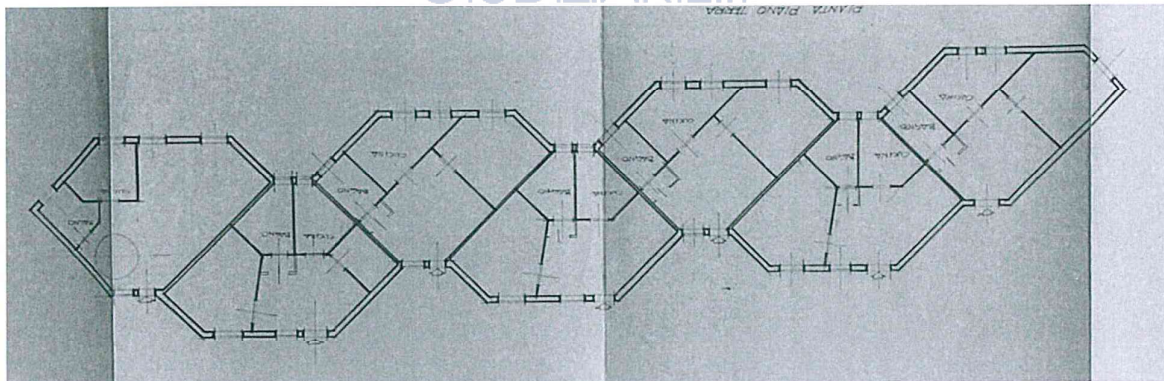
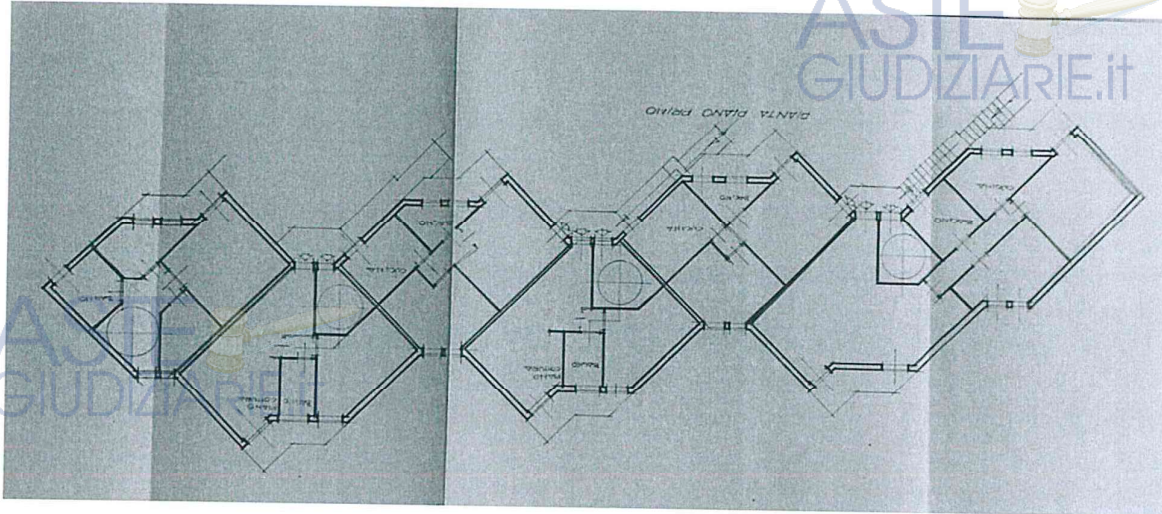


Planimetria generale con localizzazione del fabbricato su cui insistono i cespiti oggetto di pignoramento



Pianta piano terra variante approvata in data 26/10/1979



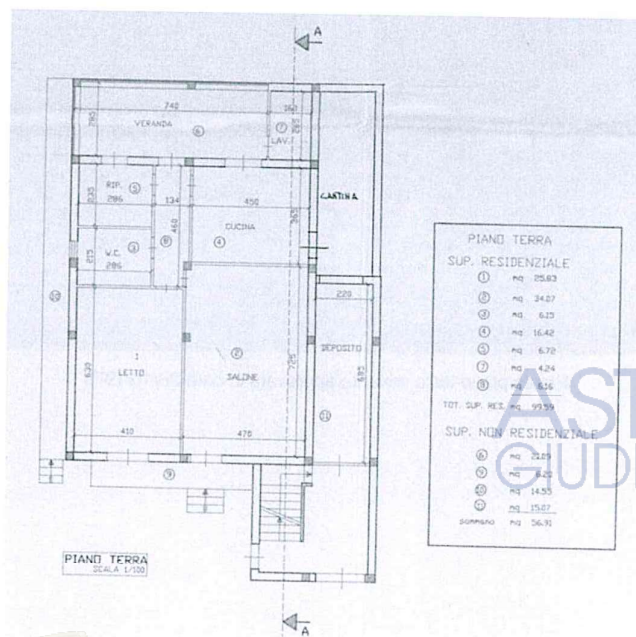


Pianta piano primo variante approvata in data 26/10/1979

Unità immobiliare in Misterbianco

Quanto oggetto di CTU costituisce la porzione più a est al piano terra di un fabbricato costituito da cinque piani fuori terra, realizzato con Concessione Edilia in sanatoria n.160 del 26/11/1997 rilasciata in ditta [REDACTED]. Il fabbricato è inoltre dotato del certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in data 15/06/2001.

Si riporta di seguito l'elaborato grafico assentito, con riferimento al piano terra, allegato alla C.E. in sanatoria n.160 del 26/11/1997.

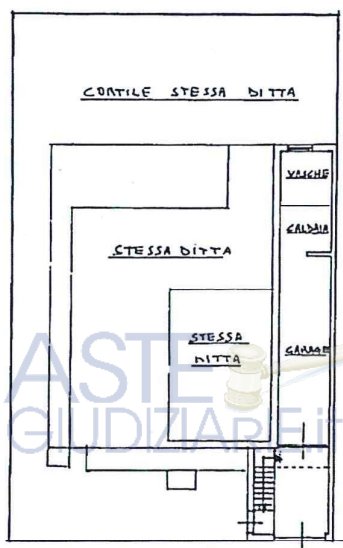


Elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria n.160/97



Dal confronto tra l'elaborato grafico assentito, lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, si riscontra quanto segue:

Con C.E. in sanatoria n.106/1997 veniva autorizzata la realizzazione di un locale deposito collegato ad un vano cantina, il tutto accessibile sia dall'androne scala a sud con ingresso dalla via Firenze, che dalla cucina dell'appartamento al piano terra oggi sub.6 (ex sub.1). La consistenza dei vani cantina e deposito sembrerebbe congruente con la superficie dell'originario identificativo catastale sub.5, pari a 28 mq. Si sottolinea come la planimetria catastale dell'originario sub.5, con presentazione del 02/02/1983, antecedente la C.E. in sanatoria, riferita ad immobile con categoria C/6 (box auto-autorimessa), presentava un unico ambiente con destinazione, procedendo da sud verso nord, garage, caldaia e vasche.



Planimetria catastale ex sub.5

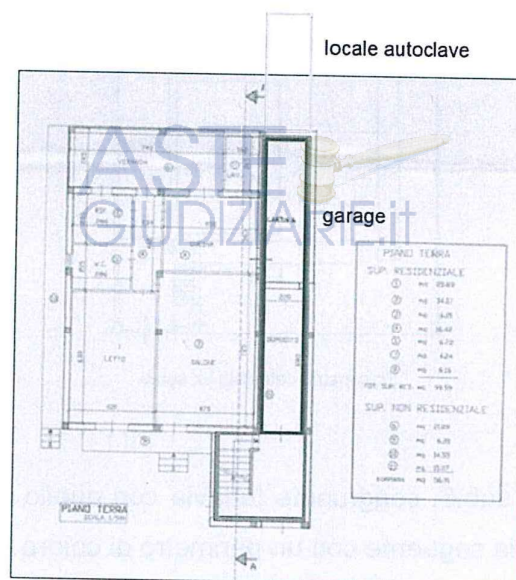
Il perimetro dell'originario sub.5, congruente tuttavia con quello della C.E. in sanatoria, è identificato nella planimetria seguente con un perimetro di colore blu.

A seguito di variazione per ampliamento e diversa distribuzione interna, del 2003, l'originario sub.5 ha subito un ampliamento per probabile accorpamento del volume fronte strada dal quale avviene l'accesso carrabile, ex androne, dove è presente la scala che conduce ai piani superiori ed il relativo portoncino di ingresso ai sovrastanti appartamenti (il corpo scala ed il portoncino non presentano compartimentazione dal vano garage). Il sub.5 è stato di conseguenza soppresso ed ha generato il sub.7 originariamente con superficie di 48 mq. Tale consistenza è identificata nella planimetria seguente con un perimetro di colore rosso.



Il sub.7 ha subito un ulteriore incremento della superficie per probabile accorpamento di un volume a nord, se pur in visura non si riscontrano alcuna variazione. Il volume a nord, vano autoclave, è un fabbricato ad unica elevazione con muratura in blocchi di cls vibrato e copertura a tetto ad unica falda con manto in tegole e struttura di supporto in legno, destinato al ricovero delle vasche idriche delle varie unità immobiliari e del relativo impianto autoclave. Il volume in ampliamento accorpato all'attuale sub.7 è identificato nella planimetria seguente con un perimetro di colore verde.

Si evidenzia come originariamente l'intero fabbricato risultava ad uso della sola famiglia [redacted] per cui del locale autoclave non se ne prevedeva una propria autonomia catastale. Successivamente le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato sono state vendute ad altre ditte di conseguenza il locale autoclave si configura oggi come un bene comune a tutti i cespiti che compongono il fabbricato se pur questi costituisca porzione dell'attuale sub.7 (a tal proposito l'accesso del locale autoclave in origine dal garage avviene oggi dalla corte dell'appartamento al piano terra - sub.6 -).



Elaborato grafico che riporta le variazioni rispetto a quanto assentito con C.E. in sanatoria n.160/97

Con riferimento agli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria, l'attuale sub.7, deriva da quindi da cambio di destinazione d'uso da deposito/cantina a garage, ampliamento a nord per realizzazione del vano autoclave, ed accorpamento del volume a sud fronte strada. Inoltre è stata chiusa la porta che collegava l'originaria cantina all'appartamento al piano terra (oggi sub.6).



In merito a tali varianti nessuna documentazione urbanistico-edilizia è stata rilevata come da dichiarazione del Responsabile del XI Settore Funzionale del Comune di Misterbianco. Si rileva inoltre per la quasi totalità del vano garage una copertura piana con sovrastante tetto in legno con manto in tegole, ad eccezione della porzione più a nord, per una profondità di circa 2,90 metri, dove è presente la sola copertura a tetto con struttura in legno e manto in tegole.

Ai fini cautelativi e prudenziali il volume in ampliamento a nord, privo di titolo edilizio, che si configura oggi come locale tecnico comune alle unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, verrà scorporato dalla valutazione del vano garage e considerato il suo valore d'uso. In merito alle variazioni in precedenza descritte si considera la presentazione di una CILA in sanatoria o altro titolo equipollente, a discrezione dell'ufficio tecnico comunale, con relativo aggiornamento catastale.

Unità immobiliari in Catania tra la via Sant'Angelo Custode e la piazza Federico di Svevia

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione con planimetrie catastali che riportano come data di presentazione il 01/01/1962, tuttavia per tipologia costruttiva e materiali utilizzati questi potrà essere ascritto a data antecedente il 1942.



Immagini d'epoca del fabbricato in oggetto

Per tale fabbricato è stato presentato allo Sportello Unico per le Imprese in data 15/02/2006, in ditta [REDACTED] un progetto di ristrutturazione, recupero e rifunzionalizzazione ad albergo. Il progetto veniva trasmesso dallo Sportello alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania in data 20/02/2006 con prot.38396, per il rilascio del N.O. di Competenza necessario per l'avvio del procedimento unico.

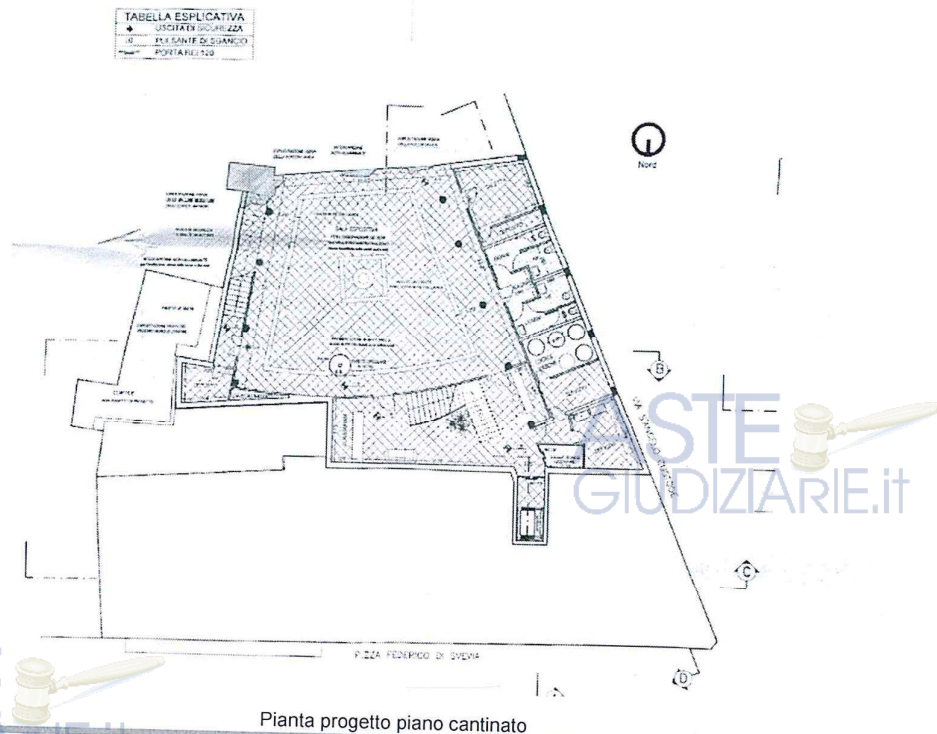


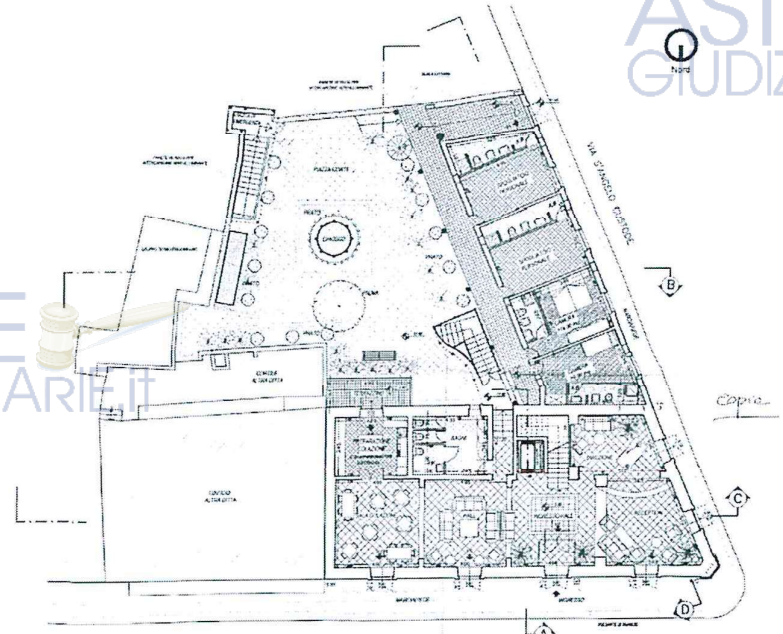
In merito a tale progetto la Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania ha emesso riscontro soprintendenziale in data 08/06/2005 con prot.5926/S.I ed in data 05/12/2006 con prot.2800/S.I./A e la predisposizione di un provvedimento soprintendenziale, trasmesso con vettore 21/11/2007 n.107 prot.3571, che riporta: *...Congiuntamente con il dirigente dell'U.O.XVII, ho pertanto predisposto, in coerenza con l'attività istruttoria finora svolta, un motivato provvedimento di diniego che individua con chiarezza le molteplici criticità del progetto ed indica le soluzioni da perseguire.* In data 25/07/2007 con prot.892 venivano depositati presso la S.BB.CC.AA. di Catania, da parte di ██████████ gli elaborati integrativi in ottemperanza a quanto indicato nel provvedimento prot.2800 del 05/12/2006 ed in data 29/02/2008 con prot.885/Area veniva emesso il parere favorevole condizionato da parte della S.BB.CC.AA.

In data 05/12/2006 con prot.8986, part.21633, Il Comando dei Vigili del Fuoco in merito all'esame progetto esprimeva, in linea di massima e per quanto di competenza, parere favorevole condizionato con richiesta di presentazione del progetto esecutivo.

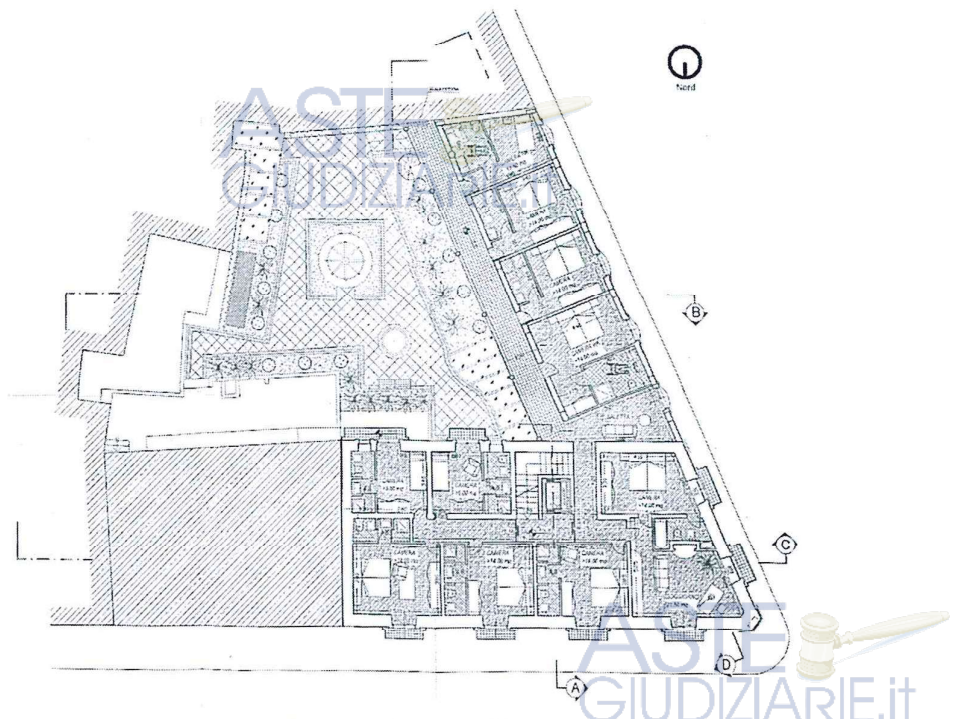
Con riferimento al progetto sopra descritto non è stato riscontrato in fascicolo l'espletamento del procedimento unico da parte dello S.U.A.P. e tantomeno il Comune di Catania ha fornito informazioni in merito a tale procedimento.

Si sottolinea inoltre come i lavori di fatto non risultano avviati e gli eventuali titoli risultano ormai scaduti.



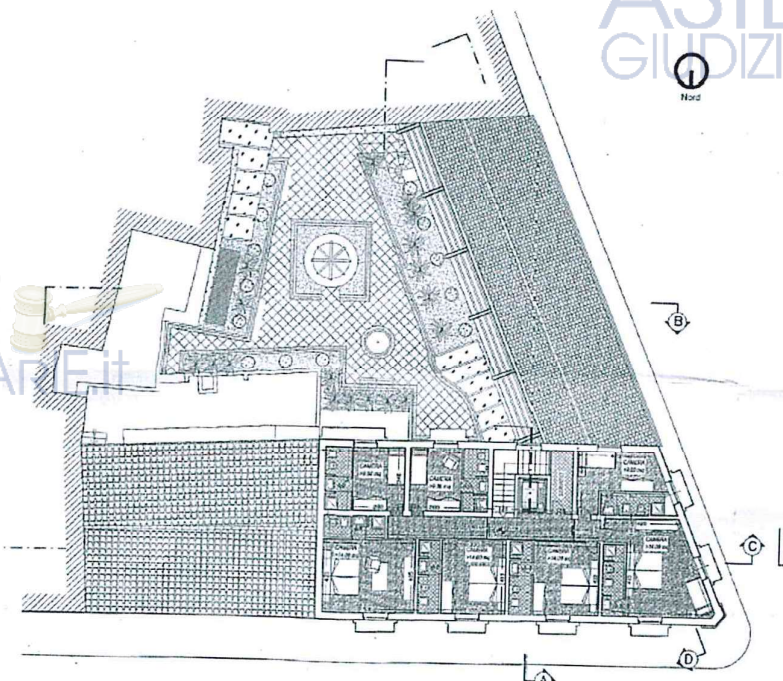


Pianta progetto piano terra



Pianta progetto piano primo

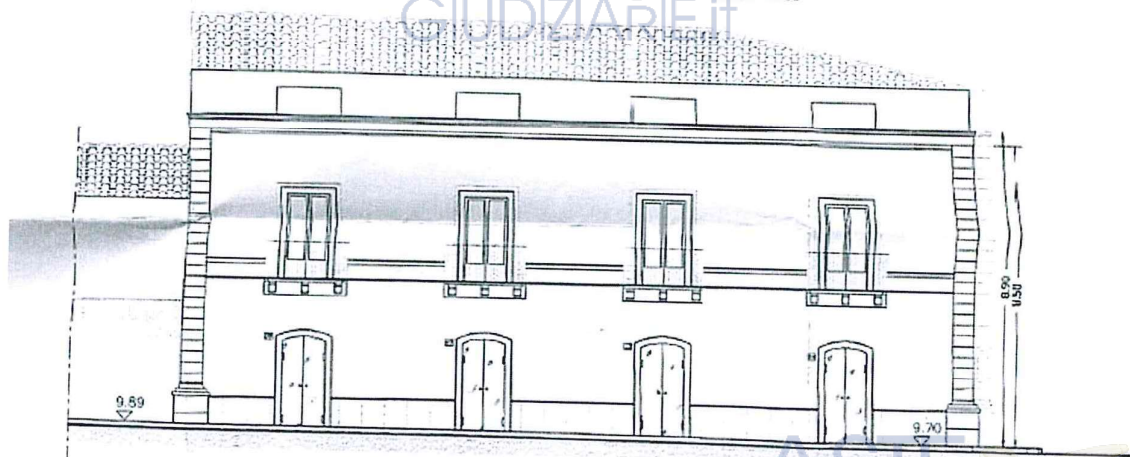




Pianta progetto piano secondo

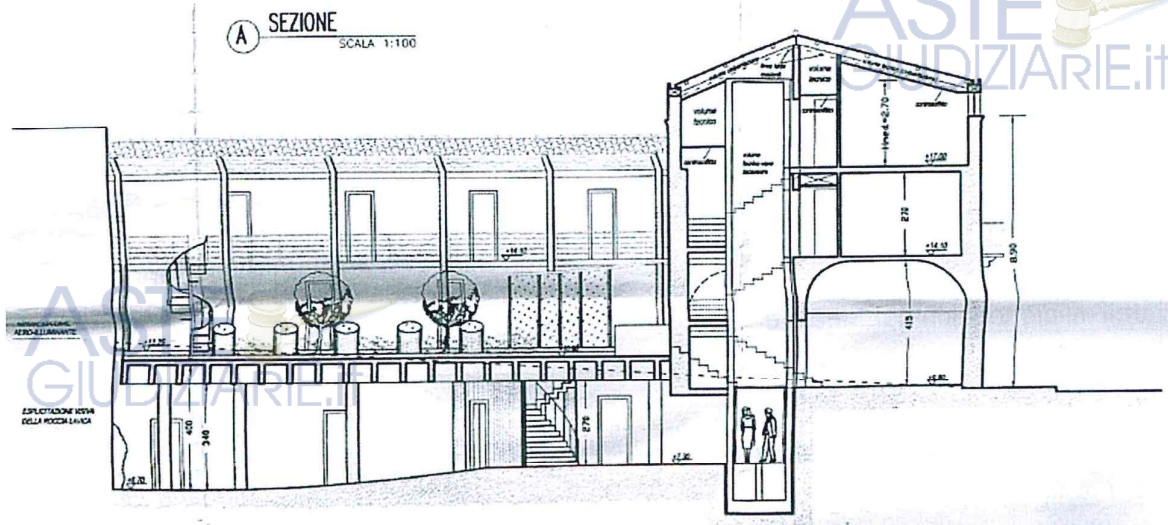
PROSPETTO SU P.ZZA FEDERICO DI SVEVIA
(LAT0 NORD)

SCALA 1:100



Prospetto su piazza Federico di Svevia





Vista di una sezione



Vista di una sezione

Si sottolinea come tutte le informazioni urbanistico edilizie riportate nella presente relazione sono state desunte dalla sola documentazione messa a disposizione dagli uffici competenti anche in relazione alle restrizioni COVID.



Deprezzamenti ai fini urbanistico-edilizio e catastali.

Garage in via Firenze in Misterbianco

Descrizione	Somme previste orientative ed approssimative
In merito alle variazioni per cambio di destinazione d'uso ed accorpamento del volume a sud, etc. si considera la presentazione di una CILA in sanatoria o altro titolo equipollente a discrezione dell'ufficio tecnico comunale e relativo aggiornamento catastale.	€ 3.500,00
Totale spese	€ 3.500,00

Tutti gli importi sopra citati sono da considerarsi **assolutamente approssimativi e orientativi** e non considerano sanzione, ulteriori diritti ed oneri se dovuti, presentazione di SCA, etc. Si precisa come l'eccedenza agli importi sopra citati, di qualsiasi entità, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Per i restanti cespiti eventuali spese di natura urbanistico-edilizia e/o amministrativa, di qualsiasi entità, resteranno a carico dell'aggiudicatario.

3.10 Quesito J

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Non si tratta di immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo. Per problematiche di carattere urbanistico-edilizi si rimanda al precedente capitolo 3.9.

3.11 Quesito K

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L.269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi; Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Essendo le ragioni del credito successive al 2003, gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985. In merito agli aspetti urbanistico-edilizi si rimanda tuttavia a quanto riportato nel capitolo 3.9.

3.12 Quesito L

In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

In merito agli aspetti urbanistico-edilizi si rimanda al capitolo 3.9 nel quale sono riportati i costi relativi alle difformità riscontrate.

