

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Ragusa

All'Ill.mo Giudice Es. Dott. CARLO DI CATALDO

=====

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DEL CUSTODE AVV. CARMELO MICIELI

Nella causa di cui al **Ruolo Gen. Es. Imm. N. 4/2023**

PROMOSSA DA

FIRE S.P.A. **procuratrice di POP NPLs 2019 s.r.l.** – creditrice procedente e pignorante, con sede legale in Messina (ME) via Bonsignore n.1, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Barbaro, congiuntamente e disgiuntamente dall'Avv. Andrea Aloï ed elettivamente domiciliata in Ragusa (Rg) via Giuseppe Fucà n.1/A, presso lo studio dell'Avv. Antonio Di Paola.

CONTRO

DEBITORI ESECUTATI – convenuti.



Il sottoscritto Arch. Gianni Implatini, nominato CTU nella procedura indicata in epigrafe, esaminata la relazione del custode all'esito del deposito della perizia di stima da me redatta, di seguito risponde alle osservazioni poste:

- A) *Il PE ha formato due lotti, uno costituito dall'immobile per civile abitazione (appartamento piano 3-4) e l'altro dal deposito a piano terra in atto ad uso garage. Facendo entrambi parte del medesimo stabile di via Saragat 7, si potrebbe optare per la vendita congiunta al fine di rendere l'acquisto maggiormente appetibile, si formando dunque un unico lotto. D'altronde, anche nella valutazione finale dei beni pignorati, il PE ha indicato un valore complessivo relativo ad entrambi. Sul punto ci si rimette alle determinazioni del G.E. previo, se ritenuto necessario, parere del perito estimatore nominato.*

I due cespiti, come già ampiamente illustrato, fanno parte del medesimo complesso condominiale. La scelta della divisibilità in due lotti di vendita è stata dettata dalla "natura" urbanistica e catastale degli stessi, cioè

ARCH. GIANNI IMPLATINI
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli, tel 0932-841566
Cell.339.6933474

un cespite ha categoria e destinazione d'uso residenziale, mentre l'altro è a tutti gli effetti un **vano deposito** e non una rimessa auto, quindi **non è pertinenza diretta dell'appartamento**.

Seppur trattandosi di lotti privi di un oggettivo rapporto pertinenziale, convengo con il custode Avv. Carmelo Micieli che predisporre un unico lotto fornisca una immediata percezione di interesse all'acquisto e sia quindi maggiormente appetibile.

B) *Entrambi i beni pignorati presentano delle difformità a livello catastale e/o a livello edilizio/Urbanistico e più specificatamente:*

b1) quanto all'appartamento per civile abitazione al piano terzo, in relazione alle difformità a livello urbanistico edilizio il PE afferma:

"... è stata riscontrata una diversa distribuzione di spazi interni e nello specifico la superficie precedentemente destinata a camera da letto è stata in parte utilizzata per ampliare il soggiorno e in parte utilizzata per realizzare uno spazio adibito a ripostiglio. La nuova distribuzione ha comunque comportato anche una variazione al fronte prospettico su via Saragat.

Per regolarizzare le modifiche del piano terzo (diversa distribuzione spazi interni e modifica prospettica), ad oggi, occorre redigere una C.I.L.A in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per interventi le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse; (art. 3, c. 2 lett. b della L.R. 10 agosto 2016 n. 16, così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021).

Ad oggi il tutto ha un costo di diritti comunali in materia edilizia di:

- Diritti di segreteria € 54,63 (euro cinquantaquattro/63)*
- Diritti di istruzione € 30,00 (euro trenta/00)*
- Sanzione €1.000,00 (euro mille/00)*

oltre onorario del tecnico redattore." (v. pag. 10-11 elaborato peritale)

In relazione a quanto rilevato dal PE -e cioè che le modifiche in abuso apportate al bene tra l'altro hanno comportato la modifica del prospetto su via Saragat- e in relazione alla ulteriore normativa richiamata dal predetto, si riterrebbe necessario che stesso specifichi se il bene da porre in vendita sia effettivamente "sanabile" tramite CILA, tenuto anche conto che trattasi di stabile condominiale, o viceversa, in caso di non sanabilità del bene, cosa occorre operare, specificandone i costi, per riportare il bene in conformità ai titoli edilizi rilasciati.

L'appartamento risulta non conforme anche a livello catastale, tuttavia sul punto il PE ha indicato i costi per regolarizzare e l'effettiva possibilità di procedere in detto senso, salva, comunque la necessaria regolarizzazione dal punto di vista urbanistico.

La CILA in sanatoria è richiesta quando si è omessa la presentazione della CILA prima o durante i lavori oppure quando si sta per acquistare un immobile che non è stato regolarizzato dal precedente proprietario. Questa pratica consente di regolarizzare le modifiche edili minori, come la creazione di servizi igienici, la riorganizzazione di stanze o l'abbattimento di pareti divisorie, senza coinvolgere parti strutturali dell'edificio o alterare la volumetria complessiva.

L'appartamento posto al terzo piano presenta difformità rispetto a quanto restituito dalla tavola grafica allegata al titolo legittimante, nello specifico diversa distribuzione interna che ha ingenerato anche una modifica prospettica. Secondo le norme edilizio-urbanistiche oggi vigenti è necessario procedere con la CILA in sanatoria per regolarizzare queste difformità e rendere l'immobile conforme allo stato di fatto presente sui luoghi.

Si precisa altresì che l'eventuale aggiudicatario potrà procedere alla regolarizzazione in autonomia, fatti salvi eventuali consensi richiesti.

b2) in relazione al locale sottotetto di cui al piano 4 dello stabile, al quale si accede dal piano terzo tramite una scala interna, e parimenti oggetto di pignoramento, il PE ha rilevato:

"vano sottotetto non ispezionabile, è stato recuperato in assenza di titoli edilizi abilitativi ed è stato destinato a zona per il riposo notturno.

E' bene specificare che L'art. 5, comma1, lett. d) della L.R. n. 16/2016 nasce dalla volontà del legislatore regionale di contenere il consumo di nuovo territorio e, di riutilizzare, ai fini abitativi, locali già realizzati, a servizio della residenza, cui sono strettamente collegati (sottotetti, pertinenze, locali accessori, ecc.). Bisogna, tuttavia, rispettare le disposizioni circa le altezze minime degli ambienti abitabili e il rapporto aero-illuminante stabilito dalle norme igienico sanitarie; l'altezza

minima dal pavimento al soffitto deve essere di 2,70 metri per gli ambienti vivibili e di 2,4 metri per i locali di servizio, come bagni, corridoi. Solo le cabine armadio o i ripostigli possono avere altezze inferiori.

Si porta a conoscenza che in questo caso non era possibile effettuare opere di recupero volumetrico a fini abitativi del sottotetto in questione poiché all'evidenza del rilievo metrico, le altezze sono inferiori a quelle minime richieste.

Oggi, all'evidenza delle opere abusivamente realizzate, si ritiene che l'eventuale aggiudicatario ricorrendo eventualmente i presupposti potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5, del D.P.R.6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40 comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n.4. Gli abusi edilizi dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere messo in ripristino, sempre a spese dell'aggiudicatario." (v. pagg. 11-12 elaborato peritale)

In considerazione dei rilievi operati dal perito, nell'ottica di porre in vendita il bene, sarebbe forse opportuno specificare la possibilità effettiva di regolarizzare il locale sottotetto in base alla normativa vigente richiamata e i relativi costi o, in difetto, quanto necessario per riportare il bene in conformità e l'incidenza della impossibilità di regolarizzazione il bene sul prezzo di stima finale.

Per quanto attiene al locale sottotetto si conferma che alla luce della normativa vigente non è possibile regolarizzarlo per cui si dovranno ripristinare i luoghi per rendere l'immobile conforme ai documenti ufficiali; tale operazione di messa in ripristino si stima avrà una incidenza di circa l'8% sul prezzo di stima finale.

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
sottotetto	Mq 50,31	€/mq 1.050,00	€. 52.825,50
Decurtazione 8% per ripristino luoghi		€. 52.825,50-8%	€ 48.912,50

b3) in merito al locale deposito parimenti oggetto di pignoramento, il PE rileva la non conformità dello stesso a livello urbanistico in quanto "l'elaborato grafico di progetto allegato al titolo edilizio, restituisce un unico ambiente più grande e, all'evidenza del sopralluogo presenta difformità, in quanto è stato tramezzato e frazionato. Per regolarizzare il bene sotto il profilo urbanistico è necessario

redigere una C.I.L.A in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per interventi le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse; (art. 3, c. 2 lett. b della L.R. 10 agosto 2016 n. 16, così come modificata dall'art. 4 della L.R. 23/2021). ...”

Nell'ottica di porre in vendita il bene, si chiede al tecnico incaricato l'effettiva possibilità per l'aggiudicatario, in base alle vigenti normative, di regolarizzare o meno il bene.

Le difformità riscontrate nel locale deposito, stando alla normativa oggi vigente sono sanabili utilizzando la medesima procedura già indicata per l'appartamento; quindi l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere con la CILA in sanatoria per regolarizzare le difformità e rendere l'immobile conforme allo status loci.

Ricalcolo prezzo finale

Destinazione immobile	Superficie immobile	Valore medio di mercato al mq	Valore
Residenza Piano Terzo e	Mq. 72,20	€/mq 1.050,00	€. 75.810,00
Locale deposito Piano terra	Mq. 37,40	€/mq 367,50	€. 13.744,50
Settotetto con decurtazione 8%*	Mq. 50,31	€/mq 972,22	€ 48.912,50
SOMMANO			€ 138.467,00

* PER RIPRISTINO LUOGHI

ARCH. GIANNI IMPLATINI
Viale dei Fiori 4, 97018 Scicli, tel 0932-841566
Cell.339.6933474

E) *Chiedere al PE di specificare che l'immobile non sia stato costruito in regime di edilizia convenzionata / residenziale pubblica.*

L'edilizia agevolata o convenzionata è una tipologia di edilizia che nasce con l'obiettivo di consentire anche a persone appartenenti a fasce più deboli di acquistare una casa. Si tratta, dunque, di un'iniziativa dalla forte vocazione sociale, allo scopo di rispondere alle esigenze dei cittadini; mentre per edilizia sovvenzionata si intende quella che fruisce di contributi diretti dello Stato finalizzati a creare abitazioni destinate in locazione ai cittadini che si trovino in condizioni economiche disagiate (le cosiddette "case popolari") e che dovrebbero ruotare man mano che gli assegnatari non rientrano più nei parametri reddituali.

La costruzione immobiliare di cui fanno parte i cespiti non rientra nelle categorie su indicate; è stata realizzata a seguito di piano di lottizzazione avviato su iniziativa privata, accompagnato da una convenzione mediante la quale il lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione indotte dall'intervento e a cedere le relative aree, nonché a corrispondere pro quota gli oneri inerenti.

Nella speranza di aver esaurientemente risposto alle osservazioni poste, si rimette la presente.

IL CTU

Arch. Gianni Implatini

