

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE**

**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. G. N° 06/2015**

*Unicredit /*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Alessia Lupo**



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI  
IMMOBILI PIGNORATI**

**Ulteriori considerazioni sulla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile  
pignorato, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione all'Udienza del**

**22.09.2016**



**L'ESPERTO INCARICATO:**

*Ing. Vincenzo Zerbo*



**ING. VINCENZO ZERBO – VIALE DELLE ALPI N. 56, PALERMO**  
CELL. 338 5846642; e-mail: [vincenzozerbo@tiscali.it](mailto:vincenzozerbo@tiscali.it); p.e.c.: [vincenzo.zerbo@ordineingpa.it](mailto:vincenzo.zerbo@ordineingpa.it)



La presente nota fa seguito alla richiesta del Giudice dell'Esecuzione, formulata durante l'udienza del 22.09.2016, di approfondire ulteriormente l'aspetto relativo alla regolarità del bene in questione sotto il profilo urbanistico-edilizio e l'eventuale presenza di abusi edilizi.

Per tale quesito, il Giudice dell'Esecuzione ha concesso allo scrivente il termine di 60 giorni dalla succitata data di udienza.

Come già evidenziato nella relazione di stima depositata in data 20.03.2016 e nella successiva nota del 30.03.2016, l'accertamento sulla regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata si è rivelato problematico, in quanto non è stato possibile visionare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altavilla Milicia la relativa pratica edilizia.

L'Ufficio Urbanistica del Comune di Altavilla Milicia - Settore III, infatti, ha trasmesso allo scrivente CTU una nota prot. n. 5267 del 24.03.2016, a firma del responsabile Ing. Giovanni Maria La Terra, con la quale si attesta che la pratica in questione risulta dispersa (V. ALL. 01-Integrazione CTU del 30.03.2016).

Va specificato, inoltre, che le ricerche presso l'archivio comunale hanno dato esito negativo anche su eventuali pratiche edilizie successive a quella di costruzione del fabbricato.

Non è possibile stabilire, dunque, se dopo il rilascio della concessione edilizia n. 329 del 1968 (relativa alla costruzione della villa ove ricade il subalterno pignorato), non siano state più presentate negli anni istanze edilizie di qualsivoglia natura oppure se qualche altra pratica edilizia (tipo ampliamenti o ristrutturazioni o istanze di condono etc....) in realtà esista ma non sia appunto reperibile tra le pratiche dell'archivio comunale.

**Ciò premesso, si riportano nella presente nota alcune deduzioni, sulla base delle quali è possibile affermare, pur in assenza di specifica documentazione progettuale, che l'immobile pignorato è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.**

Naturalmente tali deduzioni non possono avere lo stesso "peso" di un confronto fra lo stato dei luoghi rilevato in sede di operazioni peritali e i grafici ufficiali di progetto, tuttavia si ritengono concretamente valide.

Come già riportato nella relazione di stima del 20.03.2016, si è accertato che il fabbricato in villa all'interno del quale ricade il sub 1 oggetto di pignoramento, è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 329/68 sulla particella di terreno n. 229 del Fg. 9, di proprietà allora dei sig.ri

Il fabbricato ha poi acquisito l'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di



Altavilla Milicia in data 03.05.1971, documento che si riporta in ALLEGATO 01.

Naturalmente la sola sussistenza del certificato di abitabilità non è una condizione sufficiente per attestare oggi la regolarità edilizia dell'immobile, poiché eventuali abusi edilizi possono essere stati commessi in un periodo successivo.

È importante tuttavia focalizzare l'attenzione sulle date contenute nel certificato di abitabilità.

Nel primo rigo del documento rilasciato dal Comune si fa riferimento in particolare ad un verbale d'ispezione del 14.4.1971, da cui risulta la conformità della costruzione al progetto approvato in data 11.02.1968.

Se si esamina adesso la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata (sub. 1), che si riporta nuovamente in ALLEGATO 02, si osserva che tale planimetria è stata presentata al N.C.E.U. in data 11.01.1971, quindi antecedentemente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità.

**Essendo già stato rilevato nella relazione di stima che la planimetria catastale originaria del subalterno pignorato è conforme allo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali, se ne deduce che il bene è conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.**

Tale deduzione è lecita proprio perché il verbale d'ispezione di cui al certificato di abitabilità, ha data successiva alla presentazione della planimetria catastale.

L'attestazione di conformità del verbale del 14.04.1971, infatti, ricade fra due rappresentazioni planimetriche del bene coincidenti (quella del 11.01.1971 e quella attuale).

Si può escludere, quindi, che sia stato accatastato un immobile difforme dalla concessione perché in tal caso tale difformità sarebbe stata rilevata all'esito dell'ispezione per il rilascio dell'abitabilità.

Si può inoltre escludere qualsiasi altro intervento edilizio negli anni (abusivo o meno) perché il rilievo dello stato attuale è coincidente con la planimetria catastale originaria.

Infine si ribadisce, come peraltro già espresso nella relazione di stima, che il locale ripostiglio a piano seminterrato distinto dal sub. 4, contrassegnato dai suoi identificativi catastali autonomi e dalla categoria catastale C/6, non è oggetto di pignoramento.

In ultimo, si relaziona sull'esito non soddisfacente dell'ulteriore indagine svolta dallo scrivente CTU per meglio approfondire il quesito della regolarità edilizia.



Considerato che la villa è stata edificata con concessione edilizia del 1968 e la sua struttura portante è in cemento armato, lo scrivente ha presentato un'istanza di consultazione atti d'archivio presso la Prefettura di Palermo.

Prima dell'entrata in vigore della L. n. 1086/1971, infatti, era previsto per le costruzioni in c.a. la denuncia dei lavori alla Prefettura territorialmente competente, corredata di una copia del progetto.

Anche la Prefettura non ha rinvenuto presso i propri archivi la pratica edilizia in questione per cui non è stato possibile effettuare un confronto fra i grafici di progetto approvati e lo stato dei luoghi attuale.

La nota di risposta della Prefettura alla richiesta dello scrivente è riportata in ALLEGATO 03.

*Palermo, 20.11.2016*

*IL C.T.U.*

*Ing. Vincenzo Zerbo*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

