

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA CONCITA CULTRERA

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 290/2019 R.G.
Es. promossa da SIENA NPL 2018 s.r.l. nei
confronti dei [REDACTED]**

OGGETTO:

**PERIZIA INTEGRATIVA INERENTE I
BENI IMMOBILIARI PIGNORATI SITI
NEL COMUNE DI CANICATTINI BAGNI
(SR) IN CONTRADA CONDOTTE SNC
(attuale via Garofalo n. 1), ANNOTATO AL
N.C.E.U. FOGLIO 10, PARTICELLE 229 E
478.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
cell. 391-3001733



1. QUESITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO DELL'ESECUZIONE	3
2. RISPOSTE AI QUESITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO DELL'ESECUZIONE.....	4
3. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	9

Ill.mo Giudice Istruttore Dott. ssa Concita Cultrera della Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al numero 290/2019 R.G., promossa dalla promossa da SIENA NPL 2018 s.r.l. nei confronti dei ~~_____~~

1. QUESITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO DELL'ESECUZIONE

Da Decreto ricevuto, a mezzo PEC, in data 03.06.2024, in riferimento alla Relazione del Custode e Professionista Delegato con Istanza di integrazione relazione di stima al G.E. del Custode Giudiziario in data 23.05.2024, da Verbale di Udienza del 14.03.2025 ricevuto a mezzo PEC, si riportano i seguenti quesiti:

- 1.a “...*DEPOSITI il Nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica, ...*”;
- 1.b “...*RELAZIONI, se l'ACCATASTAMENTO delle parti costruite non riportate nell'Estratto di Mappa Catastale, va necessariamente effettuato nelle more della procedura esecutiva o se può essere effettuato successivamente anche dall'aggiudicatario, anche avvalendosi quest'ultimo delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, e di cui all'art. 40, 6° comma, della legge 28/02/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.*”;
- 1.c “...*RELAZIONI, se la DEMOLIZIONE dei predetti manufatti, va necessariamente effettuata nelle more della procedura esecutiva o se può essere effettuata successivamente anche dall'aggiudicatario, anche avvalendosi quest'ultimo delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, e di cui all'art. 40, 6° comma, della legge 28/02/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.*”;
- 1.d “...*RELAZIONI, analiticamente circa tutti i costi da sostenere per l'accatastamento e la demolizione e sanatoria;*”
- 1.e “...*RELAZIONI, circa l'incidenza dei costi (accatastamento / demolizione / sanatoria) rispetto al prezzo di stima a suo tempo indicato (152.000,00), e, quindi, se*

in tutto o in parte già valutato per il manufatto "deposito attrezzi", già esistente ed indicato nella perizia di stima;"

- 1.f "... AGGIORNI, la stima dei beni pignorati. "

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO DELL'ESECUZIONE

PREMESSA.

L'Esperto Stimatore (ES) nominato dal Giudice dell'Esecuzione ha il compito di rilevare lo stato di fatto dell'immobile, incluse tutte le porzioni costruite, anche quelle non censite o abusive, con conseguente descrizione in perizia di tali porzioni, della loro consistenza e del loro stato; l'ES deve accertare la legittimità urbanistica di queste porzioni e se sono abusive, deve valutarne la sanabilità, nel caso in cui non siano sanabili, deve esplicitamente indicare nella perizia la necessità della loro demolizione e quantificare i costi stimati per tale intervento, la perizia di stima, allegata all'avviso di vendita, dunque diventa la fonte di informazione primaria per i potenziali acquirenti, che sono così pienamente consapevoli della situazione.

- 1.a "... *DEPOSITI il Nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica, ...*";

In data 22.07.2024 la scrivente ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC, al Professionista Delegato Avv. Giuseppe D'Agata, il NUOVO Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega alla Relazione integrativa.

- 1.b "... *RELAZIONI, se l'ACCATASTAMENTO delle parti costruite non riportate nell'Estratto di Mappa Catastale, va necessariamente effettuato nelle more della procedura esecutiva o se può essere effettuato successivamente anche dall'aggiudicatario, anche avvalendosi quest'ultimo delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, e di cui all'art. 40, 6° comma, della legge 28/02/85 n. 47, con presentazione della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.*";

L'obiettivo di una procedura esecutiva non è quello di regolarizzare l'immobile in ogni suo aspetto prima della vendita, ma di venderlo "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", ma con piena e trasparente informazione sulle eventuali difformità.

Nel Decreto di nomina è riportato che:

"Il Giudice dispone che l'esperto:

...

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione; ...".

La giurisprudenza e la prassi prevalenti tendono a ritenere che la sanzione della nullità prevista dall'art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985 non si applichi automaticamente alle vendite forzate, questo perché la vendita coattiva non è un atto negoziale "volontario" tra le parti, ma un atto giurisdizionale volto a soddisfare i creditori (Art. 29 - Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini. 1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari. (1-ter. Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall'inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l'atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L'atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell'articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23)).

Tuttavia, ciò non significa che le irregolarità catastali o urbanistiche siano irrilevanti, al contrario, la massima trasparenza è richiesta attraverso la perizia di stima (art. 173-bis disp. att. c.p.c.). L'esperto ha l'obbligo di verificare e segnalare ogni difformità, inclusa la mancata corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, e la presenza di porzioni non accatastate. L'avviso di vendita deve riportare queste informazioni in modo che i potenziali offerenti

siano pienamente consapevoli delle condizioni dell'immobile. L'acquirente in sede di asta, quindi, acquista il bene "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come descritto nella perizia e nell'avviso di vendita. Se è stato chiaramente informato della difformità (es. porzione non in planimetria), non potrà successivamente eccepire tale vizio per invalidare la vendita. Sarà suo onere, se possibile e necessario, provvedere alla successiva regolarizzazione catastale o subire le conseguenze della difformità.

In sintesi, sebbene la L. 52/1985 ponga un forte accento sulla conformità catastale per la validità degli atti, il sistema delle esecuzioni forzate tutela l'affidamento dell'acquirente e la stabilità della vendita coattiva attraverso l'obbligo di completa e trasparente informazione sullo stato del bene, come dettagliato nelle norme del Codice di Procedura Civile e nelle relative disposizioni di attuazione riguardanti la perizia di stima.

Alla luce di quanto esposto, l'accatastamento delle parti costruite non riportate nell'Estratto di Mappa Catastale, non va necessariamente effettuato nelle more della procedura esecutiva e può essere effettuato successivamente anche dall'aggiudicatario, ben informato della situazione reale dell'immobile.

La scrivente, a sostegno di quanto già affermato nelle precedenti integrazioni/perizia, ha inviato a mezzo PEC richiesta di informazioni sulla necessità di accatastamento delle porzioni che dovranno essere demolite, ossia:

- una piccola costruzione adibita a deposito, posta in prossimità dell'ingresso del lotto, sul lato sinistro, costruzione riscontrata sull'ortofoto dell'Ufficio Tecnico del Comune;
- un piccolo volume costruito in muratura, con copertura a falda inclinata, contenente la caldaia.

In data 21-05-2025 è stata ricevuta risposta ufficiale (che si allega) dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio, a mezzo PEC, in cui è stato affermato che *"Il catasto fornisce una "fotografia" di quanto presente sul territorio, per cui è necessario procedere all'accatastamento dell'unità immobiliari con le caratteristiche attuali e provvedere successivamente all'aggiornamento se/quando interverranno modifiche."*

Si ribadisce quanto già affermato, ossia sarà necessario aggiornare la planimetria catastale con i due volumi pocanzi descritti, tale aggiornamento potrà essere effettuato dall'aggiudicatario.

- 1.c *"...RELAZIONI, se la DEMOLIZIONE dei predetti manufatti, va necessariamente effettuata nelle more della procedura esecutiva o se può essere effettuata successivamente anche dall'aggiudicatario, anche avvalendosi quest'ultimo delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, e di cui all'art. 40, 6° comma, della legge 28/02/85 n. 47, con presentazione*

della domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.”;

La demolizione dei piccoli manufatti non sanabili e il successivo aggiornamento della planimetria catastale può essere effettuato dall'aggiudicatario dell'immobile, una volta divenuto proprietario con il decreto di trasferimento, potrà presentare la pratica di aggiornamento catastale (DO.C.FA. per variazione) per rappresentare correttamente lo stato di fatto legittimo dell'immobile.

I costi necessari per tali operazioni saranno detratti dal valore di stima del bene immobile in quanto saranno sostenuti dall'aggiudicatario.

- 1.d “...*RELAZIONI, analiticamente circa tutti i costi da sostenere per l'accatastamento e la demolizione e sanatoria;*”

La scrivente ha richiesto informazioni all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio, a mezzo PEC, su eventuali oneri e sanzioni conseguenti la mancata dichiarazione/accatastamento da parte del proprietario delle porzioni edili di cui sopra entro il termine di 60 gg. previsti, la stessa in data 21-05-2025 ha ricevuto risposta ufficiale (che si allega) in cui è stato affermato che: *“Non risultano pervenute comunicazioni da parte del Comune di Canicattini Bagni per cui non sono previste sanzioni relativamente alla procedura di irregolarità indicata;..”*.

Si riportano a seguire i costi approssimativi e necessari per l'aggiornamento catastale in riferimento allo stato reale in cui si trova l'immobile pignorato, ossia comprensivo dei due manufatti che dovranno essere demoliti, i costi approssimativi per la demolizione di quest'ultimi ed i costi approssimativi per il successivo aggiornamento catastale.

- 1) Gli aggiornamenti catastali interesseranno le sezioni terreni e fabbricati del catasto e precisamente mediante un rilievo topografico (PREGEO) da eseguire mediante l'ausilio ricevitore GPS con sistema GNSS satellitare e denuncia di variazione fabbricati esistenti ed inserimento di nuovi fabbricati (DOCFA). Si dovrebbe considerare una spesa approssimativa di 1.800,00 €;

- 2) Demolizione dei due manufatti esistenti.

Si dovrebbero considerare le spese per il tecnico incaricato per disbrigo pratica (CILA), comprensivo del suo onorario per la relazione tecnica asseverata, per gli elaborati grafici, per la documentazione fotografica ed includere i costi dell'Attestazione di versamento dei Diritti di Segreteria al Comune. Si può ipotizzare una spesa approssimativa e complessiva di 1.500,00 €;

Si dovrebbero considerare approssimativamente le spese per le demolizioni e lo smaltimento delle macerie che possono consistere in 3.200,00 €;

- 3) Aggiornamenti catastali in seguito alla demolizione dei due piccoli corpi di fabbrica.
Si può ipotizzare una spesa approssimativa di 1.000,00 €.

$$1.800,00 \text{ €} + 1.500,00 \text{ €} + 3.200,00 \text{ €} + 1.000,00 \text{ €} = \underline{7.500,00 \text{ €}}$$

- 1.e "...*RELAZIONI, circa l'incidenza dei costi (accatastamento / demolizione / sanatoria) rispetto al prezzo di stima a suo tempo indicato (152.000,00), e, quindi, se in tutto o in parte già valutato per il manufatto "deposito attrezzi", già esistente ed indicato nella perizia di stima;*"
- 1.f "... *AGGIORN, la stima dei beni pignorati.*"

Risulta necessario rideterminare il più probabile valore venale del bene immobile alla luce dei nuovi costi pocanzi menzionati (7.500,00 €) e dei costi citati nella prima integrazione richiesta alla Relazione di Stima (2.000,00 euro per demolizione soppalco della costruzione adiacente con tinteggiatura di colore rosso).

Dalla Relazione di Stima, a pag. 18, si era giunti al più probabile valore venale dell'unità immobiliare pari ad € 149.000,00 (valore finale del bene considerando tutti i fattori correttivi di stima ed i costi per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica e per l'aggiornamento della planimetria catastale descritti in Relazione a pag. 12-13), ragion per cui si devono sottrarre in modo approssimativo anche i seguenti costi:

$$\begin{aligned} \text{€ } 149.000,00 - \text{€ } 2.000,00 - \text{€ } 7.500,00 &= \text{€ } 139.500,00 \\ \text{approssimato per difetto a} &\quad \text{€ } 139.000,00. \end{aligned}$$

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta **€ 139.000,00.**

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a) Nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
- b) Risposta ufficiale AE Ufficio Territorio Catasto;
- c) Spese sostenute;
- d) Specifica delle competenze per Integrazione.

Siracusa, 12-06-2025

Il C.T.U

arch. Maria Blanco

