

Ist. n. 21 dep. 19/07/2023

Tribunale di Caltagirone

*Sezione Esecuzioni*

**INTEGRAZIONI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

*Proc. Esecutiva immobiliare n. 133/2013 R.G.E.*

**Esecuzione promossa da:**

*ITALFONDIARIO S.P.A*

**contro**

***Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia***

*C.T.U. Dott. Arch. Capezzi Giangrazia*



Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.

Con comunicazione pec del 23/08/2018 (ALLEGATO 1) il Giudice Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia, del Tribunale di Caltagirone, chiedeva alla scrivente C.T.U. chiarimenti in merito alla certezza della sanabilità o meno degli abusi, nonché determinare il costo della regolarizzazione catastale del piano primo dell'immobile distinto in catasto al **Foglio 87 part. 2191 sub.3**, oggetto della presente (ALLEGATO 2).

L'ill.mo Giudice assegnava alla sottoscritta gg. 30 dalla comunicazione (23/0/2018) per riferire con relazione scritta.

In data 21/09/2018 la scrivente chiedeva ill.mo Giudice la proroga di giorni 15 per il completamento della presente (ALLEGATO 3).

Alla scrivente veniva concessa la proroga ed il deposito della presente per il 04/10/2018 (ALLEGATO 4).

Successivamente la scrivente passava alla ricerca presso gli uffici competenti, contattato i Notai Ferrara e Cammarata per visionare gli atti di provenienza ed assunte tutte le utili informazioni, la scrivente redige quanto segue:

- In data 21/04/2008 acquistano da potere *“ una casa sita nel Comune di Caltagirone, via Marcinnò n°39, composta da due vani ed accessori a piano primo e da due vani più terrazza al piano secondo”*; (ALLEGATO 5)

Dal 2008 al 29/09/2017 a nome di non è stata presentata nessuna richiesta di sanatoria presso l'U.T.C. di Caltagirone. (ALLEGATO 6-7)

- In data 23/05/1996 il acquista da potere di *“ la nuda proprietà - stante appunto che la venditrice se ne riserva l'usufrutto vitalizio – di una casa in Caltagirone Via Marcinnò n° 39 angolo via Pusterna, comprendente due piccoli vani e wc a primo piano ed inoltre cucina con terrazzo e wc a primo piano ...”* (ALLEGATO 8). In data 13/01/1998 l'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà
- In data 27/10/1971 acquistava da potere di *“una casa posta in Caltagirone in Via Marcinnò n° 39 composta da un vano diviso a metà*



Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.

*mediante intosta in modo da formare due piccoli vani con cucinetta accessori diritti e pertinenze e area libera soprastante ... In catasto non riportato” (ALLEGATO 9).*

In data 24/08/2018 nrot. 45018 (ALLEGATO 10), la scrivente presentava richiesta di copie di C.E. a nome di \_\_\_\_\_ ( periodo 1996-2008) e \_\_\_\_\_ ( periodo antecedente 1996)

Dalla ricerca richiesta è emerso che:

Dal 1996 al 2008 a nome di \_\_\_\_\_ non risulta nessuna richiesta di sanatoria depositata.

In data 15/03/1986 \_\_\_\_\_ (ALLEGATO 11), presentava istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 (prot. n° 85764) per la modifica apportata nell’immobile (realizzando un ampliamento della superficie residenziale di circa 20,69 mq. ed una superficie non residenziale di mq. 26,44 (terrazzo) per una volumetria di 70,78 mc.) e pagato per intero l’oblazione

- In data 03/03/1993 con n° 71 viene rilasciata la Concessione in sanatoria da parte dell’U.T.C. di Caltagirone (ALLEGATO 12).

Condizione speciale della Concessione in sanatoria: *che la sopraelevazione data l’altezza di mt.2.35 non sia destinata ad uso abitativo.*

Gli elaborati grafici e la relazione di perizia allegata alla Concessione edilizia in Sanatoria viene indicata come destinazione d’uso come vano lavanderia e bagno (ALLEGATO 13) mentre nella planimetria catastale (presentata dallo stesso tecnico incaricato), il secondo piano ha come destinazione d’uso cucina e bagno e terrazzo.

Vista la dichiarazione resa da parte del \_\_\_\_\_ (atto di compravendita Rep. 45619 Rac.15866 del 21/04/2008) il quale dichiara : *“Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, nazionale e regionale, la parte venditrice, consapevole delle sanzioni penali per le dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del T.U. n. 445/200, attesta che le opere relative a quanto in oggetto sono state iniziate anteriormente all’1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi”* (ALLEGATO 14) .

Visto che le opere realizzate risultano non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

Visto che l’art.13 L. 47/85 e ripreso dall’art. 36 dpr 380/2001 dispone: *“il responsabile dell’abuso può ottenere la concessione o l’autorizzazione in sanatoria quando l’opera eseguita in assenza della concessione o l’autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell’opera, sia*



Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.

al momento della presentazione della domanda”.

Visto che ai sensi della legge 47/85 sono sanabili le opere ultimate entro il 1° ottobre 1983 e nell'osservanza degli artt. 31, 32, 33 e seguenti;

Visto che ai sensi della legge 724/94 sono sanabili le opere ultimate entro il 31 dicembre 1993 nell'osservanza dell'articolo 39 comma I;

Visto che ai sensi della legge 326/2003 sono sanabili le opere ultimate entro il 31 marzo 2003 nell'osservanza della disciplina di cui all'articolo 32 commi 25 e seguenti;

Visto che l'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dispone: *“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 può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile **purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge**”.*

Visto che l'opera da sanare non è conforme agli strumenti urbanistici in vigore sia al tempo di commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità – art. 46 del D.P.R.380/01);

Visto che, per i termini di un condono straordinario occorre effettuare un doppio controllo tra la data **dell'insorgenza delle ragioni di credito** (TITOLO da cui scaturisce il credito) e alla **data dell'abuso** per poter stabilire se siano riaperti i termini di un condono e a quale condono aderire;

Visto che le ragioni di credito sono posteriori alla data di entrata in vigore dell'ultimo condono (2003);

Per questi motivi, l'abuso realizzato nell'immobile sito a Caltagirone in Via Marcinnò n° 39, distinto in catasto al Foglio 87 part. 2191 sub.3

**NON E' NE SANABILE E NE CONDONABILE.**

## **Conclusioni**

I costi di demolizione della parte abusiva e il ripristino degli stessi, adeguati al contesto, ammontano a **€ 6.971,06**, ad essi va aggiunto il compenso di un tecnico abilitato, che si aggira sui **€ 2.500,00 / 3.000,00 per una spesa di circa € 9.971,06.**

Le difformità riscontrate nel piano primo sono sanabili e regolarizzabili, presso l'U.T.C di Caltagirone, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016 con sanzione pari a € 516,00, ad essi va aggiunto il compenso di un tecnico abilitato per la redazione dei documenti da presentare sia al Comune sia all'Agenzia del Territorio ( primo e secondo) per un costo presunto di €1.000,00.



*Tribunale di Caltagirone, G.I. Dott.ssa Cavallaro Agata Maria Patrizia Proc. 133/2013 R.G.E.*

- Valore Immobile : € **44.524,00**
- A detrarre costi demolizione ed oneri € **9.971,06**
- A detrarre costi per la regolarizzazione della distribuzione interna € **1.516,00**
- Valore venale attuale € **33.036,94**

La sottoscritta C.T.U. rassegna la presente integrazione tecnica rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento potesse occorrere.

Caltagirone , 03/10/2018

Il CTU  
Dott. Arch. Giangrazia Capezzi

