

 **ORIGINALE**
per il Giudice

TRIBUNALE di TERMINI IMERESE (Pa)
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

BANCA Nazionale del Lavoro S.p.A.
contro

Esec. riunite n° 120/2010- n° 72/2011- e proc. riunite
n° 90/2011-n° 222/2018

CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO
quater novembre '21

- *RELAZIONE DI CONSULENZA quater-*
- *ALLEGATI –(cfr. da All. “1 ad all 4”)*

Giudice Dott. ssa Giovanna DEBERNARDI

ING. MAURIZIO DI PAOLA - Via P.pe di Villafranca n°29

90141 - PALERMO



TRIBUNALE di TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

- GIUDICE dott.ssa Giovanna Debernardi -

- Procedura di espropriazione immobiliare -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Integrazione quater

● R.Gen.E. n°120/2010 (Esecuzioni riunite) promossa dalla

- ✓ - Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. / I

Autorità Giudiziaria: Ill.mo G.Es. Dott.ssa Giovanna Debernardi

● Mandato: ...

.....il Giudice dell'Esecuzioni all'udienza del 11.04.2021 :.....

" Il Giudice, ritenuto opportuno, in via preliminare, che il consulente tecnico proceda alla determinazione, in via complessiva dei costi necessari per la regolarizzazione, precisando, inoltre, i lavori e le attività a tale regolarizzazione nonché le conseguenze di tali opere sull'immobile pignorato (eventuale demolizione totale o parziale e relativi costi,

- dispone il richiamo del consulente tecnico ai fini dell'espletamento dell'incarico sopra indicato, autorizzando il medesimo ad avvalersi, se necessario, di un coadiutore.

§§§§§§§§§§

- Consulente Tecnico d'Ufficio: Il sottoscritto ing. Maurizio Di Paola, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°4059, con Studio Tecnico in Palermo Via P.pe di Villafranca n°29,

Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile in epigrafe riportato, avendo in data 30/novembre/2021¹ espletato l'incarico completo, rimette all'attenzione del G. Es. Dott.ssa G. Debernardi del Tribunale di Termini Imerese, la seguente relazione congiunta l'Esperto Coadiutore del sottoscritto.

* * * * *

- PRECISAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- In ordine al richiamo, giusta Disposizione del Giudice dell'Esecuzione formulata il 21/04/2021, preliminarmente si conferma quanto tutto riportato nella Consulenza Tecnica e successive integrazioni e precisazioni.
- In merito alla regolarizzazione urbanistica lo scrivente Ausiliario unitamente all'esperto Coadiutore ha precipuamente richiesto al Comune di Baucina chiarimenti, anche con incontro presso l'Ufficio Tecnico, in ordine all'applicazione delle norme di sanatoria straordinaria, con riferimento alle diverse tipologie di abusi riscontrati e documentati, giusta nota assunta dal Comune al prot.n° 9466 del 17 settembre 2021.
- Il Comune di Baucina ha esitato i chiarimenti richiesti con nota del 25 ottobre 2021 al protocollo n°0010797 che si allega (cfr. All 2) dando ampio spazio ad ammettere a sanatoria i diversi abusi evidenziati, tuttavia, richiamando lo scrivente Ausiliario quanto riportato nella CtU taluni abusi non sono regolarizzabili in quanto non opera l'art.46 DPR 380/2001 poiché le ragioni del credito impediscono di estendere i limiti temporali di presentazione delle istanze essendo il credito acceso nel 6 dicembre

¹ Entro la data fissata dal Sig. Giudice



2006 e, dunque, oltre i tre anni della Legge di Sanatoria straordinaria L.336/2003.

Per quanto sopra si rammenta che alcune porzioni del compendio immobiliare, come già precisato nella CTU principale, realizzate oltre i termini anzidetti, sono da demolire mentre il principale corpo di fabbrica, corrispondente alla sagoma originaria approvata dal Comune di Baucina, è regolarizzabile.

- I lavori da eseguire consistono nelle demolizioni delle parti non sanabili anzidette già, nel complesso, orientativamente stimati nella Consulenza Tecnica principale in € 30.000,00, salvo imprevisti.

- In ordine alle conseguenze all'immobile, oggetto di trasferimento, le stesse sono state già contemplate e computate; sia in relazione al diverso posizionamento sul terreno che alle modifiche intervenute (diversa distribuzione interna, diverse aperture esterne, differente estensione degli aggetti e diversa conformazione volumetrica per un modesto posizionamento della tamponatura all'ultimo livello e al piano intermedio.

- Di conseguenza sarà in capo all'aggiudicatario l'onere della presentazione, nei termini, dell'istanza di sanatoria e dell'attuazione delle demolizioni delle porzioni non regolarizzabili, non arrecando pregiudizio al corpo principale, oltrechè la derivante rettifica e/o aggiornamento catastale nella regolare configurazione.

- In riferimento, invece, al richiesto aggiornamento catastale, già quantificato e comunicato nelle precedente nota di precisazione, pari a € 5.500,00 oltre oneri, necessario ad identificare correttamente l'immobile di trasferimento e garantire la conformità delle planimetrie




catastali allo stato dei luoghi per accluderle alla Sentenza di aggiudicazione del compendio immobiliare, occorre eseguire la procedura dianzi descritta che coinvolga il Comune di Baucina per quanto concerne il deposito del tipo mappale di aggiornamento allo stato di fatto.

- Avendo definito gli aspetti catastali e urbanistici condivisi con il Comune di Baucina (PA) per procedere nell'azione giudiziaria con l'alienazione del compendio occorre, pertanto, che l'Istituto Giudicante conferisca l'incarico di aggiornare la situazione catastale finalizzata all'univoca identificazione del cespite nello stato di fatto, per il quale lo scrivente Ausiliario unitamente al Coadiutore autorizzato si rendono disponibili, previa autorizzazione e disponibilità della spesa tecnica occorrente.

§§§§§§§§§§

Documentazione allegata

- All. "1": istanza del CTU e Ausiliario inoltrata al Comune di Baucina (Pa) del 13 maggio 2021 (prot assunto Comune di Baucina prot. n° 005910 del 26.05.2021 e prot. n° 006482 del 11.06.2021);
- All. "2": Comunicazione del Comune di Baucina (Pa) prot. n° 006827 del 21.06.2021 ;
- All. "3": istanza del CTU e Ausiliario inoltrata al Comune di Baucina (Pa) del 15 settembre 2021;
- All. "4": nota di risposta del Comune di Baucina (Pa) prot. n° 0010797 del 25.10.2021:

§§§§§§§§§§

il C.T.U.
 ing. Maurizio Di Paola
 il Coadiutore.
 Geom. Giuseppe Torcivia

Tribunale di Termini Imerese – Sezione Esecuzione Immobiliari
– R.Gen.Es. n°120/2010- n°72/2011 - n°90/2011- n°22/2018 (**Esecuzioni**
riunite)
– Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. /

Giudice dott.ssa G. DEBERNARDI
Integrazione quater (novembre 2021)

✓ **Elaborato prodotto dal CTU**

Tav. “ALL 1”

- istanza del CTU e Ausiliario inoltrata al Comune di Baucina (Pa) del 13 maggio 2021 (prot assunto Comune di Baucina prot. n° 005910 del 26.05.2021 e prot. n° 006482 del 11.06.2021



Ing. Maurizio Di Paola
 Via P.pe di Villafranca 29
 90141 - PALERMO
 tel - fax 091-6375462
dipaola.maurizio15@gmail.com
Maurizio.dipaola@ordineingpa.it

Preg.mo Sig. Sindaco del Comune di Baucina
Reparto EDILIZIA/SANATORIA
 C/so Umberto I, 78
 90020 - Baucina
 Pec.-protocollo@pec.comune.baucina.pa.it

- **Oggetto: Accesso agli atti amministrativi, ai sensi della L.241/90, su pratiche edilizie per esigenze giudiziarie**
 - *R.Gen.Es. n°120/2010– Tribunale di Termini Imerese– Sezione Es. Immobiliari - Giudice dott.ssa G. DiBernardi - Consulenza Tecnica d'Ufficio*

Lo scrivente C.T.U., con studio a Palermo in Via Principe di Villafranca, 29 nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nei giudizi poi unificati iscritti presso il Tribunale di Termini Imerese ai RR.GG. 120/2010 + altri avendo l'esigenza di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile di causa, chiede di poter avere accesso, con facoltà di estrarre copia, degli atti costituenti la pratica edilizia di cui:

- copia del Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Baucina in data 30 luglio 1980 n.27.
- copia Concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Baucina in data 26 settembre 1992 n.8. in testa a De Luca Angelo e Mancuso Teresa
- copia Certificato di abitabilità rilasciata dal Comune di Baucina in data 18 marzo 1993 n.22.
- Per l'immobile così definito:

1) Villa per civile abitazione sita nel Comune di Baucina foglio 11 particella 1097 – Contrada Rini n. 1

Parimenti si richiede copia anche a stralcio del progetto approvato e/o in ogni caso di quanto altro di utile e significativo.

Contestualmente richiede che il giorno in cui sarà autorizzata la visione del fascicolo sia garantita la presenza del Dirigente del Settore al fine di poter definire, nel caso venissero rilevate irregolarità, quelle sanabili e quelle insanabili e le modalità di sanatoria applicabili.

Avendo già rilevato dalla documentazione agli atti di causa discordanze con le opere esistenti sui luoghi, e dovendo fornire al Giudice chiare indicazioni relative alle opere mantenibili, quelle eventualmente da assoggettare a sanatoria, quelle da rimuovere ed i costi delle diverse operazioni documentali oltre i costi delle eventuali remissioni in pristino o demolizioni eventualmente occorrenti, occorre la Vs. superiore disponibilità a fornire indicazioni procedurali da poter attivare nel



Ing. Maurizio Di Paola
Via P.pe di Villafranca 29
90141 - PALERMO
tel - fax 091-6375462
dipaola.maurizio15@gmail.com
Maurizio.dipaola@ordineingpa.it

caso specifico evitandoVi l'attivazione di procedure sanzionatorie/repressive stante l'interesse a regolarizzare le opere nel più breve tempo ai fini del trasferimento giudiziario della titolarità.

Si dichiara sin d'ora disponibile al pagamento, a semplice richiesta, dei diritti eventualmente previsti.

Si riserva di farsi assistere da proprio Coadiutore nelle operazioni di accesso agli atti, come autorizzato dal Giudice .

Allega:

- copia decreto di nomina - Tribunale di Termini Imerese nonché
- consegna n. di cell 328/0353586

Cordialmente

Palermo, 13/05/2021

Il Ctu
Maurizio Di Paola



Tribunale di Termini Imerese – Sezione Esecuzione Immobiliari
– R.Gen.Es. n°120/2010- n°72/2011 - n°90/2011- n°22/2018 (**Esecuzioni**
riunite)
– Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. /

Giudice dott.ssa G. DEBERNARDI
Integrazione quater (novembre 2021)

✓ **DOCUMENTAZIONE PERVENUTA AL CTU**

Tav. “ALL 2”

- Comunicazione del Comune di Baucina (Pa) prot. n°
006827 del 21.06.2021





COMUNE DI BAUCINA

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

TEL. 0918202295
FAX. 0918202454

C.F. 86000790823

Prot. n° :

Data :

All'Ing. Maurizio Di Paola
via P.pe di Villafranca 29
90141 PALERMO
maurizio.dipaola@ordineingpa.it

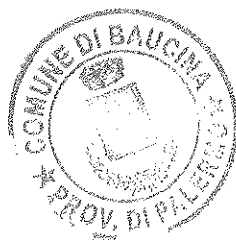
Oggetto: Accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/90 su pratiche edilizie per esigenze giudiziarie – R.Gen.Es. n. 120/2010

Riscontro vs note

In relazione alle vs note del 26/05/2021 prot.llo 5910 e del 11/06/2021 prot.llo 6482 relative alla richiesta di accesso atti amministrativi, si comunica che la pratica di che trattasi è stata rinvenuta per cui con la presente, si invita la SV a presentarsi presso questo Ufficio nei giorni di ricevimento Lunedì ore 10:00/12:00 e Martedì ore 16:00/18:00 per visione della pratica de quo.

Cordialmente

Il Tecnico Istruttore
arch. L.M. Fontana



Il Funzionario Responsabile
arch. Angela Lascari

Tribunale di Termini Imerese – Sezione Esecuzione Immobiliari
– R.Gen.Es. n°120/2010- n°72/2011 - n°90/2011- n°22/2018 (**Esecuzioni**
riunite)
– Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. / ... –

Giudice dott.ssa G. DEBERNARDI
Integrazione quater (novembre 2021)

✓ **Elaborato prodotto dal CTU**

Tav. “ALL 3”

- istanza del CTU e Ausiliario inoltrata al Comune di
Baucina (Pa) del 15 settembre 2021



Palermo, 16/09/2021

Al Comune di Baucina
Ufficio Condono Edilizio

OGGETTO: *Richiesta chiarimenti ammissibilità a sanatoria di opere abusive in immobile soggetto a procedura fallimentare ai fini della definizione dell'ammissibilità alla regolarizzazione in base all'art.46 c.5 DPR 380/2001 dopo la sentenza di aggiudicazione/assegnazione.*

Il sottoscritto Ing. Maurizio Di Paola, con studio professionale a Palermo nella Via Principe di Villafranca n.29 che si avvale, per la peculiarità della vicenda, del Coadiutore esperto già autorizzato dal Tribunale di Termini Imerese Geom. Torcivia Giuseppe, premesso che:

- lo stesso è stato nominato CTU nella procedura di espropriazione immobiliare presso il Tribunale di Termini Imerese - Sezione Esecuzioni Immobiliari - di cui alle procedure riunite iscritte al Ruolo Generale Esecuzioni ai numeri 120/2010, 72/2011, 90/2011 e 222/2018;
- la procedura prevede l'espropriazione dell'intero immobile e sue pertinenze, ricadente nella Contrada Rini, per la maggior consistenza documentato nella Vs pratica edilizia di cui alla concessione edilizia n.27 del 30/07/1980 e successiva concessione in sanatoria n.8 del 26/09/1992, nonché certificato di abitabilità n.22 del 17/03/1993 (pratica n.3);
- l'edificio è in parte identificato al foglio di mappa 11 particella 1097 (derivata dalla originaria particella 704) e terreni pertinenziali particelle 698, 703, 704, 1134;
- il mandato del Giudice prevede di specificare, ai fini del trasferimento immobiliare da eseguirsi, l'applicabilità dell'art.46 c.5 DPR 380/2001 al fine di poter regolarizzare gli abusi rilevati negli immobili di causa;
- che gli abusi riscontrati in sede di accertamento sono riassumibili in:
 - diversa ubicazione rispetto a quanto nella pratica urbanistica e nella mappa catastale per erronea dichiarazione catastale ab origine (tipo mappale n.52973 del 15/11/1985) stante che si è riscontrato che l'edificio ricade per la maggior consistenza sulla particella 1134;
 - ampliamento della superficie coperta e del volume per la creazione di corpi accessori anche in aderenza;
 - ampliamento della superficie utile e del volume per ampliamenti all'interno della sagoma (chiusura portico, traslazione della tamponatura esterna al piano secondo);
 - ampliamento della superficie non residenziale (ampliamento balconi) e creazione di terrazzo a copertura del corpo di ampliamento in aderenza;
 - diversa articolazione delle unità immobiliari componenti l'edificio;
 - diversa distribuzione interna;
 - variazioni nella sistemazione degli spazi esterni (l'area non risulta assoggettata a vincolo paesaggistico).

Premesso quanto sopra e facendo seguito all'incontro dello scrivente Ausiliario unitamente al Coadiutore geom G. Torcivia che affianca per tale vicenda tecnica-

Pag. 1/2





amministrativa il sottoscritto, tenutosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baucina in data 23/7/2021 con il Vs. funzionario, con la presente formalizza la richiesta di ricevere i seguenti chiarimenti e precisazioni in merito all'immobile di causa:

1. se per gli abusi eseguiti e sopra sintetizzati è possibile invocare l'applicazione dell'art.46 c.5 DPR 380/2001, in tutto o in parte;
2. se non è possibile regolarizzare interamente gli abusi dichiarati, precisare quali procedure possono essere attivate per la loro regolarizzazione o quali opere non possono essere condonate e dunque rimosse senza costituire pregiudizio per quelle regolari o regolarizzabili, precisando la possibilità, ove se ne configuri l'esigenza, di applicare l'art. 34 del medesimo DPR 380/2001;
3. specificare i diversi parametri e importi unitari per la regolarizzazione delle diverse tipologie di abusi;
4. specificare se per il diverso posizionamento del fabbricato rispetto alla mappa catastale e quanto nella documentazione grafica a corredo della pratica urbanistica è necessario, ed eventualmente in che misura, provvedere alla regolarizzazione delle superfici e volumi già assentiti, potendosi configurare una tipologia di abuso tipo 4 di cui alla L.47/1985;
5. specificare parametri e importi unitari applicabili per la determinazione di eventuali oneri concessori (urbanizzazione e costo costruzione) se dovuti;
6. specificare quali pareri, nulla osta, autorizzazioni di altri enti è necessario acquisire propedeuticamente al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria;
7. dichiarare la disponibilità ad effettuare il deposito del tipo mappale a rettifica per la dichiarazione dell'intero immobile oggetto di espropriazione necessario per la completa identificazione catastale da riportare nella sentenza di trasferimento, anche senza la preventiva presentazione di istanza di regolarizzazione, ove applicabile l'art.46 c.5 DPR 380/2001 in quanto l'istanza sarebbe presentata dall'aggiudicatario dopo la sentenza, entro i termini previsti.

Per ogni eventuale precisazione circa i superiori chiarimenti richiesti vogliate contattarmi telefonicamente ai seguenti recapiti: tel. 091/6375462 (ore pomeridiane), cell. 3280353586 o a mezzo posta elettronica certificata.

Ringraziando per la disponibilità si porgono cordiali saluti.

Il CTU

Ing. Maurizio Di Paola

Coadiutore Geom. Torcivia Giuseppe



Tribunale di Termini Imerese – Sezione Esecuzione Immobiliari
– R.Gen.Es. n°120/2010- n°72/2011 - n°90/2011- n°22/2018 (**Esecuzioni**
riunite)
– Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. /

Giudice dott.ssa G. DEBERNARDI
Integrazione quater (novembre 2021)

✓ **Documenti pervenuti al CTU**

Tav. “ALL 4”

- nota di risposta del Comune di Baucina (Pa) prot. n°
0010797 del 25.10.2021





COMUNE DI BAUCINA

CITTA' METROPOLITANA DI PALERMO

TEL. 0918202295
FAX. 0918202454

C.F. 86000790823

Prot. n° :

Data : 25-10-21

Al C.T.U.

Ing. Maurizio Di Paola
Via Principe di Villafranca n.29
Palermo
email: maurizio.dipaola@ordineingpa.it

OGGETTO: *Riscontro vs nota del 17/09/2021 prot. llo 9466*
Immobilie di civile abitazione sito in Baucina c/da Rini snc

VISTA la Vs. nota del 16/09/2021 trasmessa a mezzo pec ed assunta al protocollo generale il 17/09/2021 con prot. n. 9466, avente per oggetto *Richiesta chiarimenti ammissibilità a sanatoria di opere abusive in immobile soggetto a procedura fallimentare ai fini della definizione dell'ammissibilità alla regolarizzazione in base all'art.46 c.5 DPR 380/2001 dopo la sentenza di aggiudicazione/assegnazione*, relativa ad un immobile di civile abitazione sito in Baucina c/da Rini snc munito di Concessione Edilizia n. 27/1980, Concessione in sanatoria n. 8/92 nonché certificato di agibilità n. 22/93;

ESAMINATI gli atti d'ufficio alla luce di quanto da Voi comunicato nella citata richiesta;
PRESO atto degli abusi da voi riscontrati in sede di accertamento;

SI RITIENE

che le opere di cui in oggetto, come sintetizzate nella Vs. istanza sopra citata, relative al fabbricato ricadente nella Contrada Rini di codesto Comune ed attualmente identificato al Catasto Fabbricati con foglio di mappa 11 particella 1097, oggetto delle riunite procedure espropriative immobiliari presso il Tribunale di Termini Imerese – Sezione Esecuzioni Immobiliari iscritte al Ruolo Generale Esecuzioni ai numeri 120/2010, 72/2011, 90/2011 e 222/2018, possono essere ammesse ai benefici di cui all'articolo 46 comma 5 del DPR 380/2001 se autorizzato dall'Autorità Giudiziaria competente.

Tale disposizione normativa consente la regolarizzazione di tutte le diverse tipologie di abuso da Voi evidenziate nella citata istanza, effettuati in difformità ai titoli edilizi precedentemente rilasciati, sinteticamente riassumibili in: opere di ampliamento volumetrico, di superfici coperte, superfici utili e superfici non residenziali, variazioni alla distribuzione interna ed al numero e/o conformazione delle unità immobiliari, variazioni prospettiche e nella sistemazione esterna, diversa ubicazione all'interno della proprietà rispetto a quanto autorizzato o catastalmente dichiarato.

E-Mail: info@comune.baucina.pa.it



Per il rilascio del titolo in sanatoria occorrerà determinare:

- l'oblazione nella misura prevista per le diverse tipologie dall'ultima disposizione in materia di condono edilizio (L.326/2003);
- il costo di costruzione in relazione al computo metrico estimativo delle sole opere di modifica rispetto all'ultimo titolo urbanistico rilasciato con riferimento al Prezzario Regionale per i LL.PP. per l'anno 2019 in regione del 6%;
- gli oneri di urbanizzazione con riferimento alle tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria ed alle superfici/volumi ampliati rispetto all'ultimo titolo urbanistico rilasciato.

Prima del rilascio del titolo in sanatoria si rende necessario acquisire i pareri/nulla osta dei seguenti enti:

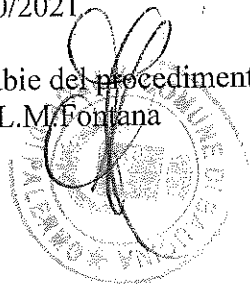
- Ufficio del Genio Civile (vincolo sismico);
- Servizio Ispettorato Ripartimentale delle Foreste (vincolo idrogeologico e forestale);
- Autorità di Bacino (P.A.I.);

Si dichiara disponibilità ad attestare l'avvenuto deposito del tipo mappale occorrente per rettificare ed integrare la dichiarazione catastale dell'intero immobile prodromica alla definizione della procedura espropriativa mediante identificazione dell'oggetto del trasferimento da riportare nella sentenza, fermo restando che l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di regolarizzazione entro centoventi giorni dalla notifica allo stesso del decreto emesso dalla autorità giudiziaria, a pena dell'attivazione delle procedure repressive di legge.

Si resta in attesa di conoscere le determinazioni dell'Autorità Giudiziaria competente.

Baucina, 22/10/2021

Il Responsabile del procedimento
arch. L.M. Fontana



Il Funzionario Responsabile dell'UTC
arch. Angela Lascari

