

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PADOVA**

**G.E. Dr. Giovanni Giuseppe AMENDUNI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 102/17**

\* \* \* \* \*

**INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
SULLA SANABILITÀ DEGLI ABUSI**

---

**CREDITORE PROCEDENTE:**

**DEBITORE:**

, in persona del suo liquidatore pro tempore.

**ATTO DI PIGNORAMENTO:**

notificato il 24.01.2017 rep. n. 432/2017 Atti Giudiziari, trascritto a Padova il  
23.02.2017 ai nn. 7175/4660.

**COSTITUZIONE COME TERZO AVENTE DIRITTO SULL'IMMOBILE E DEL**

**CREDITORE AVENTE DIRITTO:**

-

-

entrambi rappresentati e difesi dagli avv.ti



**COSTITUZIONE CREDITORE AVENTE UN DIRITTO DI PRELAZIONE  
RISULTANTE DAI PUBBLICI REGISTRI EX ART. 498 c.p.c.:**

\*\*\*\*\*

**1. INCARICO - QUESITO**

Il sottoscritto architetto, già esperto nominato all'interno della presente procedura per la stima dei beni pignorati, in occasione dell'udienza del 24.02.2021, veniva incaricato di "**confermare la sanabilità degli abusi riscontrati**".

**2. SANABILITÀ O MENO DEGLI ABUSI RISCONTRATI**

A seguito dell'incarico ricevuto, il giorno 08.03.2021 lo scrivente trasmetteva al Comune di Cartura una comunicazione PEC rivolgendo la suddetta richiesta all'Ufficio tecnico competente (cfr. all. n. 1), il quale dopo numerosi solleciti telefonici, il giorno 23.04.2021 rispondeva con una comunicazione PEC prot. n. 2949 del 23.04.2021 (cfr. all. n. 2).

Da detto riscontro il tecnico comunale "*rileva e puntualizza che l'Amministrazione comunale non è in grado di effettuare una valutazione adeguata e completa in merito alla sanabilità o meno degli abusi di cui alla citata richiesta in assenza di una pratica edilizia di sanatoria corredata dalla necessaria documentazione tecnica anche di natura grafica.*

*Ogni valutazione, inoltre, ha carattere provvisorio, essendo influenzata da eventuali modifiche della disciplina urbanistica di riferimento".*



Inoltre con riferimento ai singoli abusi evidenzia quanto segue:

**Abuso n. 1** (relativo all'unità "A4"): *"è comunque necessario procedere alla: a) riduzione delle dimensioni delle aperture forometriche presenti (non solo una finestra, ma anche due porte finestre); b) alla trasformazione di una porta finestra in una finestra; c) alla eliminazione della predisposizione a bagno. Le modifiche forometriche sono finalizzate ad una riduzione della superficie areo-illuminante nel rispetto della disciplina urbanistica-edilizia attualmente vigente regolante i sottotetti. Ogni valutazione in merito alla sanabilità dell'ampliamento verrà effettuata nella corretta sede istruttoria di esame dell'eventuale pratica edilizia di sanatoria; né si è in grado di quantificare i costi di un'eventuale sanatoria poiché i relativi importi dipendono dal titolo edilizio richiesto e, quindi, gli stessi verranno esattamente quantificati nell'ambito della relativa pratica a sanatoria.*

*Realizzazione della terrazza in luogo di un sottotetto: allo stato, possibile una sanatoria".*

**Abuso n. 2** (ampliamento del sottotetto appartenente all'unità B8): *"ogni valutazione in merito alla sanabilità dell'ampliamento verrà effettuata nella corretta sede istruttoria di esame dell'eventuale pratica edilizia di sanatoria; né si è in grado di quantificare i costi di un'eventuale sanatoria poiché i relativi importi dipendono dal titolo edilizio richiesto e, quindi, gli stessi verranno esattamente quantificati nell'ambito della relativa pratica a sanatoria".*

**Abuso n. 3** (realizzazione di un piccolo cavedio all'interno del sottotetto appartenente all'unità B9): *"allo stato è possibile una sanatoria in quanto configurabile quale terrazzo".*



**Abuso n. 4** (suddivisione in vani dei locali sottotetto appartenenti alle unità A8, A9, A10, B8 e B9): *“è necessario rimuovere le tramezzature interne non previste nello stato autorizzato.*

*Negli stessi sottotetti, ove presente la predisposizione di impiantistica compatibile con una possibile destinazione del locale a “bagno” - e quindi presenza di impianto elettrico, di impianto idro-sanitario e fognario, collegati con l'impiantistica presente nell'appartamento a ciascuno di essi collegato – i detti impianti vanno rimossi.*

*Si dovrà, inoltre, prevedere una riduzione della superficie aero-illuminante mediante l'eliminazione o la riduzione delle dimensioni dei lucernari realizzati nella copertura del sottotetto”.*

**Abuso n. 5** (sala polivalente” e “biblioteca” comunicanti e differente distribuzione interna dei locali): *“locali destinati a “sala polivalente” e “biblioteca”: possibile sanatoria in quanto una diversa distribuzione interna ed il fatto di essere comunicanti configurano lievi modifiche interne”.*

**Abuso n. 6** (diversa distribuzione interna di alcuni locali in generale): *“possibile sanatoria trattandosi di lievi modifiche interne”.*

## **CONFRONTO CON QUANTO RELAZIONATO**

Dal confronto tra quanto indicato all'interno della suddetta comunicazione, con quanto precedentemente emerso durante lo svolgimento delle operazioni peritali si rileva pertanto che:

**Abusi nn. 1 e 2:** non vi è più la certezza della sanatoria delle modifiche volumetriche.



**Abuso n. 3:** è sanabile.

**Abuso n. 4:** non è sanabile e deve essere ripristinato lo stato autorizzato, pertanto sul punto si conferma quanto già indicato nella perizia di stima. Non è chiaro invece sulla base di quale normativa il tecnico comunale chieda la rimozione degli impianti elettrico, idro-sanitario, ecc.; fermo restando l'impossibilità di sanare servizi igienici se non vi è un'altezza media pari a ml. 2,40.

**Abusi nn. 5 e 6:** si conferma che sono sanabili.

\* \* \* \* \*

Tanto per l'incarico ricevuto.

Montegrotto Terme lì 24 aprile 2021

Il C.T.U.

-arch. Davide Ravarotto-



**3. ELENCO ALLEGATI**

Allegato n. 1 Comunicazione PEC inviata al Comune di Cartura;

Allegato n. 2 Comunicazione PEC ricevuta dal Comune di Cartura.

\* \* \* \* \*

