

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

ING. ROBERTO CRAPANZANO

Via IV Novembre n.97 - 94012 Barrafranca (EN)

cell. 329/9808596 - e-mail: robertocivil88@gmail.com

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n. 27/2016 PROMOSSO DA
CONTRO

R.G. Es. Imm. n. 27/2016

CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DI STIMA

depositata in data 20/06/2016

Giudice Dott. Nunzio Noto

Luogo e data

Barrafranca, 29/04/2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Roberto Crapanzano

TRIBUNALE DI ENNA – ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n. 27/2016 R. G. Es.
Giudice: Dott. Nunzio Noto
Causa promossa da
contro

Il sottoscritto Ing. Roberto Crapanzano, regolarmente iscritto all'albo A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna – settore civile ambientale – al n. A 738 a), è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati in data 09/05/2016 nella causa di cui sopra (individuata al n. 27/2016 R.G. Es. Imm.) dal Giudice Dott. Nunzio Noto ed ha prestato giuramento dinnanzi al Cancelliere dell'Ufficio in data 21/05/2016, contestualmente al conferimento dell'incarico.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Nunzio Noto ha disposto che il sottoscritto esperto Ing. Roberto Crapanzano risponda ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dell'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc..) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc...);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art.13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 Agosto 2005, n.192 e successive modifiche ed integrazioni;

- r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- s) verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

La risposta ai suddetti quesiti è contenuta nella Relazione di stima depositata dal sottoscritto in data 20/06/2016.

In data 13/03/2017 il sottoscritto Esperto viene richiamato dal Giudice Esecutore Dott. Nunzio Noto allo scopo di avere chiarimenti in merito al quesito h), in particolare agli oneri di sanatoria.

ASTE
GIUDIZIARIE® CHIARIMENTIASTE
GIUDIZIARIE®

Fermo restando quanto indicato al quesito h) della Relazione di stima, **la modifica sostanziale rispetto l'ultima C.E.** (Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica Prat. n. 50/83, Prot. n. 5932 del 23/09/1983, domanda presentata dalla Società Casale Edoardo & C. s.r.l., quale Variante alla distribuzione interna, in riferimento alle precedenti C.E.) è quella della **chiusura di una parte della terrazza laterale tramite pannelli coibentati rimuovibili allo scopo di realizzare una nuova camera da letto.**



Fig.1: Camera da letto realizzata

Le irregolarità riscontrate sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'ex art.13 L.47/85 oggi art.14 L.16/2016 "Recepimento con modifiche dell'art.36 "Accertamento di conformità" del D.P.R. n.380/2001", in quanto risultano conformi alla normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento della loro realizzazione e ad oggi, fermo restando, tuttavia, il rispetto di ogni altra norma del settore; infatti, come si evince dal P.R.G. Comunale, essendo gli indici ed i parametri edificatori rimasti i medesimi di quelli già espressi al Piano Particolareggiato secondo cui venne realizzato il complesso, la cubatura totale consentita è rimasta invariata. Quindi stando al computo volumetrico riportato nella relazione tecnica allegata all'ultima C.E. (all.5 della Relazione di stima), si evince che era, ed è, ancora disponibile un buon margine di volume realizzabile sulla particella.

Per quanto riguarda i costi, in base ancora ai precedenti articoli si dispone che: "il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, [...]. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso".

Dalla valutazione dei seguenti aspetti:

- il costo dei lavori pari a circa 8.209,89 € per la realizzazione della suddetta camera da letto, considerando tutte le parti di chiusura, gli accessori e le finiture, di cui si allega il computo metrico estimativo;
- l'incidenza totale sul costo di costruzione del **6,10%**, data dalla somma dei seguenti parametri (valori desunti dal regolamento edilizio comunale):
 - la classe dell'edificio (N.10), incidenza del 5,40%
 - la tipologia dell'edificio (a più di 4 piani), incidenza del 0,20%
 - la destinazione d'uso della zona in cui è costruito il condominio (zona "B"), incidenza del 0,50%

si è calcolato il **contributo di costruzione** pari a $8209,89 \times 6,10\% = 500,80$ €, che raddoppiato ammonta a 1001,60 €: questo è il costo da pagare come oblazione (oneri di sanatoria) per il **rilascio del permesso in sanatoria**. Tuttavia, è necessario precisare che per avere il rilascio del suddetto permesso bisogna cambiare anche la destinazione d'uso del vano ricavato, poiché questo ha un'altezza inferiore a 2,80 m e non rispetta i parametri igienico sanitari per la destinazione d'uso attuale di camera da letto: questo comporterebbe un'ulteriore spesa di circa 1500,00 € (per l'aggiornamento catastale etc...), per un totale di 2501,60 €.

In caso contrario l'abuso non sarebbe sanabile e ciò comporterebbe la rimozione del vano creato.

Per quanto riguarda le rimanenti modifiche elencate al quesito a) ed h) della Relazione di stima:

- trasformazione del bagno in ripostiglio (differenza rispetto la planimetria catastale)
- spostamento della cucina nel locale di sgombero e al suo posto è stato realizzato il salone, rimuovendo inoltre da qui quello che avrebbe dovuto essere un ripostiglio ed il tramezzo divisore (differenza sia rispetto la planimetria catastale sia rispetto la C.E.)
- variazioni ad alcune aperture, esterne ed interne

rientrano nell'applicabilità dell'art.3 L.16/2016 "Recepimento con modifiche dell'art.6 "Attività edilizia libera" del D.P.R. n.380/2001" commi 2, 3, 4, 5; in particolare, secondo quest'ultimo comma, ovvero la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 3, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1000,00 €.

In definitiva, al valore dell'immobile stimato a 65.000,00 €, bisogna aggiungere i seguenti costi per la regolarizzazione delle difformità:

- 1) 2.501,60 € per la camera da letto
- 2) 1.000,00 € per le modifiche al bagno, cucina, tramezzature e variazioni alle aperture

per un totale di 3.501,60 €.



M = Lav. a Misura - C = Lav. a Corpo - E = Economia

Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
1 5.6 (C)	Pavimento in piastrelle in monocottura, di 1a scelta con s... ro per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte.							
	Sommano (al m²)	17,600				17,60		
						17,60	46,80	823,68
2 9.1.1 (C)	Intonaco civile per interni dello spessore complessivo no... istero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.							
	Sommano (al m²)	56,800				56,80		
						56,80	20,10	1,141,68
3 9.2.4 (C)	Fornitura e posa in opera di strato di finitura per inter... etta regola d'arte, secondo le indicazioni del produttore.							
	Sommano (al m²)	16,300				16,30		
						16,30	31,20	508,56
4 12.6.5.7 (C)	Fornitura e posa in opera di pannello isolante termoacust... l'opera completa a perfetta regola d'arte. Spessore 80 mm.							
	Sommano (al m²)	18,000				18,00		
						18,00	31,60	568,90
5 12.3.4 (C)	Fornitura e posa in opera di controsoffitto in cartongess... itro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.							
	Sommano (al m²)	18,000				18,00		
						18,00	37,00	666,00

Firmato Da CRAPANZANO ROBERTO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 61c40b7a05a94c67dc23fe792166f73f



Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
6 8.1.10.3 (C)	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni del tipo ... smittanza termica complessiva non superiore a 2,2 W/(m²K)							
		2,870				2,87		
	Sommano (al m²)					2,87	369,40	1.060,18
7 21.2.3 (C)	Muratura di mattoni pieni e malta avente le caratteristiche ... o altro occorre per dare l'opera completa a regola d'arte.							
		1,500				1,50		
	Sommano (al m²)					1,50	849,70	1.274,55
8 14.1.11.1 (C)	Punto presa di corrente bipasso 2x10/16 A, realizzato con ... elettrici ed ogni altro onere. Conduttori sezione 2,5 mm²							
		1,000				1,00		
	Sommano (cad.)					1,00	40,10	40,10
9 14.1.1.2 (C)	Derivazione per punto luce semplice, interrotto o commuta ... minuteria ed ogni altro onere. Conduttori sezione 2,5 mm²							
		1,000				1,00		
	Sommano (cad.)					1,00	25,80	25,80
10 12.6.5.7 (C)	Fornitura e posa in opera di pannello isolante termoacustico ... l'opera completa a perfetta regola d'arte. Spessore 80 mm.							
		13,500				13,50		
	Sommano (al m²)					13,50	31,60	426,60
11 9.2.4	Fornitura e posa in opera di strato di finitura per inter ... etta regola d'arte, secondo le indicazioni del produttore.							

Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt / Pesì			
(C)								
		29,800				29,80		
	Sommano (al m²)					29,80	31,20	929,76
12 11.3.6 (C)	Tinteggiatura per interni con pittura all'acqua a base di ... corre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte							
		47,400				47,40		
	Sommano (al m²)					47,40	15,70	744,18
	(Totale Lavorazioni + Sicurezza di fase) = Totale Computo							8.209,89
QUADRO RIEPILOGATIVO GENERALE								
	Totale Lavorazioni							€ 8.209,89
	Totale Sicurezza Speciale							€ 0,00
	Totale progetto							€ 8.209,89
QUADRO RIEPILOGO PER CAPITOLI E SOTTOCAPITOLI								
	---							€ 8.209,89
	---							€ 8.209,89
	Totale Capitolo --- €							€ 8.209,89
QUADRO RIEPILOGATIVO PER CATEGORIE DI LAVORI								
	< Categoria non definita >							€ 8.209,89

