

---

Architetto Stefania La Barbera

stefania.labarbera@pec.it arch.slabarbera@hotmail.it

+39 3497809041

---

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Oggetto: Osservazioni alla Perizia extragiudiziale dell'Ing. Picone Giovanni in merito alle asserite incongruenze riscontrate nella CTU riferita al Procedimento Esecutivo Rge 576/2015 tra**

**██████████ e ██████████**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Con provvedimento del 28/05/2016 la S.V. nominava la sottoscritta Arch. Stefania la Barbera, Consulente tecnico d'Ufficio nell'esecuzione promossa da ██████████. contro ██████████

In data 26/10/2017 la sottoscritta alla presenza dell'Avv. Cicero nella qualità di Custode giudiziario e del Sig. ██████████ che consentiva l'accesso, svolgeva il rilievo fotografico esterno e interno e verificava le dimensioni, lo stato d'uso e le caratteristiche tecniche del bene. Precedentemente e in seguito allo svolgimento delle operazioni di sopralluogo la sottoscritta acquisiva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cinisi la documentazione utile a verificare la regolarità del bene.

Da tale indagine si evinceva che l'immobile era stato realizzato in forza di licenza edilizia n.65/1988 come magazzino da adibire a ricovero attrezzi agricoli e in seguito veniva presentata istanza di condono edilizio, ai sensi della L. 724/94 prot.2563 del 15/02/1995 per cambio di destinazione d'uso (da magazzino a civile abitazione) e per l'ampliamento di 18,56mq. A questa seguiva la Concessione Edilizia in Sanatoria n.8/2003 del 13/03/2003 e successiva dichiarazione di Abitabilità n.24/San/2005 del 23/08/2005.

Si deduceva la regolarità del bene in questione fino all'atto dell'acquisto da parte del Sig. ██████████ e, a seguito dello studio della documentazione e analizzando il progetto approvato e lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, si evinceva che il progetto dichiarato abitabile dall'Ufficio 11 competente aveva una consistenza diversa dallo stato dei luoghi. In particolare nella documentazione in possesso dell'ufficio di riferimento, la superficie coperta dell'immobile corrispondeva a mq. 138,43 con ampliamento a veranda di mq 18,56, mentre in sede di



sopralluogo la superficie rilevata era di mq 151,50 e la veranda sanata non era realizzata con una struttura precaria ma era stata chiusa con muratura e adibita a cucina.

La sottoscritta nell'analisi del bene e nella valutazione della regolarizzazione dell'abuso si confrontava con i tecnici preposti dall'Ufficio Competente rilevando che l'unica soluzione prevista era quella della demolizione forzata sia del 13 mq della volumetria in più che della struttura della veranda di mq 18,56 (non trattandosi di struttura precaria che avrebbe potuto essere sanata tramite un art.20 della L.R. 4/2003).

La sottoscritta stimava la spesa prevista per ricostituire lo stato dei luoghi a € 10.000,00 sottolineando che i prezzi relativi alla demolizione e ricostruzione venivano stimati da Prezzario Regionale del 2018 e che comunque il prezzo sarebbe variato in relazione ad elementi non valutabili in sede preliminare quali, i possibili cambiamenti dell'iter amministrativo, le scelte strutturali fatte in sede di ricostruzione, dalla ditta esecutrice, dalle scelte effettuate per il ripristino.

Premesso quanto sopra in merito a quanto espresso nella relazione extragiudiziale la sottoscritta sottolinea che la stessa è stata redatta a distanza di molti anni dal sopralluogo e dalla redazione della Consulenza tecnica a carico della sottoscritta e che durante gli anni trascorsi la scrivente non può avere contezza dei possibili cambiamenti avvenuti nell'unità abitativa. Nei diversi anni intercorsi inoltre, come già citato nella ctu a carico della sottoscritta, le cifre citate avrebbero necessariamente bisogno di un aggiornamento.

Tutto ciò premesso, rispondendo alle osservazioni alla perizia extragiudiziale:

Nella perizia dell'Ing. Picone viene indicato che l'immobile in oggetto presenterebbe abusi ben maggiori di quelli individuati e descritti nella consulenza di stima.

In relazione alla conformità urbanistica del bene, la sottoscritta, consultando l'Ufficio competente, ha riscontrato una differenza tra la superficie coperta e la veranda oggetto di sanatoria e quanto rilevato durante il sopralluogo. La scrivente ha indicato che l'unica soluzione prevista fosse la demolizione forzata sia della volumetria eccedente che della struttura della veranda. In merito ai costi di demolizione, valutati dapprima dalla sottoscritta in € 10.000,00 nel 2018, atualizzati dalla





stessa a € 27.500,00 nel 2021, si ritiene fondamentale ribadire nuovamente che la differenza di cifre risultante tra la CTU redatta dalla scrivente e la perizia extragiudiziale sia anche frutto del notevole aumento dei prezzi avvenuto nel considerevole lasso di tempo intercorso nella redazione dei diversi elaborati.

L'aumento dei prezzi nel settore edile ha avuto incrementi elevati a partire dal 2020, a causa dell'emergenza Covid19, conflitti, bonus e inflazione, pertanto, non è possibile confrontare le cifre come precedentemente evidenziato.

La cifra determinata potrebbe tra l'altro nel tempo subire ulteriori fluttuazioni e variare sulla base dell'aumento dei prezzi dei materiali edili, delle scelte fatte in sede di ricostruzione, della ditta esecutrice a cui i lavori saranno affidati, dei possibili cambiamenti dell'iter amministrativo, dalle autorizzazioni edilizie preliminari all'esecuzione delle opere.

Ciò posto, appare effettivamente corretto quanto indicato dall'Ing. Picone in ordine ad una maggiore superficie abusiva dell'immobile.

In ordine alla quantificazione dei costi, la cifra indicata nella perizia dell'Ing. Picone pare corretta. Ciò comporterebbe un aumento dei costi, rispetto a quanto indicato nelle precedenti relazioni della scrivente, di € 23.000,00.

L'acquirente sostiene infine che tale condizione, unita ai necessari interventi da effettuare, comporterebbe una modifica tale dell'immobile da renderlo radicalmente diverso tale da mutarne la funzionalità e la destinazione stessa. Su tale aspetto, trattandosi chiaramente di considerazioni soggettive, il presente tecnico non è in grado di formulare conclusioni e/o svolgere considerazioni.

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione restando a disposizione dell'autorità giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, 01/11/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

IL CTU

Arch. Stefania La Barbera



