

## TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedure esecutive immobiliari

n° 969/2010 R.G.Es.

Nei confronti di

Relazione tecnica in ordine alla conformità urbanistico-edilizia e  
sanabilità degli abusi

G.E.: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**PREMESSA**

Con riferimento alla Procedura Esecutiva n.696/2010, promossa da [REDACTED] SpA, nei confronti di [REDACTED] veniva nominato lo scrivente dott. Ing. Giuseppe Leone al fine di depositare una breve relazione scritta in ordine alla conformità urbanistico-edilizia, con particolare riguardo all'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati, della villa per civile abitazione su tre piani, sita in Mascalucia, oggetto del lotto n.6 dell'avviso di vendita datato 31/05/2021.

**DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

Trattasi di una villa singola unifamiliare a tre elevazioni fuori terra, con vano interrato, ed ampia tettoia sul lato ovest in corrispondenza dell'ingresso. La villa, ubicata in Mascalucia ed avente accesso dal civ.28 della in via Vittorio Alfieri, risulta distinta catastalmente al foglio 7 part.321 sub.1. Sono pertinenza una corte a perimetrazione dove insistono una piscina interrata ed ulteriori due fabbricati, ad una sola elevazione fuori terra, questi ultimi identificati al foglio 7 part.321 subb. 2 e 3.

Al piano terra si riscontra la presenza di un ampio vano ingresso-soggiorno-pranzo collegato in open-space con un ambiente dotato di camino e zona cottura. Dal soggiorno si raggiunge la cucina (collegata mediante un'apertura a parete con l'ambiente dotato di camino), quindi mediante un disimpegno ulteriori due vani, un wc, una lavanderia ed un ripostiglio.

Dal piano terra si diparte la scala che collega verticalmente tutti i piani del fabbricato.

Al primo si riscontra la presenza di un disimpegno-soggiorno, anch'esso dotato di camino, dal quale si raggiungono una camera ed ancora un corridoio che conduce ad ulteriori tre camere, una delle quali dotata di servizio, ed altro servizio.

Il piano primo è dotato di un'ampia apertura a solaio che consente l'affaccio al piano terra su tre lati (lato scala, a sud ed est).



Forometria solaio piano primo

Proseguendo la scala si raggiunge il secondo ed ultimo piano, mansardato, dove trovano posto un soggiorno che immette ad un corridoio che conduce a due camere, di cui una dotata di wc, e ad altro wc.

Il piano interrato, costituito da unico vano, è raggiungibile mediante una scala ubicata nell'angolo a sud-est del piano terra.

Tutti gli ambienti del piano primo e secondo presentano aperture esterne, anche mediante balconi, ubicati sui lati nord, est e sud, mentre il piano terra presenta affacci sulla corte di pertinenza a perimetrazione.

La villa in oggetto insiste su una corte di pertinenza la quale confina a est con altra ditta, a sud con la via Vittorio Alfieri, a ovest con terreno della stessa ditta identificato con la part.322 ed a nord con altra ditta.

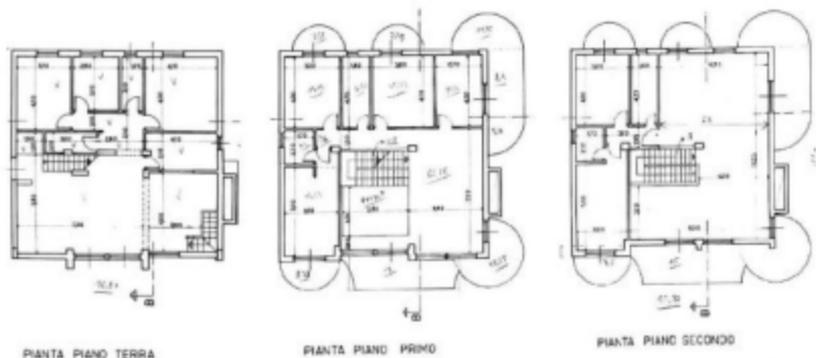


A Sx la part.321 da estratto di mappa ed a Dx su vista satellitare

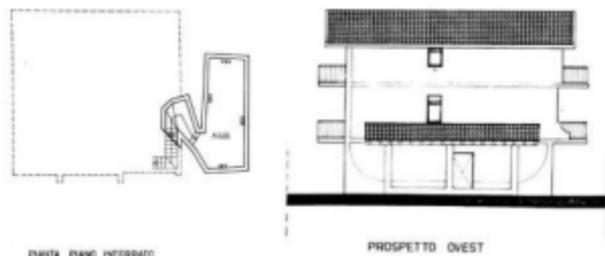
A seguito di sopralluogo si riscontra formale congruenza tra stato dei luoghi ed elaborati allegati alla richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria<sup>1</sup>.

Dal confronto tra stato dei luoghi ed elaborati catastali si riscontra non congruenza in quanto non è rappresentata l'apertura sul solaio del piano primo, né tantomeno la tettoia a ovest in corrispondenza dell'ingresso.

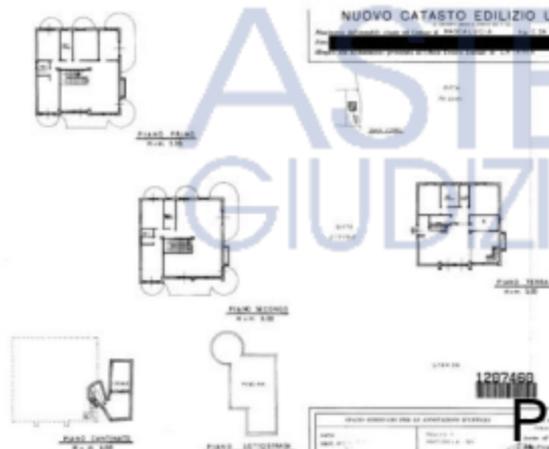
<sup>1</sup> Si sottolinea come la planimetria del piano terra non riporta la tettoia presente nel grafico relativo al prospetto ovest.



Elaborati allegati all'istanza in sanatoria L.47/85 (piante piano terra, primo e secondo)



Elaborati allegati all'istanza in sanatoria L.47/85 (piante piano interrato e prospetto ovest con vista della tettoia)



Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

**CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

La villa oggetto della presente relazione, così pure tutti i manufatti presenti all'interno del terreno identificato al foglio 7 part.321, sono stati realizzati abusivamente, quindi in assenza di titolo edilizio.

- In data 30/04/1986, con prot.9825, pratica 1612/86, veniva presentata istanza di condono ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n.47, in ditta [REDACTED]. L'istanza in sanatoria è riferita ad un immobile unifamiliare destinato a civile abitazione costituito da tre piani fuori terra ed un piano interrato, sito in Mascalucia in c/da Mompileri o Massannunziata (oggi via V. Alfieri civ.28), denunciato al catasto fabbricati al foglio 7 part.321 (oggi foglio 7 part.321 sub.1).
- Con riferimento alla domanda in sanatoria del 30/04/1986, prot.9825, pratica 1612/86, ai sensi della L.47/85, a seguito dell'istruttoria della pratica, in data 05/12/2006, con prot.38203, veniva emessa da parte del Comune di Mascalucia, area pianificazione territoriale e servizio per l'urbanistica – U.O. Servizio Condono Edilizio, una nota, notificata alla richiedente il titolo in sanatoria in data 09/01/2007, con la quale si comunicava l'avvio del procedimento finale di diniego della richiesta di concessione edilizia in sanatoria con la seguente motivazione, ai sensi dell'art.9 della L.R.34/96: *...parere contrario poiché il fabbricato in sanatoria non si evince nella documentazione aerofotogrammetrica dell'anno 1984 in possesso dell'Ufficio Urbanistica e pertanto realizzato oltre il termine del 01/10/1983 previsto dalla L.47/85 e s.m.i.*
- In data 12/12/2007, con prot.234/07, veniva emesso il diniego di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.35 L.47/85, sostituito dall'art.28 della L.R.37/85 e s.m.i. relativamente alla domanda in sanatoria del 30/04/1986, prot.9825, pratica 1612/86, ai sensi della L.47/85.

Il diniego riporta quanto segue:

Che, ai sensi dell'art. 2, comma 37, lett. g) della L. 23/12/96, n°662, è stato introdotto il comma 10bis all'art. 39 della L. 724/94, che dà la possibilità a coloro che hanno avuto notificato un diniego sull'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 e s.m.i., di richiederne la rideterminazione sulla base delle disposizioni dell'art. 39, comma 10bis della L. 724/94, avendo il fabbricato i requisiti di sanabilità in base a quest'ultima legge;

che la suddetta domanda di riproposizione dell'istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 39, comma 10bis della L. 724/94 deve essere presentata entro 60 gg. dall'entrata in vigore della stessa legge, che, in base all'interpretazione autentica fornita dal Min. LL.PP. alla Regione Siciliana con nota prot n. 21/507/149 del 09/01/01, deve intendersi entro 60 gg. dalla notifica del presente diniego dell'istanza di cui alla L. 47/85.

Avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso al T.A.R. di Catania entro 60 gg. dalla notifica e al Presidente della Regione Siciliana entro 120 gg. dalla notifica.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Dalla documentazione in atti non si evince, per la villa in oggetto, la presentazione di istanza in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 (né ai sensi della Legge 326/03). Si sottolinea come il provvedimento di diniego indica un limite temporale di presentazione dell'eventuale istanza in sanatoria, ai sensi della Legge 724/94, entro 60 giorni dalla notifica del diniego stesso.

Nel fascicolo è presente tuttavia un'istanza di Condono Edilizio, ai sensi della Legge 23 dicembre 1994 n.724, del 01/03/1995, con prot.7244, sempre in ditta [REDACTED]

[REDACTED] ma relativa esclusivamente alla costruzione dei locali accessori (un fabbricato ad uso locale sgombero e locale vasche, oltre un piccolo locale docce parzialmente interrato), ed alla piscina, ubicati sullo stesso lotto di terreno su cui insiste la villa sopra citata.

La pratica in sanatoria è stata istruita con integrazione documentale del 29/01/1998 prot.2988 e versamento delle somme a conguaglio, relative alle oblazioni ed agli oneri concessori, come da richiesta del Comune di Mascali del 12/07/1999 prot.19433.

**Sulla base di quanto sopra la villa unifamiliare in oggetto, identificata al foglio 7 part.321 sub.1, è da considerarsi abusiva, con emissione di provvedimento di diniego di Concessione Edilizia in Sanatoria del 12/12/2007, prot.234/07 (riferito alla domanda di sanatoria del 30/04/1986, prot.9825, presentata ai sensi della L.47/85).**

**L'immobile non presenta quindi conformità urbanistico-edilizia.**

#### **SANABILITA' DEL FABBRICATO**

Trattasi di fabbricato realizzato in assenza di titolo edilizio e per il quale è stata presentata istanza di condono, ai sensi della Legge 47/85, in data 30/04/1986, con prot.9825, con successivo diniego di Concessione Edilizia in Sanatoria del 12/12/2007 n.234/07.

Il diniego di concessione edilizia in sanatoria del 12/12/2007 n.234/07 riporta la possibilità a coloro che hanno avuto notificato un diniego sull'istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, di presentare nuova istanza di condono ai sensi del comma 10 bis dell'art.39 della Legge 724/94, se il fabbricato possiede i requisiti di sanabilità di cui alla stessa Legge 724/94.

A tal proposito il comma 10 bis dell'art.39 della Legge 724/94 così recita:

*Per le domande di concessione o autorizzazione in sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987 sulle quali il sindaco abbia espresso provvedimento di diniego successivamente al 31 marzo 1995, sanabili a norma del presente articolo, gli interessati possono chiederne la rideterminazione sulla base delle disposizioni della presente legge.*

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Il fabbricato nella sua interezza presenta inoltre le medesime criticità anche con riferimento ai limiti riportati nel D.L. 30 settembre 2003 n.269 (convertito dalla Legge 24 novembre 2003 n.326).

A tal proposito il comma 25 dell'art.32 del D.L. n.269/2003 così recita:

*Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi<sup>3</sup>...*

Si evidenzia inoltre come il fabbricato ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico per il quale dovrà essere acquisito il preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA., oltre che al vincolo sismico con gli adempimenti dettati dalle vigenti norme in materia<sup>4</sup>.

Regione Siciliana		
Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana		
ANTERIORI REGIME VINCUSTICO		
Particelle individuali:		
+ Foglio 7 Particella 321 (area 108,798 mq)		
SPQ	DESTINAZIONE	COPERTURA
Foglio 7 e Particella 221		
Piano Regolatore Regionale Regione Siciliana	Paraggio Scalo PL 18	200%
0760 PARTACQUISTO	Centro di S. Maria T. - Comuni MB, SR	200%
0760 PARTACQUISTO	Area S. Maria T. (PL, T) fog. 4/198	200%



solo allorché le stesse siano presentate da soggetti espressione di centri di interesse realmente autonomi e non finalizzate alla mera elusione del limite normativamente stabilito.

In merito alla eventuale possibilità di sanare del fabbricato solo un volume pari a 750 mc, il Responsabile Area Urbanistica e Patrimonio dott. A. [redacted] comunica verbalmente che è possibile richiedere specifica autorizzazione finalizzata alla demolizione delle porzioni di fabbricato eccedente i 750 mc. Tale soluzione presenterebbe tuttavia oltre che delle criticità esecutive (trattandosi di struttura in cemento armato), dei costi decisamente rilevanti a carico dell'aggiudicatario (ipotizzando la demolizione dell'intero piano secondo e porzione del piano primo per far rientrare nei limiti dei 750 mc imposti dalla legge 724/94 il restante fabbricato non oggetto di demolizione), con conseguente modifica sostanziale delle caratteristiche architettoniche e della consistenza del fabbricato aggiudicato.

<sup>3</sup> Tale limite è stato introdotto per evitare la sanabilità di edifici di dimensioni consistenti che impattano sul territorio.

<sup>4</sup> In fascicolo è stata rilevata la presenza di un Certificato di Idoneità Statica a firma dell'arch. Francesco Marino, datato 10/04/1992.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

In considerazione delle criticità sopra esposte ed essendo le ragioni del credito successive all'entrata in vigore della L.47/85 (ma anche successive alla Legge 326/03), il fabbricato in oggetto non rientra nelle condizioni di sanabilità previste dall'art.40 comma 6 della L.47/85<sup>5</sup>, né tantomeno nelle condizioni previste dall'art.46 comma 5 del DPR 380/01 che così recita, in merito alla nullità degli atti tra vivi:

*Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.*

Nel caso specifico il fabbricato presenta una cubatura non ammissibile a quanto imposto dalle Leggi 724/94 e 326/03 per il rilascio del provvedimento in sanatoria.

A completezza di informazioni il bene non risulta sanabile neppure ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 che a tal proposito così recita:

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

Nel caso specifico la villa, con riferimento al Sistema Informativo Territoriale (SITC) del Comune di Mascalucia, ricade in zona omogenea C1 – di espansione con edilizia estensiva (art.15 delle norme di attuazione comunale) che prevede l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

<sup>5</sup> L'art.40 comma 6 della Legge 47/85 così recita: *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria deve essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni successive alla sua intervenire o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

- a) la superficie minima di intervento del piano di lottizzazione non può essere inferiore a  $m^2$  5.000 o ad uno o più isolati del P.R.G. nel caso di piano particolareggiato;
- b) gli edifici debbono essere del tipo a villa isolata o a schiera. E' fatto salvo il diritto alla costruzione in aderenza ad edifici preesistenti.
- c) la superficie coperta degli edifici non può superare il 20% dell'area di intervento;
- d) l'altezza massima degli edifici non può superare m. 7,00 per n. 2 piani fuori terra;
- e) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare  $m^2/m^2$  0,50;
- f) i distacchi tra i fabbricati non possono essere inferiori a m. 10,00;
- g) la distanza dai confini e dai cigli delle strade private non può essere inferiore a m. 5,00;
- h) la distanza minima dai cigli delle strade pubbliche non può essere inferiore a m. 7,50 quando le strade pubbliche hanno larghezza non superiore a m. 15,00; non può essere inferiore a m. 10,00 quando le strade pubbliche hanno larghezza superiore a m. 15,00; sono fatte salve le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni
- i) gli eventuali piani interrati e seminterrati debbono essere contenuti entro il perimetro del soprastante fabbricato;
- j) almeno il 60% dell' area scoperta deve essere sistemata a giardino.



Estratto SITC

Ne consegue, sulla scorta delle prescrizioni dettate dalle norme di attuazione, e della consistenza del lotto, pari a 1.035 mq, come la cubatura massima consentita risulta pari a  $1.035 \text{ mq} \times 0,50$  (indice di fabbricabilità fondiaria) = 517,50 mc, ben inferiore alla cubatura in effetti realizzata<sup>6</sup>. Inoltre, il fabbricato presenta ben tre piani fuori terra ed altezza media superiore a 9,00 metri, mentre nella zona C1 sono consentiti solo due piani ed altezza non superiore a 7,00 metri. Si rileva ancora come il piano interrato non è contenuto entro il perimetro del sovrastante fabbricato per come prescritto dalle NdA.

E' quindi opportuno precisare, sulla scorta delle precedenti considerazioni, come gli immobili ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, dovrebbero essere oggetto di azioni amministrative repressive da parte degli uffici competenti, con conseguente emissione di ordinanza di demolizione, la cui inottemperanza ne determina l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale.

Tutto ciò premesso, se pur a seguito di più incontri in presenza con i funzionari dell'Ufficio Tecnico di Mascalucia, con il supporto del progetto di condono in atti, sono state riscontrate

<sup>6</sup> Il volume edificato non comprende solo la villa sub.1 oggetto della presente relazione, ma anche quello dei fabbricati accessori identificati con i subb.2 e 3.

le criticità esposte in precedenza, ciò nonostante il Comune di Mascalucia, su esplicita richiesta dello scrivente di una certificazione in merito, non esprime parere circa la sanabilità del bene, rimandando, con nota del 26/01/2023, prot.2801, alla presentazione di nuova istanza per la valutazione e verifica di tutti i requisiti di ammissibilità previsti dalle Leggi 724/94 e 326/03, anche in termini di cubatura ammissibile.

Segue nota del 26/0/2023 prot.2801 emessa dal Comune di Mascalucia.



**COMUNE DI MASCALUCIA**

Città Metropolitana di Catania  
AREA URBANISTICA E PATRIMONIO

Prot.n. 2801

del 26/01/2023

All'Ing. Leone Giuseppe  
giuseppe.leone@ingpec.eu

**OGGETTO:** Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 a nome della Ditta

[REDACTED]  
In riferimento alla richiesta prot. N. 1858 del 19/01/2023, si attesta quanto segue:

- In data 30/04/1986 con prot.n. 9825 è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 prat. n. 1612/86 a nome della ditta [REDACTED] per l'immobile destinato a civile abitazione costituito da un piano interrato e da tre elevazioni fuori terra, sito in Mascalucia c/dà Mompilieri in via Alfieri, denunciato in catasto al fg. 7, Part. 321.
- A seguito di istruttoria, è stato rilevato che il suddetto fabbricato non si evidenzia nella documentazione aerofotogrammetrica dell'anno 1984;
- Pertanto, in data 12/12/2007 è stato emesso il provvedimento di Diniego di Concessione Edilizia in Sanatoria N. 234/07, in quanto realizzato dopo la data del 01/10/83, termine ultimo perché l'opera sia sanabile ai sensi del comma 1 dell'art. 31 della L. 47/85;
- In data 01/03/1995 prot. 7244 è stata presentata istanza di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94 art. 39 Prat.n. 1209/95 a nome della Ditta [REDACTED], per la costruzione di locali accessori e per la realizzazione di una piscina sullo stesso lotto di terreno di cui sopra;

Per come sopra riportato, per l'immobile principale, oggetto di diniego di concessione edilizia in sanatoria n. 234/07 del 12/12/2007, non risulta agli atti presentata alcuna richiesta di concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 724/94 art. 39 né ai sensi della L. 326/03. Ad avvenuta presentazione, l'Ufficio istruirà la nuova pratica edilizia valutando e verificando tutti i requisiti di ammissibilità previsti dalle vigenti normative della Legge n. 724/94 art. 39 e della Legge n. 326/03 anche in termini di cubatura ammissibile.

Dalla Residenza Municipale, il 26/01/2023

Il Resp.le Proc. Condono Edilizio  
Geom. Buzzoni

Il Resp.le Area Urbanistica e Patrimonio  
Dott. A.R. Gibilisco

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie in risposta ai quesiti ivi riportati, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 31/01/2023

Dott. Ing. Giuseppe Leone

**ALLEGATI:**

1. Mandato.
2. Documentazione catastale attuale.
3. Documentazione catastale allegata alla richiesta in sanatoria ai sensi L.47/85
4. Documentazione fornita L.47/85.
5. Documentazione fornita L.724/94.
6. Attestazione del Comune di Mascalucia del 26/01/2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

