

Dott. Arch. Vincenza Oliveri
Via G. Verdi n. 165
Catania (CT)
Cell. 328/8434547

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

PRO. ES. IMM. R.G. n. 35/2017

promossa da

[REDACTED]

convenuto

[REDACTED]

G.E. Dott.ssa M. A. Chisari

C.T.U. INTEGRATIVA

(su richiamo disposto il 09.12.2019)

C.T.U.

Dott. Arch. Vincenza Oliveri



1) Premessa

Con provvedimento del 09.12.2019, il G.E. ha disposto il richiamo della sottoscritta c.t.u. al fine di *“chiarire meglio il valore dell’immobile 2, con riferimento alla sua insabibilità, in particolare se debba essere demolito, e pertanto indicare anche il valore dell’area, dichiarare altresì lo stato di occupazione dei due beni”*.

2) Risposta relativa ai quesiti sull’immobile 2

Il bene 2, è costituito da una villetta con pertinenziale piscina, sita in San Giovanni La Punta, avente accesso da Via Rosario Livatino n. 15 (Traversa di Via Monaci Mantia). Il bene è stato edificato, in totale assenza di titolo abilitativo, lungo confine nord-ovest della medesima particella catastale ove è stato edificato, invece con regolare concessione edilizia, l’immobile 1 (c.f. Comune di San Giovanni La Punta, foglio 2, particella 779, sub 2).

L’immobile 2 non ha naturalmente evidenza catastale.

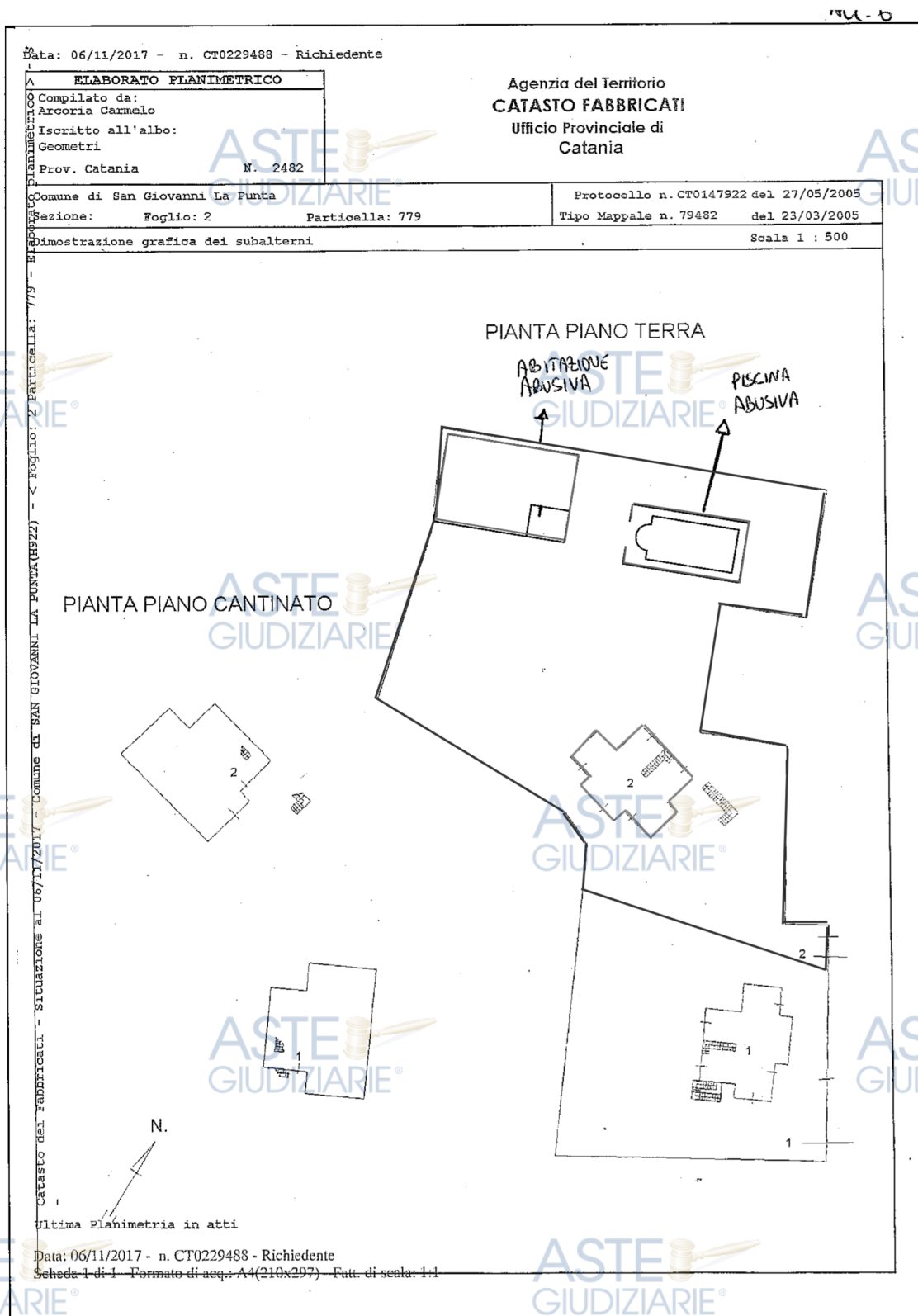
Si riporta la planimetria catastale dell’immobile 1, nel quale la sottoscritta ha evidenziato la presenza dell’immobile 2 (all. 3 perizia di stima).

In blu, è riportata l’intera particella di proprietà dell’esecutato (foglio 2, particella 779, sub 2)

In verde, è rappresentato l’immobile 1, regolarmente edificato.

In rosso, è rappresentato l’immobile 2, costituito da villetta e pertinenziale piscina, totalmente abusivi.





L'immobile ha destinazione abitativa ed è composto da 4 vani, cucina abitabile, bagno, lavanderia e corridoio. Il tutto per una superficie coperta netta di circa 120 mq. All'esterno è presente una loggia di circa 16 mq.

Antistante l'immobile, è presente una piscina scoperta di circa 94 mq.

Per una rappresentazione fotografica del bene si rinvia al rilievo fotografico allegato sub 13 alla perizia di stima, foto 16-32.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni La Punta è emerso che l'immobile 2 (villetta + piscina) sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia.

Per vero, il dante causa dell'esecutato ottenne i titoli abilitativi per edificare l'immobile 1, e segnatamente:

- concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di San Giovanni La Punta prot. gen. n. 25570 dell'11.08.2003, registro concessioni n. 33/2003 (ALL. 8 perizia di stima);
- variante prot. gen. n. 13549 del 14.05.2005, registro concessioni n. 18/2005 (ALL. 9 perizia di stima), per la quale è stato rilasciato il N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. prot. n. 12074/05 del 18.01.2006 (ALL. 10).

Con atto in notar Achille Muscarà del 31.05.2006 (all. 2 perizia di stima), l'esecutato acquistò l'immobile 1 e, successivamente, realizzò nella stessa particella acquista l'immobile 2, senza tuttavia chiedere il titolo abilitativo, neppure in sanatoria.

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico di San Giovanni La Punta è emerso che i manufatti abusivi (villetta e piscina) non sono sanabili sulla base dei vigenti strumenti urbanistici, neppure considerando gli strumenti di favore previsti per le vendite in sede esecutiva.

Nella specie, non risulta applicabile il D.L. 269/2003, in quanto le opere sono



state realizzate dopo il 31 marzo 2003, come si evince dai documenti acquisiti e dalla successione di foto aeree prodotte sub 11 e 12 della perizia di stima. Da detti documenti emerge infatti che l'esecutato: nel mese di maggio 2006, aveva edificato l'immobile 1 (assentito); nel mese di marzo 2007, aveva effettuato lo scavo per la piscina (abusiva); nel mese di luglio 2009, aveva completato la piscina; solo nel mese di luglio 2013, aveva edificato anche la villetta (immobile 2) (abusiva).

Pertanto, sia la villetta sia la pertinenziale piscina devono essere demolite.

Il costo della demolizione è stato quantificato in perizia.

Quanto al valore dell'area, che si chiede di quantificare in questa sede, si stima che lo stesso possa essere di circa 70€/mq, tenuto conto del mercato immobiliare della zona per beni di analoga tipologia. Pertanto, si stima che l'area di sedime dei manufatti abusivi possa avere un valore di complessivi € 17.500,00.

3) Risposta relativa allo stato di occupazione dell'immobile 1 e dell'immobile 2

Al momento del sopralluogo l'immobile 1 era abitato dall'esecutato e dalla moglie, mentre l'immobile 2 era abitato dalla figlia dell'esecutato con la sua famiglia. La piscina era in disuso.

Catania, li 29.10.2020

il C.T.U.

