

Al Tribunale del Comune di Siracusa Sezione esecuzione immobiliare (Procedura n.rge 326/ 2023)

Il sottoscritto Geometra Marino Giovanni, in qualità di CTU relativamente alla procedura in oggetto, fornisce i seguenti chiarimenti richiesti con notifica del 17/01/2025, in particolare:

Immobile Sub 2

Punto "1"

In relazione alla voce **V** del decreto di nomina risultano delle difformità edilizie (come già specificato in perizia e con relativi costi) rispetto al progetto approvato, allegato alla relazione di perizia e, depositato agli atti insieme agli altri documenti edilizi (Vedasi allegati "**Autorizzazioni Comunali**")

Di quanto detto sopra risultano delle modifiche interne(tramezzature)-" *diversa distribuzione degli spazi interni*", in particolare:

- a)** Tramezzatura mancante allo stato attuale nella stanza "1" (vedasi in allegati "**planimetria allo stato attuale**" e "**Foto interne**" – **foto piano primo n. 3**) con relativa porta e non presente nel progetto approvato (Vedasi in allegati "**Autorizzazioni Comunali**")
- b)** Piccolo ripostiglio presente nel sottoscala (vedasi in allegati "**planimetria allo stato attuale**" e "**Foto interne**" – **foto piano primo n. 3, 4 e 5 con porta più bassa rispetto alle altre**) e non rappresentato nel progetto approvato presso gli organi competenti (Vedasi in allegati "**Autorizzazioni Comunali**")
- c)** Porta mancante allo stato attuale e con relativa tramezzatura nel vano scala (vedasi in allegati "**planimetria allo stato attuale**" e "**Foto interne**" - **foto piano primo n. 1**) e Vedasi in allegati "**Autorizzazioni Comunali**"
- d)** presenza al piano terra di una piccola stanza (vedasi in allegati "**planimetria allo stato attuale**") e non rappresentato nel progetto presentato presso gli organi competenti (Vedasi in allegati "**Autorizzazioni Comunali**")
 - Le difformità catastali riguardano
 - modifiche interne (tramezzature- "*diversa distribuzione degli spazi interni*") -Vedasi in allegati "**planimetria allo stato attuale**" e "**Pianta Planimetrica Catastale**")
 - presenza al piano terra di una piccola stanza non rappresentata nella planimetria catastale
 - balconcini non rappresentati nella planimetria catastale (Vedasi in allegati "**planimetria allo stato attuale**" e "**Foto Esterne**" n. 4 e "**Pianta Planimetrica Catastale**")

Punto "2"

Le suddette irregolarità edilizie, relativamente alla voce **VI** del decreto di nomina, risultano sanabili previa presentazione agli uffici competenti della relativa documentazione tecnica, in base al decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni; successiva richiesta del Certificato di abitabilità, rettifica catastale e con relativi costi:

-Oneri comunali o imposte: **euro 1800**

-Oneri professionali a forfait euro **1700,00** e in particolare:

- a) CILA con relativi allegati (presentazione progetto, relazione tecnica, documento di riconoscimento del tecnico e del proprietario e versamento oneri comunali)
- b) Richiesta del certificato di abitabilità (SCA)- certificato di conformità dell'impianto elettrico, certificato di idoneità statica, certificato di allaccio alla rete fognaria comunale
- Oneri Catastali:
- a) Oneri professionali a forfait euro 450
- b) tributi euro 50,00

Punto "3"

Riguardante la voce **VIII** del decreto di nomina vengono detratti dal valore totale le spese per regolarizzazione comunale e catastale, come specificato in perizia e meglio descritte in modo analitico nella presente relazione, in particolare nei punti "1" e "2" di cui sopra.

Immobile Sub 3

Punto "1"

Riguardante la voce **V** del decreto di nomina risultano delle difformità edilizie (come già specificato in perizia e con relativi costi) rispetto al progetto approvato, allegato alla relazione di perizia e, depositato agli atti insieme agli altri documenti edilizi (Vedasi allegati "Autorizzazioni Comunali")

Di quanto detto sopra risultano delle modifiche interne(tramezzature)-" *diversa distribuzione degli spazi interni*", in particolare:

- a)** Spostamento della porta allo stato attuale nella "stanza 1" (vedasi in allegati "**Pianta Planimetrica Attuale**" e in "**Foto interne**" -foto piano secondo n.4), e quindi difforme al progetto approvato presentato presso gli organi competenti (Vedasi in allegati "**Autorizzazioni Comunali**");
- b)** Presenza di una seconda stanza "stanza 2" con relativa porta (vedasi in allegati "**Pianta Planimetrica Attuale**" e in "**Foto interne**" -foto piano secondo n.6 e 7), ma mancante nel progetto approvato presso gli organi competenti (Vedasi in allegati "**Autorizzazioni Comunali**");
- c)** Presenza di un nuovo disimpegno (vedasi in allegati "**Pianta Planimetrica Attuale**" e in "**Foto interne**" -foto piano secondo n.10, 11 e 12), ma mancante nel progetto approvato presso gli organi competenti (Vedasi in allegati "**Autorizzazioni Comunali**")
- d)** Presenza di un ripostiglio con relativa finestrella, luce e affaccio nel vano scala (vedasi in allegati "**Pianta Planimetrica Attuale**" e in "**Foto interne**" -foto piano secondo n. 5 e n. 13), ma mancata rappresentazione nel progetto approvato presso gli organi competenti (Vedasi in allegati "**Autorizzazioni Comunali**")
- e)** Presenza di una finestra nel vano W.C. (vedasi in allegati "**planimetria allo stato attuale**" e "**foto interne**" -foto piano secondo n. 8), mentre nel progetto approvato presentato presso gli organi compenti (vedasi in allegati "**Autorizzazioni Comunali**") risulta una porta.
- f)** balconi presenti allo stato attuale (vedasi in allegati "**planimetria allo stato attuale**" e "**foto esterne**" -foto n. 4) e non rappresentati del tutto nel progetto presentato presso gli organi competenti (vedasi in allegati **progetto approvato presso gli organi competenti** "**Autorizzazioni Comunali**")

g) rappresentazione in progetto edilizio del piano terrazzo con relativa scala (vedasi in allegati progetto approvato presso gli organi competenti “**Autorizzazioni Comunali**”) e non presente allo stato di fatto (vedasi in allegati “**planimetria allo stato attuale**”)

- Le difformità catastali presenti nella planimetria attuale riguardano:
 - mancata rappresentazione del ripostiglio presente nel sottoscala
 - rappresentazione di una porta nel vano w. c. al posto di una finestra

Punto “2”

Le suddette irregolarità edilizie, relativamente alla voce VI del decreto di nomina, risultano sanabili previa presentazione agli uffici competenti della relativa documentazione tecnica, in base al decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni; successiva richiesta del Certificato di abitabilità, rettifica catastale e con relativi costi:

-Oneri comunali o imposte: **euro 1500,00**

-Oneri professionali a forfait euro **2500,00** e in particolare:

- a) CILA con relativi allegati (presentazione progetto, relazione tecnica, documento di riconoscimento del tecnico e del proprietario e versamento oneri comunali)
- b) presentazione pratica alla soprintendenza dei beni culturali
- c) Richiesta del certificato di abitabilità (SCA)- certificato di conformità dell'impianto elettrico, certificato di idoneità statica, certificato di allaccio alla rete fognaria comunale

-Oneri Catastali:

- a) Oneri professionali a forfait euro 450
- b) tributi euro 50,00

Punto “3”

Riguardante la voce **VIII** del decreto di nomina vengono detratti dal valore totale le spese per regolarizzazione comunale e catastale, come specificato in perizia e meglio descritte in modo analitico nella presente relazione, in particolare nei punti “**1**” e “**2**” di cui sopra.

Il C.T.U.

Geom. Marino Giovanni