

TRIBUNALE DI CATANIA**Procedimento N. 6198/2013****Promosso da:****[REDACTED] (attore principale)****Contro:****[REDACTED] (convenuto principale)****CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****RELAZIONE****1. Premessa**

Con provvedimento emesso in data 10/07/2024 la S.V.I. richiamava il sottoscritto CTU, ing. Francesco Santamaria, con studio in Via G. La Pira 7 in Mascalucia(CT), iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A5276 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Catania, nel **procedimento N° 6198/2013** promosso dai signor [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] conferendogli il seguente incarico:

- a) **"Accertare la conformità urbanistica e anche catastale degli immobili oggetto di causa, previa verifica della necessaria documentazione e anche di quella da ultimo prodotta da parte attrice in data 7.3.24, tenendo conto che: secondo quanto prescritto dall'art. 40, l. 47/1985, e dall'art. 46, d. P. R. 380/2001 (t. u. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), nonché dall'art. 19 co. 14, d. P. R. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla L. 122/ 2010 (legge di aggiornamento del Catasto), nonché secondo quanto indicato dalla**

Pagina .1. di .5.



giurisprudenza di legittimità (Cass. s.u. n.8230/2019 e n.25021/2019), non è possibile pronunziare la divisione giudiziale degli immobili in difetto della dichiarazione degli estremi dei titoli edilizi secondo il tempo di costruzione dell'immobile (dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante l'inizio della costruzione in epoca anteriore al 2 settembre 1967; oppure estremi della licenza, concessione edilizia, concessione edilizia in sanatoria, permesso di costruire; oppure, in caso di immobile con abusi, allegazione della domanda di sanatoria e prova di versamento di tutte le rate di oblazione e degli oneri concessori), nonché, per gli immobili urbani, di documentazione relativa all'intestazione catastale, la quale deve essere allineata con i proprietari degli immobili, corredata di planimetria catastale e della "dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale" (art. 19, co. 14, cit.)

La S.V.I. disponeva che il consulente tecnico d'ufficio fornisse i chiarimenti di cui in parte motiva, assegnando come termine per la presentazione degli stessi entro il 10/09/2024.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. avendo preso nota del mandato notificatogli l'11/07/2024 a mezzo pec, fissava l'inizio delle operazioni peritali (o.p.) in data 24/07/2024, alle ore 09.30, avvisando le difese delle parti a mezzo di pec, previa comunicazione telefonica per consentire alle stesse di poter nominare eventuali propri consulenti tecnici di parte.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 24/07/2024, sono presenti:

- per parte attrice: il signor [REDACTED] e il consulente tecnico di parte (c.t.p.), Dott. arch. [REDACTED];
- per parte convenuta: ASSENTI.

Sono stati esaminati i luoghi oggetto di causa, prendendo appunti e scattando altresì delle foto.

In particolare l'accesso al garage ubicato in via Zangrì 4 identificato catastalmente dal foglio di mappa n.5, particella n.636, sub.32, diversamente dall'accesso eseguito durante le o.p. del 22/12/2017, risulta essere variato rispetto all'accesso eseguito in data 24/07/2024. Infatti quanto rilevato durante il sopralluogo del 2017 - *presenza di muffe e umidità sparsa sul soffitto, causata probabilmente da infiltrazioni e/o allagamento proveniente dal solaio della soprastante scuola* - oggi, presenta il controsoffitto maggiormente deteriorato e in gran parte decaduto a seguito di un peggioramento dello stato conservativo dello stesso. A questo punto constatato lo stato dei luoghi, rilevato e fotografato non ritenendo necessari ulteriori sopralluoghi, lo scrivente C.T.U. avendo raccolte tutte le informazioni necessarie ed esaminati gli atti, è oggi in grado di rassegnare la presente relazione come risposta al quesito del mandato (V. All. 001).

3. Risposte ai quesiti

"Accertare la conformità urbanistica e anche catastale degli immobili oggetto di causa, previa verifica della necessaria documentazione e anche di quella da ultimo prodotta da parte attrice in data 7.3.24"



Da una verifica documentale, il progetto originario di cui fa parte il garage oggetto di accertamento è stato realizzato, a seguito della Licenza n. 49 del 24/06/1976 (C.E.C. 26/05/1976) (V. All.002).

Tale progetto riguarda la realizzazione di tre livelli: piano seminterrato destinato a garages, da un secondo piano seminterrato e da un terzo piano seminterrato. Ma è opportuno chiarire che tale progetto ha subito nel corso degli anni modifiche e variazioni a seguito di integrazioni documentali e presentazioni di successive D.I.A.. Altresì, lo scrivente CTU rileva pure che l'atto prodotto da parte attrice, evidenzia che l'immobile **garage di via Zangrì 4**, sia conforme all'ultimo Titolo edilizio attualmente valido, ossia alla Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) prot. n. 28644 del 24/07/2007 e precisamente a quanto rappresentato nella tavola A.7 integrata con prot. n.34634 del 19/09/2007, come in precedenza menzionato; fa eccezione l'altezza interna che nella planimetria catastale è pari a mt. 3,05, mentre nel menzionato progetto è pari a mt.3,20.

A dimostrazione di quanto appena evidenziato, durante le operazioni peritali (o.p.) il sottoscritto in presenza pure di c.t.p. di parte attrice, rileva che l'altezza del garage è mt 3,20 sottosolaio come da progetto, ovvero di mt 3,05 come da catasto, per la presenza dei travetti prefabbricati di altezza 15 cm e interasse 80 cm.

Successivamente alle o.p. il sottoscritto si è recato presso l'ufficio tecnico del comune di Gravina di Catania e ha consultato con il Responsabile del 7° SERVIZIO – Assetto ed Utilizzazione del Territorio – Attività igienico-sanitario, il dott. Raimondo Santonocito, la documentazione relativa al



	progetto di D.I.A. cui si fa riferimento nell'attestazione presentata da parte	
	attrice. Da questa disamina documentale, lo scrivente CTU ritiene di poter	
	dichiarare che l'immobile oggetto del mandato è CONFORME sia da un	
	punto di vista urbanistico che catastale.	
	A questo punto, il sottoscritto ritiene di poter depositare, la presente rela-	
	zione di consulenza tecnica, costituita da n. 5 pagine più gli allegati, ai quali	
	integralmente si rimanda per chiarezza e completezza del presente elabo-	
	rato peritale, e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.I. per qualsivoglia inte-	
	grazione e/o chiarimento.	
	Elenco Allegati:	
	ALLEGATO 001: Operazioni Peritali del 24/07/2024;	
	ALLEGATO 002: Licenza Edilizia n.49 del 24/06/1976 con annesse planimetrie;	
	ALLEGATO 003: Integrazione doc. alla Licenza Edilizia n.49 del 24/06/1976;	
	ALLEGATO 004: Attestazione sulla conformità urbanistica del garage sito in via	
	Francesco Zangrì, n. 4 identificato catastralmente dal foglio di mappa n. 5, partikel-	
	la n.636, sub 32, rilasciato dall'U.T. del comune di Gravina di Catania, prot. 039070	
	del 04/12/2024;	
	ALLEGATO 005: Planimetria del garage ubicato in via F. Zangrì 4;	
	ALLEGATO 006: Visura storica del garage ubicato in via F. Zangrì 4;	
	ALLEGATO 007: Documentazione Fotografica dello stato dei luoghi del garage.	
	Tanto si doveva ad espletamento del mandato ricevuto.	
	Catania, 03/09/2024	Il Consulente Tecnico d'Ufficio Dott. Ing. Francesco Santamaria
	Pagina .5. di .5.	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	