

RELAZIONE INTEGRATIVA

DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare N.17/2023 R.G.Es. - Tribunale di Barcellona P.G.

Giudice dott.ssa Anna Smedile

RED SEA SPV SRL / [REDACTED]

RISPOSTE ALLE RICHIESTE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PREMESSE

- A) L'Avv. Amelia N. Mannino, nella qualità di custode e delegato alla vendita nel giudizio di esecuzione immobiliare N.17/2023 R.G.ES.IM. del Tribunale di Barcellona P.G., promossa da RED SEA SPV SRL nei confronti del Sig. [REDACTED] con pec del 30.03.2026 ha trasmesso al sottoscritto perito estimatore il provvedimento del Presidente del Tribunale, dott. Antonino Orifici, emesso a seguito dell'ingiunzione di demolizione del fabbricato pignorato del 03.03.2026 del Comune di Milazzo, con il quale chiede al custode di "verificare attraverso l'estimatore nominato la sanabilità delle opere ed eventuali sconfinamenti e rispetto delle distanze dai fondi altrui".
- B) In data 03.03.2026, il Dirigente del 4° settore Ambiente e Territorio del Comune di Milazzo ha adottato l'Ordinanza Dirigenziale n.58 (notificata, in pari data, alla Procura della Repubblica del Tribunale di Barcellona P.G., all'Ufficio del Genio Civile di Messina, all'Agenzia delle Entrate, nonché ai Signori [REDACTED]), con la quale *"PRESO ATTO che dal verbale di violazioni edilizie ed urbanistiche del 28.02.2026, è emerso che in data 13.04.2005 è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.47/2005 per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria su un fabbricato costituito da due elevazioni fuori terra e che: - come indicato nella relazione tecnica allegata, il fabbricato presenta struttura portante in muratura di pietrame e malta cementizia, con dimensioni esterne pari a ml.8,80x ml.7,10 e superficie lorda di circa*



mq.62,48; - dagli elaborati tecnici allegati risulta inoltre che l'edificio è stato realizzato con copertura a due falde in laterocemento, con altezza alle gronde pari rispettivamente a ml.5,87 e ml.6,87. ACCERTATO che, dai rilievi effettuati e dal confronto con gli elaborati grafici allegati alla citata Autorizzazione n.47/2005, nonché dalle dichiarazioni rese dal Sig. [REDACTED] il fabbricato risulta, per caratteristiche strutturali e dimensioni, totalmente difforme rispetto a quello originario, essendo stato realizzato previa demolizione del preesistente. RILEVATO che per l'esecuzione delle opere descritte nel sopra riportato verbale di violazioni edilizie ed urbanistiche, ove assentibili e non in contrasto con le norme tecniche di attuazione del P.R.G., era necessario il preventivo rilascio di permesso di costruire da parte di questo Comune. ACCERTATO che agli atti di questo Ufficio non risulta che, per i lavori di che trattasi, sia stato chiesto ed ottenuto permesso di costruire, per cui gli stessi sono da considerarsi abusivamente intrapresi e realizzati", **è stato ingiunto ai Signori [REDACTED] di demolire, entro novanta giorni dalla notifica, il fabbricato sito in Via On. L. Fulci n.12/a oggetto della presente procedura esecutiva N.17/2023 R.G.Es. realizzato in assenza di Permesso di costruire.**

C) Nella prefata ingiunzione di demolizione è stata accertata la realizzazione delle seguenti opere - testualmente:

1. Fabbricato a due elevazioni fuori terra, realizzato in mattoni autoportanti dello spessore di circa cm 35, incordolati, della superficie di circa mq.54,80 (ml.7,20x7,60), con solaio intermedio in laterocemento e copertura in legno con soprastante manto di tegole ad una falda spiovente, con altezza alla gronda di circa ml.6,00 e ml.7,00 al colmo, per un volume complessivo di circa mc.356,20;
2. Corpo aggiunto ad una elevazione fuori terra, realizzato in mattoni autoportanti incordolati dello spessore di circa cm 35, della superficie di circa mq.9,80 (ml.4,90x2,00), con tetto in legno e manto di tegole ad una falda spiovente, con altezza alla gronda di circa ml.2,60 e ml.3,00 al colmo, per un volume complessivo di circa mc.27,50;



3. Tettoia con struttura metallica e copertura ad una falda spiovente con lastre ondulate in materiale plastico, della superficie complessiva di circa mq.28,50.

D) Dai rilievi effettuati, dalle dichiarazioni rilasciate dal Sig. S [REDACTED] e dal confronto con gli elaborati grafici allegati all'Aut. Ed. 47/2005 è emerso che il fabbricato oggi esistente risulta realizzato intorno all'anno 2005 o 2006 previa demolizione del vecchio fabbricato ed in assenza di Permesso di Costruire.

Alla luce delle superiori premesse lo scrivente relaziona quanto segue.

RISPOSTE DEL C.T.U. AI QUESITI DEL GIUDICE

❖ **PRIMO QUESITO**: *Sanabilità delle opere.*

1) **Le opere abusivamente eseguite, accertate e descritte al punto 2.** della soprarichiamata ingiunzione di demolizione N.58 del 03.03.2026 del Comune di Milazzo, (corpo aggiunto in ampliamento), come già descritto nella perizia di stima del 21.10.2023, **non sono sanabili**, in quanto trattasi di nuovo volume in ampliamento in zona SP non consentito dalle prescrizioni dell'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente P.R.G. del Comune di Milazzo e, pertanto, tali opere dovranno essere demolite, sostenendo un costo di demolizione già quantificato nella perizia di stima in €.10.000,00 (Euro diecimila/00).

2) **Le opere abusivamente eseguite, accertate e descritte al punto 1. ed al punto 3.** (fabbricato principale a due elevazioni fuori terra e tettoia in acciaio) dell'ingiunzione di demolizione N.58/2026 del Comune di Milazzo, invece, **risultano sanabili**.

2.a) Segnatamente, **le opere abusive di cui al punto 3.** del verbale di violazioni edilizie e dell'ingiunzione di demolizione (tettoia in acciaio) sono state già rilevate dal sottoscritto in fase di redazione della perizia di stima del 23.10.2023, nella quale sono descritti nei seguenti termini, al punto :

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA : Realizzazione di tettoia nell'area di pertinenza antistante l'edificio (normativa di



riferimento: Legge Regione Sicilia n.4/2003 e n.16/2016).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria al Comune di Milazzo, ai sensi dell'art.20 della Legge Reg.n.4/2003 e della Legge Reg.n.16/2016.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri in relazione alla superficie della tettoia €50/mq. : mq.33,10 x €50,00 = €1.655,00: €1.655,00;
- Compensi professionali per redazione elaborati di progetto e C.I.L.A.: €1.000,00 Compensi professionali tipo mappale e procedura docfa per inserimento tettoia : €1.500,00
- Spese catastali tipo mappale e procedura docfa per inserimento tettoia : €159,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

2.b) Le opere abusive di cui al punto 1. del verbale di violazioni edilizie e dell'ingiunzione di demolizione, afferenti il fabbricato a due elevazioni fuori terra, **sono sanabili** attraverso la presentazione di una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'Art.36-bis del D.P.R. 380/01 - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità, il quale al punto 1, recita :

I. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

L'intervento edilizio eseguito, infatti, risulta conforme alla disciplina urbanistica (conformità urbanistica) vigente al momento di presentazione dell'istanza, poichè rientra nella fattispecie della ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione nell'am-



bito del volume esistente) consentita dall'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione alle-
gate al vigente P.R.G. del Comune di Milazzo. **Detto intervento è, altresì, conforme
alla disciplina edilizia (conformità edilizia) al momento della realizzazione dell'abu-**

so, atteso che l'edificio realizzato, a meno di alcune lieve difformità rientranti nelle
tolleranze costruttive di cui all'art.34-bis del D.P.R.380/01, è conforme a quello assentito
dal Comune di Milazzo con la citata Autorizzazione Edilizia n.47/2005 del 13.04.2005.

Nello specifico, le lievi differenze di altezza di cm.13 (da mt.5,87 a mt.6,00 alla gronda e
da mt.6,87 a mt.7,00 al colmo) rientrano nella tolleranza del 4% delle misure [cm.23,5
(4% di mt.5,87) alla gronda e cm.27,5 (4% di mt.5,87) al colmo] previste nel titolo
abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri
quadrati.

Infatti il citato Art.34-bis del D.P.R. 380/01 rubricato "Tolleranze costruttive" (articolo
introdotto dalla legge semplificazioni L.120/2020), prevede al punto 1-bis. Per gli interventi
realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie
coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto
entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore
ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa
tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa
tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore
ai 100 metri quadrati.

l-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma l-bis, si tiene conto della sola superficie assentita



con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Il comma 5 dell'art.36-bis del D.P.R. 380/01 recita, inoltre, che : Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.

L'edificio realizzato con volume e superficie utile complessiva lievemente minori di quelle assentite, a parere dello scrivente, ha un valore venale uguale o addirittura inferiore a quello autorizzato e, pertanto, l'oblazione da versare per sanare le opere abusivamente eseguite è quella minima prescritta dalla norma di € 1.032,00.

Per i superiori interventi, relativi all'edificazione del corpo di fabbrica di che trattasi, a due elevazioni fuori terra [punto 1. dell'ingiunzione di demolizione] eseguiti in difformità all'Autorizzazione sismica è possibile presentare all'Ufficio del Genio Civile di Messina un progetto in sanatoria ai sensi del D.M. 17.01.2018 e successive modifiche ed integrazioni, allegando i calcoli di stabilità dell'edificio in uno alle prove sui materiali e sulle strutture redatte ai sensi del capitolo 8 del citato D.M.17.01.2018.

Il costo per competenze tecniche afferenti la redazione del progetto architettonico da presentare al Comune di Milazzo e dei calcoli di stabilità da presentare all'Ufficio del Genio Civile di Messina vengono quantificati in € 10.000,00, importo al quale vanno aggiunte le spese per le prove sui materiali e sulle strutture dell'edificio, che vengono quantificate in € 3.000,00.

Conseguentemente e riepilogando, **il costo complessivo da sostenere per sanare le superiori difformità ammontano complessivamente ad € 14.532,00**, di cui € 1.032,00 per sanzione amministrativa, € 10.000,00 per compensi professionali, € 3.000,00 per prove sui materiali e sulle strutture dell'edificio ed € 500,00 per diritti, marche da bollo, ecc.



❖ **SECONDO QUESITO:** *Eventuali sconfinamenti e rispetto delle distanze.*

In merito agli eventuali sconfinamenti il sottoscritto si richiama a quanto già ampiamente argomentato nelle risposte ai rilievi del terzo opponente [REDACTED] nella relazione di consulenza integrativa del 10 luglio 2025, alla quale si rimanda e della quale vengono riassunte le parti principali.

Le allegazioni di sconfinamento del terzo opponente poggiano sulle argomentazioni tecniche formulate nella perizia giurata a firma dell'Ing. Biagio Calabrò, il quale a pag.2 dichiara di aver eseguito *“rilievo celerimetrico con distanziometrico elettroottico e successivamente allo sviluppo di tale rilievo lo stesso è stato sovrapposto sulla vigente mappa catastale appoggiandolo a spigoli certi di vecchi fabbricati esistenti sui luoghi. E' emerso che il manufatto, oggetto di relazione di stima, presenta uno sconfinamento, sul lato Nord di circa ml.2,20x7,20 sulla part.14 sub.5 per una superficie pari a mq.16,00 circa e mt.1,50x4,90 circa sulla corte della part.18 sub.1 per una superficie pari a circa mq.8,00 circa.*

A dimostrazione di quanto verificato allega alla presente :

- a)- Sovrapposizione rilievo celerimetrico su mappa catastale scala 1/500 (allegato A).*
- b)- Elaborato planimetrico part.14 presentato all'UTE Messina scala 1/500 (Allegato B).*
- c)- Elaborato planimetrico part.18 presentato all'UTE Messina scala 1/500 (Allegato C).*

 RISPOSTA DEL CTU

Per una maggiore chiarezza espositiva lo scrivente CTU tratterà separatamente le allegazioni del presunto sconfinamento formulate dal tecnico dell'opponente, Ing. Biagio Calabrò, soffermandosi *infra* al **§I)** sul presunto sconfinamento del fabbricato, oggetto di esecuzione, *“sul lato Nord di circa ml.2,20x7,20 **sulla part.14 sub.5** per una superficie pari a mq.16,00 circa”* ed al **§II)** sul dedotto sconfinamento per *“mt.1,50x4,90 circa sulla corte della **part.18 sub.1** per una superficie pari a circa mq.8,00 circa”*,

§I) L'affermazione di sconfinamento del fabbricato di proprietà della parte eseguita **sulla**



part.14 sub.5 dell'opponente è sconfessata dalle emergenze della stessa produzione documentale del tecnico dell'opponente. Basti a tal proposito leggere i dati restituiti dalla sovrapposizione del rilievo celerimetrico alla mappa catastale scala 1/500 proposta al Tribunale dallo stesso Ing. Calabrò con l'allegato A alla perizia giurata a sua firma.

Nel dettaglio, l'anzidetta sovrapposizione del rilievo celerimetrico alla mappa catastale, del quale viene *infra* riportato uno stralcio, consente di rilevare che **la sagoma del fabbricato, così come rilevata dall'Ing. Calabrò con il rilievo topografico (punti 114-108-203 ed altro punto non numerato lato sud/ovest - contorno in rosso nell'allegato A prodotto dal tecnico dell'opponente) risulta addirittura più piccola rispetto alla sagoma dell'edificio riportato nella mappa catastale (puntinato e contorno nero)**. In altre parole, è lo stesso Ing. Calabrò a fornire graficamente evidenza della circostanza che la sagoma dell'edificio (in rosso nell'allegato A), come da lui stesso rilevato, resta contenuta all'interno del perimetro della particella **n.18 sub.1** e che non invade, neanche minimamente, la particella 14 sub.5 di proprietà del terzo opponente Sig. [REDACTED].



Fig.1 - Estratto dell'allegato A della perizia giurata a firma dell'Ing. Biagio Calabrò.

Sempre con riferimento all'argomento trattato al §I, lo scrivente non può esimersi da talune considerazioni.

L'allegazione del presunto sconfinamento del fabbricato oggetto di stima in danno della part.14 sub.5 del terzo opponente, peraltro privo di una circostanziata collocazione temporale, contrasta con le informazioni desumibili dagli atti e dai documenti pertinenti il fabbricato oggetto di stima.

All'art.5 del contratto di compravendita dell'11 maggio 2005, stipulato dinanzi al Notaio dr. Mario di Bella da Milazzo, Rep.N.28121, richiamato dal tecnico Ing. Biagio Calabrò si legge:

Articolo 5

La parte alienante dopo essere stata ammonita secondo quanto prescritto dall'art. 26 della legge 4 gennaio 1968 n. 15 sulla responsabilità penale cui può andare incontro, in caso di dichiarazione mendace ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge stessa, dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dell'art. 3 comma 13 Ter della legge 26 giugno 1990 N. 165, dichiara:

- i lavori inerenti alla costruzione di quanto trasferito sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967;

I danti causa/venditori hanno dichiarato che la costruzione del fabbricato trasferito (quello oggetto di stima) si colloca in data antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente, per quanto è dato evincersi dalla documentazione acquisita presso gli Uffici pubblici, all'incirca venti anni fa per detto fabbricato è stata rilasciata l'Autorizzazione Edilizia N.47/2005 del 13/04/2005 alla Sig.ra [REDACTED] al tempo comproprietaria in regime di comunione legale dei beni (cfr. pag.4 della perizia di stima),

La natura e la tipologia degli interventi autorizzati con l'Aut. Ed. n.47/2005 sono state descritte nella relazione tecnica allegata al progetto, che si riporta testualmente: "... la ristrutturazione dell'esistente fabbricato in muratura ordinaria, costituito da due elevazioni



f.t., sito in Milazzo all'interno della via Luigi Fulci. ... omissis ... L'immobile ... omissis ... è rappresentato nella mappa catastale dalla particella n°18 del Foglio n°19 ed ha le dimensioni di mt.8,80x7,10 corrispondente ad una superficie lorda in pianta di circa mq. 62,48. ... omissis ...

E' interessante osservare che le dimensioni in pianta dell'edificio interessato dalla procedura esecutiva - pari a mt.7,60 lungo il prospetto principale e mt.7,20 sul fronte laterale - rilevate dal tecnico del Comune di Milazzo durante la visita di sopralluogo del 22.01.2026, escludono che il manufatto sia stato interessato da un ampliamento tale da giustificare la tesi di sconfinamento sull'adiacente part.14 sub.5 in ditta [REDACTED].

Ed infatti, la profondità del fabbricato (mt.7,20) risulta pressoché uguale a quella (mt.7,10) indicata nella relazione tecnica di progetto, mentre la sua lunghezza (mt.7,60 - fronte principale) risulta addirittura inferiore di quella indicata in progetto (mt.8,80).

Alla luce delle risultanze della documentazione in atti e delle superiori argomentazioni, trattandosi di edificio di vecchia costruzione la cui sagoma è rimasta invariata o le cui dimensioni in pianta si sono addirittura ridotte a seguito dei lavori di ristrutturazione di cui si è detto, lo scrivente - in risposta al quesito - esclude lo sconfinamento dell'edificio oggetto di procedura esecutiva nel terreno di proprietà dell'opponente Sig. [REDACTED] (part.14 sub.5).

§II) Il dedotto sconfinamento sulla corte, **part.18 sub.1**, invece, riguarda la porzione di edificio ad una elevazione fuori terra costruita abusivamente e non regolarizzabile, per la cui demolizione e conseguente ripristino dello stato dei luoghi al punto 8.3 della perizia di stima, questo CTU ha quantificato la spesa occorrente in €.10.000,00.

In ogni caso, rileva qui sottolineare che la porzione di manufatto ottenuto dall'abusivo ampliamento (che dovrà essere oggetto di demolizione) non costituisce uno sconfinamento su superfici di proprietà del terzo opponente [REDACTED] e, quindi, non pregiudica in alcun



modo il diritto proprietario di quest'ultimo per il semplice fatto che la corte (particella 18 sub.1) interessata dallo sconfinamento si appartiene in proprietà esclusiva alla stessa parte esecutata, Sigg.ri [REDACTED] Circostanza, del resto, affermata nella perizia giurata dallo stesso Ing. Biagio Calabrò, dimostrata dal rilievo curato dal nominato tecnico e rappresentata nell'allegato A alla stessa perizia giurata.

In conclusione in risposta al quesito relativo **al rispetto delle distanze dai fondi altrui, il sottoscritto consulente ritiene che queste sono rispettate per le opere abusivamente eseguite, accertate e descritte sia al punto 1. (fabbricato principale a due elevazioni fuori terra), che al punto 3. (tettoia in acciaio) dell'ingiunzione di demolizione N.58/2026 del Comune di Milazzo**, per le quali ne è stata verificata la sanabilità.

Infatti, il fabbricato principale è costituito da un edificio avente pareti cieche su tre lati poste a confine con fondi altrui e prospettante lungo l'altra parete finestrata (prospetto principale) su terreno di proprietà esclusiva, mentre la tettoia in acciaio è costituita da una struttura precaria in acciaio, la quale va in deroga alle norme sulla distanza dai confini e viene autorizzata, ai sensi della Legge n.4/2003 della Regione Sicilia in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Tanto per quanto di competenza in relazione al mandato conferitomi.

San Filippo del Mela, 14 aprile 2026.

IL PERITO

Dott. Ing. Francesco De Gaetano

