

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Istruttore dr. Daniele Gallucci

R.G. Es. n. 134/2007



Con ordinanza del 16.04.2019, il Giudice dr. Daniele Gallucci, nominava la sottoscritta arch. Anna Graziano, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Palermo al n. 6316, quale esperto al fine di valutare la suddivisione in lotti del compendio pignorato, invitandola a prestare giuramento all'udienza del 11.06.2019. Nel corso dell'udienza il G.E. conferisce alla sottoscritta, l'incarico circoscritto:

- *“all'esame della documentazione acquisita al fine di verificare la fattibilità del frazionamento ed i relativi costi.”*

Nel medesimo verbale di udienza il Giudice concedeva termine fino al 30.10.2019 per l'invio della relazione alle parti e fissava l'udienza giorno 12.11.2019.

In data 28.10.2019 la sottoscritta deposita richiesta di proroga, che viene concessa dal Giudice, spostando il termine per l'invio della presente alle parti al 15.12.2019 e l'udienza al giorno 16.01.2020.

1 di 17

Arch. Anna Graziano, via Donatello n°28 – 90011 Bagheria (Pa)

mobile 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



CIÒ PREMESSO

L'esperto, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente **relazione tecnica di consulenza** così suddivisa:

- **DOCUMENTI ESAMINATI**.....10;
- **ATTIVITA' DI CONSULENZA**11;
- **RISPOSTA AL QUESITO**.....12;
- **ALLEGATI**.....22.

DOCUMENTI ESAMINATI

Allo scopo di espletare il mandato ricevuto sono stati esaminati i seguenti documenti:

- Relazione di stima depositata in data 16.01.2019, redatta dall'ing. Giuseppe Catanzaro;
- Concessione edilizia n°82 del 27.12.1988 corredata di relativi allegati;
- Concessione edilizia n°01 del 04.02.1991 corredata di relativi allegati;
- Collaudo statico in corso d'opera di strutture in c.a. del 05.09.1992;
- Concessione edilizia n°37 del 30.12.1992 corredata di relativi allegati;
- Autorizzazione di Agibilità 19.04.1993;
- Concessione edilizia n°51 del 29.12.1994 corredata di relativi allegati;
- Autorizzazione di Agibilità del 25.07.1995;
- Norme tecniche di attuazione;
- Stralcio di p.r.g..



ATTIVITA' DI CONSULENZA

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno **12/09/2019** alle ore 10:30, la sottoscritta si è recata sui luoghi oggetto di procedura esecutiva, in territorio di Cerda, via Kruscioff n° 9. Sui luoghi erano presenti: il sig. *****, figlio dei debitori; l'ing. Vincenzo Barranti, in qualità di collaboratore della sottoscritta. È stato eseguito un controllo visivo dei luoghi, per verificare la conformità con quanto rilevato dall'ing. Catanzaro, ossia che non sia mutato lo stato dei luoghi. Le operazioni si chiudono alle ore 12.30. Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Le operazioni proseguono in data 06.11.2019 alle ore 10.30 la sottoscritta si è recata sui luoghi oggetto di accertamento, ossia il lotto identificato con il numero "3" nella relazione di stima dell'ing. Catanzaro (foglio 9, part.lla 720 sub 1 e 2). Sui luoghi erano presenti: il sig. *****, figlio dei debitori; l'ing. Vincenzo Barranti, in qualità di collaboratore della sottoscritta. Nel corso delle operazioni peritali è stato eseguito un rilievo puntuale dei luoghi e contestualmente è stato raccolta una congrua documentazione fotografica.

3 di 17

Arch. Anna Graziano, via Donatello n°28 – 90011 Bagheria (Pa)

mobile 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



RISPOSTA AL QUESITO

Sulla base dell'esame dei documenti esaminati e delle risultanze dei sopralluoghi, nel seguito vengono fornite le risposte al quesito, le cui parti sono riportate in grassetto corsivo come titolo del sotto paragrafo.

- ✓ ***Esame della documentazione acquisita al fine di verificare la fattibilità del frazionamento ed i relativi costi.***

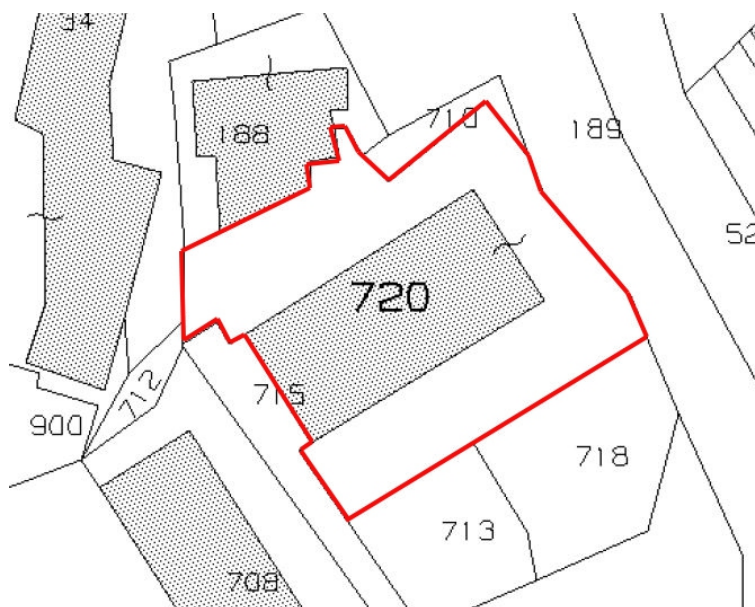
In seguito agli opportuni accertamenti eseguiti mediante la documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cerda e l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale Territorio del Comune di Palermo, nonché dallo studio della relazione di stima redatta dall'ing. Catanzaro è emerso quanto di seguito relazionato.

L'immobile identificato come Lotto n°3 nella predetta relazione di stima ed oggetto del quesito posto alla sottoscritta dal G.E. è sito in territorio di Cerda, via Kruscioff n° 9. Il fabbricato pignorato è raggiungibile percorrendo la S.S. 120 con provenienza dal bivio sulla statale 113 ed è così identificato al Nuovo Catasto di Cerda:

- Fig. 9 particella 720 sub. 1 e 2, cat. D/7, R.C. € 6.197,48, contrada Baglio snc, piano S1-T-1-2.

Descrizione sommaria del Fabbricato

L'edificio con struttura portante in c.a. è costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra ed un torrino scala con locali accessori.



4 di 17

Arch. Anna Graziano, via Donatello n°28 – 90011 Bagheria (Pa)
mobile 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



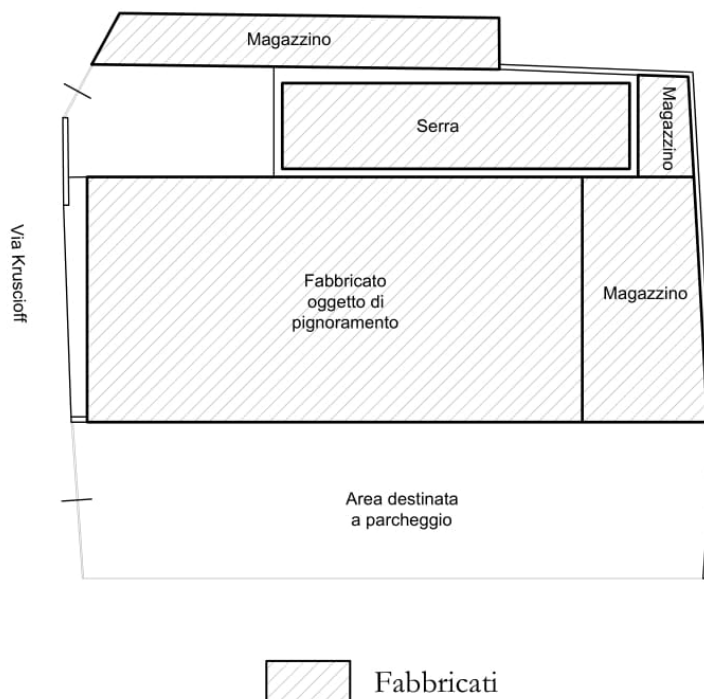
Tutto intorno al fabbricato è presente l'area di pertinenza dello stesso, dalla quale si ha accesso sia al piano seminterrato, che al corpo scala attraverso il quale si raggiungono i piani sopraelevati.

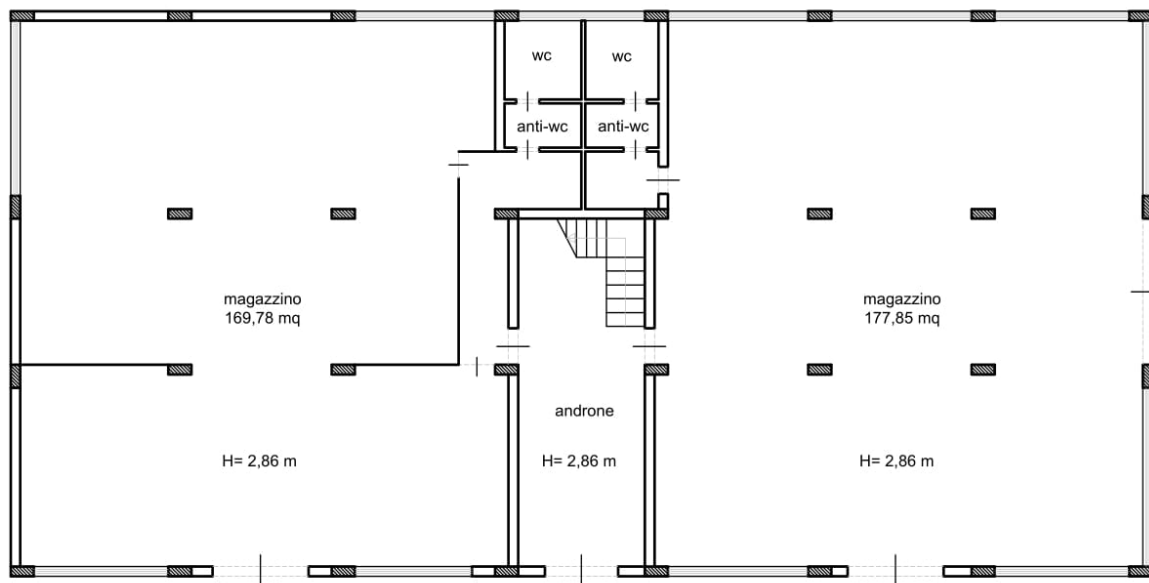
L'androne antistante il corpo scala mette in comunicazione due diversi ambienti posti al piano seminterrato, entrambi adibiti nello stato dei luoghi a deposito. Attiguo al muro di confine posto ad est, è stato realizzato un'ulteriore corpo addossato al fabbricato principale, anch'esso adibito a magazzino con un'altezza di 2,58 mt. Al piano primo si trovano invece i vani adibiti ad uffici, un vano deposito ed un'ampia sala di lavoro. Il piano secondo risulta frazionato in due diverse unità, una con destinazione residenziale, l'altra invece adibita a deposito. Per ciò che concerne invece il torrino scala, lo stesso funge da copertura per il vano scala stesso. Attorno alla copertura stessa sono stati realizzati diversi vani, quali lavanderia, bagno, cucina etc...

Tutti gli ambienti risultano rifiniti in ogni parte sia interna che esterna, ad eccezione del vano scala e dell'androne che risultano ancora grezzi e mancanti delle finiture necessarie.

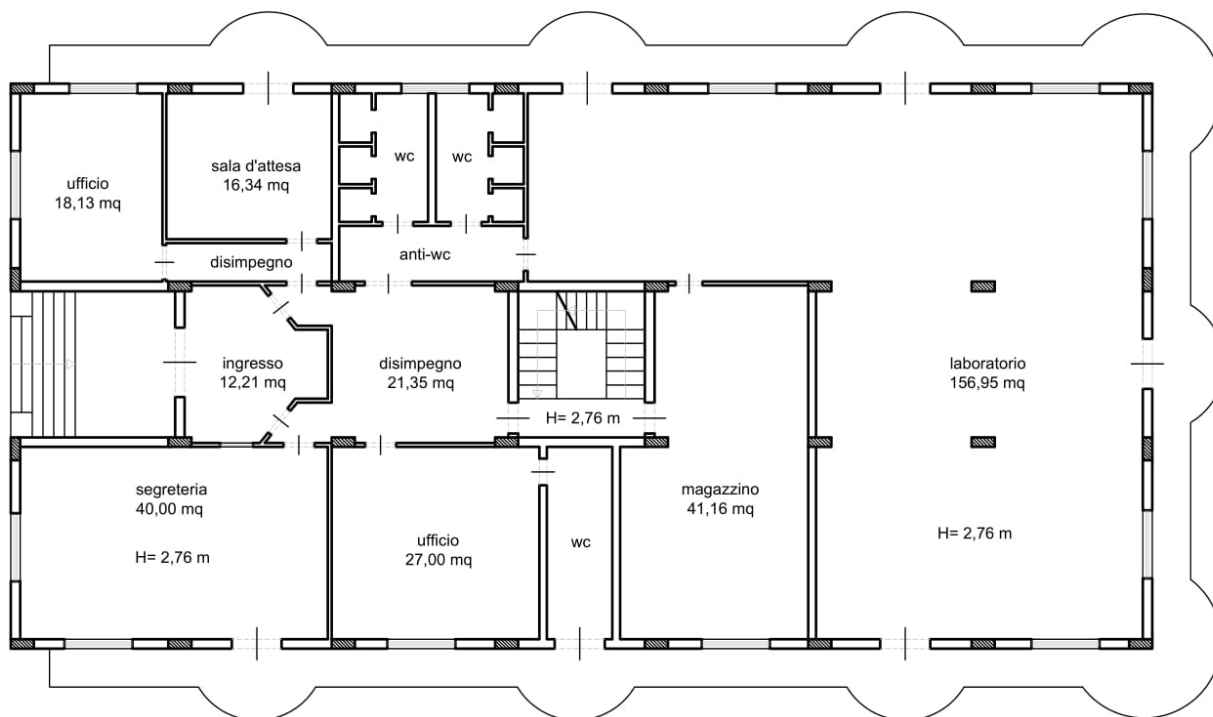
In tutti i livelli le pareti dei bagni sono rivestite da piastrelle in ceramica, così come i pavimenti dei diversi vani. Le pareti ed i soffitti risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, con avvolgibili in pvc. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura, in buono stato di conservazione.

Il fabbricato complessivamente si trova in buono stato di conservazione.





Piano Terra



Piano Primo

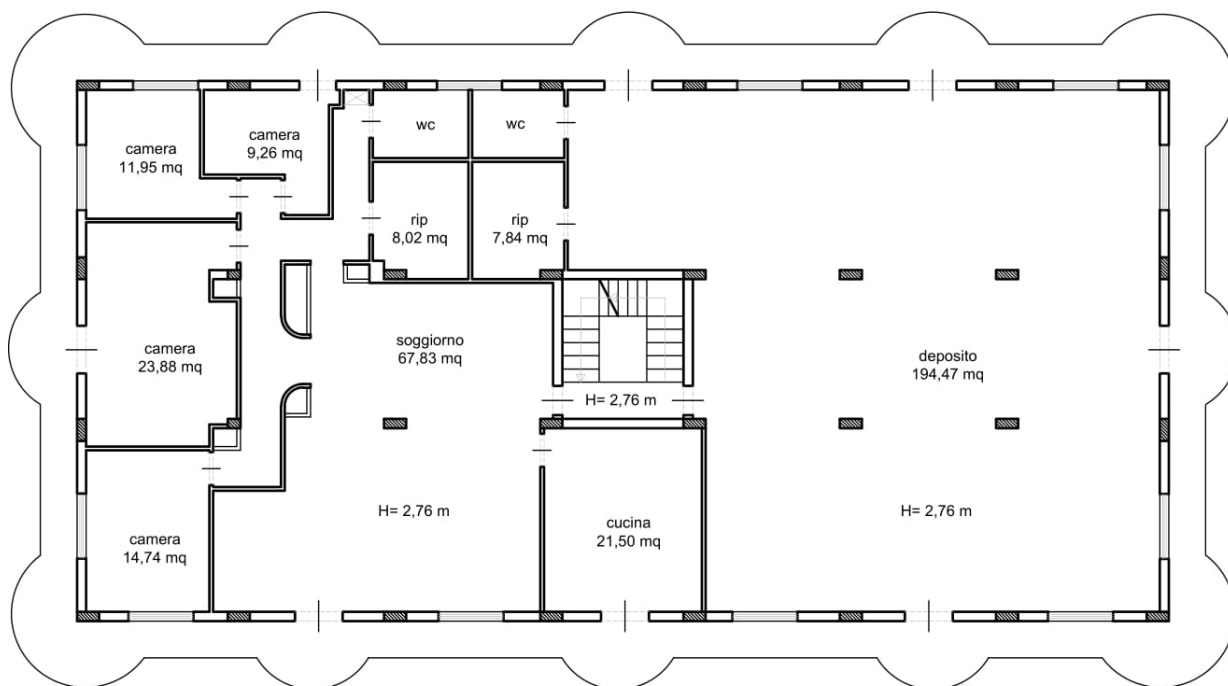
6 di 17

Arch. Anna Graziano, via Donatello n°28 – 90011 Bagheria (Pa)

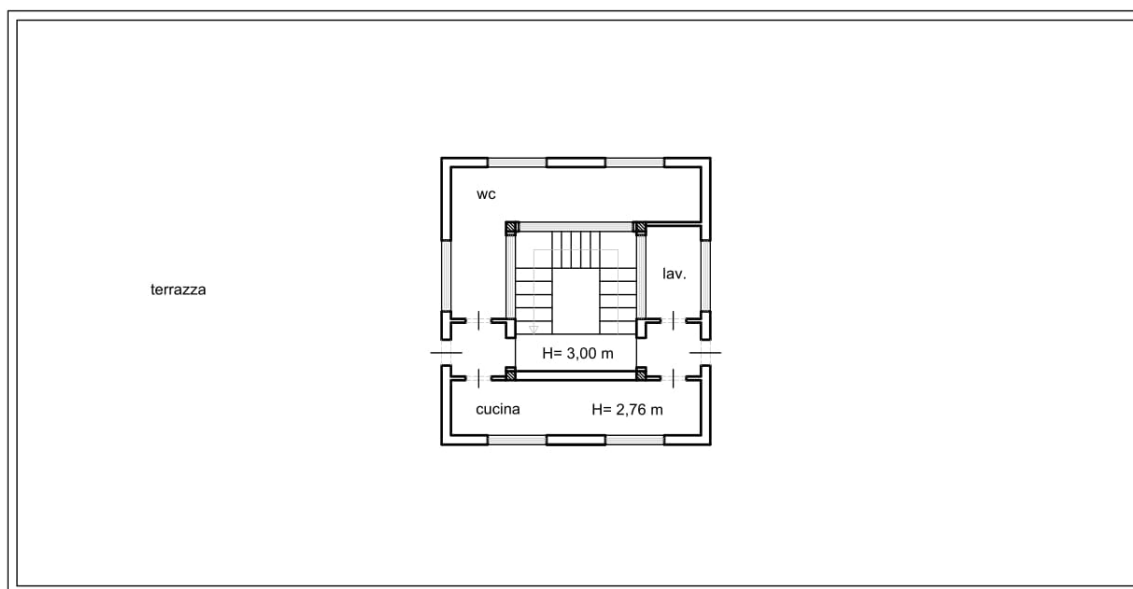
mobile 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it





Piano Secondo



Piano Terzo

7 di 17

Arch. Anna Graziano, via Donatello n°28 – 90011 Bagheria (Pa)

mobile 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Regolarità urbanistica.

L'edificio è stato realizzato in seguito a rilascio di Concessione Edile n° 82 del 27.12.88, che prevedeva la realizzazione di un piano seminterrato ed un primo piano destinati a magazzini ed attività artigianali, ed un secondo piano destinato per metà ad appartamento e per metà a terrazza.

Successivamente fu rilasciata Autorizzazione del Genio Civile n° 2534 del 03.01.90 che includeva l'ampliamento del secondo piano.

Il Comune di Cerda rilascia altresì Concessione Edile n° 1 del 04.02.91 per a realizzazione dell'ampliamento del secondo piano, già autorizzato dal Genio Civile, con destinazione interamente residenziale.

Il Genio Civile, con successivo provvedimento n° 22343 del 22.09.92, rilascia il Certificato di Conformità delle Strutture, il quale contemplava anche la variazione della conformazione della copertura non più a falde ma a tetto piano e del torrino scala.

Il Comune di Cerda rilascia pertanto Concessione Edile n° 37 del 30.12.92 che prevedeva la realizzazione del terrazzo praticabile con torrino scala.

Il Comune di Cerda rilascia un'ulteriore Concessione Edile, la n° 51 del 29.12.94 che prevedeva il cambio di destinazione d'uso del secondo piano da abitazioni a magazzino per esposizione.

Vengono rilasciate due diverse Autorizzazioni di Agibilità, una in data 19.04.93 per piano terra e primo ed un'altra in data 26.7.95 per il secondo piano destinato a magazzino.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate delle importanti difformità tra lo stato dei luoghi e gli ultimi grafici progettuali autorizzati, ossia quelli relativi alla Concessione Edile n° 51 del 29.12.94:

Piano terra:

- corpo attiguo al muro di confine ad est ed adiacente al corpo di fabbrica principale, realizzato con struttura prefabbricata in elementi di ferro e pannelli metallici coibentati, detto abuso configura un **aumento volumetrico**;
- presenza di una serra ormai in disuso ed in stato di abbandono a nord del fabbricato;
- presenza di locali accessori a nord del fabbricato e con ingresso esclusivamente tramite un cancello su via Kruscioff;
- diversa configurazione delle aperture/finestre poste sul prospetto principale, realizzazione di una grande apertura su prospetto est, realizzazione di cinque finestre alte sul retro-prospetto ed di una finestra sul prospetto ovest;



- realizzazione di diversi tramezzi, costituiti da pannellature in cartongesso, con porte annesse, che separano i diversi ambienti nell'ala ovest del piano;
- demolizione della porta che dall'ala ovest conduceva ai servizi igienici;
- realizzazione di un tramezzo nel disimpegno antistante i servizi igienici;
- diversa ampiezza della porta che dall'ala est conduce ai servizi igienici;
- traslazione dei tramezzi che definiscono la separazione fra il disimpegno, l'antibagno e i servizi igienici.

Primo piano:

- diversa configurazione delle aperture/finestre poste su tutti i prospetti oltre alla realizzazione di nuove aperture;
- diversa distribuzione dei gradini antistanti il portone d'ingresso sul prospetto ovest e assenza di un gradino aggettante rispetto a detto prospetto, in quanto è stato realizzato un marciapiede esteso per la totalità del prospetto;
- realizzazione di tramezzi, costituiti da pannellature in cartongesso, con la conseguente diversa configurazione degli spazi;

Secondo piano:

- diversa configurazione delle aperture/finestre poste su tutti i prospetti oltre alla realizzazione di nuove aperture;
- cambio di destinazione d'uso di porzione di piano da magazzino a residenziale, con conseguente realizzazione di tramezzi ed impianti necessari per la riconfigurazione degli spazi;

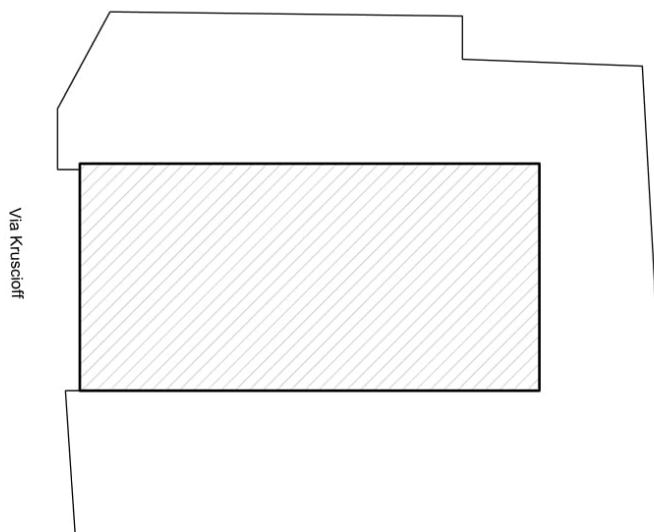
Terzo piano:

- chiusura parziale del terrazzo tramite tompagni a filo con la pensilina, prevista in progetto ed aggettante rispetto al vano scala, per la realizzazione di locali accessori ovvero di un wc, una lavanderia ed una cucina con aperture e finestre prospicienti sul terrazzo.

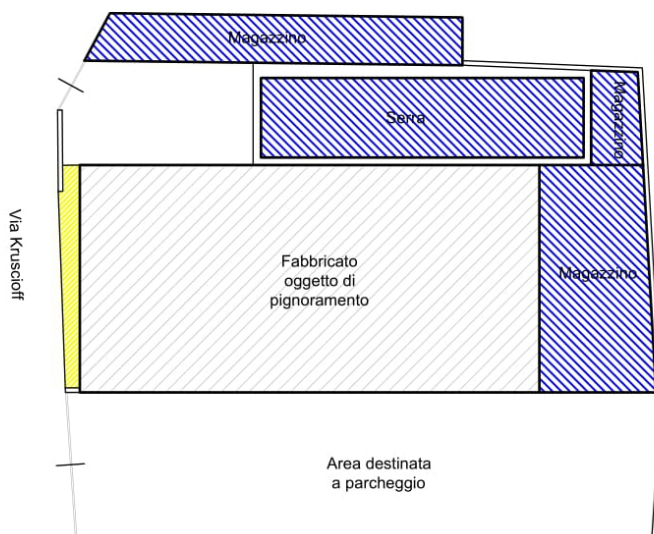
Si evidenziano inoltre molteplici discrepanze ed incoerenze fra le planimetrie ed i prospetti allegati alla Concessione n° 51 del 29.12.94, probabilmente per meri errori di rappresentazione grafica.

Molteplici difformità sono state rilevate anche tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, molte delle quali coincidenti con le difformità riscontrate tra quest'ultimo e le planimetrie allegate alla Concessione n° 51 del 29.12.94. Le stesse non saranno elencate, in quanto in seguito alle attività di regolarizzazione urbanistica, sarà comunque necessario l'aggiornamento di tutte le planimetrie catastali.







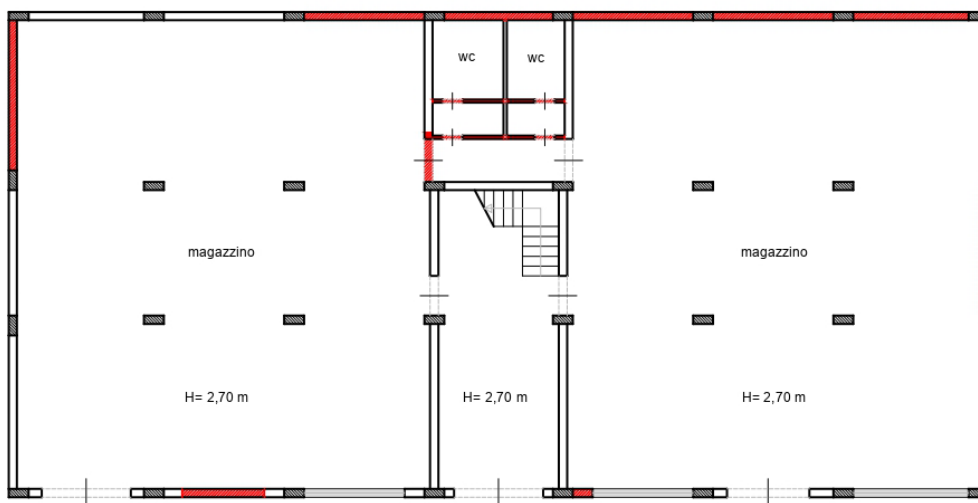
Progetto - Intero Lotto



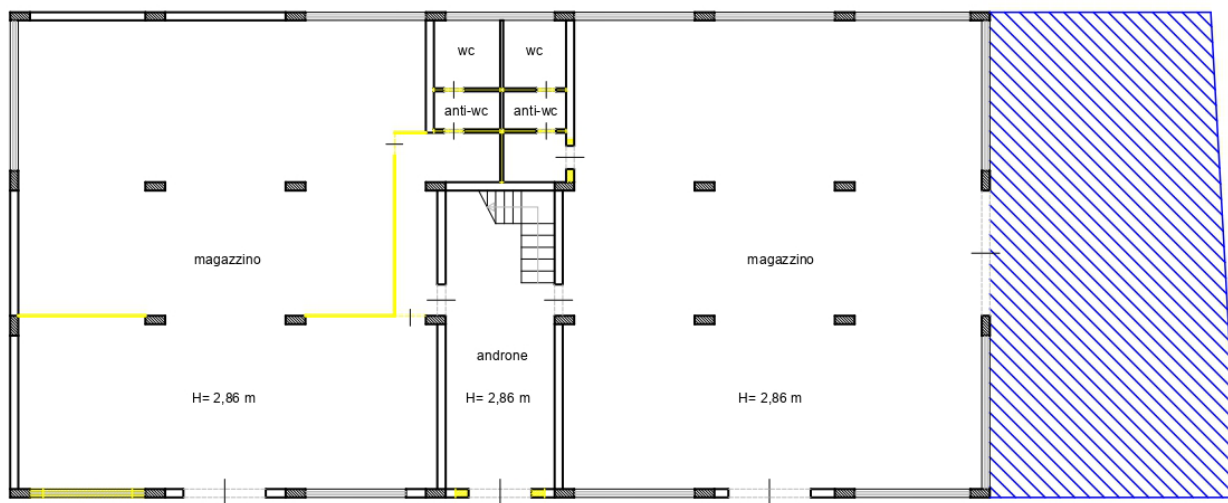
Rilievo - Intero Lotto

LEGENDA :  Ricostruzione totale e/o parziale  Aumento di volume





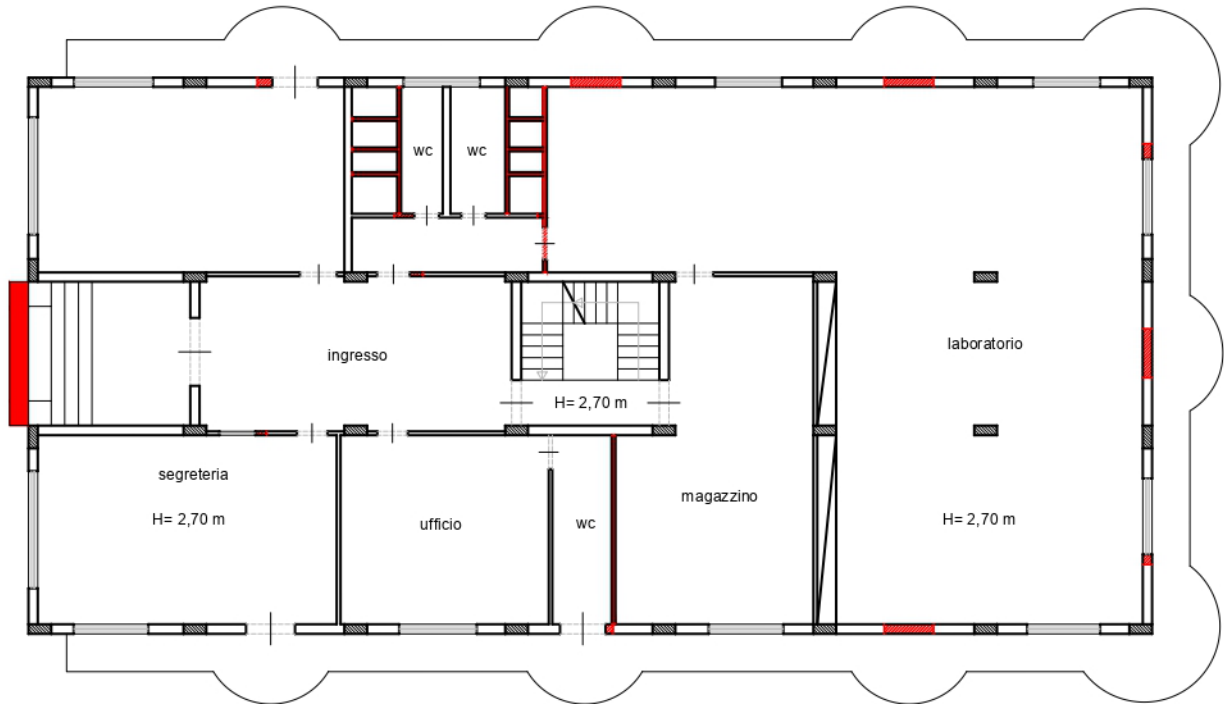
Progetto - Piano Terra



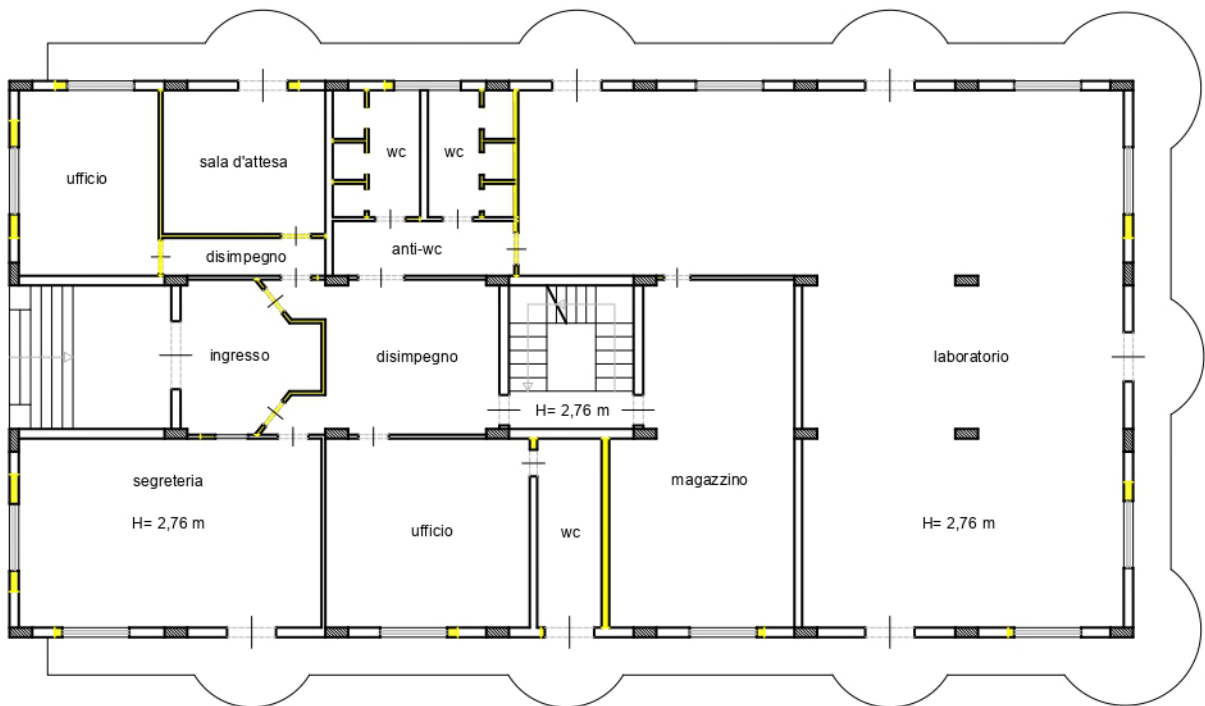
Rilievo - Piano Terra

LEGENDA :  Demolizione totale e/o parziale  Ricostruzione totale e/o parziale  Aumento di volume







Progetto - Piano Primo



Rilievo - Piano Primo

LEGENDA :  Demolizione totale e/o parziale  Ricostruzione totale e/o parziale

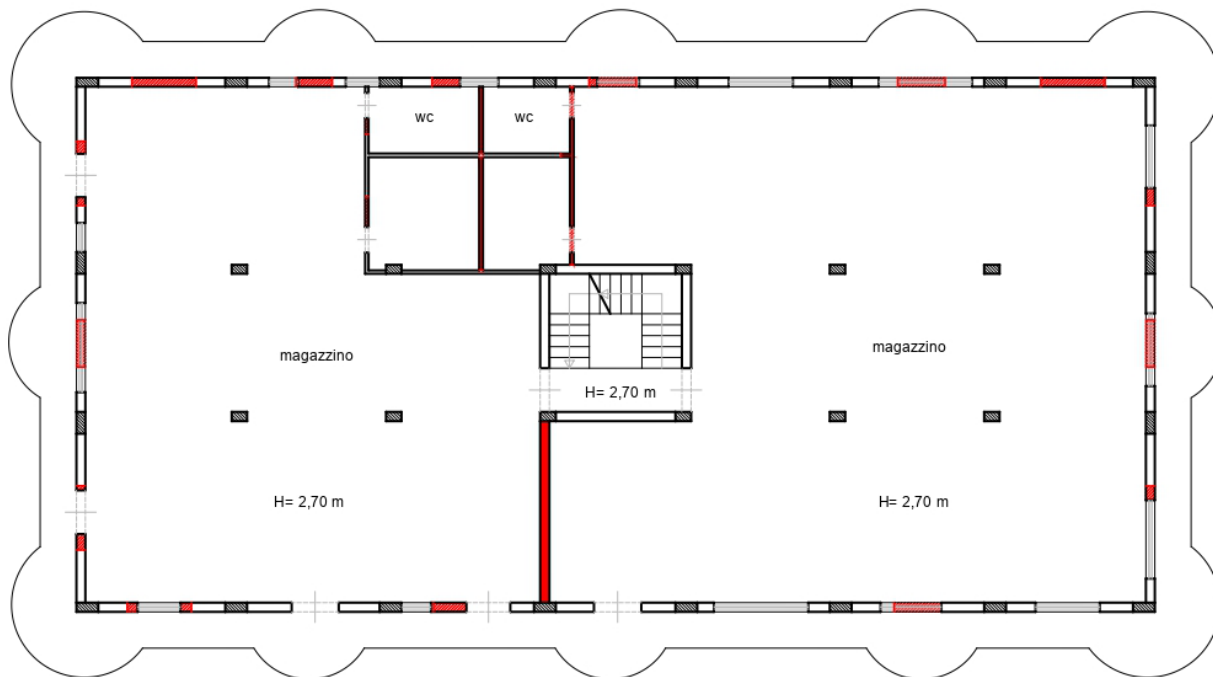
12 di 17

Arch. Anna Graziano, via Donatello n°28 – 90011 Bagheria (Pa)

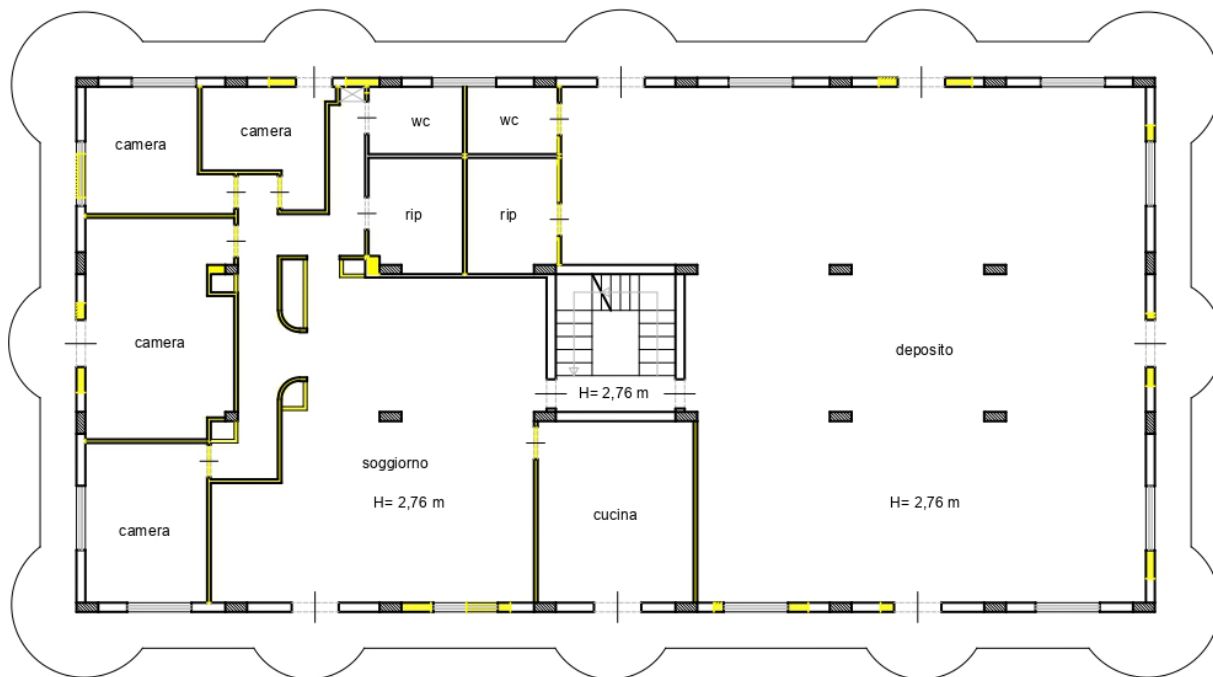
mobile 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it







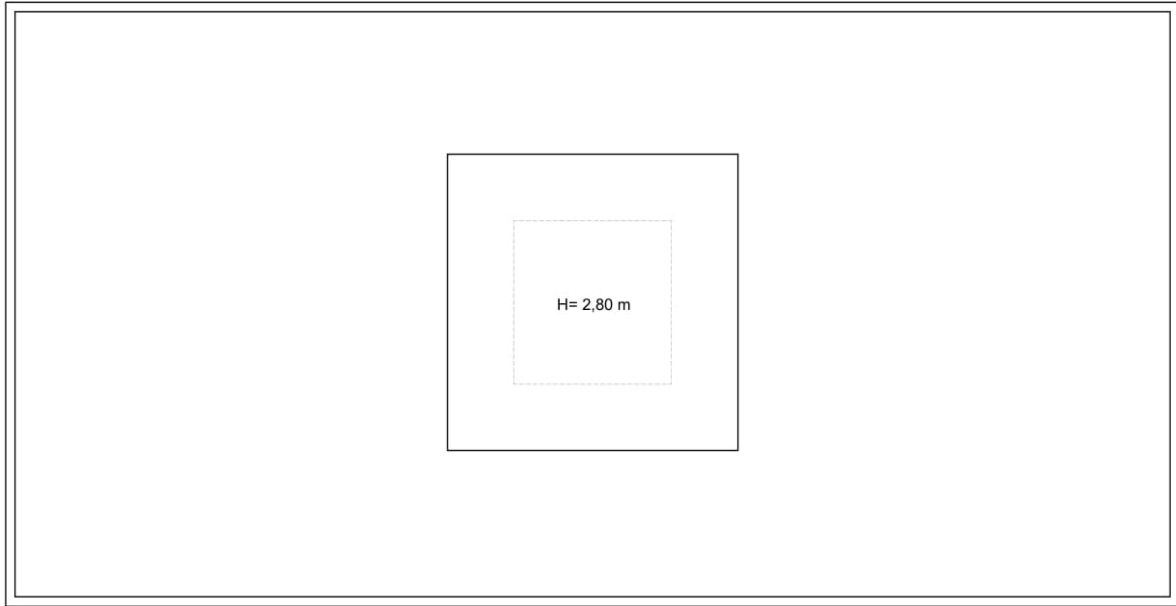
Progetto - Piano Secondo



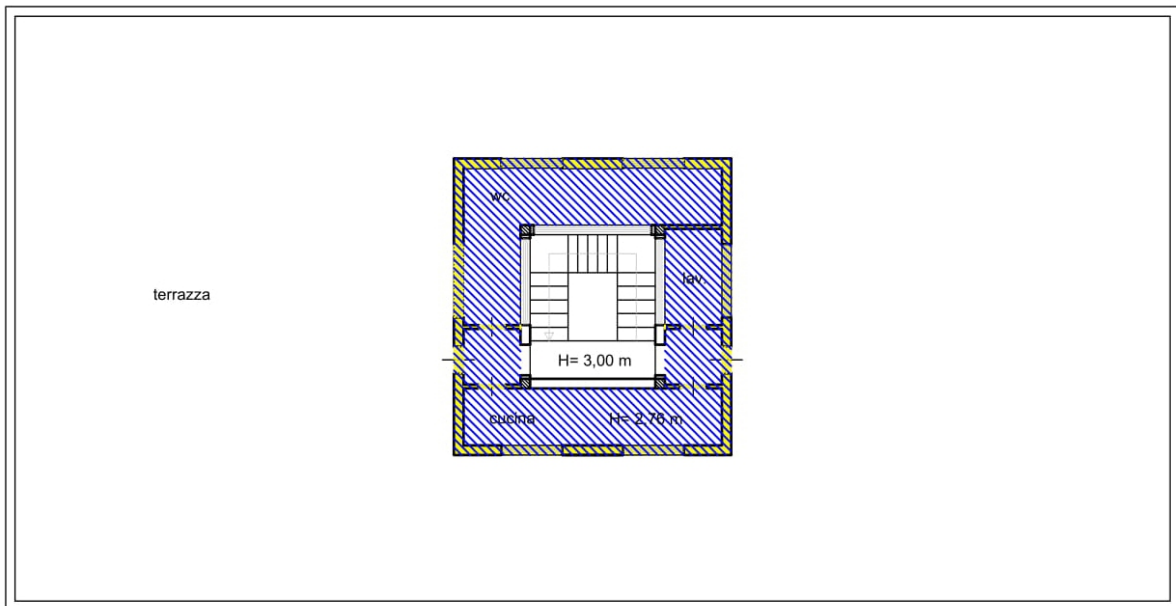
Rilievo - Piano Secondo

LEGENDA :  Demolizione totale e/o parziale  Ricostruzione totale e/o parziale





Progetto - Piano Terzo



Rilievo - Piano Terzo

LEGENDA :  Demolizione totale e/o parziale  Ricostruzione totale e/o parziale  Aumento di volume



Frazionamento del Lotto n°3 in diverse unità immobiliari

In considerazione delle difformità sopra elencate, nonché dello stato dei luoghi accertato, prima di procedere al frazionamento catastale e quindi alla suddivisione del Lotto in diversi subalterni è necessaria la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

In primis occorre presentare una pratica di PDCS (Permesso di Costruire in Sanatoria) ai sensi dell'art.36 D.p.r. 380/2001. Detta pratica è necessaria in quanto sono state variate le aperture esterne ed è stata variata la destinazione d'uso di porzione del secondo piano. All'interno della stessa sarà inclusa la regolarizzazione delle diverse tramezzature interne realizzate in assenza di comunicazione CILA (art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) e le opere di demolizione degli abusi volumetrici rilevati e non sanabili, ossia: il volume a chiusura della pensilina attorno il torrino di copertura del corpo scala, il corpo posto tra il fabbricato ed il muro est di confine del lotto, la serra (in disuso) anche se non identificabile come volume) ed i locali tecnici posti sul retro del fabbricato non rappresentati in alcun elaborato grafico. Soltanto ed esclusivamente in seguito all'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria potrà essere presentata una CILA, per il frazionamento dell'intero fabbricato in diverse unità immobiliari, che la sottoscritta individua in:

- n°2 unità al piano terra con destinazione artigianale;
- n°1 unità al piano primo con destinazione artigianale;
- n°2 unità al piano secondo, di cui una con destinazione residenziale ed un'altra adibita a magazzino.

Per ciò che concerne gli spazi intorno al fabbricato questi saranno di pertinenza di tutti livelli, in quanto anche se è possibile accedere al piano primo anche da via Kruscioff questo dispone di un accesso anche dal vano scala principale a cui s'accede dallo spazio di pertinenza a sud antistante il fabbricato.

Lo stesso vale per il terrazzo che sarà considerato copertura del fabbricato, ma per il quale come suddetto è necessaria la rimozione dell'abuso realizzato, ossia dei locali che si trovano intorno il torrino scala.

Dopo il frazionamento urbanistico sarà effettuato il frazionamento catastale, pertanto saranno presentati n° 5 Docfa per le unità immobiliari e n°3 Docfa per i BCNC (Beni comuni non censibili), ossia il terrazzo, l'area di pertinenza ed il vano scala.

Alla fine di tutte le descritte operazioni, è auspicabile il completamento di tutte le pratiche mediante la presentazione di una Sca (Segnalazione Certificata di Agibilità) per ogni unità immobiliare e quindi dei

15 di 17

Arch. Anna Graziano, via Donatello n°28 – 90011 Bagheria (Pa)

mobile 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



Certificati di Conformità degli impianti e degli Attestati di Certificazione Energetica (Ape). Ma il quesito posto alla sottoscritta chiede di valutare le operazioni ed i costi necessari per il frazionamento. In ogni caso dovendo procedere alla presentazione della SCA, è necessario preliminarmente il completamento delle opere di finitura del vano scala e l'apposizione di opportune ringhiere nelle diverse rampe.

S'individuano pertanto i costi necessari per la presentazione di suddette pratiche e per la rimozione degli abusi:

Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 d.p.r. 380/2001):

- Onorario per la presentazione della pratica..... € 3.500,00;
- Costo di Costruzione (10%*2 del computo metrico inerente le opere realizzate in difformità).....€ 15.739,85;
- Diritti d'Istruttoria e Segreteria.....€ 100,00;
- n°3 Marche da Bollo da € 16,00.....€ 48,00;
- Costi di demolizione volumi ed opere non sanabili.....€ 24.441,79;
- Direzione dei Lavori (10% dell'importo dei lavori).....€ 2.440,00.

Cila per il frazionamento:

- Onorario per la presentazione della pratica..... € 2.500,00;
- Diritti d'Istruttoria e Segreteria.....€ 100,00;
- n°1 Marche da Bollo da € 16,00.....€ 16,00.

Presentazione Docfa:

Docfa n°8 *700,00 € 5.600,00;

Non sono state computate le marche da Bollo da 2,00 € in quanto le stesse dipendono dal numero di pagine del progetto.

Il Costo totale di detta operazione è pertanto pari ad:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 3.500,00 + \text{€ } 15.739,85 + \text{€ } 100,00 + \text{€ } 48,00 + \text{€ } 24.441,79 + \text{€ } 2.440,00 + \text{€ } 2.500,00 + \text{€ } 100,00 + \text{€ } \\ & \quad 16,00 + \text{€ } 5.600,00 \\ & \quad = \\ & \quad \text{€ } 54.485,64 \end{aligned}$$

16 di 17

Arch. Anna Graziano, via Donatello n°28 – 90011 Bagheria (Pa)

mobile 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it



ALLEGATI

- x Allegato A: Documentazione Fotografica;
- x Allegato B.1: Rilievo e difformità riguardanti l'intero lotto;
- x Allegato B.2: Rilievo e difformità riguardanti il piano terra;
- x Allegato B.3: Rilievo e difformità riguardanti il piano primo;
- x Allegato B.4: Rilievo e difformità riguardanti il piano secondo;
- x Allegato B.5: Rilievo e difformità riguardanti il terrazzo di copertura;
- x Allegato C: Computo metrico relativo al calcolo del costo di costruzione;
- x Allegato D: Computo metrico relativa alle opere da demolire;
- x Allegato E: Concessione Edile n°51 del 1994 e relativi allegati;
- x Allegato F: Autorizzazioni di Agibilità;
- x Allegato G: Genio Civile;
- x Allegato H: Documentazione Catastale;
- x Allegato I: Verbali di Sopralluogo.

Bagheria li 10.12.2019

Il C.T.U.

Arch. Anna Graziano

17 di 17

Arch. Anna Graziano, via Donatello n°28 – 90011 Bagheria (Pa)

mobile 3927833961

e-mail: arch.anna_graziano@libero.it PEC: anna_graziano@archiworldpec.it

