

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE EE.II.

Note per l'udienza del 07.05.2025, nell'Esecuzione Immobiliare 48/2024 del R.G.E.

promossa da

OMISSIS

Per essa la mandataria

OMISSIS

contro

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Premessa	3
Riscontro accertamento richiesto	3
Deprezamenti BENE 1	5
Valore finale di stima BENE 1: € 15.000,00	6
Deprezamenti BENE 2	6
Valore finale di stima BENE 2: € 14.700,00	6
Deprezamenti BENE 3	6
Valore finale di stima BENE 3: € 32.500,00	7
Deprezamenti BENE 4	7
Valore finale di stima BENE 4: € 40.700,00	8
Deprezamenti BENE 5	8
Valore finale di stima BENE 5: € 52.900,00	8

PREMESSA

Con ordinanza del 13.03.2025, in riferimento alla procedura esecutiva n.48/2024, alla luce di quanto esposto dalle parti in udienza, codesto Ill.mo Giudice tanto disponeva: «...OMISSIS... - termine fino al 18.4.2025 per provvedere al deposito di una relazione integrativa che chiarisca la possibilità di procedere alla vendita di cinque distinti lotti nonché, in tal caso, il prezzo di vendita per ognuno di essi».

Ricevuta la notifica della predetta ordinanza, la scrivente procedeva con gli approfondimenti necessari per fornire una compiuta risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice.

Quindi, esaminati gli atti, avuto riguardo alla particolare condizione urbanistica degli immobili, rispetto l'accertamento richiesto si restituisce quanto segue.

RISCONTRO ACCERTAMENTO RICHIESTO

Nella perizia di stima depositata in data 31.08.2024 si era già posta in evidenza la singolare condizione urbanistica dei beni oggetto del presente pignoramento. In quella sede, in particolare, all'esito delle verifiche urbanistiche svolte, tanto si riportava:

«...OMISSIS... La costruzione è stata realizzata in forza della Licenza Edilizia n.448 rilasciata dal Comune di Alimena in data 20/03/1974 ed in totale difformità dal progetto assentito. Durante il corso dei lavori di costruzione venivano accertate delle violazioni edilizie, queste sommariamente consistenti nella realizzazione di una struttura portante mista in c.a. in luogo di quella in muratura prevista, nella maggiore estensione del piano terra e del piano primo e nella realizzazione di un piano in sopraelevazione. A seguito di ciò, in data 24.01.1976, il Comune emetteva ordinanza di sospensione dei lavori e successivamente, in data 02.02.1976, ordinanza di demolizione rispetto la quale veniva accertata l'inottemperanza dei proprietari. Successivamente il Comune non dava seguito ai provvedimenti susseguenti e la demolizione rimaneva ineseguita.

Quindi, in data 04.01.1976, con pratica prot. n.329 del 10/02/1976, gli allora proprietari dell'immobile presentavano una domanda di Concessione Edilizia in variante rispetto alla Licenza Edilizia n.448 riportando solo parte delle difformità oggetto del precedente accertamento di violazione edilizia. Sennonché tale pratica non aveva seguito e veniva archiviata. Quindi, in data 14.01.1981, con prot. n.69, i proprietari presentavano un'istanza di sanatoria ai sensi della L.R. n.7 del 29/02/1980 - legge successivamente abrogata con l'entrata in vigore della L.R. n.37/85-. Con tale istanza gli allora proprietari chiedevano la legittimazione della reale consistenza dell'edificio che risultava già pari a quella attuale per come si evince confrontando gli elaborati grafici allegati alla pratica con quanto rilevato nel corso del sopralluogo svolto dalla scrivente. In particolare si rileva dal progetto allegato che rispetto al volume assentito pari a 1.173 mc la costruzione era stata realizzata con un volume complessivo di 1.910 mc. Ottenuti tutti i pareri da parte degli enti terzi, in data 26.02.1985, il responsabile dell'Ufficio Tecnico rilasciava il proprio Parere Favorevole cui null'altro seguiva lasciando in tal modo il procedimento incompiuto e privo del titolo finale e del calcolo della sanzione. Successivamente, con l'entrata in vigore del D.Lgs. 47/85 gli allora proprietari presentavano istanza di Condonò Edilizio riportando al modello A l'incremento di volume e di superficie corrispondente al piano secondo mentre al modello B le attività di modifica che hanno riguardato i piani primo e secondo. In uno alla presentazione dell'istanza veniva versata la somma di € 1.480,68 (Lire 2.867.000) come oblazione autodeterminata dall'istante.

Ad oggi la pratica è priva di tutti gli allegati necessari per procedere all'istruttoria tra cui la documentazione fotografica, gli elaborati grafici, la dichiarazione sullo stato di consistenza ed altro ancora ed è priva del parere della Soprintendenza nonché del Certificato di Idoneità Statica. Inoltre, non avendo le parti adempiuto alla chiesta integrazione documentale più volte reiterata dal Comune, ed essendo infruttuosamente ed abbondantemente trascorso anche l'ultimo termine assegnato, la pratica rischia di essere archiviata in qualsiasi momento definendosi con un diniego della chiesta Concessione Edilizia in Sanatoria e successiva ordinanza di demolizione, ad oggi non ancora emessa.

Ciò posto, fermo restando i potenziali rischi di archiviazione della pratica per la mancata integrazione documentale, esaminati i modelli presentati si sono riscontrate delle altre criticità. In particolare, all'esame dell'istanza di condono è emerso che nel modello B, come tipologia di abuso, viene indicata la casistica delle "Opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito" e sempre nel medesimo modello vengono riportate le superfici riconducibili al piano terra ed al piano primo dell'edificio. Ebbene, la tipologia dell'abuso indicata nel modello B non è quella corretta in quanto, sulla base della documentazione visionata ed accertato l'attuale stato dei luoghi, anche per i piani terra e primo vi è stato un incremento di volume e di superficie utile rispetto quanto assentito. Ciò va ad invalidare l'istanza di condono per i piani terra e primo che a rigore non potrà essere accolta. In vero, si potrà tentare la presentazione di un'istanza di correzione ma a parere della scrivente sono scarse le probabilità di accoglimento in quanto non si tratta di un mero errore materiale nella compilazione del modello quanto piuttosto della scelta del modello sbagliato (conseguendo in tal modo anche un risparmio notevole nelle oblazioni), infatti anche l'abuso dei piani terra e primo andava inserito nel modello A. Con un siffatto quadro indiziario, l'esito della pratica di condono pendente appare alquanto incerto e con scarse probabilità di successo. Mentre, per quanto attiene al piano secondo il modello presentato non riporta il medesimo errore ed a rigore la pratica potrebbe procedere fermo restando che la sua definizione resta comunque subordinata a tutti i pareri da parte degli enti preposti tra cui anche la Soprintendenza.

Visto quanto sopra, e le difficoltà connesse all'istanza di condono pendente, si è proceduto col verificare se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Al riguardo, esaminando gli atti del procedimento, si è rilevato che le ragioni del credito fatte valere risalgono in data successiva al 1985 ma anteriore all'entrata in vigore della L. 724/94 mentre la costruzione era già completa prima del 1985. Pertanto, se si considerano i soli abusi commessi al piano terra e primo ed anche al sottotetto, si rilevano i presupposti per intentare una pratica di condono ai sensi della L. 724/94 presentando specifica istanza entro 120 gg dal decreto di trasferimento emesso dal Tribunale.

Posto quanto sopra, tenuto conto della complessità della situazione in essere, qualora non dovesse intervenire l'archiviazione nelle more dello svolgimento delle procedure di vendita, la scrivente ritiene praticabile la prosecuzione della pratica di condono ex 47/85 ancora oggi pendente, integrando tutta la documentazione mancante e ciò per quanto riguarda il piano secondo. Per i piani terra, primo e sottotetto, invece, si ritiene si possa intentare un'istanza ai sensi della L. 724/94 per gli abusi commessi usufruendo delle concessioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985. Si precisa comunque che la procedura è molto articolata e dall'esito incerto, rimanendo anche fortemente subordinata al parere della Soprintendenza.

Per procedere con la regolarizzazione secondo quanto sopra indicato, si prevede sommariamente una spesa pari a € 20.000 comprensiva di oneri, oblazioni e competenze tecniche.»

Quindi, in ragione delle fondate perplessità manifestate sulla positiva definizione delle pratiche di condono pendenti, tenuto altresì conto che:

- il mancato perfezionamento, anche parziale, delle pratiche di regolarizzazione avrebbe delle ripercussioni sul resto dell'edificio;
- che le unità di piano terra sono gravate da vincolo a parcheggio in favore di tutte le unità abitative dell'edificio;
- che nel caso di vendita in lotti separati, i vari compratori subirebbero dei condizionamenti reciproci, che oggi non è possibile definire con certezza, derivanti dall'esito delle varie pratiche di condono edilizio oltre che dall'eventuale necessità di adeguamenti strutturali, o di altro genere, all'edificio – si ritiene di meglio esemplificare tale aspetto descrivendo uno dei possibili scenari, ossia ipotizzando che il condono del piano secondo vada a buon fine mentre il compratore di una delle unità sottostanti non vada a sanare l'abuso relativo al proprio immobile. In tal caso, tra le varie possibilità, si potrebbe verificare anche quella di dover provvedere alla messa in pristino dell'unità non condonata implicando ciò delle consistenti opere di

adeguamento strutturale dell'edificio che andrebbero indubbiamente ad incidere anche sull'unità di piano secondo -;

in virtù di quanto sopra, si è ritenuto più idoneo prevedere la formazione di un unico lotto di vendita in modo che l'eventuale compratore possa soppesare adeguatamente tutti i rischi legati alla situazione urbanistica, diventi l'unico attore della pratica di sanatoria e non rimanga legato anche alla volontà degli eventuali soggetti terzi, compratori di altre unità.

Ad ogni modo, a rigore la vendita frazionata a soggetti distinti, per quanto sconsigliata per le ragioni su esposte, è comunque possibile.

La stima dei singoli beni è stata già svolta nella Perizia di stima depositata in data 31.08.2024, a cui si fa rimando per maggiori dettagli. Rispetto alla stima come lotto unico, si assiste adesso ad un lieve incremento dei costi per le pratiche catastali ed edilizie e ciò in virtù della maggiore frammentazione delle pratiche che richiederà l'affidamento di incarichi anche possibilmente distinti tra loro ed una duplicazione di diritti e bolli.

I valori ricavati, al lordo dei deprezzamenti che si andranno successivamente ad operare, risultano pari a:

Identificativo corpo	Valore di stima
Bene n° 1	€ 22.000,00
Bene n° 2	€ 21.600,00
Bene n° 3	€ 43.000,00
Bene n° 4	€ 53.000,00
Bene n° 5	€ 68.000,00

DEPREZZAMENTI BENE 1

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti dai costi per riallineare le planimetrie catastali, dai costi sommariamente previsti per intentare la sanatoria del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore iniziale	22.000	€
Aggiornamenti catastali	- 350	€
Costi presunti per regolarizzazione comprensivi di competenze tecniche, diritti, oneri e oblazioni	- 4.000	€
Sub Totale a)	€ 17.650	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 17.650)	- 2.647,50	€
Sub Totale b)	€ 15.002,50	€
Arrotondamento	- 2,50	€
Valore Finale di Stima	€ 15.000	€

VALORE FINALE DI STIMA BENE 1: € 15.000,00

Al riguardo, si fa evidenziare ulteriormente come il buon esito delle procedure di sanatoria sia alquanto incerto e di ciò se n'è tenuto conto nella decurtazione per il rischio assunto per mancata garanzia, così come si è tenuto conto delle implicazioni derivanti dalle procedure di sanatoria delle altre unità immobiliari componenti l'edificio.

Si evidenzia, inoltre, come l'unità è gravata da vincolo a parcheggio trascritto in conservatoria e tale vincolo permarrà anche successivamente alla vendita.

DEPREZZAMENTI BENE 2

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti dai costi per riallineare le planimetrie catastali, dai costi sommariamente previsti per intentare la sanatoria del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore iniziale	21.600	€
Aggiornamenti catastali	- 350	€
Costi presunti per regolarizzazione comprensivi di competenze tecniche, diritti, oneri e oblazioni	- 4.000	€
Sub Totale a)	€ 17.250	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 17.250)	- 2.587,50	€
Sub Totale b)	€ 14.662,50	€
Arrotondamento	37,50	€
Valore Finale di Stima	€ 14.700	€

VALORE FINALE DI STIMA BENE 2: € 14.700,00

Al riguardo, si fa evidenziare ulteriormente come il buon esito delle procedure di sanatoria sia alquanto incerto e di ciò se n'è tenuto conto nella decurtazione per il rischio assunto per mancata garanzia, così come si è tenuto conto delle implicazioni derivanti dalle procedure di sanatoria delle altre unità immobiliari componenti l'edificio.

Si evidenzia, inoltre, come l'unità è gravata da vincolo a parcheggio trascritto in conservatoria e tale vincolo permarrà anche successivamente alla vendita.

DEPREZZAMENTI BENE 3

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti dai costi per riallineare le planimetrie catastali, dai costi sommariamente previsti per intentare la sanatoria del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore iniziale	43.000	€
Rilascio APE	- 250	€
Aggiornamenti catastali	-	
Costi presunti per regolarizzazione comprensivi di competenze tecniche, diritti, oneri e oblazioni	- 4.500	€
Sub Totale a)	€ 38.250	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 38.250)	- 5.737,50	€
Sub Totale b)	€ 32.512,50	€
Arrotondamento	- 12,50	€
Valore Finale di Stima	€ 32.500	€

VALORE FINALE DI STIMA BENE 3: € 32.500,00

Al riguardo, si fa evidenziare ulteriormente come il buon esito delle procedure di sanatoria sia alquanto incerto e di ciò se n'è tenuto conto nella decurtazione per il rischio assunto per mancata garanzia, così come si è tenuto conto delle implicazioni derivanti dalle procedure di sanatoria delle altre unità immobiliari componenti l'edificio.

DEPREZZAMENTI BENE 4

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti dai costi per riallineare le planimetrie catastali, dai costi sommariamente previsti per tentare la sanatoria del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore iniziale	53.000	€
Rilascio APE	- 250	€
Aggiornamenti catastali	- 400	€
Costi presunti per regolarizzazione comprensivi di competenze tecniche, diritti, oneri e oblazioni	- 4.500	€
Sub Totale a)	€ 47.850	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 47.850)	- 7.177,50	€
Sub Totale b)	€ 40.672,50	€
Arrotondamento	27,50	€
Valore Finale di Stima	€ 40.700	€

VALORE FINALE DI STIMA BENE 4: € 40.700,00

Al riguardo, si fa evidenziare ulteriormente come il buon esito delle procedure di sanatoria sia alquanto incerto e di ciò se n'è tenuto conto nella decurtazione per il rischio assunto per mancata garanzia, così come si è tenuto conto delle implicazioni derivanti dalle procedure di sanatoria delle altre unità immobiliari componenti l'edificio.

DEPREZZAMENTI BENE 5

Al valore di stima saranno adesso da applicare i deprezzamenti prodotti dai costi per riallineare le planimetrie catastali, dai costi sommariamente previsti per intentare la sanatoria del bene, ed infine verrà applicato un deprezzamento per il rischio assunto nell'acquisto di beni all'asta per mancata garanzia ottenendo quanto segue:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore iniziale	68.000	€
Rilascio APE	- 250	€
Aggiornamenti catastali	- 500	€
Costi presunti per regolarizzazione comprensivi di competenze tecniche, diritti, oneri e oblazioni	- 5.000	€
Sub Totale a)	€ 62.250	€
Rischio assunto per mancata garanzia (15% di 62.250)	- 9.337,50	€
Sub Totale b)	€ 52.912,50	€
Arrotondamento	- 12,50	€
Valore Finale di Stima	€ 52.900	€

VALORE FINALE DI STIMA BENE 5: € 52.900,00

Al riguardo, si fa evidenziare ulteriormente come il buon esito delle procedure di sanatoria sia alquanto incerto e di ciò se n'è tenuto conto nella decurtazione per il rischio assunto per mancata garanzia, così come si è tenuto conto delle implicazioni derivanti dalle procedure di sanatoria delle altre unità immobiliari componenti l'edificio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Termini Imerese, li 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giacona Caterina

8