

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDIMENTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N.222/2019 R.G.E.

PROMOSSO DA: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO

NEI CONFRONTI DI: CRISCIONE MARIA

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

**IL C.T.U
DOTT. ING. VANESSA PARISI**



1. Premessa

A seguito dei rilievi mossi dall'avv. Sergio Spinoso, in sostituzione dell'Avv. Maugeri, per il creditore procedente circa "...l'incompletezza dei chiarimenti forniti dall'esperto in ordine ai costi per l'ottenimento dell'agibilità, nonché in ordine all'esistenza in concreto delle condizioni", Il G.E., con provvedimento del 17/02/2023, disponeva il richiamo della sottoscritta, già CTU nell'ambito della procedura esecutiva in oggetto, per il deposito di un ulteriore elaborato integrativo, *in ordine alla sussistenza o meno dei requisiti per ottenere il certificato di agibilità (rectius segnalazione certificata di agibilità, cfr. art. 24 DPR 380/2001 e ss.), nonché i relativi costi, da portare in detrazione dal valore di stima.*

2. Precisazioni in ordine ai chiarimenti forniti in data 9/09/2020

Prima di relazionare in ordine a quanto richiesto con il presente mandato integrativo, la sottoscritta ritiene doveroso dover precisare quanto segue.

Con provvedimento del 8/07/2022 il G.E. richiamava la sottoscritta affidando il seguente mandato integrativo:

Il giudice dell'esecuzione

Dispone che l'esperto stimatore nominato provveda ad integrare la perizia di stima con le indicazioni in ordine al certificato di abitabilità;

assegna a tal fine termine di giorni 90;

RINVIA per esame e verifica del superamento delle criticità rilevate dal professionista delegato all'udienza del **17.2.2023**, ore 9:45.

Si comunichi all'esperto stimatore nominato.

Il giudice dell'esecuzione
Maria Cristina Di Stazio

La sottoscritta al fine di verificare quali fossero "...le indicazioni in ordine al certificato di abitabilità" da fornire, non espressamente richieste nel mandato integrativo, ha fatto riferimento a quanto richiesto al punto VI del mandato principale del 9/01/2020.

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

Come è possibile vedere al punto VI del mandato viene richiesto semplicemente di verificare **l'esistenza della dichiarazione di agibilità** ed è questo che la sottoscritta ha verificato presso l'Ufficio Tecnico di Rosolini, relazionandone al G.E.

Evidenza ancora che al successivo punto del VII del mandato viene richiesto, in caso di accertata irregolarità urbanistica, di verificare la possibilità di presentare istanze di condono ed il calcolo dei costi per il conseguimento del titolo e non anche la verifica della sussistenza delle reali condizioni per l'ottenimento dell'agibilità e la quantificazione dei relativi costi:

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

Ne consegue, pertanto, che i chiarimenti forniti dalla sottoscritta nella precedente relazione integrativa del 9/09/2022, contrariamente ai rilievi mossi dall'Avv. Sergio Spinoso, non sono da ritenersi incompleti in ordine "*...ai costi per l'ottenimento dell'agibilità, nonché in ordine all'esistenza in concreto delle condizioni*" in quanto tali aspetti non costituivano oggetto dei mandati assegnati in data 9/01/2020 e 8/07/2022.

3. Relazione integrativa in ordine al mandato del 17/02/2023

Al fine di attestare l'agibilità di un immobile mediante deposito di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R.380/2001 occorre verificare la sussistenza dei seguenti requisiti:

- conformità urbanistica con riferimento all'ultimo titolo autorizzativo
- conformità catastale
- esistenza del certificato di idoneità statica o sismica relativo alla struttura dell'intero edificio in cui l'immobile ricade
- esistenza della dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi dell'art. 7, comma 1 D.M.37 del 22/01/2008 o ai sensi della 1.46/90
- esistenza certificazione APE.

Con riferimento a quanto sopra specificato è possibile rilevare che l'immobile in questione, risulta al momento dotato del solo requisito costituito dalla certificazione APE.

Come già stato evidenziato nella relazione del 26/07/2021, risulta infatti non conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

Risulta inoltre privo del certificato attestante l'idoneità della struttura portante che nel caso in questione, in considerazione dell'epoca dell'abuso dichiarata nella concessione edilizia (1966), è un certificato di idoneità statica.

Risulta inoltre privo dei certificati di conformità relativi agli impianti tecnologici.

Le difformità catastali ed urbanistiche, come già quantificato nella relazione del 26/07/2021, potranno essere eliminate per un costo stimato in complessivi € 2.600,00.

Il certificato di idoneità statica potrà essere redatto da un tecnico per un costo attendibilmente stimato in € 1.000,00 ed il deposito della SCA potrà essere effettuato per un costo stimato in complessivi € 1.500,00.

Rimangono infine non quantificabili le spese occorrenti per l'attestazione della conformità degli impianti, idrico ed elettrico, che resta subordinata alla verifica degli stessi da parte di una ditta specializzata la quale potrà valutare se siano già rispondenti alle norme o se occorre effettuare eventuali interventi di adeguamento, quantificandone i relativi costi.

Quanto sopra ad assolvimento dell'incarico integrativo del 17/02/2023.

Siracusa, 14 marzo 2023

Il C.T.U. (Dott. Ing. Vanessa Parisi)

