



Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

Piazza Santa Lucia, 9 - 94018 Troina (EN) - Italia
☎ (+ 39) 3394012989 - 📠 (+ 39) 0935657154 - 📞 393 8422124
✉ max@stazzone.it - 🌐 www.stazzone.it

Tribunale di Enna
P r o v i n c i a R e g i o n a l e d i E n n a



Oggetto

**Esecuzione Immobiliare n. 54/2011 R.G.
Es.**

**Giudice
Istruttore**

dott.ssa Evelia Tricani

Allegati

1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
«RICHIAMO»
2. Tavola 1 – Allegati R1-R2-R3
3. Tavola 2 – Stima dei lavori
4. Notifica Relazione Parti

COPIA

Data

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Troina

dott. ing. - Massimiliano STAZZONE

30/01/2020



Massimiliano Stazzone

Tavola

Visti

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Procedimento d'esecuzione immobiliare N.
54/2011 R.G. Es.



Giudice Esecutore: dott.ssa Evelia TRICANI

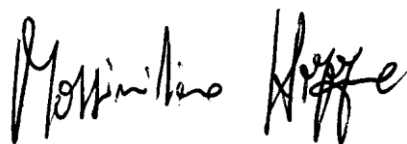
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

«RICHIAMO»

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



*Dott. ing. **Massimiliano STAZZONE***



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento d'esecuzione immobiliare N. 54/2011 R.G. Es.

• • • • •

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Evelia TRICANI

TRIBUNALE DI ENNA

Premessa

A seguito dell'istanza avanzata dal delegato alla vendita, avv. **Marco Maria Mancuso** del **18 luglio 2019** a me notificata il 28 agosto 2019 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nicosia, a mezzo PEC, eseguita ai sensi dell'art 16 del D.L. 179/2012 ([Identificativo del messaggio: E4F0608F-E9F4-C82A-BED8-4A1A5131CA09@telecompost.it](mailto:4A1A5131CA09@telecompost.it)), la S.V. Ill.ma dispose il richiamo di me sottoscritto, dott. ing. **Massimiliano STAZZONE**, residente in Troina alla Via Sandro Pertini, 15, con studio sito in Troina (EN) alla Piazza Santa Lucia, 9, e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna con il n. **418**, in qualità di *Consulente Tecnico d'Ufficio* nel procedimento esecutivo indicato in oggetto.

Considerato quanto rappresentato dal delegato alla vendita, nella superiore istanza, e precisamente che il sottoscritto, nonostante avesse evidenziato nella propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio l'opportunità di ripristinare, in caso di vendita, il muro di divisione tra le due unità immobiliari di cui si compone l'attività commerciale in essere oggetto della presente procedura, senza quantificare preventivamente i costi per la realizzazione di tale muro né quelli per la separazione degli impianti elettrico e idrico, per cui lo stesso ha richiesto alla S.V. ill.ma il richiamo del sottoscritto CTU al fine di «*verificare con esattezza le opere necessarie per la separazione delle due unità immobiliari e i relativi costi*». Accettato l'incarico, all'udienza del 11 dicembre 2019 prestai il giuramento di rito e la S.V. Ill. mi affidava l'incarico di:

a) rispondere con relazione scritta a quanto richiesto dal delegato alla vendita.

La S.V. Ill.ma, nel concedere il termine di giorni 60 per il deposito della relazione, rinviò il prosieguo del procedimento all'udienza del **25 marzo 2020**. Allo stesso tempo confermò tutte le autorizzazioni già

rilasciate con il verbale d'udienza del **26 maggio 2017**, e precisamente ad acquisire i fascicoli del procedimento immobiliare n. **54/2011** e ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, estrarre e ritirare copia degli atti ivi esistenti, comprese le planimetrie catastali, nonché ad effettuare accertamenti in loco.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. Ill.ma e sulla base degli accertamenti da me accuratamente eseguiti nonché dei rilievi avanzati dalle parti, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositiva, ho diviso nei seguenti capitoli:

- I. **Lavori per la separazione delle due unità immobiliari di Via Carlo Buozzi, 5;***
- II. **Determinazione del costo relativo all'esecuzione dei lavori***
- III. **Conclusioni.***

Cap. I –Lavori per la separazione delle due unità immobiliari di Via Carlo Buozzi, 5

Per rispondere a quanto chiesto dal delegato alla vendita, le opere necessarie per la separazione delle due unità immobiliari, che costituiscono in essere e nel complesso l'attività commerciale (negoziò) di Via Carlo Buozzi, 5, da eseguirsi solamente al piano terra dell'anzidetta attività in corrispondenza del locale principale di vendita, consistono in sintesi nelle seguenti lavorazioni:

- 1) Chiusura, al piano terra, dell'apertura e della nicchia attuale praticate sul muro mediano di divisione tra l'immobile oggetto d'esecuzione (foglio 13 – particella 1792 – sub. 4) e la porzione di fabbricato limitrofo (foglio 13 – particella 1718 – sub. 14) non oggetto della presente procedura esecutiva (All.to n. R1 – Foto n. 3 – 5 6 e 7).
- 2) Separazione dell'impianto elettrico e d'illuminazione attualmente presente in prossimità dell'apertura, realizzato in corrispondenza del controsoffitto presente al disotto del solaio di copertura del piano terreno e in corrispondenza della nicchia a vetrina sul vano scala (All.to n. R1 – Foto n. 5 e 7).

In merito alla separazione dell'impianto idrico, richiamata dal delegato alla vendita, si ricorda che l'immobile oggetto d'esecuzione in atto non è dotato di alcun impianto idrico e come tale non occorre intervenire su questa tipologia di rete di distribuzione. Il servizio igienico a servizio e uso dell'intero negozio, infatti, è ubicato nella porzione d'immobile limitrofa non oggetto d'esecuzione.

Premesso ciò, sulla base del rilievo geometrico e fotografico nonché delle verifiche metriche e della descrizione tecnica delle strutture realizzate, eseguite durante la visita di sopralluogo del 13 giugno 2017, è stato redatto l'allegato computo metrico estimativo a cui si rimanda per una lettura dettagliata degli interventi da eseguire (All.to n. R4/c).

In questa sede riportiamo, pertanto, brevemente le fasi lavorative da eseguire per l'attuazione delle anzidette lavorazioni.

1) Chiusura delle aperture:

Trattandosi di un edificio con struttura portante in muratura di pietrame arenaria locale e malta di calce e cemento, la chiusura delle due aperture anzidette, aventi dimensioni di cm **365 * 350 * 60** e rispettivamente di cm **190 * 120 * 25** per la nicchia, sarà realizzata con la stessa tipologia di muratura e ciò al fine di ripristinare anche l'omogeneità della parete portante in comune, sia in termini di rigidità sia per capacità portante e spostamento dell'intero maschio murario, così come previsto dalla vigente normativa sulle costruzioni (*D.M. Infrastrutture Trasporti 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le Costruzioni NTC 2018*).

Sempre nel rispetto delle già menzionate norme sismiche le nuove porzioni di muratura dovranno essere vincolate all'estremità con gli elementi strutturali esistenti (muri e solai).

Poiché è presente un controsoffitto al disotto del solaio di copertura del piano terra, al fine di ripristinare il vincolo di estremità superiore con il solaio sovrastante si rende necessario rimuovere e successivamente ripristinare una striscia di controsoffitto di almeno un metro di larghezza e ciò anche per consentire agli operai di poter lavorare agevolmente. La ripresa laterale delle due nuove porzioni di muratura con quella esistente, invece, sarà realizzata con metodo del scuci-cuci, comprendente la demolizione in breccia nella zona di intervento e la ricostruzione della muratura.

Le due nuove porzioni di pareti realizzate saranno quindi intonacate da ambo i lati con intonaco tradizionale rifinito con tonachina premiscelata.

È necessario, infine, ritinteggiare per intero le due facce del muro di divisione tra le due proprietà e porre in opera su entrambi i lati anche lo zocchetto in legno mancante in corrispondenza della sala vendita e quello in marmo in corrispondenza del primo gradino della scala che dalla sala vendita porta al piano primo.

2) Separazione dell'impianto elettrico e d'illuminazione

Evidenziato il fatto che in corrispondenza della striscia di controsoffitto da rimuovere di cui al punto 1) sono presenti in totale n. 8 punti luce incassati, la separazione dell'impianto d'illuminazione consiste nel rimuovere tali corpi illuminanti e successivamente ricollocarli nella porzione di controsoffitto da ripristinare. È necessario inoltre sezionare le linee di forza motrice e d'illuminazione dei due ambienti, ognuna delle quali dovrà essere allacciata ai rispettivi misuratori di energia attraverso l'eventuale quadro generale o di piano nonché installare un punto di comando luci e un punto presa su entrambe le pareti chiuse.

Cap. 2 – Determinazione del costo relativo all'esecuzione dei lavori

Per la determinazione dei prezzi unitari, da utilizzare nella stima del "computo a misura" dei lavori da eseguirsi e rilevati dalla lettura dettagliata del rilievo eseguito in sede di sopralluogo e degli elaborati grafici, redatti dal sottoscritto, (All.to R3 – vedi All.to n. 10.1 CTU), si è fatto riferimento al **Prezzario Generale per le Opere Pubbliche nella Regione Siciliana**, (Decreto 16 gennaio 2019 - Supplemento Ordinario G.U.R.S. n. 1 – Parte I, n. 5 – del 1° febbraio 2019) vigente per l'anno 2019 e fino all'emanazione del nuovo prezzario.

I prezzi per i lavori non contemplati nel suddetto prezzario, invece, sono scaturiti da opportune analisi prezzi e da indagini di mercato, o in alternativa sono stati desunti dal manuale "**Prezzi informativi dell'edilizia – Recupero, Ristrutturazione, Manutenzione**" relativo al mese di ottobre 2019 edito dalla **DEI – Tipografia del Genio Civile**.

In tali analisi, i prezzi orari unitari, sia delle mercedi-noli che dei materiali a piè d'opera, sono quelli in vigore in Provincia di Enna. In essi sono comprese le quote d'incidenza degli oneri "medi" per la sicurezza nonché le spese generali e l'utile d'impresa nella misura complessiva del 26,50% arrotondata per difetto, ottenuta sommando l'aliquota del 15,00% per spese generali e l'ulteriore aliquota del 10% per utili d'impresa, così come previsto nel vigente prezzario regionale per LL.PP. nella Regione Siciliana (Decreto 16 gennaio 2019), utilizzato anche per tutte le voci senza analisi.

I prezzi della mano d'opera si intendono comprensivi di quota d'assicurazione per infortuni ed accessori di ogni specie. I prezzi dei noli si intendono comprensivi di ogni onere, spesa e funzionamenti in cantiere,

compreso i conducenti e la manovalanza nonché le quote di ammortamento, assicurazioni, lubrificanti, carburanti, ecc. Nel prezzo di materiali approvvigionati, infine, si intendono compensati ogni onere, carico, scarico, trasporti, sfidi, ecc.

Nel prospetto sottostante si riporta sinteticamente il quadro economico riassuntivo del computo metrico estimativo, stilato e allegato alla presente relazione (All.to n. R4/c), dal quale è possibile evincere il valore del costo presunto per l'esecuzione **complessiva di tutti gli interventi** necessari per la chiusura e separazione del cespite pignorato di cui al lotto **B** della relazione tecnica d'ufficio da altro bene non pignorato al piano terra dell'immobile di Via Carlo Buozzi.

QUADRO TECNICO ECONOMICO RELATIVO ALL'ESECUZIONE COMPLESSIVA DI TUTTI I LAVORI

RIEPILOGO CAPITOLI	Pag.	Importo Paragr.	Importo subCap.	IMPORTO
LAVORI A MISURA	1			4.910,00
Separazione U.I.	1		4.910,00	
Opere muratura e di finitura	1	3.851,42		
Impianti	3	1.058,58		
			SOMMANO I LAVORI €	4.910,00
Oneri speciali di sicurezza, già inclusi nei lavori			0,00	
a dedurre Totale oneri sicurezza			0,00 €	0,00
<i>(0,00000% - incidenza sull'importo dei lavori)</i>				
Importo dei lavori a base d'asta soggetti a ribasso				€ 4.910,00
			<i>di cui per incidenza della manodopera €</i>	<i>2.215,43</i>
SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE				
IVA sui lavori 10% (lavori di manutenzione straordinaria) [4.910*10%]			491,00	
Imprevisti e opere in economia 10% - IVA inclusa [4.910*10%]			491,00	
Spese tecniche per progettazione compreso oneri previdenziali e IVA			1.174,20	
Spese tecniche per direzione lavori, contabilità e misura lavori, compreso oneri previdenziali e IVA			1.126,59	
Spese per Bolli e Diritti per CILA ad arrotondamento			107,21	
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE			3.390,00 €	3.390,00
			IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI €	8.300,00

Riepilogando, per la chiusura e separazione del cespite pignorato di cui al lotto **B** della relazione tecnica d'ufficio da altro bene non pignorato al piano terra dell'immobile di Via Carlo Buozzi, sono necessarie complessivamente **€ 8.300,00** di cui: **€ 4.910,00** per lavori ed **€ 3.390,00** per somme a disposizione tra cui *IVA, imprevisti, competenze tecniche, oneri per conferimento a discarica, diritti, imposte, ecc.* (All.to n.

R4/c).

Si sottolinea, inoltre, che i suddetti lavori di separazione di cui al punto **1)** del capitolo **1)**, poiché interessano parti strutturali dell'immobile, rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al D.P.R. n. 380/2001, art. 3 comma 1, lett. b) e come sono subordinati a segnalazione certificata d'inizio attività (CILA). Per l'autorizzazione degli stessi, pertanto, occorre nominare preventivamente un Progettista che rediga e asseveri gli elaborati progettuali per la CILA nonché un Direttore dei Lavori che segua i lavori stessi, oltre ovviamente all'impresa che deve realizzarli.

Gli interventi di cui al punto 2) del capitolo 1), invece, rientrano tra gli interventi di edilizia libera di cui al D.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a) e come tale possono **essere realizzati senza alcun permesso.**

Per l'aut'esecuzione degli stessi,

È utile evidenziare, infine, che a seguito dei già menzionati lavori di separazione è necessario anche aggiornare la planimetria catastale dell'immobile di Via Carlo Buozzi, 5 oggetto di vendita in quanto, con la chiusura della già menzionata parete, l'attuale planimetria agli atti (All.to n. R2 - vedi All.to 7.4 – CTU) risulterà difforme dalla situazione reale che si verrà a determinare successivamente. Ovviamente, tale aggiornamento catastale potrà avvenire solamente dopo l'esecuzione dei lavori di separazione.

La presentazione, presso l'Agenzia del Territorio di Enna, della nuova planimetria catastale aggiornata inerente alla già menzionata unità immobiliare comporterà una spesa **per diritti** di € 50,00 per la presentazione della Denuncia di Variazione Catastale (Docfa)] **e un onorario**, per competenze professionali, di **€ 400,00**, oltre IVA e oneri contributivi se dovuti, salvo eventuali sanzioni irrogate dall'Agenzia del Territorio per tardiva od omessa presentazione.

Cap. 3 - Conclusioni

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma, ho descritto le caratteristiche e lo stato dei lavori da eseguire per separare l'immobile pignorato di cui al lotto B della relazione tecnica d'ufficio resa il 21 luglio 2017 da altro bene immobile non pignorato, inoltre, ho determinato il costo presunto dell'intervento complessivo nonché indicato il costo per l'eventuale aggiornamento della planimetria catastale.

In sintesi:

1. per l'esecuzione dei lavori di separazione del cespite pignorato di cui al **lotto B** della relazione tecnica d'ufficio, oggetto della presente procedura esecutiva, dall'unità immobiliare al piano terra non pignorata, la spesa necessaria ammonta complessivamente a **€ 8.300,00** di cui: **€ 4.910,00** per lavori ed **€ 3.390,00** per somme a disposizione tra cui *IVA, imprevisti, competenze tecniche, oneri per conferimento a discarica, diritti, imposte, ecc.* (All.to n. R4/c).
 2. non è necessario intervenire sulle condutture idriche in quanto l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione è priva di tale tipologia d'impianto e non vi è alcun collegamento di rete con il locale bagno, a servizio dell'attività commerciale, presente nell'unità immobiliare limitrofa non oggetto d'esecuzione.
 3. i lavori di separazione di cui al punto **1)** del capitolo **1)**, poiché interessano parti strutturali dell'immobile, rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al D.P.R. n. 380/2001, art. 3 comma 1, lett. b) e come sono subordinati a segnalazione certificata d'inizio attività (CILA). Per l'autorizzazione degli stessi è necessaria la nomina preventiva di un Progettista e un Direttore dei Lavori nonché dell'impresa che deve realizzare i lavori.
 4. gli interventi di cui al punto 2) del capitolo 1), invece, rientrano tra gli interventi di edilizia libera di cui al D.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a) e come tale possono **essere realizzati senza alcun permesso.**
 5. qualora si volesse procedere dopo l'esecuzione dei lavori anche all'aggiornamento della relativa planimetria catastale la spesa necessaria ammonta complessivamente a **€ 450,00** di cui: **€ 50,00** per diritti catastali ed **€ 400,00** per onorario a cui vanno aggiunti IVA e oneri contributivi se dovuti, salvo eventuali sanzioni inflitte dall'Agenzia del Territorio per tardiva od omessa presentazione
- Sperando di avere risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti propostomi, rassegno la presente relazione alla S. V. Ill.ma. Augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

Sono allegati alla presente:

Allegato A1

❖ **Tavola 1**

- 1) Repertorio fotografico;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento riportata al foglio 13 - particella 1792 sub 4;
- 3) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento riportato al foglio 13 - particella 1792 sub 4;

❖ **Tavola 2 (Stima Lavori)**

- 4.a) Elenco Prezzi
- 4.b) Analisi Prezzi
- 4.c) Computo Metrico
- 4.d) Calcolo Mano Opera
- 4.e) Schema Parcelle Professionali

❖ **Tavola 3**

- 5) Notifica relazione di consulenza integrativa alle parti;

Troina 30 gennaio 2020



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. ing. Massimiliano Stazzone)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimiliano Stazzone".

Indice generale buste telematiche

BUSTA 1

Relazione Consulenza Tecnica

Allegato A1

❖ **Tavola 1**

- 1) Repertorio fotografico;
- 2) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento riportata al foglio 13 - particella 1792 sub 4;
- 3) Planimetrie dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento riportato al foglio 13 - particella 1792 sub 4;

❖ **Tavola 2 (Stima Lavori)**

- 4.a) Elenco Prezzi
- 4.b) Analisi Prezzi
- 4.c) Computo Metrico
- 4.d) Calcolo Mano Opera
- 4.e) Schema Parcelle Professionali

❖ **Tavola 3**

- 5) Notifica relazione di consulenza integrativa alle parti;

Troina 30 gennaio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(dot. ing. Massimiliano Stazzone)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Massimiliano Stazzone".