

Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 – 95126 Catania



TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. N.G. MANGIAMELI



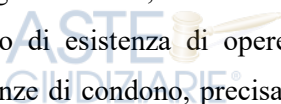
Integrazione alla Consulenza tecnica dell'Esperto nominato, ing. Giovanni Paolo Lizio, per la stima dei cespiti pignorati nella procedura n. 140/2018 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da Penelope SPV S.r.l. depositata in data 06/11/2022.



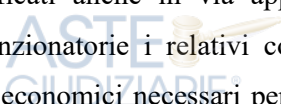
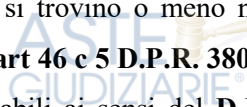
Il sottoscritto Esperto del Giudice al fine di rispondere compiutamente ai quesiti contenuti nel mandato, redige la presente relazione integrativa dei successivi punti di elenco:



i) accertare per i fabbricati la **conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;



j) verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota ;



Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 – 95126 Catania



RISPOSTE AI QUESITI

i) *(accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità).*

A seguito di una lunga ricerca eseguita nell'archivio storico comunale, è stato possibile rintracciare la pratica urbanistica che ha permesso di costruire il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto della consulenza di stima depositata.

A seguito di istanza presentata in data 23/04/1977 con prot. n° 6165 diretta ad ottenere il titolo abilitativo all'esecuzione delle opere di costruzione di un fabbricato a più elevazioni in via S. Musumeci ad uso civile abitazione sull'area distinta al Catasto al foglio n. 34, p.lle n. 134 e 154, alla pratica edilizia n° 105/77 veniva rilasciata **Concessione Edilizia n° 238 del 13/03/1979** (trascrizione ai nn. 11239 d'Ordine e 9324 Particolare del 31/03/1979).

I lavori avevano inizio in data 05/06/1979 e a seguito di successiva istanza presentata in data 16/01/1981 con prot. n° 927 diretta ad ottenere la concessione per l'esecuzione delle opere di variante al piano seminterrato del fabbricato a più elevazioni in via S. Musumeci di cui alla C.E. n° 238/79, con la pratica edilizia n° 10/81 veniva rilasciata la **Concessione Edilizia di Variante n° 531 del 23/05/1981** (trascrizione ai nn. 19247 d'Ordine e 15648 Particolare del 31/03/1979).

L'ultimazione dei lavori veniva denunciato in data 04/06/1981 in sede di richiesta del certificato di abitabilità.

In data 16/04/1981 risulta rilasciata l'**Autorizzazione di Abitabilità** della costruzione composta di piano rialzato, piano primo, piano secondo e piano attico e in data 08/06/1981



Ing. Giovanni Paolo Lizio
V.le A. Alagona, 75 – 95126 Catania

risulta rilasciata l'**Autorizzazione di Agibilità** del piano seminterrato composto da n°10 locali garages + 1 locale cantina + 1 accessorio; n° 1 vano per attività commerciale + 2vani + 6 accessori.

Non risultano altri documenti di rilievo sulla posizione amministrativa dei beni pignorati.

ii *(verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti,) .*

Il cespite pignorato risulta regolare, non sussistono quindi problematiche legate ad aspetti di sanabilità o meno del bene, né risulta a livello amministrativo alcuna documentazione al riguardo da parte dell'Amministrazione comunale.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente integrazione alla relazione di stima, che viene depositata nelle modalità previste dal Processo Civile Telematico.

Catania 25.11.2021

L'esperto nominato per la stima