TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione II - Esecuzioni immobiliari

Procedura n. 29/2019 R.G. Es. promossa da ARAGORN NPL 2018 S.r.l.

Contro [redacted]

G.E. Dott.ssa C. Cultrera

RELAZIONE CHIARIMENTI

1. Premessa

All'udienza del 17/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, in sostituzione del precedente esperto, al fine di rendere i chiarimenti richiesti "*con riguardo alle circostanze evidenziate dal professionista delegato nella relazione depositata in data 06/06/2023, unitamente a quanto già richiesto all'esperto con provvedimento del 12/05/2023*".

Esaminati gli atti della procedura, avviate le operazioni di sopralluogo in data 09/02/2024 previo formale avviso delle parti, proseguite le stesse il 19/02/2024 ed il 26/02/2024 (all. 1), acquisita la documentazione relativa ai titoli autorizzativi edilizi non presenti nella relazione redatta dal precedente esperto (all. 2-3) ed effettuati tutti i necessari accertamenti, il sottoscritto espone adesso quanto segue.

2. Chiarimenti richiesti

Nella relazione del 06/06/2023 il Professionista delegato richiedeva il richiamo dell'esperto affinché:

"1. fornisca chiarimenti in ordine alla seguente circostanza:

a. se per ogni tipologia delle regolarizzazioni specificate in seno alla relazione di stima, l'aggiudicatario possa procedere con regolarizzazione / sanatoria per singolo bene immobile, oppure se la regolarizzazione debba necessariamente interessare l'intero stabile sul quale insiste / insistono il bene / i beni;

2. quanto alla stima dei beni, e, quindi, al fine di individuare il corretto prezzo base:

a. quantifichi il prezzo di stima per ogni singolo bene immobile pignorato al netto delle spese per regolarizzazioni / sanatorie;

b. quanto agli immobili pignorati contraddistinti con SUB 5,6,7,8 (ora unico SUB 37), chiarire se va considerata la stima "rideterminata" in €. 824.920,71 (del 29/01/2021), oppure quella "adeguata eseguita nella relazione depositata il 27.01.2020" di €. 738.200,00.

3. ove si volesse procedere alla vendita degli immobili contraddistinti con sub 13 e sub 14 in quattro lotti, come proposto dall'Esperto:

a. Fornire chiarimenti in ordine alla fattibilità e/o legittimità del frazionamento dei detti sub relativamente ai rispettivi piani primo e secondo, e relativo iter che un eventuale aggiudicatario dovrebbe porre in essere al fine di sanare la mancata corrispondenza degli appartamenti alla Concessione Edilizia n. 301/08 rilasciata dal Comune di Siracusa e alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

b. Iter / fattibilità / legittimità del trasferimento immobiliare da parte del Tribunale, rispetto a due lotti individuati con un unico "SUB", distinti solo dal piano (primo e secondo)."

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con provvedimento del 12/05/2023, il Giudice dell'Esecuzione disponeva inoltre il richiamo dell'esperto in relazione all'immobile contraddistinto al foglio 30, particella 1166 sub 24, "*per verificarne lo stato alla luce degli interventi effettuati, al fine di rideterminarne il valore o di quantificare le spese per il ripristino dello status quo ante.*"

3. Primo chiarimento

Nella relazione di stima redatta dal precedente esperto, Arch. Sonia Di Giacomo, in data 20/01/2020, le spese di regolarizzazione dei singoli immobili sono state calcolate solo per gli appartamenti distinti dai sub 13 e 14 avendo accertato una configurazione diversa sia da quella approvata con la concessione edilizia n. 337/2011, sia da quella rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto.

Ciascuno dei due appartamenti, infatti, previsto su due piani, è risultato suddiviso in due distinti ed autonomi appartamenti, uno sito al primo piano e l'altro al secondo piano con annessi locali sottotetto.

Il valore di stima calcolato dall'esperto teneva però conto solo dei costi di regolarizzazione catastale, valutati per ciascun nuovo immobile in € 750,00, senza tener conto dei costi di regolarizzazione urbanistica.

Le criticità relative a questi due appartamenti sono affrontate nel seguito della presente relazione, in risposta al quarto chiarimento.

Per quanto riguarda i "*lavori da eseguire*" all'interno dei singoli immobili riportati nella tabella di sintesi delle stime elaborata dal precedente esperto, si chiarisce che si tratta solo di una "informazione" sullo stato di completezza degli immobili. Il valore individuato dall'esperto è, infatti, riferito alle condizioni interne rilevate al momento dei sopralluoghi.

In ordine alla voce "*ulteriori spese da sostenere*", si chiarisce che si tratta di una previsione dei costi che gli acquirenti dovranno ancora sostenere per:

A. rilascio di una nuova concessione edilizia che consenta il completamento dei lavori non ancora eseguiti, essendo ormai scaduta la concessione edilizia n. 377/2011;
B. completamento della facciata lato ovest;
C. acquisizione del certificato di agibilità;
D. acquisizione del certificato di prevenzione incendi relativo al piano seminterrato e adeguamento alla normativa vigente;
E. installazione e collaudo dei due ascensori mancanti;
F. collaudo dei due ascensori esistenti.

Riguardo a quest'ultima voce di costo si precisa che in realtà questa riguarda il solo ascensore a servizio degli immobili con accesso dal civico 62.

Il precedente esperto, pur avendo individuato tipologia di spesa, particelle interessate per ogni singola tipologia e relativi costi, comprensivi di spese tecniche, imposte e diritti di segreteria, riteneva di non potere ripartire questi ultimi in quanto non si era ancora costituito il condominio e non erano quindi disponibili le quote millesimali ufficiali.

In questa sede, a fronte della specifica richiesta del Professionista delegato, si propone di ripartire le singole spese fra gli immobili interessati, così come individuati dal precedente esperto, in proporzione alla loro superficie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si riporta di seguito la tabella delle spese elaborata dall'Arch. Di Giacomo, integrata con l'indicazione delle superfici complessive degli immobili interessati per ogni singola tipologia, considerati anche gli immobili estranei alla procedura.

	Tipologia spese	Importo	Sub interessati	Sup. tot. sub interessati
A	Rilascio nuova concessione edilizia per completamento lavori (ultima concessione scaduta il 30.11.2016)	5.000,00 €	Tutte le unità	3467,10
B	Completamento della facciata lato ovest	20.000,00 €	Tutte le unità	3467,10
C	Acquisizione del certificato di agibilità	15.000,00 €	Tutte le unità	3467,10
D	Acquisizione del certificato di prevenzione incendi relativo al piano seminterrato e adeguamento alla normativa vigente.	15.000,00 €	17,18,19,20,21, 22,23,24,25,**26**	856,00
E	Installazione e collaudo dei due ascensori mancanti (civici 68 e 74)	30.000,00 €	17,18,20,21,9,10, 11,12	1152,12
F	Collaudo ascensore (civico 62)	3.000,00 €	22, 23, 13, 14	555,37

Totale spese = 88.000,00 €

I costi che competono ai singoli immobili saranno indicati nella tabella finale di sintesi riportata al termine della presente relazione, dovendosi tenere conto delle modifiche da apportare ai valori di alcuni immobili in risposta ai prossimi quesiti.

4. Secondo chiarimento

Riguardo al punto a) si rimanda alla tabella finale di sintesi di cui sopra.

Riguardo al punto b), esaminata la relazione di stima del precedente esperto e la risposta da quest'ultimo resa, con relazione del 29/01/2021, alle osservazioni sollevate dalle parti, si ritiene che il valore dell'immobile di piano terra attualmente individuato in catasto al foglio 30, p.lla 1166 sub 37, ex sub 5-6-7-8 (all. 4) sia quello rideterminato in complessivi € 824.920,71 considerato che lo stesso è stato completato in forza dei lavori di cui alle CILA del 03/01/2019 e del 01/08/2019.

Si ritiene però necessario modificare il suddetto valore a seguito di una lieve modifica della distribuzione interna accertata dallo scrivente nella sala destinata alla MRI, che rende l'attuale stato di fatto non conforme sia alla configurazione asseverata con l'ultima CILA del 01/08/2019 (all. 3), sia a quella rappresentata nella planimetria depositata in catasto (all. 5).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valutati rispettivamente in € 2.000,00 ed in € 600,00 i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivi di spese tecniche, oblazioni, diritti ed imposte, il valore finale dell'immobile è nuovamente così rideterminato:

€ (824.920,71 – 2.000,00 – 600,00) = € 822.321,00 (arr.)

Appare infine opportuno evidenziare che detto importo, secondo le valutazioni del precedente esperto, è stato calcolato tenendo conto del valore delle opere eseguite per condurre l'immobile dallo stato rustico a quello attuale, stimato in € 421.720,00 (arr.).

5. Terzo chiarimento

Riguardo alle criticità evidenziate dal Professionista delegato relativamente alla vendita degli appartamenti distinti in catasto al foglio 30, p.lle 1166 sub 13 e sub 14, si ritiene che l'attuale situazione dei luoghi possa essere regolarizzata catastalmente, urbanisticamente e anche per quanto riguarda gli aspetti legati al rispetto della normativa sismica, purché le nuove quattro unità immobiliari derivate dall'avvenuto frazionamento delle due unità originarie siano accorpate in un unico lotto di vendita e che sia preventivamente effettuata la regolarizzazione catastale.

Tale condizione deriva dalla circostanza che la pratica di regolarizzazione urbanistica dovrà necessariamente essere unica interessando parti comuni a tutte e quattro le nuove unità; il frazionamento e le conseguenti modifiche della distribuzione interna dovranno invece essere regolarizzate prima della vendita in modo da potere essere autonomamente identificate.

In tale evenienza i costi complessivi di regolarizzazione, comprensivi di spese tecniche, oblazioni, diritti ed imposte, sono attendibilmente così determinati:

- regolarizzazione catastale = € 3.000,00
- regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 = € 8.000,00
- regolarizzazione strutturale = € 4.000,00

Il costo complessivo di regolarizzazione ammonta ad € 15.000,00.

Il valore attuale degli immobili in esame, ferme restando le condizioni di vendita sopra indicate, è pertanto di seguito rideterminato, tenuto conto anche della riduzione di superficie dell'appartamento di secondo piano in corrispondenza del sub 14, effettuata per consentire l'accesso ad entrambi gli appartamenti di ultimo piano:

- mq (83,55 + 65 x 0.25) x €/mq 1.500,00 - € 15.000,00 / 4 = € 145.950,00 (sub 13 p. 1°)
- mq (92 + 67,10 x 0,30 +30,70 x 0,25) x €/mq 1.500,00 - € 15.000,00 / 4 = € 175.958,00 (sub 13 p. 2°)
- mq (83,55 + 40 x 0.25) x €/mq 1.500,00 - € 15.000,00 / 4 = € 136.575,00 (sub 14 p. 1°)
- mq (78+70,70 x 0,30) x €/mq 1.200,00 +24 x 0,25 x €/mq 1.500,00 - € 15.000,00 / 4 = € 133.302,00 (sub 14 p. 2°)

6. Quarto chiarimento

Nel corso del sopralluogo richiesto dal G.E. per rilevare lo stato del deposito al piano interrato distinto in catasto al foglio 30, p.lla 1166 sub 24, è stata accertata la realizzazione di opere di rinforzo di una parte del solaio di copertura, costituite da un setto ed una piastra di base in c.a. e da una serie di puntelli metallici, come da foto di seguito riportate (foto 1-2-3).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

foto 1

foto 2

foto 3

La zona di solaio rinforzata corrisponde, a livello del soprastante piano terra, al calpestio della sala MRI del poliambulatorio ove risulta collocato un pesante macchinario diagnostico.

Le opere di rinforzo riducono la funzionalità del deposito non consentendo l'accesso agli autoveicoli e riducendo lo spazio utilizzabile.

Per le stesse opere non sono stati rinvenuti né il titolo autorizzativo edilizio né il previsto deposito di progetto presso il competente ufficio del Genio Civile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ai fini della vendita, trattandosi di un intervento che riguarda il solaio in comune con il soprastante poliambulatorio, si ritiene necessario accorpare quest'ultimo ed il deposito in un unico lotto.

Il valore dell'immobile, ad avviso dello scrivente, deve inoltre essere rideterminato in relazione alla ridotta funzionalità ed ai costi che occorrerà sostenere per regolarizzare le nuove opere di rinforzo sia dal punto di vista urbanistico che strutturale.

Questi ultimi sono stimati in circa € 5.000,00, comprensivi di spese tecniche, prelievi di campioni, oblazioni, diritti ed imposte.

La riduzione di valore per ridotta funzionalità è invece stimata considerando un attendibile deprezzamento della zona coinvolta dalle opere di rinforzo, come segue:

mq 45 x €/mq 500,00 x 0,70 = € 15.750,00

Il valore finale del deposito resta pertanto così rideterminato:

mq 141 x €/mq 500,00 - € 15.750,00 - € 5.000,00 = € 49.750,00

7. Nuova sintesi finale dei valori

Sez.	Sub.	Sup.	Valore stimato	Tipologia spese ancora da sostenere	Importo spese ancora da sostenere
1	17	73	36.500,00 €	A, B, C, D, E	4.022,26 €
2	18	86	43.000,00 €	A, B, C, D, E	4.738,55 €
3	20	71	35.500,00 €	A, B, C, D, E	3.912,06 €
4	21	66	33.000,00 €	A, B, C, D, E	3.636,56 €
5	22	66	33.000,00 €	A, B, C, D, F	2.274,51 €
6	23	71	35.500,00 €	A, B, C, D, F	2.446,82 €
7	25	60	30.000,00 €	A, B, C, D	1.743,62 €
8	19	136	68.000,00 €	A, B, C, D	3.952,21 €
9	24	141	**49.750,00 €**	A, B, C, D	4.097,51 €
10	2	119	107.100,00 €	A, B, C	1.372,91 €
11	3	117	105.300,00 €	A, B, C	1.349,83 €
12	4	117	105.300,00 €	A, B, C	1.349,83 €
13	37	448	**822.321,00 €**	A, B, C	5.168,58 €
14	9	192,50	211.795,00 €	A, B, C, E	7.233,21 €
15	10	230,22	252.306,00 €	A, B, C, E	8.650,77 €
16	11	213,80	320.692,00 €	A, B, C, E	8.033,58 €
17	12	219,61	241.351,00 €	A, B, C, E	8.251,90 €
18	13	99,80	**145.950,00 €**	A, B, C, F	1.690,50 €
19	13	119,81	**175.958,00 €**	A, B, C, F	2.029,36 €
20	14	93,55	**136.575,00 €**	A, B, C, F	1.584,63 €
21	14	105,21	**133.302,00 €**	A, B, C, F	1.782,14 €
22	16	188,92	283.380,00 €	A, B, C	2.179,57 €

Gli importi evidenziati in grassetto sono quelli rideterminati dallo scrivente.

Siracusa, 19 maggio 2024

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. SIRACUSA
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA
N. 1009
Sez. A

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegati

1. Verbale operazioni peritali
2. C.E. 337/2011 e relativi allegati
3. CILA 01/08/2019 e relativi allegati
4. Visura catastale SR foglio 30, p.lla 1166 sub 37
5. Planimetria catastale SR foglio 30, p.lla 1166 sub 37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009