

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Procedura esecutiva immobiliare n. 31/2023 Reg. Gen. Es.

TICINO SPV SRL

(Avv. B. Gargani – Avv. G. Gargani)

Contro:

**CHIARIMENTI****Località:** Sommatino (CL)
Data: gennaio 2025
ITINERA
Studio Associato

Ing. Filippo Maria Vitale

**ITINERA Studio Associato**
via Fra Giarratana, 32 - Caltanissetta - ☎(0934) 551233 - e-mail: vitale@itinera.org



ILL. MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



DOTT. FRANCESCO LAURICELLA



CHIARIMENTI



1 - PREMESSA.

Con provvedimento emesso in data 13 gennaio 2025, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 31/2023 Reg. Gen. delle esecuzioni promossa da Ticino SPV srl nei confronti di [REDACTED], la S.V. rinviava la suddetta procedura all'udienza a trattazione scritta del 5 marzo 2025 al fine di consentire allo scrivente C.T.U Ing. Filippo Maria Vitale di rispondere compiutamente alle osservazioni avanzate dal creditore procedente con nota in data 24.09.2024, assegnando termine fino al 20.02.2025 per il deposito di relazione integrativa.

2 – OSSERVAZIONI

Nelle note di trattazione scritta dell'udienza del 25.09.2024 i Procuratori di Ticino SPV srl, creditrice procedente, hanno rilevato che, dalla disamina dell'integrazione depositata, lo scrivente CTU non ha fornito chiarimenti sui seguenti punti:

- conferma della impossibilità di sanare l'attuale collegamento diretto tra cucina e bagno in quanto vietato dalle normative in tema di Igiene ai sensi dell'art. 38 del Regolamento Edilizio Unico;
- stima dei costi per le opere necessarie per l'eventuale messa in ripristino;
- eventuale rilascio da parte del Comune della documentazione edilizia riguardante l'immobile;
- stato di occupazione dell'immobile, essendo in perizia genericamente indicato, senza precisazione sull'identità e sul titolo.



3 – CHIARIMENTI

Si passa alla trattazione dei precedenti punti allo scopo di fornire le puntuali risposte.

Conferma della impossibilità di sanare l'attuale collegamento diretto tra cucina e bagno in quanto vietato dalle normative in tema di Igiene ai sensi dell'art. 38 del Regolamento Edilizio Unico

Si premette che con provvedimento emesso in data 20 febbraio 2024, la S.V. ha disposto l'adeguamento delle risultanze catastali formali alla situazione reale.

Infatti, come già evidenziato nella precedente relazione deposita in data 24 ottobre 2023, dal confronto con la planimetria catastale, si deduceva che la planimetria fattuale dell'immobile oggetto di perizia era conforme alla planimetria catastale a meno dell'ubicazione dell'infitto del locale WC del piano primo che risultava leggermente traslata di circa un metro.

Per procedere al richiesto adeguamento catastale, la variazione è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Caltanissetta - attraverso il sistema elaborato dalla stessa Agenzia delle Entrate mediante l'utilizzo di un software (DOCFA).

Nulla è stato pertanto scritto sull'impossibilità di sanare l'attuale collegamento diretto tra cucina e bagno, ai sensi dell'art. 38 del Regolamento Edilizio Unico.

Sul punto potrà tuttavia essere utile riferire che il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Sommatino è stato approvato con i Decreti assessoriali n. 163 del 7.10.1975 e n. 329 del 4.9.1982 e che il vigente Regolamento Edilizio è stato approvato con il Decreto Assessoriale n. 159 del 30.10.1974.

Quanto al Regolamento Edilizio Unico, oggetto della presente osservazione, si rileva che lo stesso è stato recepito dalla legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modifiche ed integrazioni.

Con D.P.R.S. 5 luglio 2023, n. 553/GAB, il comma 5 dell'art. 99, rubricato "*Entrata in vigore, e disposizioni transitorie e finali*", che disponeva che le disposizioni del Regolamento prevalessero sulle norme dei regolamenti edilizi comunali, è stato abrogato.

Con tale abrogazione le disposizioni regolamentari regionali, rese uniformi alle disposizioni dell'Intesa Governo, Regioni e Comuni del 20 ottobre 2016 sancita in sede di Conferenza unificata, hanno quindi riportato il Regolamento Tipo Edilizio Unico all'originaria valenza di atto di indirizzo amministrativo e non di atto di natura regolamentare, la cui competenza ricade esclusivamente sulle Amministrazioni comunali. Sulla questione è

dirimente la circolare n. 6/2023 del 24.07.2023 della Regione Siciliana.

Nel caso specifico si chiarisce che – come risulta dal certificato di abitabilità allegato alla prima relazione – la costruzione dell’immobile risale al 1968, epoca antecedente all’adozione degli strumenti urbanistici del comune di Sommatino avvenuta a partire dal 1974 e all’approvazione della legge regionale avvenuta nel 2016.

Infine è da escludere che sussista un’impossibilità a sanare l’attuale collegamento diretto tra cucina e bagno, potendosi comunque procedere allo spostamento dell’apertura del bagno oltre il vano cucina ovvero alla realizzazione di una zona disimpegno.

Stima dei costi per le opere necessarie per l’eventuale messa in ripristino.

Qualora si volesse comunque procedere all’eventuale spostamento dell’infitto – non necessaria ai fini della vendita dell’immobile - i costi per le opere necessarie, stimati a corpo ammonterebbero a euro 3.000,00 tenuto conto anche dei costi di conferimento a discarica.

Eventuale rilascio da parte del Comune della documentazione edilizia riguardante l’immobile

Per le opere di spostamento dell’infitto, trattandosi di opere interne, l’iter amministrativo prevede la presentazione al Comune da parte del proprietario di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell’art. 6 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall’art.3 della Legge regionale n. 16/2016, e successive modifiche e integrazioni.

Stato di occupazione dell’immobile, essendo in perizia genericamente indicato, senza precisazione sull’identità e sul titolo.

Si precisa che al momento del sopralluogo peritale, l’immobile è risultato abitato dalla famiglia dei coniugi esecutati, signori [REDACTED].

Caltanissetta, 15 gennaio 2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Ing. Filippo Maria Vitale