

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 21/2015 R.G. Es.

G.Es. Dott. ssa Nadia Marina La Rana

Promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro [REDACTED]

Oggetto: Note integrative alla stima disposte all'udienza del 26/10/2016

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione immobiliare,

Io sottoscritta arch. Raffaella Rosa Riggi, esperto nominato dalla S.V. in merito alla procedura sopra citata, visto il verbale di udienza del 26/10/2016 in cui viene disposto il richiamo del CTU nonché l'integrazione della relazione di stima già depositata, rispondo dettagliatamente ai singoli punti evidenziati nel corpo del suddetto verbale e relaziono quanto segue:

1. **“In ordine al lotto 1) alla pag. 9 della relazione peritale il nominato CTU afferma che “non è stato reperito il certificato di abitabilità dell'immobile” ma non chiarisce se il detto titolo può essere ottenuto e a quali costi, ovvero se lo stesso non possa essere ottenuto con le conseguenze che ne derivano in ordine della stima dell'immobile”.**

Come specificato nella relazione peritale, il fabbricato in cui insiste l'immobile in oggetto è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e presso l'ufficio tecnico del Comune di Riesi non è stata rintracciata la pratica edilizia relativa all'atto autorizzativo per la costruzione del fabbricato ed il conseguenziale certificato di abitabilità.

Per rispondere al quesito disposto in data 26/10/2016, mi sono nuovamente recata presso l'ufficio competente del Comune di Riesi e da colloquio avuto con il tecnico istruttore ho avuto conferma della possibilità di ottenere oggi il titolo mancante. Nel dettaglio, il certificato di abitabilità può essere rilasciato presentando all'ufficio competente una richiesta completa della seguente documentazione tecnica:

- Elaborati grafici dell'immobile rappresentanti pianta, prospetti e sezioni;
- Perizia giurata;
- Certificato di idoneità statica dell'intero fabbricato;
- Planimetria catastale e visura aggiornata;



- Titolo di proprietà;
- Certificato di conformità degli impianti;
- Autorizzazione allo scarico fognario o in alternativa dichiarazione che l'immobile è regolarmente allacciato alla pubblica fognatura;
- Parere igienico-sanitario della competente ASL oppure autocertificazione a firma di un tecnico abilitato circa la conformità dell'immobile alle norme igienico-sanitarie, così come previsto dall'art. 96 della L.R. 11/2010.

Per la predisposizione della documentazione tecnica necessaria, a parere della scrivente, si stima un costo pari ad € 2.500,00 (€ duemilacinquecento/00).

I costi invece necessari al rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune, sono irrilevanti e comunque di seguito dettagliati:

- € 6,00 per la presentazione dell'istanza;
- € 20,00 per il rilascio del certificato;

Per un totale di € 26,00 di costi amministrativi. Non sono previsti costi per le marche da bollo in quanto il provvedimento ne è esente.

Avendo accertato che il certificato di abitabilità può essere rilasciato previa predisposizione della dovuta domanda all'ufficio competente, non vi sono conseguenze in ordine alla stima dell'immobile di cui al lotto 1) effettuata nella relazione peritale già depositata.

- 2. “Sempre in ordine al lotto 1) alle pag. 9-10, il CTU ha evidenziato la presenza di irregolarità sanabili con una sanzione pecuniaria pari a € 516,00 senza tuttavia specificare i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per l'aggiornamento della planimetria catastale, l'eventuale ripristino dello stato dei luoghi, nonché per la relazione asseverata dal tecnico abilitato da presentare al Comune per l'eventuale regolarizzazione”.**

Per rispondere in maniera esauriente a questo punto è necessario premettere quanto di nuovo è in vigore oggi in Sicilia in tema di edilizia e, nella fattispecie, in tema di opere interne. Quanto, infatti, riportato nella relazione peritale in merito alla procedura da adottare per la regolarizzazione delle difformità rilevate nella distribuzione interna dell'immobile al lotto 1) rispetto alla planimetria catastale, oggi non è più applicabile in quanto in data 19/08/2016 è entrata in vigore in Sicilia la L.R. n. 16/2016 che recepisce il DPR 380 del 2001 ovvero il cosiddetto “Testo Unico dell'Edilizia”.



La L.R. 16/2016, tra le altre cose, ha ridefinito gli interventi di edilizia libera soggetti a semplice comunicazione di inizio lavori (di seguito CIL) eliminando per alcune tipologie di interventi l'obbligo di presentazione della relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato.

Tra gli interventi di edilizia libera soggetti a semplice CIL rientrano anche le difformità descritte nella relazione peritale, sia nel caso del loro mantenimento sia nel caso del ripristino dello stato dei luoghi e quindi di demolizione. Ciò ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b) della L.R. 16/2016 che di seguito si riporta:

*"2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione anche per via telematica [...] i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:*

*b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. [...] Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse."*

La CIL dovrà essere predisposta, anche dall'aggiudicatario, a mezzo di apposita modulistica redatta dall'Area Servizi Urbanistici e Territorio del Comune di Riesi, come specificato nel comunicato del 15/09/2016 emesso dallo stesso Comune. Nel caso in specie, trattandosi di opere che sono state già eseguite e complete, è prevista una sanzione pecuniaria nella misura di cui al comma 5 dell'art. 3, L.R. 16/2016, che di seguito si riporta:

*"5. La mancata comunicazione di inizio lavori di cui al comma 2 [...], comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione".*

Atteso quanto sopra, per regolarizzare le difformità rilevate nella distribuzione interna dell'immobile al lotto 1) l'aggiudicatario ha due distinte possibilità con relativa stima dei costi da sostenere:

1. Mantenere i due tramezzi difformi presentando al Comune una CIL in edilizia libera ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b), L.R. 16/2016, corrispondere la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 e provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile con un costo pari, a parere della scrivente, a € 450,00 (in dettaglio: € 400,00 per il compenso al tecnico abilitato e € 50,00 per il tributo catastale). Il costo totale della regolarizzazione ammonta in questo caso a circa **€ 1.450,00**.
2. Ripristinare lo stato dei luoghi presentando al Comune una CIL in edilizia libera ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. b), L.R. 16/2016, e provvedere alla demolizione dei due tramezzi difformi. In tal caso non è necessario modificare la planimetria catastale e le



spese stimate a corpo per la demolizione, a parere della scrivente, sarebbero pari a circa € 300,00 comprensivi del trasporto in discarica del materiale di risulta. In questo caso non è prevista alcuna sanzione pecuniaria in quanto le opere di demolizione avrebbero inizio successivamente alla presentazione della CIL in edilizia libera.

2. “Quanto al lotto n. 2) il nominato CTU ha rilevato che allo stato l’immobile non è dotato di certificato di agibilità e attualmente è accatastato sotto la categoria C2 ma viene di fatto utilizzato per l’attività di bar. In relazione al cambio di destinazione viene rappresentato che è in corso il rilascio dell’autorizzazione i cui costi vengono quantificati in maniera generale e non dettagliata in complessivi € 2.500,00 (cfr. pag. 16). Rappresenta il delegato l’opportunità di richiamare il perito affinché riferisca al GE se l’iter autorizzativo è stato portato a compimento, se la detta circostanza influisce e in che termini sulla stima dell’immobile, se nel caso in cui l’autorizzazione non sia stata ancora rilasciata la mancanza del certificato di agibilità possa rappresentare un ostacolo in tal senso; anche in tal caso valutando le eventuali conseguenze nel prezzo di stima”.

A seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Riesi in data 21/11/2016 ho appurato che l’iter amministrativo relativo al rilascio del cambio di destinazione d’uso da categoria C2 (magazzino/deposito) a categoria C1 (attività commerciale) per l’immobile al lotto 2 è concluso e che il titolo autorizzativo ad esso relativo è stato rilasciato in data 21/01/2016 e si allega alla presente.

La variazione della destinazione d’uso è stata altresì registrata in catasto e a seguito di ciò i dati catastali aggiornati dell’immobile sono i seguenti:

#### DATI CATASTALI

Dati di classamento									
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
35	325	9		C1	03	20 mq	28 mq	187,78	Terra

La ricevuta di avvenuta variazione catastale, unitamente alla planimetria aggiornata dell’immobile, sono allegate alla presente.

Relativamente all'immobile di cui sopra, adibito ad attività commerciale, in data 08/09/2016 è stato altresì rilasciato il Certificato di Agibilità N. 10/2016. Anche tale certificato è allegato alla presente.

Il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso ed il successivo rilascio del certificato di agibilità influisce sulla stima dell'immobile, pertanto, alla luce di quanto avvenuto successivamente al deposito dell'elaborato peritale si riporta di seguito la descrizione del bene che compone il lotto 2 e la sua valutazione ad oggi.

## LOTTO 2

- Bene N° 2 – Locale commerciale ubicato a Riesi (CL) - Viale Don Bosco, s.n.c.

Trattasi di un locale commerciale di circa 28 mq di superficie commerciale adibito a bar, composto un vano con doppi servizi igienici, sito al piano terra di un fabbricato per civile abitazione che consta di tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Riesi (CL), con ingresso principale dal Viale Don Bosco e con accesso laterale dal Viale Sardegna. La zona in cui il bene ricade è urbanizzata, caratterizzata da abitazioni di tipo civile ed è dotata di tutti i principali servizi pubblici, urbani e civici. Gli identificativi catastali dell'immobile sono i seguenti: Fg 35, part. 325, sub 9, categoria C1, rendita € 187,78. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

## STIMA LOTTO 2

Il valore unitario di mercato è stato desunto sia da comparazioni di compravendite di beni analoghi effettuate nella stessa zona in cui il bene ricade, sia dalle quotazioni della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Deposito Riesi (CL) - Viale Don Bosco, s.n.c.	28,60 mq	750,00 €/mq	€ 21.450,00	100,00	€ 21.450,00
Totale lotto:					€ 21.450,00

**Valore finale di stima: € 21.450,00**



In ottemperanza a quanto richiesto dal G.Es., si rassegnano le presenti note integrative alla relazione di stima precedentemente depositata.

Si allegano:

1. Autorizzazione Edilizia per il cambio di destinazione d'uso;
2. Denuncia di variazione catastale e planimetria dell'immobile;
3. Certificato di Agibilità N. 10/2016;
4. Parcella onorario e spese.



Caltanissetta, 02/12/2016

L'esperto  
Arch. Raffaella Rosa Riggi

