



TRIBUNALE DI ENNA
(EX TRIBUNALE DI NICOSIA)



ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 43/12

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Nunzio Noto



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE n. 3



Esecuzione Immobiliare n. 43/12 R.G. Esecuzioni.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO n. 3

Con Ordinanza del 08.02.2023, il G.E. del Tribunale di Enna, dott. Nunzio Noto ha disposto la comparizione del sottoscritto C.T.U. per l'udienza dell' 08.03.2023 al fine di fornire dei chiarimenti in ordine alle richieste formulate da parte creditrice procedente in seguito ai rilievi esposti dal proprietario dell'appartamento sottostante a quello oggetto di esecuzione forzata.

Tali rilievi sono quelli indicati dall'Ing. Francesco Pappalardo, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 302, tecnico incaricato dal Sig.

nato a _____ il _____ ed ivi residente in via _____ n. _____, comproprietario delle unità immobiliari ubicate al piano terra e primo del fabbricato in cui è collocato l'immobile oggetto di pignoramento, nella relazione del 25.10.2022, trasmessa a mezzo pec del 22.11.2022 al Custode e professionista delegato alla vendita avv. Antonio Pistone.

Detti rilievi riguardano:

- 1) la regolarità sismica dell'intero fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, in quanto il Nulla Osta rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per la realizzazione dell'intero fabbricato (Nulla Osta prot. n. 3223 del 30.06.1983) si riferiva esclusivamente alla realizzazione delle sole opere di fondazione e del muro di sostegno e che per l'esecuzione delle opere in elevazione lo stesso Ufficio avrebbe dovuto rilasciare una successiva autorizzazione a seguito di trasmissione della dovuta documentazione descritta nel suddetto N.O. che non è mai stata rilasciata in quanto la committenza, all'epoca della realizzazione, non ha trasmesso la suddetta documentazione;
- 2) la presenza di infiltrazioni nel soffitto del bagno del piano primo, confinante



superiormente con l'immobile oggetto dell'esecuzione, che hanno causato rilevanti macchie efflorescenze e distacco di intonaco, da imputarsi a rotture di tubazioni nel bagno dell'immobile posto al piano superiore.

In merito al primo punto il sottoscritto ha acquisito copia del N.O. prot. n. 3223 del 30.06.1987 [allegato n. 3-2] rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna per la costruzione dell'edificio in cui è situato l'immobile oggetto di pignoramento, citato nella concessione edilizia n. 5540/3/87 del 12.01.1987, rilasciata dal Comune di Troina per la realizzazione dello stesso fabbricato. Come si evince detto Nulla Osta è stato rilasciato per le sole opere di fondazione e muri di sostegno, anche se nella pratica presente presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna vi è il progetto architettonico e quello delle strutture dell'intero edificio (anche delle opere in elevazione). La successiva autorizzazione per la realizzazione delle opere in elevazione non è stata rilasciata da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Enna in quanto, presumibilmente, la ditta committente del tempo non ha presentato la documentazione prescritta nel suddetto N.O..

Sulla base di quanto esposto, la parte in elevazione del fabbricato in questione è da ritenere priva di autorizzazione dal punto di vista sismico.

A tal proposito si è rilevato che presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna, per lo stesso fabbricato, è stata presentata una richiesta di parere di ammissibilità, la cui istruttoria è in corso. Con il rilascio di detto parere di ammissibilità, da parte dello stesso Ufficio, che ovviamente si riferisce all'intero fabbricato, si andrebbe a sanare la mancanza del provvedimento di autorizzazione delle opere in elevazione dal punto di vista sismico.

Inoltre con il rilascio del parere di ammissibilità non sarebbe più necessario redigere il certificato di idoneità sismica (che allo stato attuale non è stato ancora prodotto) per la definizione della pratica di condono edilizio presentata al Comune di Troina ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30.09.2003 n. 269 convertito in legge 24.11.2003 n. 326, in data 10.12.2004, prot. n. 16164, per l'immobile oggetto di pignoramento. Le spese per il rilascio

del parere di ammissibilità, poiché lo stesso riguarda l'intero edificio, dovrebbero essere suddivisi tra i proprietari degli immobili ricadenti nel fabbricato in questione, in proporzione alle quote millesimali.

In merito al secondo punto, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e nell'appartamento sottostante in data 13.05.2023, [vedasi verbale di sopralluogo – allegato n. 3-1].

Da detto sopralluogo si è rilevato che nel soffitto del bagno sito nell'appartamento posto al primo piano, di proprietà del sig. _____, sono presenti delle efflorescenze e distacco dello strato di finitura dell'intonaco e della coloritura [vedasi foto n. 1], che plausibilmente derivano dalla rottura di qualche tubazione di scarico del sovrastante bagno (bagno 2) dell'immobile sito al secondo piano, oggetto di pignoramento [vedasi foto n. 2].

Nell'immobile sito al primo piano sono inoltre presenti delle macchie e distacchi dello strato di finitura dell'intonaco e della coloritura anche nel bagno che prospetta sulla via E.

Berlinguer [vedasi foto n. 3] e nell'angolo adiacente della cucina [vedasi foto n. 4] che potrebbero derivare da infiltrazioni dalla facciata dell'edificio che è priva di intonaco [vedasi foto nn. 6 e 7], anche se non è da escludere qualche rottura nelle tubazioni nel sovrastante bagno (bagno 1) [vedasi foto n. 5] dell'immobile sito al secondo piano del fabbricato, oggetto di pignoramento.

Tanto in adempimento al mandato ricevuto dal sig. Giudice dell'Esecuzione, rimanendo a disposizione per fornire più precise delucidazioni non appena l'Ufficio del Genio Civile di Enna provvederà ad emettere il relativo provvedimento sulla richiesta di ammissibilità del fabbricato.

Nicosia, li 22/05/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Ing. Antonino Rizzone)