

Tribunale Ordinario di Gela



Esecuzione Immobiliare n° 97/2009 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Castellano Patrizia

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Lo Porto Valentina C.

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditori intervenuti: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

CTU: Dott. Arch. De Martino Cataldo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. De Martino Cataldo, iscritto nella sez. A dell'Albo professionale degli Architetti P.P.C. della provincia di Caltanissetta, con il numero 593 di posizione, nominato C.T.U. nell'ambito procedura a frontespizio, è comparso all'udienza del 2 dicembre 2021 nel corso della quale ha ricevuto dalla S.V. Ill.ma l'incarico di rispondere ai rilievi critici sollevati dal Professionista Delegato alla vendita.

In particolare il P.D. chiedeva di chiarire quanto segue:

"[...] se si debba procedere con la vendita dell'immobile – corpo originario e corpo di nuova costruzione in un unico lotto come da perizia del C.T.U. Dott. Mistrangelo (pag. 13) [...] oppure se si debba procedere con la vendita del solo bene originario escludendo la nuova unità immobiliare aggiunta e non figurante in catasto [...]"

Ed, inoltre, richiedeva *"nel caso di vendita di entrambe le unità immobiliari (corpo originario e corpo nuovo) di richiamare il CTU già nominato o nominare altro C.T.U. affinché proceda con le operazioni di iscrizione in catasto del bene immobile aggiunto di nuova costruzione"*.

Pertanto, il sottoscritto avendo ultimato l'esame della documentazione presente in atti, il sopralluogo dell'immobile staggito, nonché, le operazioni di acquisizione degli atti relativi alla pratica di condono edilizio presso il Comune di Gela – Servizio Condono, risponde di seguito alla richiesta di chiarimenti.

RISPOSTE AI RILIEVI

Con riferimento alla richiesta di chiarimenti, innanzitutto, corre l'obbligo di evidenziare che il cosiddetto corpo di nuova costruzione (realizzato in ampliamento a quello originario) non si trova nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 e dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n.**

380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985), poiché in ragione della data di edificazione non avrebbe potuto beneficiare di nessuno dei condoni edilizi di seguito indicati:

- **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
- **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate).

Pertanto, *in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47*, l'abuso realizzato in ampliamento al corpo originario non risulta sanabile e quindi l'aggiudicatario, salvo diverso avviso del Giudice, sarà tenuto a farsi carico dei costi di demolizione del corpo di nuova costruzione nonché di rimessa in pristino del corpo originario, stimati dallo scrivente complessivamente in € 16.000,00.

Inoltre, si rappresenta che poiché il corpo di fabbrica originario risulta oggetto di domanda di condono edilizio non ancora definita, l'aggiudicatario dovrà, altresì, farsi carico dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, così come determinati nella nota prot. n. 52232-17 del 8 maggio 2017 del Comune di Gela - Servizio Condono, che si allega alla presente.

Per cui, nel determinare il valore di mercato dell'immobile da porre in vendita, diversamente da quanto operato dal precedente CTU, si dovrà tener conto sia dei costi di demolizione della porzione ampliata sia di quelli relativi al ripristino e alla regolarizzazione del corpo di fabbrica originario, portandoli in detrazione nella relazione di stima ed, inoltre, si dovrà computare la superficie realizzata in abuso (ampliamento) come area esterna anziché come locale abitativo.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto che la porzione di fabbricato realizzata in ampliamento non risulta dotata di autonomia funzionale, pare allo scrivente che si debba procedere alla vendita dell'immobile staggito in un unico lotto, avendo cura di dare rilievo nell'avviso di vendita all'esistenza sia dell'abuso sanabile (corpo originario) sia di quello non sanabile (corpo realizzato in ampliamento).

Con riferimento, invece, alla richiesta "[...] di iscrizione in catasto del bene immobile aggiunto di nuova costruzione [...]", il sottoscritto avendo rilevato, nel corso dell'accesso all'immobile effettuato in data 7 febbraio 2022:

- che la planimetria depositata in catasto non è conforme allo stato attuale dei luoghi, in quanto non risultano rappresentati nella scheda catastale né il ripostiglio ed il forno (presenti, invece, nel progetto allegato alla domanda di condono), né le modifiche interne e l'ampliamento realizzati nel 2012;
- che la porzione di fabbricato realizzata in ampliamento non risulta inserita in mappa;
- che il cosiddetto "corpo di nuova costruzione" risulta collegato funzionalmente a quello originario, e che, pertanto, non può essere censito in catasto come cespite indipendente in quanto privo di autonomia funzionale.

E dunque che sussistono difformità rilevanti, tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa, aderendo alla richiesta del P.D., chiede fin d'ora (salvo che la S.V. III.ma non voglia ordinare il ripristino dello stato dei luoghi con spese a carico del creditore) l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale, ovvero alla presentazione degli atti di

aggiornamento catastale consistenti nella Redazione del Tipo Mappale per Ampliamento (Pregeo) e nella presentazione della Planimetria aggiornata mediante procedura Docfa, i cui costi ammontano ad € 1.468,16 onnicomprensivi di iva e cassa.

Inoltre, poichè per la redazione del tipo mappale occorre procedere al rilievo con strumentazione adeguata, trattandosi di operazione di natura specialistica, chiede di essere autorizzato ad avvalersi della collaborazione di un esperto nel settore.

Con la presente relazione, lo scrivente CTU ritiene di avere assolto il mandato assegnatoli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Si allega copia nota prot. n. 52232-17 del 8 maggio 2017 del Comune di Gela.

Gela, 16/02/2022


Il C.T.U.
Dott. arch. Cataldo De Martino





