

simona cavalli architetto_via caronda 171 catania_0957164504_3358302101

archsimonacavalli@yahoo.it
simona.cavalli@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare N° 480/2007 Reg. Gen. Esec. Imm. promossa da CRIAS s.p.a nei confronti dei sig.ri [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Alla cortese attenzione del G. E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli.

La sottoscritta Arch. Simona Cavalli, già esperto nominato nella procedura di cui sopra, precisa quanto segue, rispondendo ai rilievi del Custode giudiziario Avv. Giovanna Magnano di San Lio, di cui alla nota del 03/11/2022:

b) che, nelle more, sia opportuno verificare se effettivamente la terrazza non ha un proprio identificativo catastale, e in tal caso se sia possibile procedere all'allineamento della planimetria come previsto alla lettera e) del mandato conferito al consulente tecnico d'ufficio, sì da poter trasferire all'eventuale aggiudicatario anche il diritto di proprietà del lastrico solare.

b) Si premette che alla data del deposito della perizia (anno 2008) il lastrico solare non era individuato catastalmente né era presente una planimetria cartacea presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio. A seguito di tale premessa, si fa presente che ad oggi non è possibile procedere con l'accatamento di tale lastrico, in quanto attualmente in parte è occupato da una struttura abusiva. Se si procedesse con l'accatamento, bisognerebbe inserire la struttura abusiva alla quale verrebbe assegnato un subalterno identificativo differente dalla categoria catastale F5 che corrisponde invece a quella inerente alle terrazze a lastrico solare. Si precisa che la struttura realizzata, come detto, successivamente al deposito della perizia, non è sanabile ai sensi dell'art.4 LR 04/03 poiché costituisce una nuova costruzione per la quale è necessario: presentazione permesso a costruire con verifica della disponibilità di nuova cubatura realizzabile, progetto di ammissibilità delle opere da presentare al Genio Civile (dal sopralluogo effettuato si può ragionevolmente affermare che la struttura realizzata in assenza di regolare titolo urbanistico, non è "sanabile" dal punto di vista strutturale);

c) che, in tal caso, il prezzo di stima dovrà essere maggiorato del valore della terrazza e decurtato dei costi per la rimozione della struttura precaria.

c) Dopo aver demolito la struttura abusiva, e successivamente, dopo aver costituito il nuovo subalterno (unità a se stante) afferente al lastrico solare (5° piano), è possibile aggiungere la percentuale del valore della terrazza al valore unitario dell'immobile stimato.

d) che, in aggiunta a quanto sopra detto, è necessario chiarire se le difformità tra lo stato di fatto dell'appartamento e la sua planimetria (già riscontrate dal perito) siano "lievi" ovvero

tribunale di catania: relazione di consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare

1

N°480/07

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



simona cavalli architetto_via caronda 171 catania_0957164504_3358302101

archsimonacavalli@yahoo.it
simona.cavalli@archiworldpec.it

richiedano l'allineamento con determinazione dei relativi costi da sottrarre dal prezzo della prima vendita.

d) per regolarizzare le difformità dell'immobile censito al catasto urbano al foglio 69, particella 13100 sub 41, cat. A/3, è necessario presentare una **SCIA in sanatoria per variazioni interne e modifica di prospetto** (la finestra della lavanderia è stata trasformata in porta) i cui costi previsti dal Comune di Catania sono:

- € 516,00 per sanzione;
- da € 500,00 a € 700,00 professionista per presentazione SCIA.

È necessario presentare, inoltre, una **CILA per regolarizzare la veranda** i cui costi previsti dal Comune di Catania sono:

- € 160,00 presentazione;
- € 25,00 x circa 8 mq di veranda = € 200,00

Infine, è necessario presentare una pratica **DOCFA al catasto per la variazione**, i cui costi sono:

- da € 250,00 a € 450,00 professionista per presentazione DOCFA.
- € 50,00 diritti di segreteria.

e) che, ancora, si dovrebbe chiarire se la veranda è abusiva e, nel caso, determinare i costi per la sua sanatoria o rimozione, con conseguente incidenza sul detto valore dell'immobile.

e) come esposto al punto d) **la veranda necessita di regolarizzazione (CILA, art. 20 L.R. 4/2003)**.

f) che si dovrebbe valutare l'opportunità di applicare la riduzione del prezzo per l'assenza della garanzia dei vizi, in mancanza della sua previsione nel mandato conferito al CTU (nella formulazione risalente).

f) Si conferma l'opportunità di applicare la riduzione del prezzo per l'assenza della garanzia dei vizi, in mancanza della sua previsione nel mandato conferito come nella formulazione risalente.

La sottoscritta rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni.

Con osservanza

Catania li 03/10/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Distinti saluti

C.T.U. Arch. Simona Cavalli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tribunale di catania: relazione di consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare

2

N°480/07

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

