

TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro

R.G.E. 98/2000

Esecutati [REDACTED]

Procedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Relazione di stima sugli immobili siti a Mirabella Imbaccari (CT): fg. 6 – part.

452 sub 2, fg. 6 part. 452 sub 1

Il sottoscritto Dott. Ing. Aldo Cultraro, con studio a XXXXXXXXXXXX, via XXXXX, nominato esperto stimatore relativamente al procedimento di esecuzione immobiliare n. 98/2000, ha prestato il giuramento di rito il XXXXXXXXXXXX

Compito del sottoscritto è quello di redigere perizia di stima e di controllare regolarità urbanistiche sugli immobili pignorati siti a Mirabella Imbaccari (CT):

- in via Giuseppe Garibaldi n. 4, catastato al fg. 6 – part. 452 sub 2, di proprietà dei [REDACTED]
- in via Giuseppe Garibaldi n. 2, catastato al fg. 6 – part. 452 sub 1, di proprietà [REDACTED]

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso ai luoghi secondo la seguente tempistica:

- il giorno 02.01.2021 dalle ore 11:00;
- il giorno 09.01.2021 dalle ore 11:00.

CIÒ PREMESSO

L'esperto stimatore, esaminati i documenti relativi alla procedura esecutiva, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA

Lo scrivente ingegnere durante l'accesso presso gli immobili ha potuto prendere visione dei luoghi, effettuare le misurazioni per il rilievo, fare delle foto. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto dai presenti, che si allega alla corrente relazione (allegato n. 1).

Di seguito si procede a rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice, seguendo

la stessa scansione presente nella nomina. Il Sig. Giudice ha chiesto al sottoscritto ingegnere di:

1) Determinare, in relazione all'immobile (piano 3°) per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Premesso che la casa pignorata è costituita da un piano terra, primo, secondo e terzo, dai documenti forniti dall'Ufficio tecnico del comune di Mirabella Imbaccari risulta che la costruzione, fino al secondo piano, fu iniziata il 16/01/1967 (permesso di costruzione – allegato n. 2, e progetto – allegato n. 3), mentre la costruzione del terzo piano, risalente all'11/08/1967, fu eseguita inizialmente senza alcuna autorizzazione edilizia (si veda la relazione del tecnico comunale – allegato n. 4). A seguito della presentazione di un progetto di variante la Commissione edilizia comunale approvò in data 08/09/1967 (allegato n. 6) la realizzazione di tale terzo piano (si veda progetto – allegato n. 7).

2) Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente al 2.09.1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

La costruzione del piano terra, primo e secondo fu iniziata il 16/01/1967 a seguito di regolare permesso di costruzione emesso dal comune di Mirabella Imbaccari (allegati n. 2 e 3). In data 11/08/1967 il proprietario iniziò anche la costruzione di un terzo piano (si veda la relazione del tecnico comunale – allegato n. 4) senza aver ottenuta alcuna autorizzazione da parte del Comune. Seguì quindi una lettera del sindaco del comune di Mirabella Imbaccari in cui si diffidava a non realizzare sopraelevazioni non autorizzate (allegato n. 5). A seguito della presentazione di un progetto di variante, la Commissione edilizia comunale approvò in data 08/09/1967 la costruzione di tale piano (si veda allegato n. 6 e 7), a condizione che il muro prospiciente su via Trigona (l'altra via che delimita la casa) fosse allineato alle case di tale via, mentre non approvò l'apertura del balcone al secondo piano della facciata su via Trigona. In data 26/09/1967 venne segnalato da un tecnico comunale (allegato n. 8) la realizzazione abusiva di un corpo avanzato al terzo piano prospiciente su via Trigona, in quanto non veniva rispettata la condizione imposta dal Comune che ordinava che il muro su via Trigona fosse allineato alle altre case esistenti su tale via. A questo abuso seguirono delle controversie legali (ai sensi dell'art. 907 cc) tra privati riguardanti le distanze tra la casa oggetto della presente perizia e quella confinante di proprietà della signora [REDACTED]

Tra atti del comune di Mirabella Imbaccari si trova una relazione (con data del 26/10/1967) a firma del sindaco del Comune (si veda allegato n. 9) nella quale si chiedeva un parere alla Sezione Compartimentale di Palermo per la demolizione delle opere difformi al terzo piano (in tale lettera vengono descritte tutte le vicende urbanistiche che avevano interessato la casa). L'Assessorato regionale allo Sviluppo Economico – sezione urbanistica comunicò al Comune che vi era l'obbligo a denunciare l'abuso all'Autorità Giudiziaria a prescindere dal fatto che

vi era in corso un procedimento civile tra la ditta [REDACTED] (precedente proprietaria della casa) e la confinante ditta [REDACTED] (allegato n. 10).

A seguito della sentenza XXXXXXXXXXXXX emessa dal Tribunale di XXXXXXXX il sig. ([REDACTED]) procuratore della sorella ([REDACTED]) (precedente proprietaria dell'edificio pignorato), comunicò (si veda allegato n. 11) al comune di Mirabella Imbaccari che a partire dal 12/09/1983 avrebbe ottemperato a quanto ordinato in tale sentenza, ovvero avrebbe arretrato di 3 m, a norma dell'art. 907 cc., il corpo sporgente al terzo piano della casa sita a Mirabella Imbaccari n. 2-4 angolo via Trigona. Il Comune con lettera (allegato n. 12) del 12/09/1983 prese atto di tale volontà, ribadendo che bisognava uniformarsi a quanto dettato dalla Commissione edilizia, ovvero allineare il muro al terzo piano su via Trigona con le altre case di tale via e a non realizzare il balcone posto al secondo piano su via Trigona.

Dall'esame dello stato di fatto (si veda rilievo - allegato n. 13) e dei progetti approvati (allegati n. 3 e 7), risulta che attualmente esiste una piccola porzione di volume al terzo piano, nella parte prospiciente su via Trigona, con il muro non allineato alle altre case. Si rileva inoltre altre difformità. In particolare:

- al piano terzo si ha un ampliamento di volume e delle variazioni interne (per spostamento di pareti) rispetto al progetto approvato;
- al piano primo e secondo si hanno variazioni di prospetto per alcune finestre, variazioni interne e variazione di sagoma;
- al piano terra si ha una variazione d'uso (da casa a negozio) e variazioni interne.

Tali difformità risalgono all'anno 1967 e poiché le ragioni del credito di questa esecuzione immobiliare risalgono al 03/11/1992 (data in cui fu stipulato il contratto di mutuo e furono posti a garanzia gli immobili attualmente pignorati), si può applicare quanto previsto al comma 6 dell'articolo 40 della L. 47/1985 (prorogato dalla L. 724/1994 e dalla L. 326/2003): *"nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di*

sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Allo stato attuale la casa pignorata si trova in centro storico (così dichiarata a partire dall'anno 1994) e nella previsione di un condono si fa presente che ai sensi del comma 11 dell'art. 17 della L.R. n. 4 del 16/04/2003: *"il parere dell'autorità preposta alla gestione del vincolo è richiesto, ai fini della concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria, solo nel caso in cui il vincolo sia stato posto antecedentemente alla realizzazione dell'opera abusiva"*. Per cui il parere della Soprintendenza BB.CC.AA. non è richiesto nel caso di condono della casa pignorata.

E' stato anche rilevato che al piano terra il WC interrato si trova in parte su suolo pubblico, ovvero al disotto del marciapiedi su via Trigona. In questo caso per tale tipo di abuso ai sensi del comma 5 dell'art. 32 della L. 47/1985 (come modificato dall'art. 32, comma 43, dalla L. n. 326/2003): *"il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato anche alla disponibilità dell'ente proprietario a concedere onerosamente, alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione"*.

Applicando quanto previsto dalla L. 326/2003, di seguito vengono calcolati l'oblazione e gli oneri concessori per il condono. La superficie abusiva al piano terzo e terra è pari a 8,93 mq. Poiché l'oblazione è di 100 €/mq, si ha la somma di 892,50 €. Per le variazioni di sagoma, di prospetto ed interne si applica la cifra forfettaria di 516 €. Per la variazione di destinazione d'uso al piano terra, con una superficie utile di 23,68 mq, è prevista la cifra unitaria di 100 €/mq, per cui si ha la somma di 2.368 €. In definitiva l'oblazione totale per la casa è di 3.776,50 €. Riguardo agli oneri di urbanizzazione, per un volume abusivo di 34,23 mc ed un costo unitario di 3,40 €/mc si ottiene la cifra di 116,38 €; mentre per il contributo al costo di costruzione (calcolato utilizzando le tabelle del D.M. del 10 maggio 1977) si ha la somma di 144,68 € (per una superficie utile di 8,93 mq ed un costo

di costruzione di 183,68 €/mq). Infine bisogna anche produrre per le opere abusive il certificato di idoneità statica, redatto da un tecnico abilitato.

In conclusione la spesa per oblazione ed oneri concessori è di 4.038 €.

Si segnala infine che in visura catastale non risulta il piano terzo, mentre esiste la planimetria catastale di tale piano (visura catastale – allegato n. 14, planimetrie catastali – allegato n. 15). Bisognerà quindi correggere questo errore, inserendo in catasto tale piano.

3) Accertare se i beni pignorati (p. 3) siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità.

4) Aggiornare la stima dei beni, stante il tempo trascorso dalla prima perizia 24.09.2002 precisando la stima al netto di eventuali oneri di urbanizzazione.

Effettuati gli opportuni accertamenti, si è proceduto ad una stima con la metodologia cosiddetta sintetica. Le stime del valore degli immobili sono di seguito elencate:

- Casa per civile abitazione di cui al foglio 6, part. 452 sub 2

Si assume il valore di 540 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili – allegato n. 16) ed applicando i coefficienti di merito (allegato n. 17), si ottiene una diminuzione percentuale del 37,40%. La superficie commerciale dell'immobile è di 177 mq. Il valore di stima è pari a: $177 \times 540 \times (100\% - 37,40\%) = € 59.833$.

A questa somma si applica una riduzione del 2% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 1.197, per cui il valore dell'immobile è pari a € 58.636. Vanno inoltre detratte le spese di € 1.505 (quota della somma totale di € 4.038, riferita al piano terra) per regolarizzazione urbanistica (oblazione ed oneri concessori) ed € 1.500 per oneri tecnici-professionali, per un totale di € 3.005. Pertanto, il valore della casa, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 55.631, che si arrotonda ad € 55.800.

- Negozi di cui al fg. 6, part. 452 sub 1

Si assume il valore di 700 €/mq (rilevato dall'Osservatorio Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate per uffici – allegato n. 18) ed applicando i coefficienti di merito, si ottiene una diminuzione percentuale del 33,90% (allegato n. 19). La superficie commerciale dell'immobile è pari a 31 mq. Il valore di stima è pari a: $31 \times 700 \times (100\% - 33,90\%) = € 14.344$.

A questa somma si applica una riduzione del 2% del valor di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene da vendere, ovvero € 287, per cui il valore dell'immobile è pari a € 14.057. Vanno detratte le spese per regolarizzazione urbanistica (oblazione ed oneri concessori) pari ad € 2.533,00 (quota della somma totale di € 4.038, riferita ai piani I, II e III) ed € 700 per oneri tecnici-professionali, per un totale di € 3.233. Pertanto, il valore dell'ufficio, detraendo la somma sopra calcolata, è di € 10.824, che si arrotonda ad € 11.000.

5) A provvedere se ve ne sono i presupposti anche alla redazione dell'APE

Gli immobili pignorati sono soggetti alla normativa sulla certificazione energetica e pertanto sono stati redatti tre APE (allegati n. 20 e 21).

6) Ad allegare il modello riepilogativo sintetico (allegato nel decreto di nomina) in formato .rtf o word o word.zip.

Si allega la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT con un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (allegato n. 22).

A maggior completezza della documentazione presentata, si allegano le foto degli immobili pignorati (allegato 23) e la perizia di stima in versione privacy (allegato n. 24).

Con la presente relazione lo scrivente ingegnere ritiene di avere assolto completamente al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

XXXXX, 08.03.2021



L'esperto stimatore
Dott. ing. Aldo Cultraro

