

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SECONDA INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 474/2019

ERNOLD NPL 2017 S.R.L.

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO

G.E. DOTT. NELLY GAIA MANGIAMELI

ESPERTO PER LA STIMA

DOTT. ARCH. MARIA GUARDIA MANULI



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Seconda integrazione alla relazione tecnica dell'esperto Arch. Maria Guardia Manuli inerente la causa n° 474/2019, promossa da Ernold NPL 2017 s.r.l. contro il debitore esecutato.

1. PREMESSA

Con ordinanza del G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli comunicata tramite PEC in data 13/12/2021, la sottoscritta Maria Guardia Manuli veniva nominata per l'affidamento della Procedura Esecutiva Immobiliare. In data 11/08/2022 la sottoscritta ha depositato la relazione tecnica rispondendo ai quesiti posti. A seguito delle richieste di chiarimenti del 16/02/2023 e del 21/03/2023 da parte del G.E. la sottoscritta ha depositato, in data 29/03/2023 integrazione alla relazione tecnica.

In data 17/04/2023 (Cfr. All.1) la sottoscritta ha ricevuto riscontro da parte della Direzione Urbanistica Gestione del Territorio del Comune di Catania in merito alla richiesta di accesso agli atti. Pertanto la presente integrazione è depositata per rispondere con completezza in merito alla conformità urbanistica dell'immobile di cui al lotto 1 e precisamente dell'appartamento sito in Catania in via Claudio Claudiano n. 14, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catania al foglio 7, particella 2117 sub 3.

2. RISPOSTE AI QUESITI IN MANDATO

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

L'intero complesso è stato realizzato con Concessione edilizia n° 515 del 21/11/1980 – prat. 368/1979, e successive varianti n° 351 del 29/06/1984 – prat. 199/1982, e n° 508 del 23/09/1987 – prat. 158/1985. Fa parte dello stesso complesso una cabina elettrica interrata, costruita sul terreno della palazzina C (ricadente esattamente all'interno del giardino dell'immobile oggetto di pignoramento), prat. 114/1985, il cui parere favorevole è stato emesso dalla Commissione edilizia in data 12/02/1987.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato il 04/05/1990.

Le concessioni edilizie elencate sono state rilasciate a seguito di **Atto di assunzione di vincolo di area di parcheggio del 22/07/1980**, notaio Fabrizio Grassi, reg. il 28/07/1980 al n° 640, con il quale è stata vincolata a parcheggio la superficie di circa 387 m², come meglio specificata nell'elaborato grafico allegato al suddetto atto. Tale superficie ricade all'interno della corsia di manovra condominiale.

Non sono stati trasmessi, dalla Direzione Urbanistica Gestione del Territorio del Comune di Catania, ulteriori atti successivi alle concessioni sopraelencate, né sono stati rinvenuti negli atti di compravendita e nei documenti catastali indicazioni in merito a provvedimenti edilizi successivi. In sede di sopralluogo non sono stati forniti né comunicati documenti riguardanti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni relativi a lavori effettuati nell'immobile.



Dal confronto tra lo stato di fatto e la documentazione urbanistica si rilevano delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto risultante sui progetti approvati e sulle planimetrie catastali, e precisamente:

1. *Modifiche interne ai vari piani;*
2. *Trasformazione del piano cantinato da cantina/garage a locale abitabile con la realizzazione di un soggiorno/cucina, un bagno e una camera da letto;*
3. *Trasformazione del locale vasche in locale abitabile con realizzazione di una camera da letto ed un bagno;*
4. *Realizzazione di un nuovo volume al piano primo;*
5. *Modifiche alla sistemazione esterna con realizzazione di nuove scale e di una cucina esterna.*

SANABILITÀ ABUSIVA

Secondo quanto descritto nel paragrafo precedente le trasformazioni effettuate sono da considerarsi non regolari dal punto di vista urbanistico. Per regolarizzare l'immobile sarà necessario procedere nel seguente modo:

1. Modifiche interne ai vari piani

Tali opere sono da considerarsi "Attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. realizzati in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA). Per regolarizzare tali lavori sarà necessario **presentare una C.I.L.A. tardiva** e pagare una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00.

2. Trasformazione del piano cantinato da cantina/garage a locale abitabile

Trattasi di un intervento di ristrutturazione edilizia realizzato in assenza di Permesso di Costruire di cui all'art. 5 comma 1 lett. c) della L.R. 16/2016. È possibile regolarizzare tale trasformazione attraverso un **Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001**, così come recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016. Il rilascio del Permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

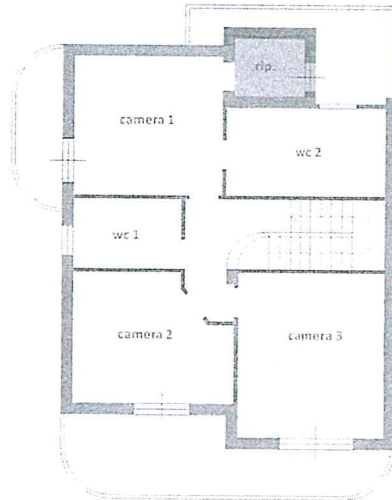
3. Trasformazione del locale vasche in locale abitabile

Trattasi di opere di recupero volumetrico ai fini abitativi di un locale accessorio avente altezza di m. 2.20, art. 5 lett. d) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. È possibile regolarizzare tale trasformazione attraverso **Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001**, così come recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016. Le opere realizzate per il recupero volumetrico comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, e sono subordinate al versamento al comune di una somma pari al 10 % del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale.



4. Realizzazione di un nuovo volume al piano primo

Trattasi di un intervento che ha comportato aumento di volume e di superficie utile che non può essere regolarizzato, pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi allo stato autorizzato. Il volume da demolire, così come indicato in rosso nel grafico seguente, è di circa $5,00 \text{ m}^2 \times \text{H } 3,00 \text{ m} = 15 \text{ m}^3$



5. Modifiche alla sistemazione esterna con realizzazione di nuove scale e di una cucina esterna

Trattasi di opere di sistemazione esterna che hanno comportato anche modifiche strutturali rispetto a quanto risultante sui progetti approvati. È possibile, quindi, regolarizzare urbanisticamente tale intervento attraverso un **Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001**, previa verifica della conformità strutturale dell'opera. Tale operazione comporta il pagamento di una *“somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”*.

Alla luce di quanto descritto, per poter rendere l'immobile in oggetto regolare sotto il profilo urbanistico si stima che occorrerà:

ONORARIO DEL TECNICO PER PRATICHE URBANISTICHE E CATASTALI - CIRCA	€ 5.000,00
SANZIONE PECUNIARIA – CIRCA	€ 1.516,00
OBLAZIONE - CIRCA	€ 20.000,00
DIRITTI DI SEGRETERIA + DIRITTI VARI - CIRCA	<u>€ 600,00</u>
TOTALE SPESE PER REGOLARIZZARE URBANISTICAMENTE L'IMMOBILE	€ 27.116,00
SPESE PER DEMOLIZIONE OPERE NON SANABILI - CIRCA	€ 3.000,00

Per un totale di circa € 30.116,00 che è arrotondato a **€ 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00)**



3. CONCLUSIONI

Con la presente integrazione la scrivente, a conclusione di tutte le operazioni peritali, intende aggiornare gli elaborati tecnici già depositati. Alla luce delle nuove informazioni acquisite, la scheda riepilogativa dell'immobile di cui al Lotto 1 è così aggiornata:

LOTTO 1 – Abitazione

villa bifamiliare sita in **Catania via Claudio Claudiano n° 14**

Superficie utile circa 300,00 m²

Superficie commerciale circa 380,00 m²

Valore dell'immobile:

Valore commerciale **€ 870.000,00 (diconsi euro ottocentosettantamila/00)**

di cui Valore dell'usufrutto € 348.000,00

Valore della nuda proprietà € 522.000,00

al valore di mercato degli immobili dovranno sottrarsi le seguenti somme:

Riduzione per assenza garanzia per vizi sul valore della nuda proprietà:	- € 78.300,00
Costi per la regolarizzazione dell'immobile:	- € 27.000,00
Costi di demolizione opere non sanabili:	- € 3.000,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato conferitogli, a completamento dell'elaborato peritale, l'esperto rassegna la presente integrazione, composta da n° 5 pagine e dai seguenti allegati:

1. Riscontro accesso agli atti del 18/04/2023

Catania lì 05/05/2023

L'esperto stimatore

Dott. Arch. Maria Guardia Manuli



