

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

- Esecuzioni immobiliari -

N. 23/2021 R.G.E.

DOTT. MATTEO DE NES

Relazione Introduttiva

e

Rapporto di stima del valore d'uso.

Il sottoscritto architetto Mario Di Pasquali, nella qualità di Esperto stimatore nominato dal Tribunale di Agrigento per la procedura in epigrafe espone quanto segue

* * *

Con Relazione depositata in cancelleria in data 13.10.2022, che qui si intende integralmente richiamata, lo scrivente consulente aveva relazionato in merito a talune problematiche emerse nel corso dell'espletamento del mandato.

Nei seguenti paragrafi si procederà con un breve riepilogo relativo alla procedibilità delle pratiche di condono edilizio agli atti dell'U.T.C. e verranno indicate due soluzioni alternative per addivenire alla vendita dei beni.

Si riferirà, inoltre, sulle modalità intraprese al fine di determinare il valore d'uso dei manufatti difformi per i quali, secondo l'orientamento espresso dal Tribunale di Agrigento per casi analoghi, nell'ipotesi di opera abusiva in assenza di ordinanza di demolizione, *"deve aversi riguardo al valore d'uso del bene calcolato considerando il valore dell'area di sedime al netto dei costi di demolizione, trasporto in discarica e oneri di conferimento in discarica, incrementato dal valore locatizio del bene"*.

1.Procedibilità delle pratiche di condono edilizio

All'epoca della presentazione delle due istanze relative al condono del '94 il fabbricato era costituito da due immobili indipendenti, allibrati al C.E.U. del comune di Palma di Montechiaro (giusta variazione in data 03.09.1996) al foglio 22 particella 337 sub 1 e particella 337 sub 2.

L'immobile ubicato al piano terra – per il quale era stata presentata domanda di sanatoria N. 2903/95 a nome di [REDACTED] (dante causa dell'attuale proprietaria) - aveva pari consistenza rispetto alla situazione odierna;



L'immobile del piano primo - per il quale era stata presentata domanda di sanatoria N. 2904/95 a nome di ■■■ (coniuge dell'attuale proprietaria ma non munito di titolo) - che aveva una consistenza di poco inferiore rispetto all'attuale, presentava accesso indipendente e vi si perveniva tramite una scala esterna (Cfr. All. D.9: disegni architettonici allegati alle pratiche di condono edilizio 2903/1995 e 2904/1995).

Con l'istanza di condono presentata nel 2004 dall'attuale proprietaria si chiedeva la regolarizzazione di ulteriori abusi edilizi consistiti:

- nell'ampliamento planimetrico del primo piano per circa 8 mq in corrispondenza del prospetto Est;
- nella realizzazione di una tettoia di circa 26 mq a primo piano, posta in corrispondenza della terrazza a Sud;
- nell'aumento di volume realizzato al secondo piano in seguito alla ristrutturazione del tetto.

Tale ultima variazione che ha comportato il rialzo delle falde, ha mutato anche la morfologia dei prospetti e della tettoia che copriva la terrazza ad Ovest del primo piano.

Dall'esame della documentazione grafica allegata alla pratica edilizia (All. D.10), che riflette quasi esattamente l'attuale situazione dei luoghi, si può evincere anche la denuncia di un'ulteriore variazione consistita nella realizzazione di un collegamento verticale interno, a mezzo di una scala elicoidale in legno posta in corrispondenza del lato Nord del fabbricato, che ha di fatto generato la fusione delle due unità immobiliari presenti a piano terra e primo (con variazione del 26/05/2008 nasceva il sub. 4 e venivano aboliti i subalterni 1 e 2) (Cfr. Allegati C1, C4, C6).

Al fine di consentire la procedibilità delle due pratiche relative al condono edilizio del '94, per via delle limitazioni volumetriche imposte dalle norme (750 mc) - ed anche sulla scorta dell'orientamento tenuto dall'UTC in merito al calcolo delle volumetrie - sarà necessario procedere alla chiusura fisica del collegamento verticale interno tra i due livelli in modo da ripristinare la separazione tra le due unità esistenti ante '94 ed alla conseguente variazione catastale. Le concessioni edilizie, inoltre, potranno essere rilasciate a due differenti soggetti aventi titolo.

Ed ancora, sulla scorta della recente sentenza della corte costituzionale n. 252/2022 che ha di fatto sancito la non condonabilità degli abusi *ex lege* 326/2003 in presenza di vincoli di inedificabilità relativa, fatto salvo il diverso orientamento che potrà intraprendere l'UTC, sarà necessario prevedere la rimessa in pristino della situazione

precedente l'ampliamento del primo piano e la realizzazione della soffitta sorta in concomitanza con la ristrutturazione del tetto, previa la demolizione delle relative opere oggetto dell'istanza di condono n. 199/2004. Considerato che non risultano ordinanze di demolizione se ne determinerà il relativo valore d'uso.

Compatibilmente con le intese verbali raggiunte in seguito a consulto con il G.e. del 7.02.2023, l'odierno esperto propone nel seguito due soluzioni alternative per addivenire alla vendita dei beni.

La prima ipotesi è quella prospettata nella relazione del 13.10.2022 e prevede la formazione di due lotti per la vendita da assegnare a due soggetti differenti.

Il trasferimento dei beni dovrebbe avvenire con i nuovi dati catastali derivanti dal frazionamento dell'unità immobiliare che oggi comprende piano terra e piano primo del fabbricato principale in due unità immobiliari distinte.

La pertinenza che circonda il fabbricato principale diventerebbe corte comune.

Tale variazione catastale dovrebbe essere preceduta dalla chiusura fisica del collegamento verticale interno oggi esistente tra i due livelli in modo da ripristinare la separazione tra le due unità in essere al momento della presentazione delle istanze di condono del 1995.

Si avrebbero pertanto:

Lotto n. 1

Costituito dal piano terra con l'uso comune degli spazi esterni al fabbricato.

Valore determinato per il lotto n. 1: €. 170.203,85.

Lotto n. 2

Costituito dal piano primo e dal secondo piano con l'uso comune degli spazi esterni al fabbricato principale.

Valore determinato per il lotto n. 2: €. 97.643,36.

Valore complessivo determinato per l'ipotesi n. 1 = €. 267.847,21.

La seconda ipotesi riguarderebbe la vendita in unico lotto con la previsione della demolizione dei manufatti realizzati al primo e secondo piano e la quantificazione del valore d'uso delle opere abusive.

Valore complessivo determinato per l'ipotesi n. 2 = €. 219.133,85

2.Determinazione dei costi di demolizione e Stima del Valore dell'area di sedime delle opere abusive.

Al fine di risalire ai costi occorrenti per la demolizione dei manufatti irregolari è stato predisposto apposito computo metrico estimativo - suddiviso in tre allegati alla presente relazione: "G1.1", "G1.2", "G2" - facendo riferimento alle voci contenute nel vigente Prezzario dei Lavori Pubblici in Sicilia e ad alcune voci predisposte dallo scrivente consulente sulla scorta di apposite analisi prezzi.

Quanto previsto nei suddetti elaborati riguarda le opere di demolizione e rimessa in pristino contemplate nelle due ipotesi di stima (Cfr. Allegati: AR1, G1.1, AR2 e G1.2) di cui si diceva nel paragrafo che precede e le opere occorrenti per la demolizione dei fabbricati minori presenti sul terreno di pertinenza (All. G2).

Ai fini della stima del valore dell'area di sedime delle opere demolite si è proceduto con il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine.

Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto della perizia, si è pervenuti a determinarne, un valore complessivo di €. 8.000,00 per l'area di sedime del secondo piano (ipotesi 1 ed ipotesi 2) ed un valore unitario medio pari ad €. 100,00/mq (coefficiente=0.11) relativamente all'area di sedime del primo piano (ipotesi 1).

3.Stima del Valore d'uso degli immobili difformi

Il valore locatizio relativo ai fabbricati abusivi ed alle porzioni di fabbricato difformi è stato determinato prendendo a riferimento i canoni locativi mensili unitari indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che per la zona d'interesse riportano valori variabili da un minimo di €. 3,00/mq ad un massimo di €. 4,00/mq.

Facendo riferimento alle due soluzioni di stima ipotizzate nel paragrafo 1 sono stati, pertanto, determinati i valori locativi desumibili dalla Tabella n. 1.

Descrizione	mq	€/mq	coeff.	canone mese	canone/anno	5 anni
Magazzino	33	3,00 €	0,7	69,30 €	831,60 €	4.158,00 €
2° piano	44,97	3,00 €	0,8828	119,10 €	1.429,18 €	7.145,91 €
ampliam. 1° piano	8	3,50 €	1	28,00 €	336,00 €	1.680,00 €
p. 1° al netto ampliam.	104,86	3,50 €	1	367,01 €	4.404,12 €	22.020,60 €
sommano	190,83 €	-	-	583,41 €	7.000,90 €	35.004,51 €

Tabella n. 1

Tali valori sono stati impiegati, così come segue, nelle due ipotesi di stima:

Ipotesi n. 1

Lotto 1: Valore locatizio del magazzino = €. 4.158,00;

Lotto 2: Valore locatizio del 2° piano + ampliamento 1° piano:

€. (7.146,00+1.680,00) = €. 8.826,00.

Ipotesi n. 2

valore locatizio del 1° e 2° piano + magazzino a P.T. = €. 35.004,00

Le tabelle che seguono riassumono i costi stimati per le demolizioni dei manufatti, le spese tecniche e quelle per la regolarizzazione urbanistica e catastale distinti per le due ipotesi di stima (tabella n. 2 e tabella n. 3).

demolizioni e ripristini	34.506,00 €
spese tecniche	5.000,00 €
spese accessorie	1.000,00 €
condono P.T.	15.790,74 €
condono P. 1°	13.998,85 €
sanatoria opere minori	19.700,00 €
spese catastali	1.400,00 €
sommano le spese per l'ipotesi 1	91.395,59 €

Tabella 2

demolizioni e ripristini	44.442,00 €
spese tecniche	6.344,00 €
spese accessorie	1.500,00 €
condono P.T.	16.790,74 €
sanatoria opere minori	19.700,00 €
spese catastali	1.400,00 €
sommano le spese per l'ipotesi 2	90.176,74 €

Tabella 3

Per quanto non contemplato nella presente relazione riguardo ad un maggior dettaglio delle spese, si rimanda al contenuto delle due relazioni di stima rubricate sub "DOC 1_1" e "DOC 1_2 " e dei computi metrici estimativi di cui agli allegati G1.1, G.1.2, G2 e G3.

4. Difformità minori

Come illustrato nelle due relazioni di stima che integrano la presente, sarà possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica della piscina e del locale tecnico annesso, inoltrando all'UTC apposita SCIA in sanatoria.

È previsto il pagamento di un contributo da determinare quale aliquota del 10% circa dei costi necessari per la realizzazione di opera analoga.

Per tale ragione è stato predisposto dallo scrivente consulente apposito computo metrico estimativo allegato alla presente sub "G3".

Costituiscono parte integrante la presente relazione gli allegati come da indice "DOC. 0" oltre ai seguenti documenti:

- DOC. 1_1: Relazione di stima del compendio pignorato (IPOTESI 1);
- DOC. 1_2: Relazione di stima del compendio pignorato (IPOTESI 2).

Tanto era dovuto.

Ravanusa 25.03.2023

 L'esperto stimatore
Architetto Mario Di Pasquali





