

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 N.2

1. Premessa

La presente relazione ha ad oggetto gli ulteriori chiarimenti richiesti, a seguito del deposito della relazione del 19/05/2024, sia dal Professionista delegato, [REDACTED], sia dall'Avv. [REDACTED], nell'interesse [REDACTED].

2. Risposta ai chiarimenti richiesti dal P.d. in ordine alle spese ed alla stima dei beni

Occorre preliminarmente evidenziare che tutte le spese individuate dal precedente stimatore ed indicate con le sigle da A ad F nella relazione di stima del 27/01/2020 non riguardano la regolarizzazione urbanistica o catastale delle unità immobiliari pignorate, avendo l'esperto accertato la loro sostanziale conformità (con la sola esclusione di quelle censite al foglio 30, p.lla 1166, sub 13 e 14).

Si ritiene pertanto che le suddette spese siano state indicate e sommariamente quantificate al solo fine di offrire informazioni utili per l'acquirente, pur se non espressamente previsto nel mandato di cui all'ordinanza di nomina dell'esperto che richiede la sola quantificazione degli eventuali costi di regolarizzazione/sanatoria.

Dovrà quindi valutarsi se nell'avviso di vendita, rimanendo confermati i valori di stima riportati nella relazione del 27/01/2020, sia sufficiente indicare la categoria di spese individuate dal precedente esperto, la stima "di massima" delle stesse nella loro totalità, con l'eventuale ulteriore indicazione delle altre unità immobiliari facenti parti dell'edificio che saranno "attendibilmente" coinvolte nella ripartizione della spesa.

Qualora si riterrà comunque necessario indicare la "presunta" quota di spese prevista a carico di ogni unità immobiliare, si forniscono di seguito i seguenti ulteriori chiarimenti.

Spesa A

La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 5.000,00 prevedendo il rilascio di un'unica concessione edilizia relativa sia al completamento degli interni di alcune unità immobiliari sia al completamento di alcune parti comuni. Era altresì previsto, ai fini della ripartizione della spesa, il coinvolgimento di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.

Si ritiene che l'aggiudicatario sarà legittimato a presentare, limitatamente alla propria unità immobiliare, la pratica edilizia relativa al solo completamento delle opere interne. In tal caso, il costo previsto per la presentazione della singola pratica è adesso presuntivamente stimato in € 1.500,00 comprensivo di spese tecniche, diritti ed imposte. Dalla relazione di stima del precedente esperto le unità immobiliari interessate sono quelle distinte dai subalterni 2-3-4-9-10-12-14-16.

Per il completamento delle parti comuni dell'edificio si ritiene invece che la relativa pratica edilizia debba coinvolgere tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, non essendo il singolo acquirente legittimato a presentarla. Il costo, presuntivamente stimato in € 2.500,00 comprensivo di spese tecniche, diritti ed imposte, "potrebbe" essere ripartito, in assenza di tabelle millesimali, in proporzione alla superficie di ciascuna unità rispetto alla superficie complessiva, considerando anche le unità non oggetto della procedura esecutiva, pari a mq 3.467,10.

Per la presentazione delle due pratiche edilizie non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto ma senza il completamento delle opere interne e delle opere comuni non sarà possibile presentare l'ulteriore pratica edilizia relativa all'abitabilità/agibilità.

Spesa B

La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 20.000,00 e rappresenta il presunto costo dei lavori necessari per il completamento della facciata ovest dell'edificio.

In assenza di tabelle millesimali detta spesa "potrebbe" essere ripartita in proporzione alla superficie di ciascuna unità rispetto alla superficie complessiva pari a mq 3.467,10, dovendo considerarsi anche le unità non oggetto della procedura esecutiva.

Non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto per eseguire i lavori ma vale quanto già esposto in ordine alla spesa precedente.

Spesa C

La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 15.000,00 al fine di acquisire il certificato di agibilità per l'intero edificio.

Si ritiene che l'aggiudicatario sarà legittimato a presentare, limitatamente alla propria unità immobiliare, la pratica edilizia relativa all'abitabilità/agibilità parziale. In tal caso, il costo previsto per la presentazione della singola pratica è adesso presuntivamente stimato in € 2.000,00 comprensivo di spese tecniche, diritti, ed imposte.

Per la presentazione della pratica edilizia non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto, ma dovranno essere ultimate le opere interne dell'unità interessata, completati i lavori sulle parti comuni ed acquisiti i certificati di conformità e collaudo degli impianti comuni. Per le unità immobiliari al piano seminterrato, secondo quando accertato dal precedente esperto, andrà preliminarmente acquisito anche il certificato di prevenzione incendi di cui alla spesa di seguito riportata.

Spesa D

La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 15.000,00 prevedendo la necessità di acquisire il certificato di prevenzione incendi per l'intero piano seminterrato e per l'adeguamento alla normativa vigente.

L'aggiudicatario non è legittimato a presentare, limitatamente alla propria unità immobiliare, la richiesta del certificato.

La spesa "potrebbe" essere ripartita, in assenza di tabelle millesimali, in proporzione alla superficie di ciascuna unità rispetto alla superficie complessiva di tutte le unità del piano seminterrato pari a mq 856,00, considerando anche quelle non oggetto della procedura esecutiva.

Per la presentazione della richiesta non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto ma in assenza del certificato, secondo quanto previsto dal precedente esperto, non sarà possibile presentare la pratica edilizia relativa all'abitabilità/agibilità, anche parziale.

Spesa E

La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 30.000,00 al fine di installare e collaudare gli impianti ascensore in corrispondenza dei vani scala con accesso dai civici 68 e 74.

La spesa "potrebbe" essere ripartita, in assenza di tabelle millesimali, in proporzione alla superficie di ciascuna unità rispetto alla superficie complessiva di tutte le unità che ne farebbero uso secondo progetto (sub 11-12-20-21 per l'ascensore al civico 68 per una superficie totale di mq 570,40 e sub 9-10-17-18 per quello al civico 74 per una superficie totale di mq 581,72).

Per l'installazione ed il collaudo degli impianti ascensore non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto ma in assenza dell'installazione e del collaudo non sussistono i presupposti per presentare la pratica edilizia relativa all'abitabilità/agibilità.

Spesa F

La spesa era stata quantificata dal precedente esperto in € 3.000,00 per il collaudo dell'impianto ascensore in corrispondenza del vano scala con accesso dal civico 62.

La spesa "potrebbe" essere ripartita, in assenza di tabelle millesimali, in proporzione alla superficie di ciascuna unità rispetto alla superficie complessiva di tutte le unità che ne farebbero uso secondo progetto (sub 22-23-13-per una superficie totale di mq 555,17).

Per il collaudo dell'impianto ascensore non vi sono termini perentori da rispettare a partire dalla data di acquisto ma in assenza non sarà possibile presentare la pratica edilizia relativa all'abitabilità/agibilità.

3. Risposta ai chiarimenti richiesti dal P.d. in ordine alla vendita degli immobili sub 13 e 14

Si ritiene che sia possibile procedere con la vendita distinta dei cespiti sub 13 (unitariamente piano 1° e 2°) e sub 14 (unitariamente piano 1° e 2°) solo nel caso in cui l'acquirente provvederà al ripristino della configurazione duplex approvata con la C.E. n. 337/2011. I costi di ripristino sono presuntivamente previsti in € 10.000,00 per il sub 13 ed in € 15.000,00 per il sub 14.

Non si ritiene infatti possibile regolarizzare urbanisticamente l'attuale configurazione se non con le modalità indicate nella relazione di chiarimenti del 19/05/2024.

Per ciascuna unità l'acquirente dovrà inoltre presentare una pratica edilizia sia per la realizzazione delle opere di ripristino della configurazione duplex, sia per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, il cui costo è presuntivamente stimato in € 2.000,00.

Si dovrà inoltre provvedere alla regolarizzazione strutturale il cui costo è presuntivamente stimato in € 2.000,00 per ciascuna unità.

Andrà infine regolarizzata la situazione catastale, con un costo previsto in € 750,00 per ciascuna unità.

In definitiva i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale sono previsti complessivamente in € 14.750,00 per il sub 13 ed in € 19.750,00 per il sub 14. I valori di stima sono in questo caso quelli individuati dal precedente esperto nella relazione del 27/01/2020

4. Risposta ai chiarimenti richiesti dall'Avv. [REDACTED]

Viene richiesto di indicare quali siano le opere di innovazione e miglioria eventualmente asportabili eseguite dagli esponenti [REDACTED] nell'unità immobiliare al piano terra oggi distinta in catasto al foglio 30, p.lla 1166 sub 37, ex sub 5-6-7-8.

La richiesta è estranea al mandato conferito dal G.E. all'udienza del 17/10/2023 che chiedeva solo di chiarire se per detta unità immobiliare si dovesse considerare la stima rideterminata in € 824.920,71 oppure quella di € 738.200,00 eseguita nella relazione depositata il 27/01/2020.

La richiesta al momento non può pertanto essere esaminata.

Infine, in ordine al chiarimento sulla vendita degli appartamenti distinti in catasto al foglio 30, p.lle 1166 sub 13 e sub 14, si rimanda alla risposta data sul punto al Professionista delegato.

Siracusa, 13 settembre 2024



Dott. Ing. Concetto Capodicasa