

**TRIBUNALE DI
CATANIA**

SESTA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 618/2021 R.G.

Promossa da [REDACTED]

Nei confronti

[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE SU OSSERVAZIONI

G.E.: Dott.ssa Delfa Cristiana

Esperto stimatore: Ing. Fabrizio Fichera



socia della [REDACTED] alla Relazione di CTU depositata il 23.05.25 nella Procedura Esecutiva Immobiliare pendente innanzi il Tribunale di Catania R.G. 618/2021.

In tale relazione, [REDACTED] dichiara che:

gli immobili di cui al NCEU al foglio **69**, p. lla **15491** e **qui di seguito elencati**:

- 1- bottega terrana avente accesso dal civico n. 86 di via Case Sante, , **sub. 43**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 19, RC € 155,04;
- 2- bottega terrana avente accesso dal civico n. 88 di via Case Sante, **sub. 44**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 22, RC € 179,52;
- 3- bottega terrana avente accesso dal civico n. 90 di via Case Sante, **sub. 45**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 29, RC € 236,64;
- 4- bottega terrana avente accesso dal civico n. 53 di via Santa Maria Della Catena, **sub.46**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 24, RC € 195,84;
- 5- bottega terrana avente accesso dal civico n. 49 di via Santa Maria Della Catena, **sub. 47**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 50, RC € 408,00;
- 6- appartamento posto al primo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, **sub. 22**, piano 1, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3, R.C. € 278,89;
- 7- unità immobiliare urbana posta al primo e secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, **sub. 23**, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, RC € 325,37;
- 8- unità immobiliare urbana posta al primo e secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 3,5 vani, **sub. 24**, piano 1-2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 3,5, RC € 325,37;
- 9- unità immobiliare urbana posta al secondo piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena **sub. 26**, piano 2, z.c. 1, cat. A/3, cl. 5, vani 5, RC € 464,81;
- 10- unità immobiliare urbana posta al quarto piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 3,5 vani, **sub. 41**, piano 4, z.c. 1, cat. A/3, cl. 6, vani 3,5, RC € 388,63

sono conformi ed agibili, allegando le istanze presentate all'Ufficio tecnico, una relazione di fine lavori del 04.03.2014 ed un certificato di conformità/agibilità da parte dell'Ufficio ecologia del Comune di Catania datato 14.12.2014 prot. 40651, **(che però, in ogni caso, non riporta i sub dal 43 al 47).**

Il sottoscritto, in data 13.06.25 (ALL.5) protocollava presso il Comune di Catania - Ufficio Urbanistica una ulteriore richiesta di chiarimento definitivo sul contraddittorio riscontrato nella documentazione ricevuta, per poter dare al Giudice dell'esecuzione un quadro chiaro e finale, sollecitando l'invio di una minuta chiarificatrice in data antecedente alla prossima udienza già fissata per il 27.06.25.

Dopo diversi contatti interlocutori con l'Ufficio tecnico dirigenziale urbanistico del Comune, il sottoscritto ha ricevuto risposta definitiva e chiarificatrice sulla documentazione comprovante la regolarità o meno dei lavori eseguiti secondo una DIA (dichiarazione inizio attività) di variante alla Concessione Edificatoria 476.09. L'ufficio dirigenziale della sezione Urbanistica ha confermato quindi quanto già descritto nella relazione peritale depositata, sostenendo con forza che la DIA presentata per eseguire lavori in variante al progetto autorizzato, avrebbe dovuto essere integrata, *come richiesto più volte dall'Ufficio tecnico*, perché mancante di documentazione necessaria all'approvazione. Alla luce di ciò, il preavviso di diniego iniziale si è dunque consolidato in un provvedimento amministrativo finale, verificandosi tale ipotesi nei casi in cui il soggetto interpellato non fornisca alla PA la documentazione richiesta, oppure, fornendola, tale documentazione risulti inidonea ad un cambio di giudizio della stessa PA.

L'U.T. ha ribadito anche di aver già inoltrato la nota del **12.05.25** che qui di seguito si riporta :

Oggetto: **Conclusioni del procedimento accesso atti** – pratica assunta a protocollo con n. 164399 del 04/04/25.

In riscontro alla nota prot. 164399 del 4/4/2025 si comunica quanto segue:

La lettera di preavviso prot. 133191 del 22/04/2019 ha valore provvedimentale, che si consolida ove la facoltà di proporre osservazioni e documenti (art. 10-bis L. 241/90) non sia stata esercitata o, comunque, non abbia determinato un cambiamento di posizione da parte dell'Amministrazione configurando un provvedimento tacito di diniego.

L'Ufficio ha inoltre paventato la nullità della Certificazione di conformità/agibilità rilasciata dall'Ufficio Ecologia, giacché basata sul vizio iniziale della DIA di variante incompleta.

E del resto, ci si domanda come sia possibile dichiarare conformi ed agibili i locali qui di seguito elencati:

- bottega terrana avente accesso dal civico n. 86 di via Case Sante, , **sub. 43**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 19, RC € 155,04;

-2- bottega terrana avente accesso dal civico n. 88 di via Case Sante, **sub. 44**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 22, RC € 179,52;

-3- bottega terrana avente accesso dal civico n. 90 di via Case Sante, **sub. 45**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 29, RC € 236,64;

-4- bottega terrana avente accesso dal civico n. 53 di via Santa Maria Della Catena, **sub.46**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 24, RC € 195,84;

-5- bottega terrana avente accesso dal civico n. 49 di via Santa Maria Della Catena, **sub. 47**, piano T, z.c.1, cat. C/3, cl. 5, mq 50, RC € 408,00;

-10- unità immobiliare urbana posta al quarto piano, avente accesso dal civico n. 51 di Via Santa Maria Della Catena, composta da 3,5 vani, **sub. 41**, piano 4, z.c. 1, cat. A/3, cl. 6, vani 3,5, RC € 388,63

se in fase di sopralluogo sono stati visti in fase grezza e di cantiere?

A tale proposito, si allegano alcune foto dello stato dei luoghi in fase di sopralluoghi.



SUB 43



SUB 43



SUB 44



SUB 44



SUB 45



SUB 45



SUB 46



SUB 46



SUB 47



SUB 47



Sub 41



SUB 41



SUB 41 - WC

Come sarebbe inoltre possibile, dichiarare la fine lavori - come accaduto con documento 04.03.2014 se i lavori non sono di fatto mai terminati?

Il sottoscritto è costretto a sottolineare, inoltre, che i luoghi sono difforni da ciò che si è dichiarato di accatastare:

tutti i sub dal 43 al 47, come già relazionato nella CTU, sono privi di tramezzature interne, che avrebbero delimitato la zona dei servizi igienici; nelle planimetrie catastali di questi immobili, invece, esse sono state rappresentate come già eseguite.

Per quanto riguarda i sub 22, 23, 24, 26, non sono sicuramente abitabili, giacché essi sono privi di:

rifiniture, pavimenti, rivestimenti, impianti elettrici e certificati, pezzi sanitari, parti idriche e certificati relativi.



SUB 22



SUB 22



SUB 22



SUB 23



SUB 23



SUB 23



SUB 24



SUB 24



SUB 26



SUB 26

In conclusione, appare utile riassumere che :

- in data 23.01.2025 veniva effettuato il primo sopralluogo ed il sottoscritto trovava sul posto [REDACTED] da parte debitrice ed il Custode, mentre da parte creditrice nessuno era presente;

- in data 21.03.2025 si eseguiva un secondo sopralluogo, per completare i rilievi delle unità immobiliari poste al piano terra e, dopo aver rilevato lo stato dei luoghi, eseguiti i rilievi con grandi difficoltà visti i luoghi impraticabili, effettuato il servizio fotografico, si chiudevano le operazioni peritali previa redazione di apposito verbale firmato dai presenti. Vedasi secondo verbale di sopralluogo.

In entrambe le circostanze summenzionate, alla presenza del custode del compendio immobiliare in questione, sono stati richiesti [REDACTED] tutti i documenti utili al fine di agevolare il corso della procedura esecutiva, compreso il certificato di abitabilità: eppure, non si è ricevuto nulla di quello che era stato richiesto.

Dichiarazione di rispondenza

Con il presente elaborato tecnico, si è cercato di fornire al G.E., tutti i dati necessari alla vendita degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Mascali, 25.06.2025

Il C.T.U.
Dott. Ing. Fabrizio Fichera

ALLEGATI

Allegato 1: Osservazioni

2. Allegati alle Osservazioni

3. Nota n.133191 del 22.04.2014 preavviso di diniego

4. Conclusione del procedimento Ufficio tecnico e chiarimento su diniego variante

5. Richiesta di chiarimento dopo Osservazioni

Mascali, 25.06.2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Fichera