella planimetria catastale, infatti, la bottega è graficamente riprodotta per intero, ma il sub 158 (oggetto di pignoramento) è rappresentato con linea continua, gli altri sub 159 e 165 (non oggetto di pignoramento) sono rappresentati con linea tratteggiata. Per facilità di comprensione si allega di seguito uno schema con indicazione delle aree pignorate in rosso.





Si precisa che, anche se il sub 158, a seguito di fusione con gli altri sub ha perso la sua autonomia funzionale e reddituale, la stima è stata effettuata solo sulla porzione di bottega interessata dal pignoramento (sub 158), infatti, la bottega nella sua totalità (sub 158 + 159 + 165) misura circa 1.085 m² la porzione interessata dal pignoramento, il sub 158, misura circa 260,00 m².

2.3 QUANTIFICARE IL COSTO DELLE OPERE PER IL RISPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile pignorato, nello stato in cui attualmente versa è **facilmente e comodamente divisibile dagli altri sub non oggetto di procedura esecutiva**, ma poiché, come rappresentato nella planimetria allegata, all'interno del sub 158 ricade la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, **questa operazione comporterebbe il frazionamento di tutte le tre proprietà.**

Per rendere indipendente ed autonomo l'immobile è necessario quantificare sia il costo delle opere edili ed impiantistiche sia il costo delle pratiche urbanistiche e catastali, che da una stima sommaria ammonterebbero a circa:

- Opere edili ed impiantistiche per la realizzazione di muri divisorii, ripristino vecchio accesso e



separazione degli impianti tecnici (eccetto l'impianto termico/climatizzazione centralizzato che potrà essere destinato ad un solo sub), a corpo circa	€ 30.000,00
- Costi per pratica urbanistica (oneri del tecnico e diritti vari), circa	€ 3.000,00
- Costi per pratiche catastali (oneri del tecnico e diritti vari x n° 3 immobili), circa	€ 2.000,00
per una stima totale di circa	€ 35.000,00

Si precisa che la realizzazione di tali opere comporterebbe anche una svalutazione dell'immobile oggetto di pignoramento (e conseguentemente anche del sub 165), che non avendo più accesso diretto da Piazza Trento, non avendo più affaccio su strada ed essendo collocato al piano primo, **perderebbe le sue caratteristiche commerciali di bottega.**

La sottoscritta ritiene necessario evidenziare anche che **alla data del pignoramento (23/05/2019) la bottega era già nello stato di fatto attuale.** L'immobile infatti è occupato da terzi a seguito di contratto di locazione ad uso diverso da quello di abitazione con formula 6+6, dal 01/10/2017 ed in scadenza il 30/09/2023, tacitamente prorogato fino al 30/09/2029 (vedasi Contratto di locazione allegato alla Consulenza tecnica e all'istanza del 28/10/2021). Le opere di ristrutturazione e fusione sono state realizzate dal conduttore con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) del 14/06/2018 prot. 234108/2018 e variazione catastale del 24/01/2019 protocollo N. CT0011002 in atti dal 25/01/2019 - DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI UI (N. 2193.1/2019) (vedasi Visura e planimetria catastale allegata alla Consulenza tecnica). Inoltre, secondo quanto indicato sul contratto di locazione (vedasi art. 5), il conduttore si obbliga a "provvedere – se richiesto a fine locazione – alla separazione delle singole Proprietà, erigendo il muro divisorio ed eliminando le relative strutture di collegamento verticale con proprietà di terzi".

3. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato conferitogli, in chiarimento ed in risposta alle osservazioni delle parti, l'esperto rassegna la presente integrazione, composta da n° 5 pagine e dai seguenti allegati:

1. Lotto 1 - Provvedimenti edilizi n° 515 del 21/11/1980 e n° 351 del 29/06/1984;
2. Lotto 1 - Riscontro da parte del Segretario Generale del Comune di Catania (prot. n° 330799/2022);
3. Lotto 2 - Visura catastale dell'immobile identificato al Foglio 69 part. 18411 sub 159;
4. Lotto 2 - Visura catastale dell'immobile identificato al Foglio 69 part. 18411 sub 165;

Catania lì 29/03/2023

L'esperto stimatore
Dott. Arch. Maria Guardia Manuli



