

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N ° 25/1992 R.G.Es.

G.E. Dr. Daniela Angelozzi

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

DATA

Caltagirone, 28.02.2018

Il CTU

Dott. Ing. Giovanna Regalbuto





1.	Nomina del C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione.....	2
2.	Termine assegnato	3
3.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	3
4.	Risposte ai quesiti.....	4



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

1. Nomina del C.T.U. – Mandato del Giudice dell'Esecuzione

Con decreto di nomina 1 marzo 2017 (cfr. ALL.1), il Giudice dell'Esecuzione, la Dott. Daniela Angelozzi, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Giovanna Regalbuto, Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento n.25/1992 R.G.Es. promosso dal SOE di Banche Siciliane Spa nei confronti del Sig. XXXXXX + 1, conferendogli per il giorno dell'udienza (cfr. ALL.2), fissato per il 23 marzo 2017, il mandato con cui sottoponeva i seguenti quesiti:

1. «rilevato che è stato rinnovato il pignoramento della procedura n.25

del 1992 sicché non vi sono problemi alla prosecuzione delle attività di vendita del bene n.3;

rilevato che il bene n.3, appartenendo per metà al fallito e per metà alla di lui moglie, pur sempre eseguita nella procedura n.25 del 1992, è abusivo e ha necessitato di una perizia del CTU del 2004 finalizzata ad evidenziare i costi della sanatoria, che oscillano in quella perizia tra 99.100 euro a 39.700 a seconda della possibilità o meno di utilizzare alcune normative;

rilevato che appare utile che il CTU specifichi se, rispetto al 2004, la sanatoria abbia subito o meno modifiche;

2. rilevato inoltre che il valore del bene (di euro 180.800,00)

individuato in quella perizia non è chiaro se sia da intendersi per la metà o per l'intero (si veda p.20; il dubbio nasce anche in considerazione per prezzo base individuato nella ordinanza di



vendita del 24.5.2007), sicché appare necessario che il CTU chiarisca il punto;

rilevato che appare pertanto necessario convocare il CTU prima di proseguire le operazioni di vendita»



2. Termine assegnato

Il Giudice dell'Esecuzione assegnava a questa CTU il termine ultimo di 90 giorni per l'espletamento dell'incarico e quindi il deposito della relazione scritta, previsto per il 21/06/2017. Nell'udienza del 18/10/2017 veniva rinnovato il mandato e assegnava il nuovo termine di 120 giorni.



3. Svolgimento delle operazioni peritali



Appena ricevuto il mandato, la sottoscritta acquisiva la documentazione contenuta all'interno del fascicolo e avviava immediatamente le attività di ricerca e studio relative al caso in esame.



In data 23/05/2017 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Niscemi e chiedeva lumi relativamente lo stato dell'arte della procedura di sanatoria dell'immobile, oggetto di causa.

In data 25/05/2017 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Niscemi, chiedendo in via informale la determinazione dell'importo dei costi relativi all'espletamento della pratica di sanatoria dell'immobile in oggetto e la documentazione da produrre al fine del completamento della procedura secondo la norma prevista (cfr. ALL.3).



In data 6 giugno 2017 l'UTC, per mezzo pec, faceva pervenire alla sottoscritta la richiesta di integrazione documentale per completare la procedura (cfr. ALL.4).



In data 7/06/2017 la sottoscritta si recava presso l'ufficio del Giudice dell'Esecuzione per chiedere come procedere alla luce dei chiarimenti forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Niscemi.

In data 21/06/2017 la sottoscritta depositava una relazione in corso di CTU, secondo quanto suggerito dal Giudice per l'esecuzione.

In data 18/10/2017 si svolgeva l'udienza in cui il giudice disponeva un ulteriore acconto per il proseguo della CTU e dava mandato alla sottoscritta di procedere alle attività propedeutiche per la determinazione dei costi di sanatoria (cfr. ALL.5).

In data 12/01/2018 veniva effettuato il versamento dell'acconto da parte del creditore procedente disposto dal Giudice nell'udienza di cui sopra.

In data 09/02/2018 la sottoscritta
si recava presso i luoghi oggetto di causa, siti in Contrada Vascelleria in Niscemi per effettuare le operazioni di rilievo (cfr. ALL.8). In sede di redazione di verbale di sopralluogo, il custode poneva il seguente quesito, già concordato con il giudice per l'esecuzione: *«si valuti se le infiltrazioni di acqua rendono instabile l'immobile con eventuale pericolo di crollo, quali sono i costi per eliminare tali infiltrazioni e conseguentemente quanto incidono sul valore della stima del bene».*

4. Risposte ai quesiti

Quesito 1) *«rilevato che il bene n.3, appartenendo per metà al fallito e per metà alla di lui moglie, pur sempre eseguita nella procedura n.25 del 1992, è abusivo e ha necessitato di una perizia del CTU del 2004 finalizzata ad evidenziare i costi della sanatoria, che oscillano in quella perizia tra 99.100 euro a 39.700 a seconda della possibilità o meno di utilizzare alcune normative;
rilevato che appare utile che il CTU specifichi se, rispetto al 2004, la sanatoria abbia subito o meno modifiche»;*

Come si evince dalla perizia del CTU del 2004, il proprietario esecutato aveva avviato la procedura di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Niscemi secondo la L.N. 47/85 dell'intero fabbricato, costituito da piano terra, primo livello di elevazione, secondo e terzo.

Il 21 aprile 1986 il debitore esecutato presentava domanda di sanatoria prot.n.7759 ai sensi della L.N. 47/85 presso gli uffici del Comune di Niscemi per avviare la procedura. La richiesta riporta i costi di oblazione relativi a tutti i livelli del fabbricato: £ 1.776,00 per il piano terra, £11.690.640 per i restanti piani.

Il richiedente versava in data 19/04/1986 in un'unica soluzione l'oblazione dovuta per il piano terra mentre solamente la prima rata (su venti previste) pari a £348.000 per i restanti livelli. A parte la corresponsione delle rate suindicate, il debitore esecutato non ha più pagato le rate dovute, lasciando incompleta la pratica.

Ad oggi, è possibile procedere alla chiusura della pratica, che prevede i seguenti passaggi tecnico-amministrativi:

1. Richiesta di chiusura della procedura di sanatoria da parte del titolare dell'immobile all'Ufficio Tecnico del Comune di Niscemi;
2. Dalla notifica al richiedente decorrono 90 giorni per la produzione della documentazione utile ad espletare la procedura e determinare i costi di sanatoria;
3. Determinazione dei costi di sanatoria da parte dell'UTC di Niscemi (importo pari al triplo delle somme autodeterminate e non versate più gli interessi oblativi e relativo conguaglio nonché oneri concessori);
4. Determina da parte dell'Ufficio Tecnico dell'importo stabilito al punto precedente;

5. Notifica della determina;
6. Pagamento di quanto stabilito dalla determina;
7. Rilascio della concessione in sanatoria.

I documenti richiesti dall'UTC, propedeutici alla determinazione dei costi per la sanatoria sono i seguenti:

- 1) Elaborati grafici con stralcio particellare in quadruplice copia;
- 2) Relazione tecnica con conteggi planovolumetrici;
- 3) Certificato di Idoneità Statica.

I costi relativi alla produzione della documentazione suesposta da parte di un tecnico abilitato possono essere stimati forfettariamente in 3.500 euro.

La redazione del Certificato di Idoneità comporta la regolarizzazione del fabbricato per quel che riguarda l'iter burocratico-amministrativo del Genio Civile, oltreché verificare secondo la normativa sismica attuale se l'immobile è sanabile o meno.

Tenuto conto di quanto scritto fin qui, la sottoscritta procederà al calcolo della stima dei costi di sanatoria, attualizzati alla data del 31/12/2018.

Calcolo costi sanatoria.

La stima dei costi, relativi alla chiusura della procedura rimasta inevasa o incompleta per il rilascio della concessione in sanatoria, prevede il calcolo delle somme in relazione a due casi che si potrebbero presentare, a seconda o meno che l'acquirente possieda i seguenti requisiti:

- 1) Sia iscritto alla Camera di Commercio e Artigianato;
- 2) Non sia titolare di beni immobili a uso abitativo o non lo siano i/il figli/o intestatari/o dell'unità abitativa.

Nel caso in cui l'acquirente possieda i due requisiti suesposti, i costi previsti per la sanatoria diminuiscono: da 9,30 euro/mq (£18.000/mq) a 6,20 euro/mq (£12.000/mq) per l'unità immobiliare a piano terra; da 18,60 euro/mq (£36.000/mq) a 12,39 euro/mq (£24.000/mq) per le unità abitative.

La pratica edilizia di sanatoria fu presentata in data 21/04/1986 dall'esecutato, che allora possedeva entrambi i requisiti, per cui il calcolo è stato eseguito nel modo seguente:

CASO 1 (con incentivi - agevolazioni)	UNITÀ IMMOBILIARI		Costo oblazione a mq (€/mq)	Superficie utile (mq)	COSTI OBLAZIONE (€)
	1	Piano terra	6,20	148,18	918,72
	2	Piano primo	12,39	243,55	3.018,79
	3	Piano secondo	12,39	243,55	3.018,79

Considerato che, così come si evince dalla relazione del CTU, il debitore ha riscattato quanto dovuto per il piano terra in un'unica soluzione mentre onorato solo una rata pari a 179,73 euro (£348.000) per l'oblazione dovuta per i restanti piani complessivamente pari a 6.037,58 euro (£11.690.640), rimangono insolute le somme pari a € 5.857.

Secondo la L.R. 47/85, il contributo di oblazione si ottiene triplicando le somme dovute, per cui l'importo diventa pari a €17.573,57.

A queste vanno sommati gli interessi legali.

Il calcolo degli interessi legali maturati dal 1987 sulla quota della oblazione, calcolata nel CASO 1 si ricava dallo specchietto che segue:

N°	Capitale	Interessi	Giorni	EURO	PERIODI
1	17.573,57	0,05	1334	3.211,389	21/04/1987-15/12/1990
2	17.573,57	0,1	2208	10.630,81	16/12/1990-31/12/1996
3	17.573,57	0,05	730	1.757,36	01/01/1997-31/12/1998
4	17.573,57	0,025	731	879,88	01/01/1999-31/12/2000
5	17.573,57	0,035	365	615,07	01/01/2001-31/12/2001
6	17.573,57	0,03	730	1.054,41	01/01/2002-31/12/2003
7	17.573,57	0,025	1461	1.758,56	01/01/2004-31/12/2007
8	17.573,57	0,03	731	1.055,86	01/01/2008-31/12/2009
9	17.573,57	0,01	365	175,74	01/01/2010-31/12/2010
10	17.573,57	0,015	365	263,60	01/01/2011-31/12/2011
11	17.573,57	0,025	731	879,88	01/01/2012-31/12/2013
12	17.573,57	0,01	365	175,74	01/01/2014-31/12/2014
13	17.573,57	0,005	365	87,87	01/01/2015-31/12/2015
14	17.573,57	0,002	366	35,24	01/01/2016-31/12/2016
15	17.573,57	0,001	365	17,57	01/01/2017-31/12/2017
16	17.573,57	0,003	365	52,72	01/01/2018-31/12/2018
TOTALE INTERESSI				22.651,71	
OBLAZIONE				17.573,57	
TOTALE				40.225,28	

In questo caso le voci di spese per la sanatoria sarebbero le seguenti:

VOCI SPESE SANATORIA INTERO IMMOBILE		€
1	Oblazione + interessi maturati	40.225,28
2	Oneri concessori	5.327,00
3	Spese tecniche ¹	4.500,00
TOTALE		50.052,28

Nel caso in cui l'acquirente non potesse usufruire di nessuna delle agevolazioni previste dalla legge allora i costi lieviterebbero, così come riassunto nello specchietto seguente:

CASO 2 (senza riduzioni)	Unità immobiliari		€/mq	Mq ²	€
	1	Piano terra	9,30	148,18	1.378,07
	2	Piano primo	18,59	243,55	4.527,59
	3	Piano secondo	18,59	243,55	4.527,59

¹ Le spese tecniche sono relative ai costi professionali per redigere elaborati propedeutici al rilascio della sanatoria da parte dell'ufficio tecnico.

² Si assumono le quantità trascritte nella richiesta presentata in data 21/04/1986.

Procedendo con il calcolo degli interessi della quota residua, data dalla differenza tra il costo massimo e minimo per il piano terra (€ 9,30 - € 6,20) e per il piano abitativo (€ 12,39 - € 18,59) moltiplicati per le relative superfici, si ha:

	Unità	Min	Max	Δ= (Max-Min)	Sup.	Minimo	Max	Δ= (Max-Min)
1	Piano Terra	6,20	9,30	3,10	148,18	918,34	1.377,51	459,17
2	Piano Primo	12,39	18,59	6,20	243,55	3.018,79	4.528,19	1.509,40
3	Piano Secondo	12,39	18,59	6,20	243,55	3.018,79	4.528,19	1.509,40
TOTALE SOMMA RESIDUA (CONGUAGLIO)								3.477,97

Ottenuta la somma residua, occorre determinare gli interessi maturati fino alla data odierna (ipotizziamo l'intero anno corrente), si ha:

N°	Capitale	Interessi	Giorni	EURO	PERIODI
1	3.477,97	0,05	1334	635,5633	21/04/1987-15/12/1990
2	3.477,97	0,1	2208	2.103,93	16/12/1990-31/12/1996
3	3.477,97	0,05	730	347,80	01/01/1997-31/12/1998
4	3.477,97	0,025	731	174,14	01/01/1999-31/12/2000
5	3.477,97	0,035	365	121,73	01/01/2001-31/12/2001
6	3.477,97	0,03	730	208,68	01/01/2002-31/12/2003
7	3.477,97	0,025	1461	348,04	01/01/2004-31/12/2007
8	3.477,97	0,03	731	208,96	01/01/2008-31/12/2009
9	3.477,97	0,01	365	34,78	01/01/2010-31/12/2010
10	3.477,97	0,015	365	52,17	01/01/2011-31/12/2011
11	3.477,97	0,025	731	174,14	01/01/2012-31/12/2013
12	3.477,97	0,01	365	34,78	01/01/2014-31/12/2014
13	3.477,97	0,005	365	17,39	01/01/2015-31/12/2015
14	3.477,97	0,002	366	6,97	01/01/2016-31/12/2016
15	3.477,97	0,001	365	3,48	01/01/2017-31/12/2017
16	3.477,97	0,003	365	10,43	01/01/2018-31/12/2018
TOTALE INTERESSI				4.482,98	

Per cui le spese da sostenere per il rilascio della concessione in sanatoria sono le seguenti:

VOCI SPESE SANATORIA		€
1	Oblazione + interessi maturati	40.225,28
2	Conguaglio + interessi	4.482,98
3	Oneri concessori	5.327,00
4	Spese tecniche	4.500,00
TOTALE		54.535,26

Riepilogando, in relazione ai due casi esposti, i costi di sanatoria sarebbero:

COSTI SANATORIA	Euro
CASO 1 (con incentivi e agevolazioni)	50.052,28
CASO 2 (senza incentivi e agevolazioni)	54.535,26

Quindi nel caso in cui l'acquirente fosse in possesso dei requisiti, previsti dalla Legge per le riduzioni, il costo di sanatoria sarebbe pari a € **50.052,28**, nel caso in cui non lo fosse, sarebbe pari a € **54.535,26**.

Quesito 2) «rilevato inoltre che il valore del bene (di euro 180.800,00) individuato in quella perizia non è chiaro se sia da intendersi per la metà o per l'intero (si veda p.20; il dubbio nasce anche in considerazione per prezzo base individuato nella ordinanza di vendita del 24.5.2007), sicché appare necessario che il CTU chiarisca il punto;»

Il valore stimato dell'intero fabbricato è pari a € **180.800,00**.

Quesito 3) «si valuti se le infiltrazioni di acqua rendono instabile l'immobile con eventuale pericolo di crollo, quali sono i costi per eliminare tali infiltrazioni e conseguentemente quanto incidono sul valore della stima del bene;»

Il fabbricato, così come si evince dalle foto allegate (cfr. ALL.9 Dossier fotografico) scattate durante il sopralluogo, è soggetto a copiose infiltrazioni che insistono sugli impalcati (solai) del piano terzo ma anche dei piani inferiori. L'assenza di finiture esterne rende il manufatto edilizio particolarmente soggetto alle infiltrazioni da parte dell'acqua.

Le maggiori infiltrazioni sono rilevabili al piano secondo dove sia il pavimento che il solaio di copertura presentano le manifestazioni visibili di acqua: l'impalcato di copertura è in più punti ricoperto da formazioni saline dovute alla

reazione dei sali contenuti nell'acqua piovana che si insinua all'interno del solaio e legandosi con il cemento lascia delle tracce bianche nel suo intradosso; presenta la rottura di molte pignatte, le armature longitudinali (ferri) scoperte e con della ruggine; il solaio di calpestio invece è macchiato in più punti, denunciando inequivocabilmente la presenza di acqua. La permanenza dell'acqua si nota anche nelle macchie dello stanzino del piano primo, documentato nel dossier fotografico prodotto.

Il livello di copertura, che presenta una tettoia in cemento armato, è anch'essa particolarmente colpita dalla acqua piovana e conserva i segni descritti sopra. Peraltro l'acqua si insinua a partire dal piano di copertura.

L'intervento da eseguire per evitare che l'acqua produca altri danni è certamente impermeabilizzare la terrazza. Ovviamente la condizione complessiva del manufatto edilizio, non essendo rifinito, sarà sempre precaria perché sempre colpito da processi di degrado dovuti all'acqua piovana. Tali problemi saranno completamente risolti nel momento in cui verranno completati i lavori di finitura e rifinitura esterni.

Gli interventi urgenti da eseguire per evitare che la situazione peggiori sono i di seguito elencati:

- 1- Demolizione e svellimento della pavimentazione esistente della terrazza;
- 2- Rimozione della pavimentazione, della guaina sino alla caldana;
- 3- Rifacimento del pacchetto di impermeabilizzazione del solaio di copertura;

- 4- Intervento di risanamento dell'intradosso dei solai di copertura intaccati dall'acqua con evidenti processi di degrado in corso, legati alla formazione della ruggine.

I costi complessivi da sostenere per eseguire i lavori suelencati, calcolati sulla base del nuovo Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche 2018, sono pari a circa € 21.442,46 al netto dell'iva, degli oneri e delle spese tecniche (cfr. Tabella n.1); nel caso in cui si dovessero prevedere interventi da affrontare in emergenza si potrebbe evitare la posa in opera della pavimentazione, riducendo il costo a circa € 14.524,81 al netto dell'iva, degli oneri e delle spese tecniche (cfr. Tabella n.2). In allegato sono riportati i relativi computi metrico-estimativi (cfr. All.10 e All.11).

INTERVENTO RIFACIMENTO (con posa pavimentazione)		
1	Rifacimento terrazza	
	Operazioni di demolizioni	1.542,25
	Trasporto a discarica	247,07
	Posa impermeabilizzazione	2.160,70
	Posa massetto	1.366,29
	Posa pavimentazione	6.917,65
2	Risanamento intradosso solai	4.436,88
3	Opere provvisionali e di sicurezza	1.654,62
COSTO INTERVENTI		21.442,46
SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE (Iva, oneri, spese tecniche, ecc...)		3.028,78
COSTO COMPLESSIVO		24.471,24

Tabella n.1

INTERVENTO RIFACIMENTO (senza posa pavimentazione)			
1	Rifacimento terrazza		
	Operazioni di demolizioni	1.542,25	5.316,31
	Trasporto a discarica	247,07	
	Posa impermeabilizzazione	2.160,70	
	Posa massetto	1.366,29	
2	Risanamento intradosso solai	4.436,88	4.436,88
3	Opere provvisionali e di sicurezza	1.654,62	1.654,62
COSTO INTERVENTI			14.524,81
SOMME A DISPOSIZIONE AMMINISTRAZIONE (Iva, oneri, spese tecniche, ecc...)			2.337,02
COSTO COMPLESSIVO			16.861,83

Tabella n.2

Dal valore stimato occorre quindi decurtare le spese di sanatoria e quelle legate al rifacimento della terrazza e al risanamento dell'intradosso dei solai degradati.

Si ha quindi:

VOCI SPESA	Costo min (€)	Costo max (€)
Spese sanatoria	50.052,28	54.535,26
Intervento rifacimento	16.861,83	24.471,24
Valore complessivo	66.914,11	79.006,50

Per cui il valore finale dell'immobile oscillerà da un massimo di € **113.885,89** ad un minimo € **101.793,50**:

VALORE DI STIMA	Valore max (€)	Valore min (€)
Valore stima immobile	180.800,00	180.800,00
Spese complessive	66.914,11	79.006,50
VALORE FINALE	113.885,89	101.793,50

E' opportuno sottolineare che l'immobile, essendo stato costruito in abuso e in tempi lontani dall'introduzione della nuova legge sismica, perché venga sanato occorrerà regolarizzare sia la parte tecnico-amministrativa, legata agli oneri da versare al Comune di pertinenza ma anche quella più strettamente tecnica, legata alla verifica della struttura dal punto di vista statico e sismico. La valutazione di

stabilità viene rimandata agli studi tecnici, che in ogni caso dovranno eseguirsi in quanto propedeutici al rilascio della concessione in sanatoria.

Il Consulente Tecnico D'Ufficio con la presente relazione che si compone di n.14 pagine, n.11 allegati e n.1 allegato integrativo, come indicato in calce, ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi richiesta di chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene inviata telematicamente con i seguenti allegati e elaborati integrativi:

- ALL.1 – Decreto di nomina;
- ALL.2 – Ordinanza di conferimento dell'incarico;
- ALL.3 – Richiesta di determinazione importo costi sanatoria;
- ALL.4 – Richiesta integrazione;
- ALL.5 – Udienza;
- ALL.6 – Visure catastali storiche;
- ALL.7 – Planimetrie catastali;
- ALL.8 – Verbale sopralluogo;
- ALL.9 – Dossier fotografico;
- ALL.10 – Computo metrico estimativo n.1;
- ALL.11 – Computo metrico estimativo n.2;

ELABORATI INTEGRATIVI:

- 1) Istanza di liquidazione dell'onorario e delle spese.

Con Osservanza

Caltagirone, 28.02.2018

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giovanna Regalbuto