

Tribunale di Patti (Me)

OGGETTO : Relazione conclusiva a seguito di deposito della documentazione tecnica relativa a regolarizzazione immobile -causa R. es. imm. n.ro 38/2022

Premesso

- che il sottoscritto Ing. Maria Pamela Corrente è stato nominato CTU per la causa indicata in oggetto;
- che il sottoscritto successivamente al deposito dell'elaborato peritale ha avuto incarico per l'espletamento delle pratiche indicate in oggetto,
- al fine di poter completare tale documentazione per addivenire alla regolarità e conformità alle vigenti normative tecnico-urbanistiche-catastali dell'immobile oggetto di esecuzione,-
- che Il sottoscritto ha depositato Segnalazione Certificata di Abitabilità corredata da tutti gli elaborati, presso l'ufficio competente, come già relazionato a settembre 2024,

Tutto ciò premesso, da successivo confronto con l'ufficio tecnico competente è emerso che la suddetta pratica rimarrà inefficace fino a quando non sarà definita del tutto la pratica di sanatoria in pendenza dal 1986, di cui tra l'altro bisognerà dimostrare il pagamento a saldo delle oblazioni, nonché di sanzioni ed interessi maturati dalla presentazione dell'istanza di sanatoria ad oggi, o in alternativa, sempre ai fini della conclusione della pratica di sanatoria ove ci fossero i presupposti dovrebbe essere redatta una perizia giurata con le modalità previste dall'art. 28 L.R. 16/2016 che attesti l'avvenuto pagamento a saldo.

L'art. 28, comma terzo, della L.R. 16/2016 disciplina le modalità di definizione delle istanze di condono edilizio. In particolare, la norma prevede il deposito, da parte del tecnico incaricato, di una perizia giurata sulla quale, decorsi 90 giorni, si forma il silenzio assenso. Il comma 1 conferisce al soggetto che ha presentato l'istanza di condono la possibilità, e non certamente l'obbligo, di definire la stessa mediante il deposito di una perizia giurata.

Tale opzione a parere dello scrivente non può essere scelta in quanto le ricevute dei versamenti dovuti anche, qualora fossero stati effettuati, non sono reperibili, dunque non può essere redatta una perizia giurata che attesti l'avvenuto pagamento.

Tuttavia al fine della definizione della procedura in oggetto, **si precisa che l'immobile risulta vendibile**, purchè la parte acquirente sia edotta dello stato di fatto in cui si trova.

In considerazione di ciò la sottoscritta non ritiene comunque doversi apportare una modifica



al prezzo di stima al fine di consentire al futuro acquirente di far fronte agli oneri dovuti per la definizione della pratica di sanatoria. In quanto in fase di perizia è già stato decurtato il 15% per eventuali vizi e difformità non sanabili in corso di procedura esecutiva, che nel caso in esame si configurano negli oneri dovuti per la definizione della sanatoria

Si riporta per una immediata consultazione lo specchietto a suo tempo allegato all'elaborato peritale con gli importi e con le decurtazioni:

RIEPILOGO VALUTAZIONE

- Valore di mercato dell'immobile

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

al lordo delle spese di regolarizzazione..... € 229.000,00

al netto delle spese di regolarizzazione..... € 225.447,36

- Calcolo Valore di vendita giudiziaria:

si applica la riduzione del valore di mercato del 15%,

praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, vincoli ed oneri non eliminabili nel corso

del processo esecutivo, per rimborso forfettario di eventuali

spese condominiali insolute: $225.447,36 \times 15\% = \dots\dots\dots € 33.817,10$

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile

al netto delle decurtazioni sopra riportate, nello stato di fatto

e di diritto in cui si trova.....€ 191.630,26

diconsi euro centonovantunoseicentotrenta/26

CONCLUSIONI

Riassumendo quanto sopra: l'immobile allo stato odierno risulta vendibile anche se la pratica di sanatoria risulta ancora in pendenza in quanto vi sono oneri da versare al Comune, questi oneri sono contestualizzati nella decurtazione del 15% del valore di stima come riportato nell'elaborato peritale a suo tempo depositato, l'importo della decurtazione sarà sufficientemente necessario al futuro acquirente al fine di regolarizzare la posizione della sanatoria attualmente in pendenza effettuando i versamenti dovuti. Di conseguenza alla regolarizzazione di ciò si perfezionerà anche la Segnalazione Certificata di Abitabilità redatta dal sottoscritto.

Tutto quanto ad espletamento del mandato conferito allo scrivente .

Data 09/12/2024

Con Osservanza Il CTU Ing. Maria Pamela CORRENTE

