

PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO

L.3/2012 R.SOVR.16/2021

Debitori istanti :

[REDACTED]

Oggetto : **Comunicazione di correzione CTU Ing. Rodolfo Urbani**

Il sottoscritto ing. Rodolfo Urbani n.q. di ctu , facendo seguito alle indicazioni dell'avv. Giuseppe Melazzo n.q. di custode della necessità (prima della vendita) di dover effettuare verifiche sulla regolarità (esterna) dell'appartamento , si è recato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Torregrotta ed ha appurato la presenza effettiva di alcuni abusi edilizi che interessano l'appartamento in questione (parti esterne) non segnalati in precedenza.

In particolare si fa presente che a correzione e sostituzione di quanto riportato in consulenza trasmetto la corretta situazione urbanistica dell'appartamento e la relativa situazione catastale :

**Conformità Urbanistico edilizia**

- L'appartamento si conferma è stato realizzato in virtù della concessione edilizia 1554 rilasciata dal Comune di Torregrotta in data 25/11/1986 – in seguito è stata rilasciata una variante prot. 1792 del 16.05.1988 (vedi allegato "a") ed infine il fabbricato si conferma è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 26/06/1991 prot. 3711 (vedi allegato "b") .

Come già citato nel balcone lato cucina è presente una chiusura in alluminio e vetro non autorizzata tuttavia il balcone stesso della cucina risulta essere stato allungato rispetto a quanto presente in progetto ed ancora l'altro balcone (lato sog./pranzo - camera da letto) è stato unificato ed infine il balcone zona lato strada ovvero lato Nord è stato allungato (il tutto per come visibile da un confronto tra la planimetria di progetto allegato "c" e lo stato dei luoghi già documentato a mezzo foto in atti nonché la planimetria catastale in atti nei punti interessati). Stante gli abusi esterni rinvenuti , la tipologia degli stessi , la cui sanabilità comporta spese certe di una certa consistenza e risultati non certi (dovendo la pratica passare per il Genio Civile e verosimilmente anche a Palermo art. 25), si ritiene economicamente più vantaggioso il ripristino dei luoghi con demolizione delle parti difformi (compreso la chiusura) il cui costo complessivo (tutto incluso, compreso trasporto ed oneri di conferimento a discarica ) si stima in  
.....**euro 6.000,00**

**Conformità catastale**

- La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi a meno delle seguenti difformità : nel balcone ad ovest lato cucina è presente una chiusura in alluminio e vetro non autorizzata ed ancora la sagoma terminale del balcone lato nord segue l'andamento della parte esterna inclinata . Tuttavia stante la situazione urbanistica riscontrata all'esterno ovvero nei balconi si dovrà dapprima ripristinare lo stato ante (demolendo parte degli stessi e la stessa chiusura in vetro) e poi procedere ad un docfa per sistemare la situazione il cui costo si presume essere pari a .....**euro 500,00**

**RIEPILOGO FINALE (CORRETTO)  
STIMA LOTTO N°1**

Il valore dell'appartamento esente da abusi edilizi è stato stimato (vedi ctu in atti ) nell'importo di..... **euro 96.693,75**  
A tale valore bisogna detrarre il valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali o similari insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria .....**euro 14.504,06**  
Per regolarizzazione urbanistica e catastale .....**euro 6.500,00**

**Prezzo a base d'asta (fg. 2 part. 364 sub. 9 Comune di Torregrotta)**  
.....**euro 75.689,69**

N.B. La presente relazione sostituisce quanto già depositato nella parte urbanistica e catastale oggi rivista .

**Messina, lì 20/11/2024**

**IL CTU  
Ing. Rodolfo Urbani**

