

# TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedure esecutive immobiliari  
n° 969/2010 R.G.Es.

Nei confronti di

**Integrazione 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**



## PREMESSA

Con riferimento alla Procedura Esecutiva n.969/2010, promossa da [REDACTED], tramite [REDACTED], nei confronti di [REDACTED], veniva nominato lo scrivente dott. Ing. Giuseppe Leone al fine di depositare una 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.

A tal proposito lo scrivente CTU depositava la propria relazione in data 03/02/2023.

Successivamente l'Ill.mo G.E. Nelly Gaia Mangiameli, richiamava lo scrivente CTU con nota del 06/02/2023, richiedendo quanto segue: *vista la nota depositata dall'ing. Leone in data 03/02/2023, ne disposte l'acquisizione agli atti, invitandolo a prendere posizione sulla eventuale sanabilità allo stato degli atti della villa in Mascalucia, in catasto al foglio 7, part.321, sub.1, 2 e 3, con breve relazione scritta...*

## SANABILITA' DELLA VILLA

La villa in oggetto risulta identificata al catasto fabbricati del Comune di Mascalucia al **foglio 5 particella 321 con il solo subalterno 1** (i subalterni 2 e 3 sono dei beni accessori della villa, un fabbricato ad uso sgombero e locale vasche oltre ad un vano docce ed una piscina, per i quali è stata presentata specifica istanza di condono edilizio ai sensi della L.724/94 in data 01/03/1995 prot.7244. In merito a tale pratica in sanatoria, in data 29/01/1998 con prot.2988, è stata effettuata integrazione documentale e risultano versate le somme a conguaglio come da richiesta del Comune di Mascalucia del 12/07/1999 prot.19433. L'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Mascalucia ha comunicato per le vie brevi che non si riscontrano cause interdittive al rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria).

**In merito alla villa su tre piani fuori terra ed un piano interrato, identificata con il sub.1, si riporta quanto segue:**

- 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 Mompilieri o Massannunziata (oggi via V. Alfieri civ.28), denunciato al catasto fabbricati al foglio 7 part.321 (oggi foglio 7 part.321 sub.1).
- 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.

Al fine di rispondere alla nota di richiamo dell'Ill.mo G.E. lo scrivente faceva nuova richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia (richiesta via PEC del 28/03/2023 prot.9633), con la quale, si richiedeva una certificazione sulla sanabilità o meno del bene in oggetto (anche in riferimento all'eventuale avvio di procedure amministrative e/o sanzionatorio o ordinanze).

In data 04/04/2023 con nota del 04/04/2023 prot.10490/2023, l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascalucia dava riscontro alla richiesta dello scrivente esprimendosi in merito alla sanabilità del bene che di seguito si riporta integralmente:





# COMUNE DI MASCALUCIA

Città Metropolitana di Catania

AREA URBANISTICA E PATRIMONIO

U.O. Condono Edilizio

Prot. N. \_\_\_\_\_

del \_\_\_\_\_

All'Ing. Leone Giuseppe  
giuseppe.leone10ingpec.eu

U  
COMUNE DI MASCALUCIA  
Comune di Mascalucia  
Protocollo N. 0010490/2023 del 04/04/2023

OGGETTO: Istanze di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94 a nome della Ditta [REDACTED] –  
Richiesta certificazione del 28/03/2023 prot.n. 9633 – riscontro.

A seguito della richiesta di cui in oggetto, si conferma quanto già ribadito con la precedente nota n. 2801 del 26/01/2023.

Inoltre, si specifica che per l'immobile principale, oggetto di diniego di concessione edilizia in sanatoria n. 234/07 del 12/12/2007, potrebbe essere presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 e dell'art. 46 co 5 del D.P.R. 380/01 entro 120 gg. dalla data della notifica del decreto di trasferimento e, nel caso specifico, essendo l'immobile stato edificato in data antecedente al 1993, rientrerebbe nel Condono ai sensi della L. 724/94, fermo restando i termini di cubatura ammissibile.

Da una prima fase istruttoria, si è verificato che, l'immobile in oggetto è costituito da un'unica unità immobiliare su tre elevazioni fuori terra, avente una volumetria complessiva di circa 1471 mc; così come riportato sul certificato di idoneità statica redatto dall'Arch. Francesco Porto in data 10/04/92.

Pertanto, considerato che l'immobile ha una volumetria maggiore di 750 mc ammissibili dalla Legge, lo stesso non risulterebbe sanabile né ai sensi della L. 724/94 né ai sensi della L. 326/03.

Distinti Saluti

Mascalucia, li 04/04/2023

Il Resp.le Proc.to Cond. Edil.  
Geom. A. Buzzoni



Il Vice Resp.le dell'Area Urbanistica e Patrimonio  
Dott. Ing. R. Barcellona



Dalla certificazione del Comune di Mascalucia, sopra riportata, si evince che in merito alla villa su tre piani fuori terra ed un piano interrato (identificata al foglio 7 part.321 sub.1), se pur l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria, in virtù del combinato disposto dagli artt. 40, comma 6, della legge n. 47/85 e 46, comma 5, del d.P.R. n. 380/01 del 6 giugno 2001, e, rientrando l'immobile, per data di edificazione, nel Condonò ai sensi della Legge 724/94, essendo tuttavia il fabbricato costituito da unica unità immobiliare su tre elevazioni fuori terra con volumetria maggiore dei 750 mc ammissibili dalla Legge, questi non risulterebbe sanabile né ai sensi della Legge 724/94 né ai sensi della Legge 326/03.

**Sulla base della certificazione sopra riportata la villa identificata al foglio 7 part.321 sub.1 è da considerarsi non sanabile.**

Si sottolinea che per gli immobili dichiarati abusivi sono previste azioni amministrative da parte degli Uffici Competenti che possono giungere sino all'emissione di ordinanza di demolizione e/o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici Territoriali.

## **CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver risposto in modo esaustivo e con diligenza ai quesiti di cui alla nota di richiamo, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'III.mo Sig. G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovrevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 18/05/2023

Dott. Ing. Giuseppe Leone

## **ALLEGATI:**

PEC richiesta certificazione del 27/03/2023

Certificazione del Comune di Mascalucia del 04/04/2023 prot.10490.

