

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

ASCOM FIDI DI ENNA

(Avv. Edoardo Bonasera) + altri 3

---- Contro ----

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Davide Palazzo

Il C.T.U.

Timbro e Firma: _____

0	25/06/2021	Emesso per produzione	GZ
1	23/06/2023	Emesso per integrazione	GZ
2			
3			
4			
5			
Rev.	Data	Motivo Revisione	
Cod.: C021-0033		Form.: A4	



Studio Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Zarbà
Ingegnere Civile
- Strutturista -

Via Fichera, n. 11
94013 Leonforte (EN)
cell. 320/8489748
e-mail: giuseppezarba@gmail.com
PEC: giuseppe.zarba@ingpec.eu

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

ASCOM FIDI DI ENNA (Consorzio)

(Avv. Edoardo Buonasera) + altri 3

--- contro ---

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Davide Palazzo

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Zarbà

Indice

1. Premessa	3
2. Descrizione stato dei luoghi.....	3
3. Verifica della regolarità urbanistica delle nuove opere realizzate	5
4. Calcolo costi di regolarizzazione delle opere.....	6
5. Conclusione.....	7
6. Elenco degli allegati alla relazione integrativa	9

1. Premessa

Il G. E. dott.ssa Evelia Tricani, con ordinanza pronunciata l'11/02/2019, nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Zarbà, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catania al numero n. A6833 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Enna, con studio tecnico in Leonforte (EN), via Fichera n. 11, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

In data 28/06/2021, lo scrivente CTU, assolvendo all'incarico ricevuto, depositava l'elaborato peritale.

In esito al deposito della scheda di controlli per l'udienza ex art. 569 c.p.c. redatta dal custode giudiziario avv. Santi Mastroianni, il quale evidenziava la necessità di un supplemento di CTU – giacché come da verbale di accesso del custode, espletato alla presenza dello scrivente CTU in data 05/09/2022, risultavano realizzate nuove opere posteriormente al sopralluogo dell'estimatore avvenuto in data 08/08/201 – con provvedimento del 14/01/2023, l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, riteneva disporsi perizia integrativa e, all'uopo, nominava lo scrivente quale esperto estimatore *“al fine di verificare la regolarità delle nuove opere realizzate dalla parte esecutata e, in caso di irregolarità, quantificare i costi dell'eventuale regolarizzazione, sì da modificare il prezzo di stima già indicato dall'esperto”*.

Il giorno 31/01/2023 il Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) accettava l'incarico ricevuto e prestava il giuramento di rito.

2. Descrizione stato dei luoghi

In data 05/09/2022, lo scrivente, congiuntamente al custode nominato avv. Santi Mastroianni, si recava presso i luoghi oggetto di pignoramento per l'accesso ai beni stagiti. All'occorrenza, il sottoscritto rilevava la presenza di migliorie e ampliamenti dell'unità immobiliare, intervenuti posteriormente al sopralluogo dallo stesso effettuato in data 08/08/2019 e, pertanto, non costituenti oggetto dell'elaborato estimativo già depositato.

Riportandosi al contenuto della perizia in atti e agli atti ivi allegati, si rileva che le nuove opere realizzate, nonché le migliorie apportate, insistono nel lotto precedentemente identificato dalla scrivente come “Lotto 1”.

Quanto alla nuova opera realizzata (un bagno, prima inesistente) la stessa andrà ad integrare i beni del gruppo “A” di cui al “Lotto 1”, ubicati in contrada Lavanche s.n.c, nel territorio di Troina (EN), indicata nel prosieguo della relazione, come Bagno “A8”; mentre, le ‘migliorie’ apportate afferiscono al bene indicato nella relazione in atti quale Abitazione “A1”.

In particolare, all’atto del sopralluogo del 05/09/2022 è stato rilevato quanto segue:

- **Abitazione (A1):** le ‘migliorie’ consistono in una ristrutturazione dell’interno dell’abitazione che l’hanno trasformata da una vetusta abitazione rurale in una struttura più accogliente e rifinita. In particolare, l’abitazione è stata pavimentata con piastrelle in gres. Nei muri perimetrali è stato rimosso il vecchio intonaco e, in gran parte delle pareti, messa a vista la pietra naturale della costruzione; mentre, in una piccola porzione, sono state disposte delle piastrelle tra i pensili di una nuova cucina.

Il soffitto è stato rivestito con cartongesso e sono stati inseriti dei faretti.

- **Bagno (A8):** è stato realizzato un bagno completo di tutti i servizi (WC, lavandino, *bidet* e doccia), ubicato al piano terra e contiguo all’Abitazione “A1”.

L’immobile confina a Nord con l’abitazione “A1”, a Sud, Est e Ovest con lo spiazzale di accesso coperto dalla tettoia in ferro. Il bene in esame può considerarsi come ampliamento o pertinenza esclusiva ed accessoria, a servizio dell’unità immobiliare indicata come abitazione A1.

Per una corretta identificazione del bene in esame, le dimensioni del bagno e la rispettiva posizione in pianta, si rimanda all’elaborato tecnico che il CTU allega alla presente (vedasi Allegato NA02 – Elaborato grafico del CTU).

Il bagno risulta rifinito in ogni sua parte, altezza delle piastrelle in gres a circa 1.00 m dal pavimento ed intonaco classico nella parte superiore.

Al bene in esame si accede dalla corte/spiazzale antistante l'abitazione; quindi, lo stesso presenta un accesso separato dall'abitazione, sorgendo, per l'appunto, nella zona della corte/spiazzale antistante l'abitazione "A1" e presenta come copertura una vecchia tettoia in ferro prefabbricata (vedasi Allegato NA01 – Elaborato fotografico).

Si rileva che il bagno ha un'altezza interna pari a $h = 2.50$ m, tuttavia, tra la copertura del bagno e la tettoia è stato ricavato un piccolo vano ripostiglio con accesso sempre dalla corte, per cui l'altezza media della nuova costruzione è pari a $h = 3.60$ m (vedasi Allegato NA02 – Elaborato grafico del CTU).

3. Verifica della regolarità urbanistica delle nuove opere realizzate

Si evidenzia che dell'unità immobiliare definita come Bagno "A8", non sono presenti, agli atti del procedimento e presso l'Ufficio del Territorio delle Agenzie delle Entrate, visure, né planimetrie e/o titoli edilizi. Invero, la predetta unità immobiliare non è censita.

Inoltre, non risulta il deposito di alcuna pratica edilizia o comunicazione inizio lavori presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN), successive all'istanza di accesso agli atti dello scrivente CTU, e da cui emerga la ristrutturazione dell'immobile e il suo ampliamento; di talché si può affermare che le opere realizzate risultano non regolari urbanisticamente e catastalmente.

La regolarizzazione di opere realizzate in assenza dei necessari titoli edilizi, è soggetta a costi differenti che possono suddividersi in:

- a) costi per la regolarizzazione urbanistica, da sostenere per la pratica comunale;
- b) costi per le pratiche al Genio Civile;
- c) costi per la regolarizzazione catastale.

Nel prosieguo, si differenziano i costi per la regolarizzazione delle ‘migliorie’ apportate all’abitazione “A1”, da quelli necessari per la regolarizzazione del Bagno “A8”:

- **Abitazione (A1):** le ‘migliorie’ apportate rientrano, da un punto di vista urbanistico, in edilizia libera; pertanto, secondo la normativa vigente, pur non essendo stata presentata una CIL, non si rende necessaria alcuna regolarizzazione, poiché si tratta di interventi di ordinaria manutenzione, i quali non necessitano nemmeno di autorizzazione del Genio Civile, né implicano una variazione catastale dell’immobile.
- **Bagno (A8):** la struttura è stata realizzata quasi totalmente *ex novo* e, nello specifico, si configura come un ampliamento dell’abitazione “A1”; in particolare, si può considerare come pertinenza esclusiva ed accessoria alla stessa.

Per la regolare esecuzione dell’opera, era necessario ottenere, preliminarmente, un Permesso di Costruire dal Comune di Troina (EN), un’autorizzazione del Genio Civile e, successivamente, procedere ad un accatastamento del nuovo bene con la redazione della planimetria catastale. Pertanto, tale opera presenta delle difformità che richiedono di essere regolarizzate secondo le norme vigenti.

4. Calcolo costi di regolarizzazione delle opere

Esclusa la necessità di una regolarizzazione degli interventi di ristrutturazione interna apportati all’abitazione “A1”, secondo quanto in precedenza sostenuto dallo scrivente CTU, ci si limiterà nel prosieguo alla stima dei costi relativi alla regolarizzazione del manufatto abusivo.

Per la regolarizzazione del Bagno “A8” si rende necessario un Permesso di Costruire in Sanatoria da presentare all’Ufficio Tecnico del Comune di Troina (EN), il deposito dei calcoli strutturali al Genio Civile di Enna nonché il successivo accatastamento del bene presso l’Agenzia del Territorio, sì da garantire il rispetto delle norme urbanistico-edilizie vigenti.

Inoltre, secondo quanto previsto dal DPR 380/2001, occorre la doppia conformità, il versamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo costo di costruzione, raddoppiato a titolo di oblazione.

I costi per la regolarizzazione sono stati stimati dal sottoscritto CTU avvalendosi di un prospetto per la determinazione del costo di costruzione, fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Troina, considerando:

- un incremento di superficie abitabile di circa 6.25 m²;
- una superficie netta residenziale in zona "E1" di 4.35 m²;
- un volume vuoto per pieno in zona "E1" di 22.50 m³;
- un costo a mq di costruzione di 160,00 €/mq;
- un costo unitario per oneri di urbanizzazione di 2,31 €/mc per la zona di edificazione "E1".

In esito a tale operazione, si ottiene un importo quali oneri di urbanizzazione pari a circa 51,98 € e un importo quale contributo costo di costruzione di circa 45,94 €.

A questi importi, va sommato il compenso per il tecnico che esegue la pratica e che può stimarsi in circa 1.500,00 €.

Si precisa, inoltre, che per la regolarizzazione catastale del bagno, considerando gli importi di istruttoria e il compenso dovuto al tecnico che esegue le pratiche PREGEO e DOCFA, i costi stimati sono pari a circa 1.000,00 €.

5. Conclusione

In definitiva, si può concludere che i costi per la regolarizzazione delle sopradette irregolarità possono stimarsi in un valore complessivo inferiore a 3.000,00 €.

Tuttavia, in considerazione delle ulteriori difformità rilevate nella perizia in atti, si precisa che è comunque necessario un previo confronto con i tecnici del Comune, per stabilire con certezza la possibilità di una eventuale regolarizzazione postuma, nel suo complesso, di tutti gli abusi riscontrati nei beni immobili oggetto di pignoramento.

Lo scrivente CTU ritiene di escludere la demolizione del manufatto realizzato dovendosi, per converso, prediligere l'eventuale regolarizzazione dello stesso. Invero, anche se i costi per la demolizione si possono stimare in un importo inferiore a quello necessario per la regolarizzazione, occorre tenere conto anche dell'effetto di miglioramento apportato agli immobili in conseguenza della realizzazione dell'opera suesposta.

Occorre evidenziare, infatti, come si evince dalla perizia in atti, che la corte in cui è stato realizzato il manufatto risulta, a sua volta, difforme dalle leggi urbanistiche vigenti e che nel calcolo del prezzo di stima, già indicato dallo scrivente CTU nella relazione depositata, si era tenuto ampiamente conto dei costi relativi alla sua regolarizzazione complessiva, nella quale ben potrebbe rientrare la regolarizzazione del Bagno "A8". In altri termini, nel bilancio complessivo di tutti i costi necessari alla regolarizzazione dell'area difforme (corte), può farsi rientrare anche la regolarizzazione degli ulteriori abusi riscontrati, la quale può essere eseguita a corpo, non incidendo conseguentemente sul prezzo di stima già indicato che, pertanto, si ritiene debba rimanere invariato.

6. Elenco degli allegati alla relazione integrativa

NA01- Elaborato fotografico;

NA02- Elaborato grafico del CTU.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 9 pagine compresi i relativi allegati (2 allegati), di aver risposto in maniera esaustiva al quesito posto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Leonforte, li 24/06/2023

Il CTU

Ing. Giuseppe Zarbà

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

ASCOM FIDI DI ENNA (Consorzio)

(Avv. Edoardo Bonasera) + altri 3

---- Contro ----

NA01 - Elaborato fotografico;

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Davide Palazzo

Il C.T.U.

Timbro e Firma: _____

0	25/06/2021	Emesso per produzione	GZ
1	23/06/2023	Emesso per integrazione	GZ
2			
3			
4			
5			
Rev.	Data	Motivo Revisione	
Cod.: C021-0033		Form.: A4	



**Studio Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Zarbà
Ingegnere Civile
- Strutturista -**

Via Fichera, n. 11
94013 Leonforte (EN)
cell. 320/8489748
e-mail: giuseppezarba@gmail.com
PEC: giuseppe.zarba@ingpec.eu

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 3/2019 R.G. Es.

ASCOM FIDI DI ENNA (Consorzio)

(Avv. Edoardo Bonasera) +altri 3

---- contro ----

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott. Davide Palazzo

Il C.T.U.
Ing. Giuseppe Zarbà

Indice delle foto

Foto 1 – Ingresso abitazione (A1) e accesso bagno (A8) contrada Lavanche	3
Foto 2 – Prospetto posteriore bagno (A8) contrada Lavanche.....	3
Foto 3 – Ingresso bagno (A8) contrada Lavanche	4
Foto 4 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche	5
Foto 5 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche	5
Foto 6 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche	6
Foto 7 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche	6
Foto 8 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche	7
Foto 9 – Ingresso bagno (A8) contrada Lavanche.....	7
Foto 10 – Interno bagno (A8) contrada Lavanche	8
Foto 11 – Vista interna bagno (A8) contrada Lavanche	8
Foto 12 – Vista interna bagno (A8) contrada Lavanche	9
Foto 13 – Vista interna bagno (A8) contrada Lavanche	10
Foto 14 – Vista interna bagno (A8) contrada Lavanche	11



Foto 1 – Ingresso abitazione (A1) e accesso bagno (A8) contrada Lavanche



Foto 2 – Prospetto posteriore bagno (A8) contrada Lavanche



Foto 3 – Ingresso bagno (A8) contrada Lavanche



Foto 4 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 5 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 6 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 7 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 8 – Interno abitazione (A1) contrada Lavanche



Foto 9 – Ingresso bagno (A8) contrada Lavanche

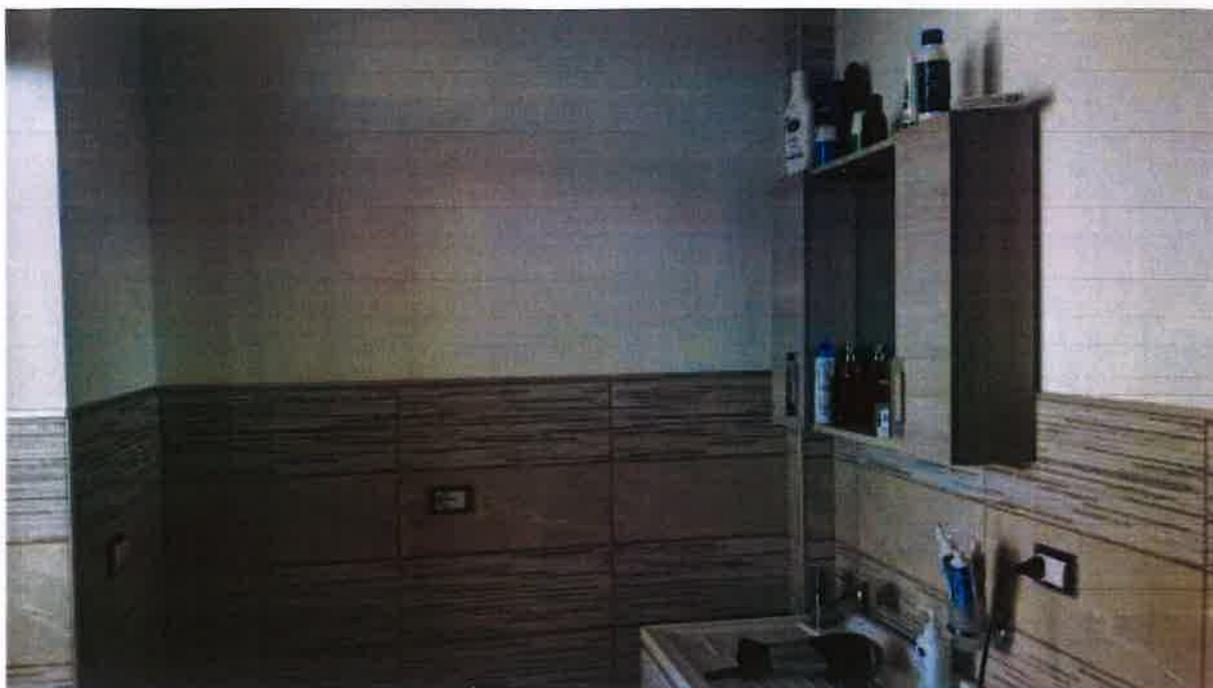


Foto 10 – Interno bagno (A8) contrada Lavanche

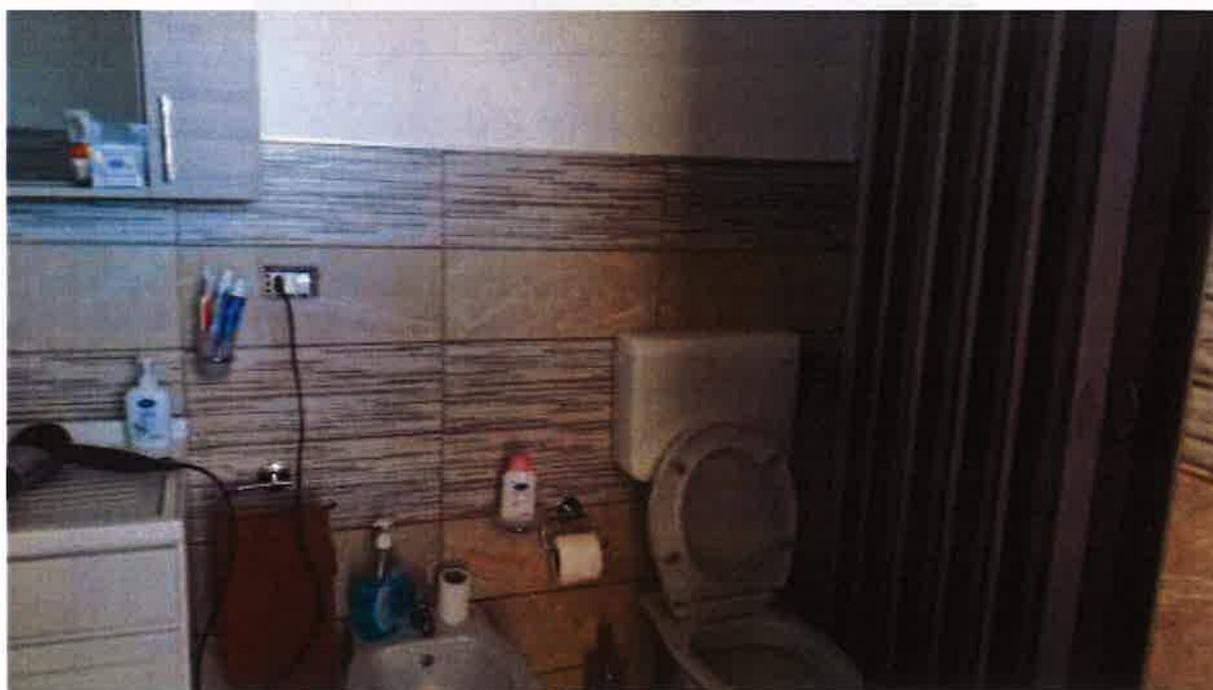


Foto 11 – Vista interna bagno (A8) contrada Lavanche



Foto 12 – Vista interna bagno (A8) contrada Lavanche



Foto 13 – Vista interna bagno (A8) contrada Lavanche

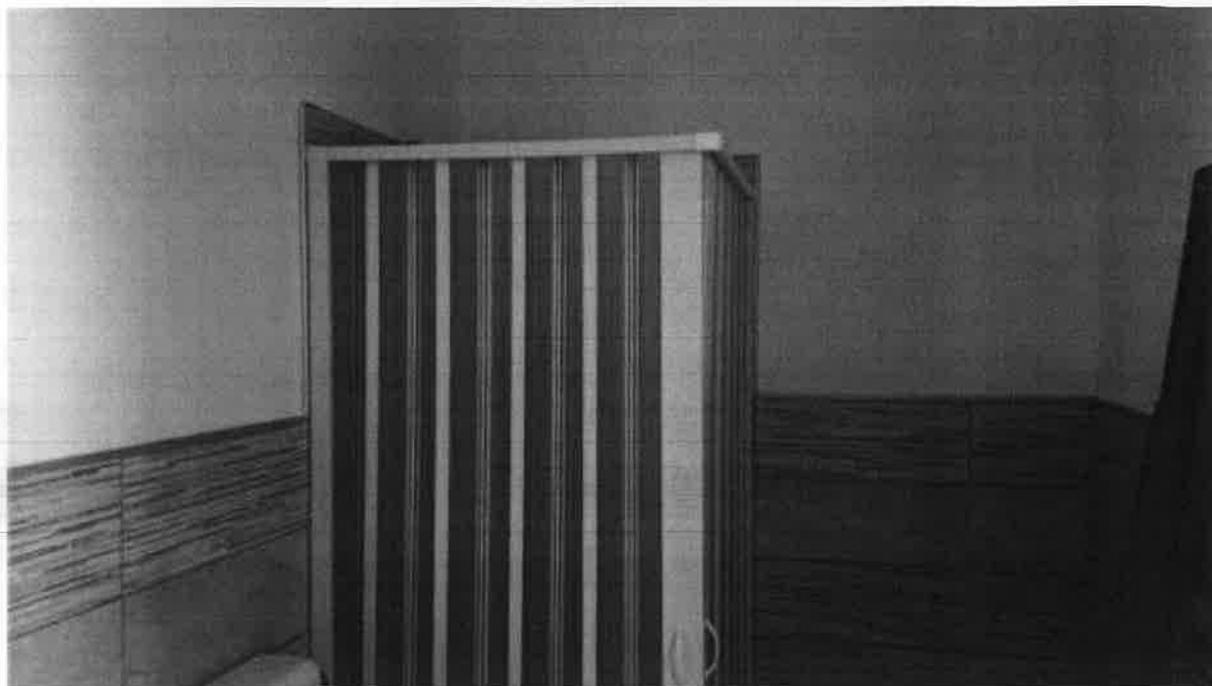


Foto 14 – Vista interna bagno (A8) contrada Lavanche