Ist. n. 10 dep. 06/04/2023

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)
[redacted]

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.93/2016 R.G.Es.

Promossa da [redacted]

nei confronti di [redacted]

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Firmato Da: URSIDA ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ff988867988bf6d2e2564d67072a698

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)
[redacted]

1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Sassari 3B, Catania (CT), con Decreto di Nomina del 13/07/2020, notificato dal Tribunale di Catania a mezzo PEC del 14/07/2020, veniva nominata, dall'Ill.mo Giudice Nelly Gaia Mangiameli, C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.93/2016 R.G.Es. promossa da [redacted] nei confronti di [redacted].

Nel corso dell'espletamento del mandato – come pedissequamente descritto in "*Allegato 6 – Nota Esplicativa*" alla CTU depositata in data 30/01/2021 – la scrivente, a fronte di numerosi solleciti e richieste, non veniva messa dall'UTC di Catania nelle condizioni di accedere alle pratiche urbanistiche relative al bene esaminato.

Su successivo impulso del creditore, con istanza del 21/02/2023, il Giudice dell'Esecuzione richiedeva al CTU integrazione dell'elaborato peritale.

Il CTU, in data 03/03/2023, inviava al comune di Catania nuova PEC di richiamo agli adempimenti connessi all'Accesso agli Atti, allegando Istanza del Creditore e Richiamo del Giudice, oltre che copia dei versamenti effettuati in fase di prima richiesta di Accesso Atti (*cfr. Allegato 4.1*).

In data 22/03/2023 otteneva finalmente un appuntamento in presenza presso la sede di Via Biondi, e la consegna del materiale documentale necessario alle verifiche urbanistiche (*cfr. Allegati 6.1 e 6.2*).

Visionata la pratica urbanistica, il CTU integrava la Consulenza Tecnica d'Ufficio.

INTEGRAZIONE SOSTITUTIVA DEL QUESITO "I" ALLA CTU DEPOSITATA IN DATA 30/01/2021 1 (in grigio, le parti di paragrafo ad integrazione/sostituzione)

I - ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità

L'appartamento ed il garage oggetto di procedura esecutiva sono parte di uno stabile condominiale sito a Catania, nel quartiere di Librino (contrada Cardinale), facente parte della cooperativa edilizia *La Goletta 80*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: URSIDA ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ff988867988bf6d2e2564d67072a698

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)
[redacted]

La Cooperativa è stata regolarmente edificata Concessione Edilizia n.745 del 05/01/1982 - prorogata con Provvedimento n.229 del 12/04/1986 – e successiva Variante n.317 del 08/06/1987.

E' altresì presente Certificato di Collaudo Statico, depositato al Genio Civile con posizione n.17819 del 16/10/1987

Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di pignoramento, si conferma quanto già rilevato in perizia: in sede di accesso sui luoghi, all'interno della residenza è stata riscontrata una lieve difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, consistente nella diversa distribuzione di alcuni spazi interni e nella presenza di due strutture precarie su balconi pertinenziali. Più precisamente la tramezzatura tra il vano salone e il disimpegno di ingresso è stata ridotta ad un'altezza di circa un metro, ed è stata eliminata la porta corrispondente; inoltre la parete divisoria tra salone e cucina è stata trasformata, mediante eliminazione di una porta a battente e la realizzazione di un'ampia finestra fissa in vetro mattoni (*cfr. FO-L1-8, Allegato 6.2 ed Allegato 8.1*). Infine sono state realizzate due verande, una in corrispondenza del balcone con accesso da salone e cucina, l'altra in corrispondenza del balcone con accesso dalla lavanderia (*cfr. FO-L1-13, FO-L1-14 ed Allegato 8.2*).

INTEGRAZIONE SOSTITUTIVA DEL QUESITO "I" ALLA CTU DEPOSITATA IN DATA 30/01/2021 1 (in grigio, le parti di paragrafo ad integrazione/sostituzione)

J - VERIFICHI, INOLTRE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA 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 5^ comma 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota

Per quanto riferito al punto "I", in merito alle lievi difformità riscontrate, compatibili con le prescrizioni vigenti in materia, si dovrà procedere alla loro regolarizzazione come di seguito indicato.

PRESENTAZIONE DI CILA TARDIVA (*ai sensi dell'art.3, D.Lgs. 222/2016 e dell'art.6bis D.P.R. 380/2001*) PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DI OPERE INTERNE.

Le difformità riscontrate consistono in opere di manutenzione straordinaria, e precisamente diversa distribuzione di alcuni spazi interni e alla presenza di due verande in corrispondenza ai balconi della lavanderia e del salone. Le succitate opere, prima della realizzazione, avrebbero dovuto essere denunciate mediante CILA (*come novellato dal D.P.R. N.380/2001 e dal successivo D.Lgs 222/2016*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: URSIDA ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4ff88867988bf6d2e2564d67072a698

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)
[redacted]

che ne costituisce ss.mm.ii.). Trattandosi di un intervento già ultimato, si può ricorrere al medesimo strumento normativo, ma applicando la penale di tardiva comunicazione, che comporta una sanzione amministrativa di euro 1.000,00. L'aggiudicatario, qualora volesse mantenere le opere descritte abusivamente realizzate, dovrebbe dunque regolarizzarle mediante presentazione di CILA tardiva e corresponsione della citata ammenda. **Complessivamente, per la regolarizzazione delle difformità distributive riscontrate - <u>comprese oneri e spese tecniche</u> – si stimano circa 1.800,00 €. La stima di cui al punto "M" verrà pertanto decurtata di tale somma.**

<u>CONCLUSIONI</u>

Per quanto rilevato negli elaborati Tecnici (*Allegato 6.1*) e Grafici (*Allegato 6.2*) alla Concessione Edilizia in Variante n.317 del 08/06/1987 per la realizzazione della cooperativa edilizia *La Goletta 80*, si riconferma integralmente il valore di stima ottenuto in fase di Deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Fanno parte integrante della presente i seguenti Allegati:

- ALLEGATO 4.1: Sollecito UTC per rilascio Atti con Allegato Richiamo del GE
- ALLEGATO 6.1: Elaborati Tecnici e Documentali costituenti C.E. in Variante n.317 del 08/06/1987
- ALLEGATO 6.2: Elaborati Grafici costituenti C.E. in Variante n.317 del 08/06/1987
- ALLEGATO 10: Atto di Compravendita del 27/11/2006, rep.36215 racc.19693, a rogito del notaio Marco Cannizzo

IL C.T.U.
Ing. Anna Ursida

Firmato Da: URSIDA ANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f388867988bf8d2e2564d67072a698

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009