

TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G.
GIUDICE: GOT FRANCESCO MONTERA

CAUSA CIVILE N. 20011/2007 R.G.

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- INCARICO: Ordinanza del 22/03/2024– notificato a mezzo PEC;
- Giuramento 04/07/2024
- Termine giorni 90 dalla data del verbale di Giuramento;
- Proroga di 30 giorni
- Anticipo spese a carico parte attrice € 700,00
- UDIENZA il 20/03/2025

Pace del Mela, li

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Ing. Domenica De Gregorio)

INDICE

<u>1.</u> PREMESSA.....	pag. 3
1.1 MANDATO DEL GIUDICE.....	pag. 3
<u>2.</u> DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 4
<u>3.</u> DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	pag. 5
<u>4.</u> RISPOSTE AL MANDATO.....	pag. 8
<u>5.</u> CONCLUSIONI	pag. 9

ALLEGATI

➤ ALLEGATO 1 - MANDATO – GIURAMENTO – VERBALE DI SOPRALLUOGO

➤ ALLEGATO 2 – DOCUMENTAZIONE RITIRATA PRESSO IL COMUNE DI LIPARI



1. PREMESSA

Con ordinanza del 22/03/2024 il Giudice del Tribunale di Barcellona P.G. GOT Francesco Montera nominava Consulente tecnico d'ufficio la sottoscritta Ing. Domenica De Gregorio con studio in Pace del Mela in Via Statale n.144, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Messina al n.3317 e all'Ordine dei Consulenti del Tribunale di Barcellona P.G., nella causa civile iscritta al Ruolo n. 20011/2007 R.G. vertente tra:

contro

La sottoscritta prestava giuramento di rito. Il Giudice assegnava il termine di 90 giorni a partire dalla data del giuramento per depositare la relazione finale disponendo un acconto di € 700,00 in solido, rinviava all'Udienza del 06/03/2025.

1.1 Mandato del Giudice

Nell'incarico di cui all'ordinanza del 13/11/2023, venivano posti i seguenti quesiti:

considerato che:

- 1) È stata rilevata la irregolarità edilizia in alcune parti dei due dei tre immobili ricadenti in comunione (pag. 8 relazione, in riferimento all'immobile di via prof. E. Carnevale – Lipari; vani C – D del piano terra dell'immobile di via Mazzini – frazione Acquacalda pag. 16 relazione);
- 2) Che, sul terzo immobile (quello ricadente in via San Giacomo – Frazione Acquacalda) nulla si dice sotto l'aspetto edilizio limitandosi il CTU ad una descrizione dell'immobile che, all'epoca risultava essere in stato rustico.

Ritenuto, pertanto che tali elementi vadano accertati affinché il CTU confermi o meno che gli immobili in questione possano essere oggetto di trasferimento; che, sempre a tal fine e nel caso in cui risultassero regolari, indichi gli estremi delle concessioni edilizie e degli atti eventualmente equipollenti che attestino tale regolarità; che, unitamente a tali elementi è necessario che il CTU dica se sussistano tutti i requisiti di legge affinché gli immobili in questione possano o meno essere oggetto di trasferimento senza che l'eventuale provvedimento che lo disponga, possa essere affetto di nullità,”

2. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Prima di iniziare le operazioni peritali, la scrivente ha svolto indagini presso i diversi uffici competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Lipari– Agenzia delle Entrate di Messina – Catasto) per reperire la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

Il giorno 23/01/2025 la sottoscritta comunicava a mezzo pec ai legali delle parti che il giorno 30/01/2025 si sarebbe recata sui luoghi per l'inizio delle operazioni peritali con appuntamento sui luoghi oggetto di causa.

Sopralluogo n.1 effettuato in data 30/01/2025 in via Prof. E. Carnevale – Lipari

Il giorno 23/01/2025, la sottoscritta ha comunicato ai legali delle parti, mediante notifica a mezzo PEC che si sarebbe recata sui luoghi il giorno 30/01/2025 alle ore 10:00 e seguenti per iniziare le operazioni peritali.

Alla data e all'orario stabiliti, con la scorta della documentazione presente agli atti dei fascicoli, con gli atti catastali e quelli dell' Ufficio Tecnico del Comune di Lipari, si è recata sui luoghi oggetto del mandato, ubicati nel Comune di Lipari ed ivi ha trovato presenti:

- 1) la sig.ra [REDACTED] assistita dal CTP l' In. [REDACTED] che viene nominato nel corso del presente sopralluogo;
- 2) la sig.ra [REDACTED]

Durante il sopralluogo alla presenza degli intervenuti, con l'estratto di mappa catastale reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Messina, ha proceduto all'identificazione degli immobili. Alla presenza continua degli intervenuti la scrivente ha effettuato scatti fotografici con la scorta della documentazione reperita agli atti del Comune di Lipari. La sottoscritta propone anche all'assenza dei legali, un eventuale bonario componimento. [REDACTED] – attrice, dichiarava *“in nome e per conto de [REDACTED] nonché della stessa dichiara di essere immediatamente disponibile ed intenzionata a rimuovere l'infisso metallico a chiusura di una porzione del balcone lato Sud, precisando che la stessa costituisce difformità parziale che ai sensi dell'ultime circolari del notariato non comporta la nullità dell'eventuale atto di divisione”*. La sig. [REDACTED] si riservava di comunicare la propria disponibilità di un eventuale accordo.” Alle ore 12:50 la sottoscritta terminava le operazioni peritali, con riserva di un ulteriore sopralluogo se necessario.

3. DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto del mandato sono ubicati nel Comune di Lipari.

1. L'immobile sito in via Prof. E. Carnevale n. 59/B identificato al NCEU al f. 97 part. 423 sub 3 cat. A/2 classe 8 Consistenza 8 vani Rendita 1.198,18 e sub1 cat. C/6 classe 4 consistenza 226 mq Rendita 1.867,51.



Foto estratte da google maps e google Street View

Trattasi di un appartamento ubicato al piano rialzato di un condominio con annessi un piccolo cortile sulla via Prof. E. Carnevale a nord e un cortile sul retro a sud. Dal portone di ingresso sulla via Prof. E. Carnevale si accede al vano scala comune e al piano rialzato si trova il portone di ingresso all'appartamento che si compone di: ingresso, corridoio-disimpegno, cucina, soggiorno-pranzo, due bagni e n. 4 camere da letto e due balconi uno prospiciente sulla via Carnevale e l'altro

sul retro del fabbricato. Sul balcone fronte sud dell'immobile, era stata realizzata senza alcuna autorizzazione, una veranda. Agli atti del Comune di Lipari risulta un'istanza di Sanatoria prat. n. 1064 ai sensi della Legge 326 del 24/11/2003. (Allegato 2). L'istanza richiesta da [REDACTED] risultava in itinere. Il 14/11/2005 il Comune di Lipari inoltrava Raccomandata A/R prot. n. 40349 avente per oggetto: "Richiesta integrazioni documenti relativa ad istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326 /2003 prot. n. 44556 del 10.12.2004 [REDACTED] (pratica n. 1064)". In data 07/02/2025 veniva accertato dal corpo di Polizia Municipale del Comune di Lipari nota n. 4386 del 07/02/2025 (Allegato 3 *Archiviazione istanza di sanatoria*, che la ditta [REDACTED] aveva demolito le opere oggetto di sanatoria.



Foto balcone prospetto sud dalle quali si evince che non è più presente la chiusura della veranda

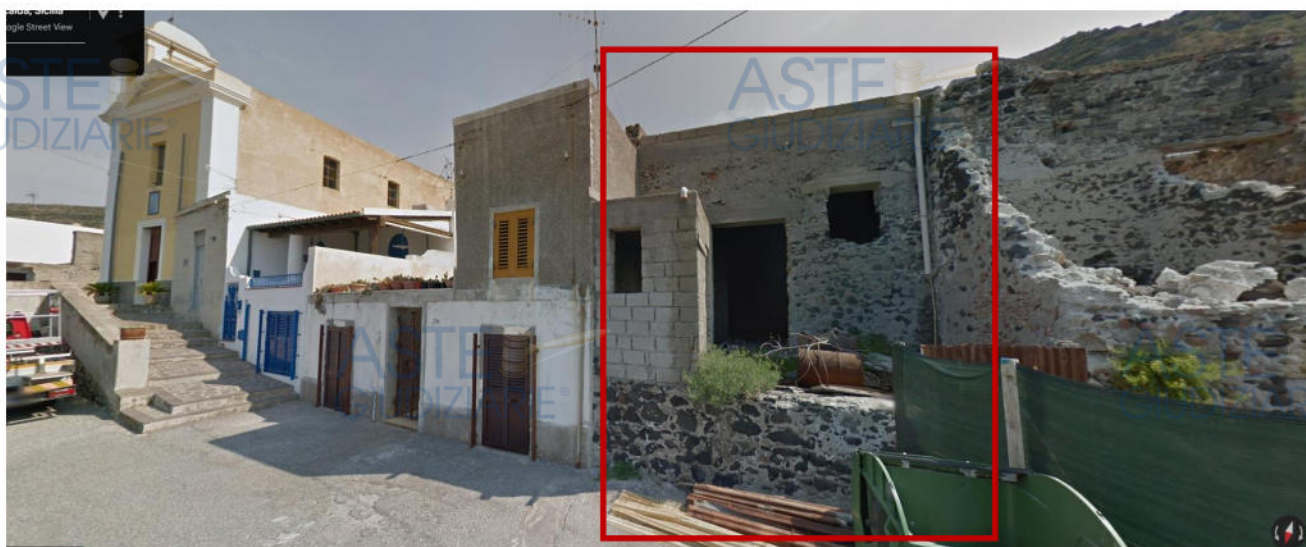
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(Allegato 2).



3. Immobile di via San Giacomo – Frazione Acquacalda F. 4 part. 184 Cat. C/2 classe 2
Consistenza 60 mq.



Foto estratta da Stimatrix – sovrapposizione estratto catastale e google maps



Trattasi di un magazzino/locale deposito di vecchia fattura e in stato di rustico e di abbandono per il quale non è presente nessuna pratica edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Lipari.

4. RISPOSTE AL MANDATO

La sottoscritta per ottemperare al mandato posto dal Giudice, sulla scorta della documentazione versata in atti e di quella reperita presso i vari uffici espletate le opportune indagini, ha effettuato rilievi fotografici alla presenza continua degli intervenuti.

In merito al quesito posto dal Giudice: “ *considerato che:*

1) *È stata rilevata la irregolarità edilizia in alcune parti dei due dei tre immobili ricadenti in comunione (pag. 8 relazione, in riferimento all’immobile di via prof. E. Carnevale – Lipari, vani C – D del piano terra dell’immobile di via Mazzini – frazione Acquacalda pag. 16 relazione);*

2) *Che, sul terzo immobile (quello ricadente in via San Giacomo – Frazione Acquacalda) nulla si dice sotto l’aspetto edilizio limitandosi il CTU ad una descrizione dell’immobile che, all’epoca risultava essere in stato rustico.*

Ritenuto, pertanto che tali elementi vadano accertati affinché il CTU confermi o meno che gli immobili in questione possano essere oggetto di trasferimento; che, sempre a tal fine e nel caso in cui risultassero regolari, indichi gli estremi delle concessioni edilizie e degli atti eventualmente equipollenti che attestino tale regolarità; che, unitamente a tali elementi è necessario che il CTU dica se sussistano tutti i requisiti di legge affinché gli immobili in quesitone possano o meno essere oggetto di trasferimento senza che l’eventuale provvedimento che lo disponga, possa essere affetto di nullità”, la sottoscritta rappresenta che:

1. nell’immobile sito in Lipari in via Prof. E. Carnevale identificato al N.C.E.U f. 97 part. 423 sub 3 e 1, era stata realizzata senza autorizzazione una veranda di mq 9,45 sul fronte Sud in alluminio preverniciato e vetri infatti agli atti del Comune di Lipari risulta un’istanza di Sanatoria prat. n. 1064 ai sensi della Legge 326 del 24/11/2003. (*Allegato 2*). L’istanza richiesta dal Sig.

[redacted] sultava in itinere. Il 14/11/2005 il Comune di Lipari inoltrava Raccomandata A/R prot. n. 40349 avente per oggetto: “*Richiesta integrazioni documenti relativa ad istanza di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326 /2003 prot. n. 44556 del 10.12.2004*” [redacted]

[redacted] Il 17/01/2019 il Comune di Lipari inoltrava Raccomandata A/R prot. n. 898 avente per oggetto: “*Diffida relativa ad istanza di condono edilizio inoltrata ai sensi della Legge 326 /2003 prot. n. 44556 del 10.12.2004 – (rif. pratica n. 1064)*” [redacted]

In data 10/02/2025 il Comune di Lipari inviava alla Ditta S [redacted] erede della Ditta [redacted] archi [redacted] sanatoria ai sensi della legge n. 326/03, prot. 44556 del 10/12/2004 a nom [redacted] pratica n. 1064).

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto pertanto l’immobile può essere oggetto di trasferimento.

- [REDACTED]
- l'immobile di via San Giacomo – Frazione Acquacalda F. 4 part. 184 C/2 (magazzino/locale deposito) non è presente nessuna pratica edilizia al Comune di Lipari. Trattasi di un immobile di antica fattura, presumibilmente realizzato anteriormente al 1967, in muratura ordinaria ordinaria ad una elevazione f.t. allo stato di rustico e di abbandono.

5. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto esposto nella presente relazione emerge che gli immobili possono essere oggetto di trasferimento in quanto:

- l'immobile sito in Lipari in via Prof. E. Carnevale identificato al N.C.E.U f. 97 part. 423 sub 3 e 1, era stata realizzata senza autorizzazione una veranda di mq 9,45 sul fronte Sud in alluminio preverniciato e vetri. In data 07/02/2025 veniva accertato dal corpo di Polizia Municipale del Comune di Lipari nota n. 4386 del 07/02/2025 (Allegato 3 *Archiviazione istanza di sanatoria*), che la di [REDACTED] aveva demolito le opere oggetto di sanatoria;
- [REDACTED]

- l'immobile di via San Giacomo – Frazione Acquacalda F. 4 part. 184 C/2 (magazzino/locale deposito) non è presente nessuna pratica al Comune di Lipari. Trattasi di un immobile di antica fattura, presumibilmente realizzato anteriormente al 1967, in muratura ordinaria ordinaria ad una elevazione f.t. allo stato di rustico e di abbandono.

La sottoscritta ritenuto di avere adempiuto all'incarico affidatole, ringraziandoLa per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti del caso allegando tutta la documentazione necessaria.

IL CTU
(Ing. Domenica De Gregorio)