

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

[REDACTED]

convenuto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. INTEGRATIVA

(su richiamo disposto il 09.12.2019)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.

Dott. Arch. Vincenza Oliveri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag 1 di 5

proc. es. imm. r.g. 35/2017



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.

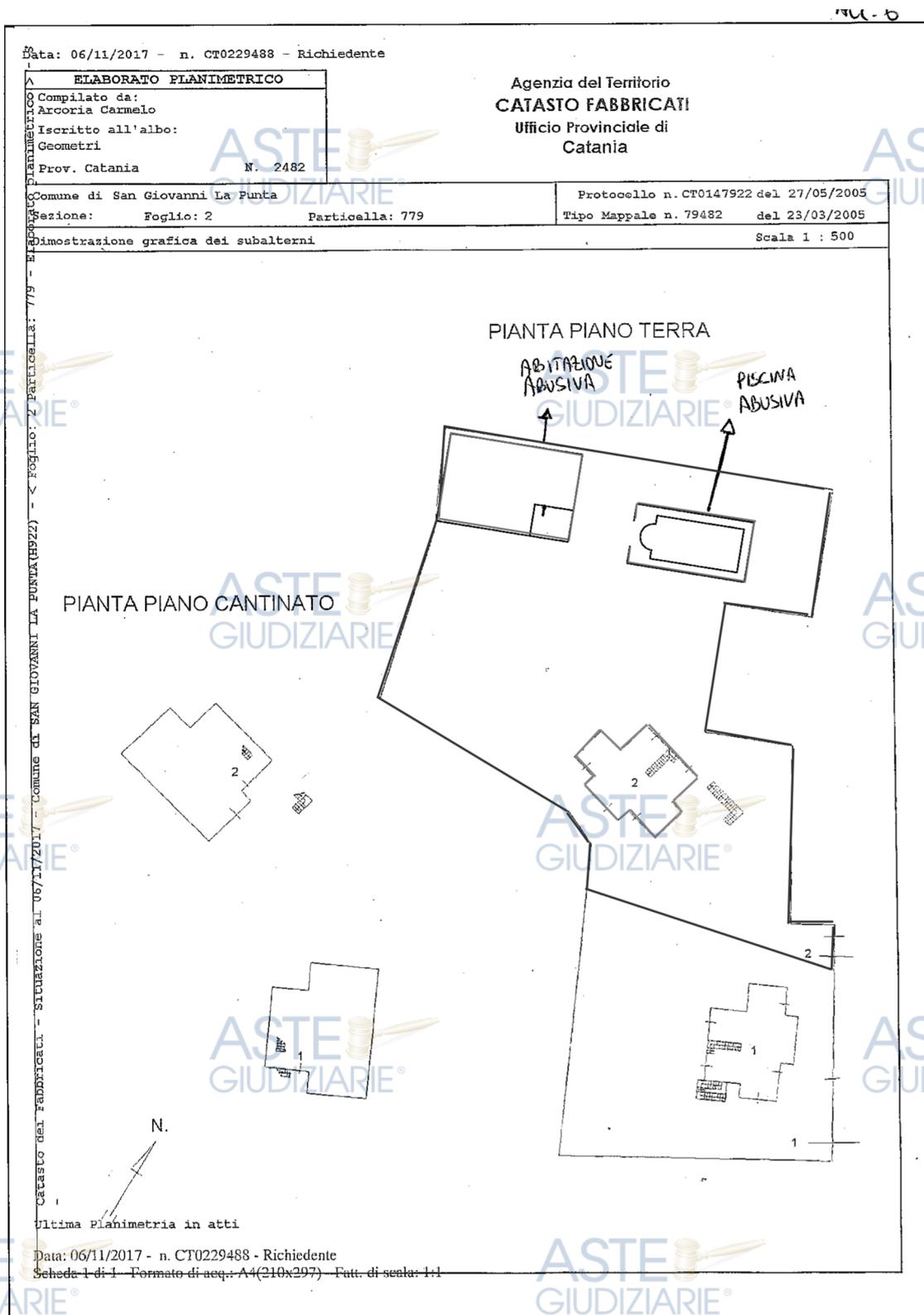
Si riporta la planimetria catastale dell’immobile 1, nel quale la sottoscritta ha evidenziato la presenza dell’immobile 2 (all. 3 perizia di stima).

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'executato: 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'executato e dalla moglie, mentre l'immobile 2 era abitato dalla figlia dell'executato con la sua famiglia. La piscina era in disuso.

Catania, li 29.10.2020

il C.T.U.

Dott. Arch. Vincenza Oliveri

