



TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

GIUDICE DOTT. NUNZIO NOTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 47/2015 R.G.E.

ITALFONDIARIO S.P.A.

CONTRO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TECNICO INCARICATO

DOTT. ING. CLAUDIO CARUSO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Claudio Caruso, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5335, con studio tecnico ad Agira (EN) in Via Dottor Scilla n. 6, a seguito dell'incarico conferitogli il 26 giugno 2020 dal Giudice Dott. Nunzio Noto, giusto decreto di nomina del 29 maggio 2020, ha redatto la presente perizia tecnica al fine di rispondere alle controdeduzioni del CTP ing. Giuseppe Oliveri alla consulenza tecnica d'ufficio redatta dall'ing. Maria Rita Torrisi nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 47/2015 R.G.E.I..

Il C.T.P., in particolare, ha contestato al CTU (ing. Torrisi):

- a) *la mancata verifica della conformità del fabbricato alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia;*
- b) *la non commerciabilità e vendibilità del fabbricato;*
- c) *il mancato accatastamento del fabbricato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso;*
- d) *la non corretta valutazione del cespite pignorato in funzione delle precedenti osservazioni.*

Per il deposito della presente relazione, il Giudice assegnava allo scrivente CTU il termine del 30 settembre 2020 (successivamente prorogato fino al 20 ottobre 2020) e rinviava, per il proseguimento dell'istruttoria, all'udienza del 28/10/2020.

In questo periodo il sottoscritto, al fine di avere una conoscenza propedeutica dei fatti e dei luoghi, ha provveduto ad analizzare gli atti allegati al fascicolo di causa, nonché ad eseguire riscontri sia in sito che presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Valguarnera Caropepe.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza, nel caso specifico, sono state articolate in tre fasi diverse.

La prima fase (detta analisi dello stato documentale) è consistita nell'analizzare il titolo edilizio abilitativo, ivi compreso il progetto allegato, che ha legittimato la costruzione del fabbricato (ossia la Concessione Edilizia n. 3645 del 27/03/2000),

AGIRA (EN) – VIA DOTTOR SCILLA, 6 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu

nonché la documentazione catastale (ossia mappa e visura) esistente allo stato attuale presso l’Agenzia delle Entrate di Enna - Ufficio provinciale -Territorio.

La seconda fase invece (detta analisi dello stato di fatto) ha previsto l’accertamento dello stato reale dei luoghi attraverso il rilievo visivo, metrico e fotografico del fabbricato eseguito in data 16 settembre 2020, come meglio specificato nel verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione.

Infine la terza fase, rilevati degli abusi edilizi sul fabbricato, è consistita nell’individuare una proposta di progetto in sanatoria (valutata anche insieme al responsabile del Servizio Urbanistica ed al dirigente dell’UTC del Comune di Valguarnera Caropepe) coerente con le norme di attuazione previste nel P.R.G., come meglio indicate nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente relazione.

2

3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

3.1 Stato documentale

Da una attenta analisi del progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 3645 del 27/03/2000 emerge che la costruzione autorizzata dal Comune è costituita da un fabbricato principale e da un fabbricato minore separati tra di loro soltanto da una scala esterna. I due immobili nel loro insieme costituiscono una struttura rurale destinata prevalentemente alla conduzione del fondo e solo parzialmente ad abitazione.

Esternamente il fabbricato principale presenta un fronte fuori terra (prospetto sud), un fronte quasi del tutto interrato (prospetto ovest), un fronte parzialmente interrato con sistemazione del terreno pianeggiante (prospetto nord) e un fronte parzialmente interrato in declivio così come tracciato dalla sagoma della scala esterna (prospetto est); il fabbricato minore invece presenta un fronte fuori terra (prospetto sud), due fronti quasi del tutto interrati (prospetti nord ed est) e un fronte parzialmente interrato in declivio così come tracciato dalla sagoma della scala esterna (prospetto ovest). Internamente il fabbricato principale è composto da tre zone distinte e separate: una prima porzione, posta al piano terra, è destinata ad abitazione ed è costituita da un corridoio-disimpegno, una cucina, una camera da letto e un servizio igienico, una

AGIRA (EN) – VIA DOTTOR SCILLA, 6 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu

seconda porzione, posta sempre al piano terra, è destinata a deposito di prodotti stagionali ed è composta da due locali comunicanti ed, infine, una terza porzione, posta al piano rialzato ed accessibile soltanto dal retro del fabbricato attraverso la scala esterna, è destinata a deposito di attrezzi agricoli ed è costituito da un solo locale. Il fabbricato minore, invece è costituito da un unico locale destinato a deposito di mezzi agricoli.

Per quanto riguarda infine la documentazione catastale, a seguito di una accurata indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Enna - Ufficio provinciale – territorio, è emerso che il fabbricato è ancora identificato con i dati della costruzione originaria (ante 1967), ossia è censito al foglio 10, particella 331 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 2, piano T, consistenza 3 vani, indirizzo: contrada Montagna, rendita € 34,09.

3.2 Stato di fatto

Il fabbricato in esame è, allo stato attuale, una villetta singola unifamiliare composta da un piano terra e un piano rialzato-soppalcato.

Esternamente l'edificio presenta tre fronti fuori terra (prospetti sud, est ed ovest) e un fronte parzialmente interrato con terreno in declivio (prospetto nord).

Da un punto di vista volumetrico il fabbricato è suddivisibile in tre corpi di fabbrica: il corpo centrale corrispondente, in linea di massima, al fabbricato originario (successivamente rialzato e soppalcato) ed i corpi laterali (rispettivamente ad est e ad ovest rispetto a quello centrale) derivanti da successivi ampliamenti.

L'ingresso principale del fabbricato è ubicato in corrispondenza del corpo centrale, il quale si presenta all'interno del piano terra come un ampio salone soppalcato comunicante ad est, attraverso un piccolo corridoio disimpegno, con la cucina e un vano lavanderia e ad ovest, attraverso un altro corridoio disimpegno, con un bagno, una camera da letto singola più una camera da letto matrimoniale con bagnetto interno. Il piano soppalcato invece comunica ad est con un vano ripostiglio collegato a sua volta con un piccolo terrazzo, una scala interna (che conduce sul retro del fabbricato) e un locale adibito a legnaia.

AGIRA (EN) – VIA DOTTOR SCILLA, 6 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu

4. RISCONTRO ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP

4.1 Sulla conformità urbanistico-edilizia

A seguito del sopralluogo effettuato in data 16 settembre 2020 il sottoscritto ha riscontrato sul fabbricato pignorato, rispetto al progetto architettonico allegato alla C.E. n. 3645 del 27/03/2000, le seguenti difformità:

- a) trasformazione di una struttura ad uso prevalentemente non residenziale (ossia destinata per la maggior parte come ricovero dei mezzi agricoli, magazzino dei prodotti agricoli e deposito degli attrezzi) in un fabbricato esclusivamente residenziale (villetta);
- b) aumento del volume fuori terra edificato rispetto non solo a quello previsto in progetto, ma anche rispetto a quello massimo consentito (ad uso residenziale) dallo strumento urbanistico. Si precisa che tale aumento di volume è stato generato soprattutto da una diversa sistemazione del terreno esterno, ma anche dalla chiusura e trasformazione della scala esterna compresa in progetto tra i due fabbricati, nonché dall'ampliamento avvenuto in corrispondenza dell'attuale locale adibito a legnaia;
- c) realizzazione ex-novo di un piano soppalcato e della corrispondente scala di collegamento al piano terra;
- d) trasformazione della porta d'ingresso al magazzino dei prodotti agricoli in finestra;
- e) diversa distribuzione degli spazi interni.

Si precisa altresì che il fabbricato in esame oltre ad essere difforme rispetto al progetto architettonico depositato al Comune e anche difforme rispetto al progetto strutturale depositato al Genio Civile di Enna, in quanto i calcoli esecutivi sono stati eseguiti prevedendo due fabbricati distinti e separati (e non un unico fabbricato) e ipotizzando un unico piano terra senza considerare il piano soppalcato.

Infine va sottolineato che l'edificio, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, ricade per intero in un'area sottoposta al vincolo idrogeologico, pertanto va richiesto anche il nulla-osta all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna (che fino ad oggi non è stato mai richiesto).

AGIRA (EN) – VIA DOTTOR SCILLA, 6 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu

Tanto premesso, dunque, il sottoscritto CTU ritiene fondata l'eccezione sollevata dal CTP in merito alla mancata conformità urbanistico-edilizia del fabbricato.

4.2 Sulla commerciabilità del fabbricato

Il fabbricato in oggetto non è, allo stato attuale commerciabile, in quanto non si può trasferire, in modo legale, un immobile su cui sono stati realizzati, come in questo caso, interventi in totale difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo.

Si rammenta che per definizione, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, sono considerati interventi in totale difformità quegli interventi *“che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso ...”*.

Il fabbricato, inoltre, non solo allo stato attuale non è commerciabile, ma non è nemmeno sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, in quanto non è stato rispettato l'indice di fabbricabilità massimo previsto per le abitazioni che è pari a 0,03 mc/mq.

Per ovviare a questo inconveniente l'unica soluzione è quella di presentare un nuovo progetto che:

- 1) rappresenti la reale consistenza del fabbricato;
- 2) ipotizzi la costituzione effettiva di due unità immobiliari, di cui una adibita ad uso agricolo (in corrispondenza del corpo di fabbrica centrale e di quello posizionato ad est rispetto ad esso) e l'altra adibita invece ad abitazione (in corrispondenza del corpo di fabbrica posizionato ad ovest rispetto a quello centrale);
- 3) si realizzi nell'alloggio la porta d'ingresso (in corrispondenza della finestra) ed un controsoffitto in modo che l'altezza netta risulti essere di circa 3,00 m.

Si precisa che tale proposta di progetto è stata sottoposta e valutata positivamente sia dal responsabile del Servizio Urbanistica che dal dirigente dell'UTC del Comune di Valguarnera Caropepe.

Si precisa altresì che per regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista edilizio-urbanistico che catastale occorre affrontare dei costi relativi all'espletamento delle pratiche che ammontano complessivamente a circa € 10.000,00 e comprendono:

AGIRA (EN) – VIA DOTTOR SCILLA, 6 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu

- l'onorario per la richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria (ivi compreso il progetto architettonico);
- l'onorario per la richiesta del Nulla Osta al Genio Civile (ivi compreso il progetto strutturale);
- l'onorario per la richiesta del Nulla Osta ai fini del vincolo idrogeologico (ivi compreso la relazione geologica);
- gli oneri concessori, le marche da bollo, i diritti di segreteria, etc.;
- l'onorario per l'accatastamento (tipo mappale e 2 pratiche Docfa);
- le imposte catastali.

Tanto premesso, dunque, il sottoscritto CTU ritiene, in relazione alla non commerciabilità paventata dal CTP, che tale considerazione è fondata, ma occorre evidenziare anche che esiste una soluzione per rendere l'immobile commerciabile e vendibile.

4.3 Sulla conformità catastale

Da una attenta analisi della documentazione catastale esistente agli atti è emerso che il fabbricato in esame è sprovvisto di planimetria catastale e che i dati riportati nella visura catastale si riferiscono alla costruzione originaria (ante 1967) e non alla costruzione esistente. Occorre dunque procedere all'aggiornamento catastale.

Tale operazione però, ai sensi dell'art. 19 comma 14 del D.L. n.78/10, deve essere fatta prima di trasferire l'immobile, ma dopo aver regolarizzato il fabbricato sotto il profilo edilizio-urbanistico, in quanto se, per assurdo, si procedesse a trasferire l'immobile in modo da essere conforme soltanto catastalmente si avrebbe un elemento probatorio inconfutabile (la planimetria catastale) dell'esistenza di abusi edilizi gravi con l'inevitabile rischio di una futura richiesta di risarcimento danni (nonché di annullamento dell'atto di trasferimento) da parte dell'acquirente per aver comprato una cosa per un'altra (ossia una villetta per un fabbricato rurale).

Tanto premesso dunque non può essere accolta la richiesta del CTP relativa ad un immediato aggiornamento catastale del fabbricato nell'attuale consistenza e destinazione d'uso (se non dopo la regolarizzazione sotto il profilo edilizio-urbanistico).

AGIRA (EN) – VIA DOTTOR SCILLA, 6 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu

4.4 Sulla valutazione del fabbricato

Da una attenta analisi della stima eseguita dal CTU precedente (ing. Torrisi) è emerso che il valore attribuito al fabbricato in esame (€ 182.735,00) scaturisce dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), indicati dall'Agenzia delle Entrate (nel 1° semestre 2016), relativo alle abitazioni di tipo ville e villini nel Comune di Valguarnera Caropepe (zona E1).

Ebbene tale stima, così come eccede lo stesso CTP, non è attendibile in quanto il fabbricato non può essere, di fatto, stimato e venduto come villino (non essendo legittimato per tale destinazione d'uso), ma deve essere dapprima trasformato e regolarizzato e poi stimato e venduto come fabbricato rurale (con un valore che è sicuramente minore di quello indicato dal CTU precedente).

Tanto premesso, dunque, il sottoscritto CTU ritiene fondata l'eccezione sollevata dal CTP in merito al corretto valore da attribuire all'immobile pignorato.

5. CONCLUSIONE

A conclusione delle problematiche analizzate nei paragrafi precedenti, lo scrivente C.T.U. fa presente all'III.mo Giudice i seguenti fatti salienti:

- 1. Nelle condizioni attuali il fabbricato non è conforme alle norme previste dallo strumento urbanistico vigente, non è sanabile e non è commerciabile;**
- 2. È possibile regolarizzare l'immobile nella conformazione attuale soltanto se il fabbricato viene utilizzato in parte ad uso agricolo ed in parte ad uso abitativo, l'abitazione viene predisposta in corrispondenza dei locali destinati a deposito di prodotti stagionali (come indicati nel progetto di cui alla C.E. n. 3645) ed, infine, si presuppone nell'unità abitativa la realizzazione di un controsoffitto e il ripristino della porta d'ingresso;**
- 3. Il costo per l'espletamento delle pratiche edilizie e catastali finalizzate alla regolarizzazione del fabbricato, ivi compresi tutti i versamenti presso gli Enti preposti, ammonta a circa € 10.000,00;**

AGIRA (EN) – VIA DOTTOR SCILLA, 6 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu

4. **Si consiglia di rendere le trasformazioni edilizie legittime sotto il profilo edilizio-urbanistico prima di denunciarle al Catasto, onde evitare il configurarsi, al momento della vendita, del cosiddetto “Aliud pro alio”;**
5. **L’immobile va stimato e venduto (dopo essere stato regolarizzato) come fabbricato rurale e non come villino.**

Alla presente relazione, composta da n. 8 pagine scritte si allegano i seguenti documenti:

- Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 2: Documentazione catastale (non aggiornata);
- Allegato n. 3: Progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 3645 del 27/03/2000;
- Allegato n. 4: Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n. 5: Documentazione fotografica;

Tale perizia, trasmessa telematicamente, viene depositata in originale, unitamente agli atti prelevati dal fascicolo, direttamente in cancelleria.

Tanto si rassegna alla S.V.I. ad espletamento dell’incarico ricevuto.

Agira, lì 8 ottobre 2020

Il C.T.U.

Dott. Ing. Claudio Caruso

AGIRA (EN) – VIA DOTTOR SCILLA, 6 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu