

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile

Giudice Esecutore: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1071/18 promossa da Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nei confronti della debitrice esecutata.

RELAZIONE INTEGRATIVA

Consulente Tecnico: Dott. Ing. Alessandro Nicosia



INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Con decreto del 04/05/2022, notificato il 05/05/2022, la S.V.I. richiamava il sottoscritto Ing. Alessandro Nicosia per invitarlo “a precisare, con breve relazione scritta da produrre entro 15 gg. dalla data di comunicazione del presente provvedimento, limitatamente al lotto n. 2 dell’elaborato peritale data di inizio e di fine lavori dell’opera costruita dal vicino sulla particella di terreno pignorata, nonché eventuali iniziative giudiziarie od opposizioni compiute dall’esecutata contro il costruttore”.

Si precisa innanzitutto che l’edificazione del fabbricato, ad oggi incompleto, sulla particella 1251 pignorata afferente il lotto n. 2 della redatta perizia di stima è stata compiuta dalla debitrice eseguita. Infatti, come da documento allegato alla stessa perizia, l’U.T.C. del Comune di Ragalna ha rilasciato alla medesima in data 17/12/2015 il Permesso di Costruire N. 27 - Pratica N. 2222 - Prot. N. 3156, mediante il quale ha autorizzato la costruzione di un edificio residenziale ricadente sulle aree di sedime individuate dalle particelle 363, 1251 (oggetto di pignoramento) e 1252, a quella data tutte di proprietà della debitrice.

A fronte del provvedimento suddetto la debitrice ha dato comunicazione all’U.T.C. dell’inizio lavori in data 15/12/2016, come accertato di persona durante le indagini condotte e come si evince dalla comunicazione Prot. N. 3185 del 23/03/2017, anch’essa allegata alla perizia di stima, trasmessa dall’U.T.C. alla debitrice, in seno alla quale il medesimo ufficio intimava alla ditta intestataria del Permesso di Costruire di produrre entro e non oltre 15 giorni da quella data copia della notifica preliminare, del D.U.R.C. delle imprese e dei lavoratori autonomi e della comunicazione di fine lavori in relazione al cantiere in oggetto, pena la revoca del Permesso di Costruire e quindi la revoca all’autorizzazione a proseguire i lavori.

Lo scrivente ha accertato in corso di operazioni peritali che i suddetti lavori sono stati definitivamente interrotti proprio a seguito di quella comunicazione in quanto la documentazione richiesta non è mai stata trasmessa all’U.T.C. Segue pertanto che la data di fine lavori coincide proprio con il 07/04/2017, ossia il termine ultimo di quindici giorni a decorrere dal 23/03/2017 prescritto dall’U.T.C.

Ad oggi, inoltre, due delle tre particelle sulle quali ricade il manufatto in cemento armato, segnatamente la 363 e la 1252, non risultano più di proprietà della debitrice, e dalle verifiche condotte presso l’U.T.C. non risultano iniziative giudiziarie o opposizioni dell’esecutata contro il costruttore, nel caso in specie contro le ditte proprietarie delle particelle anzidette dopo la data di fine lavori del 07/04/2017, o comunque dopo la data di



trasferimento della proprietà delle medesime. Come chiarito in precedenza, infatti, i lavori sono stati iniziati e hanno avuto seguito per conto della debitrice eseguita fino alla data del 07/04/2017.

Ritengo con la presente di aver assolto completamente l'incarico ricevuto, e resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

L'esperto stimatore
Dott. Ing. Alessandro Nicosia

