

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA/2

Proc. esecutiva immobiliare
n. 416/2014

promossa da: *Barclays Bank PLC*
nei confronti di: 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

DOTT. SSA ALESSIA ROMEO

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. ALESSANDRO FERRO



1. PREMESSA

Come richiesto dal G.E, nel verbale di udienza del 12/07/2019 e 13/02/2020, il sottoscritto, Arch. Alessandro Ferro, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Siracusa n. 926, sezione A, settore A, quale esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 416/2014, produce la seguente integrazione alla perizia di stima al fine di valutare l'immobile alla luce dell'intervento normativo regionale sul recupero abitativo del sottotetto (L.R. n.16/2016, art. 5).

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Dall'analisi della suddetta legge, si evince che:

"(...)Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

1) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come integrato e modificato dall'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

2) il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici

(...)

4) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione. Per gli interventi da effettuare nelle zone territoriali omogenee Adi cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero negli immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo n. 42/2004 anche nei centri storici disciplinati dai piani regolatori comunali, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali, o in aree protette da norme nazionali o regionali, e in assenza di piani attuativi, i comuni adottano, acquisito il parere della Soprintendenza per i beni culturali e ambientali, ovvero di concerto con gli enti territoriali competenti alla gestione di suddetti parchi e riserve naturali o aree protette, una variante al vigente regolamento edilizio comunale, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Detta variante individua anche gli ambiti nei quali, per gli interventi ammessi dalla presente legge, non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività. E' fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n.42/2004;(...)"

Nonostante siano rispettate le prerogative dei punti 2 e 4, la legge consente la sanabilità di strutture realizzate in conformità con gli strumenti edilizi, e **correttamente autorizzate**. In questo caso, visto che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico non risultano pratiche inerenti alla realizzazione di tale solaio, l'opera non risulta sanabile con l'art. 5 della L.R. n. 16/2016.

L'art. 5 della L.R potrà essere applicato qualora il solaio venga sanato.



La sanabilità del solaio, potrebbe essere perseguita attraverso l'articolo 36 e 37 del D.P.R 380 /2001

"(...)

Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, **possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

"(...)

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. (...)"

La sanabilità dell'immobile potrà essere perseguita attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria con contestuale recupero abitativo del sottotetto, previa approvazione di progetto statico presso il Genio Civile.

Di seguito si elencano gli oneri e le spese tecniche relative alla pratica in questione.

Spese tecniche:

- presentazione della pratica presso il S.U.E. del Comune di Siracusa al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria;
- presentazione della pratica presso la Soprintendenza di Siracusa al fine di ottenere il parere paesaggistico relativo all'apertura dei lucernari sul tetto;
- presentazione pratica presso il Genio Civile al fine di ottenere relativo parere;
- variazione catastale DOCFA per l'aggiornamento planimetrico;
- agibilità;

Tot. spese tecniche: 9.700,00 €



Oneri e spese amministrative:

- bollettini e marche da bollo: **550,00 €**
- costo di costruzione: **1.000,00 €**
- oneri di urbanizzazione: $17.96 \text{ € /mc} \times 116,72 \text{ mc} = \mathbf{2.096,29 \text{ €}}$

- plusvalenza catastale derivante dall'aumento dei vani abitabili.

Rendita catastale attuale: 271,14 €

Rendita catastale ottenuta a seguito della variazione catastale 790,18 €

Definizione del delta ottenuto dalla differenza tra le due rendite: 519,04 €

Calcolo plusvalenza: $519,04 \times 126,00 = 65.399,04 \text{ €}$

Aliquota da pagare al comune: $10\% \text{ di } 65.399,04 \text{ €} = \mathbf{6.539,90 \text{ eu}}$

- stima di vizi occulti ed eventuali ulteriori spese **5.000 €.**

- modifica e certificazione degli impianti: **2.500 €**

Tot. Oneri e spese amministrative: 17.686,19 €

TOT spese: 27.386,19 €

Alla luce di quanto sopra, per calcolare il valore di mercato del bene, si effettuerà la differenza tra il **valore definito dalla perizia di stima redatta dal sottoscritto in data 09/02/2016** e le spese necessarie per sanare l'immobile prima descritte:

$212.000 \text{ €} - 27.386,19 \text{ €} = 184.613,81 \text{ €}$

VALORE VENALE: 184.600,00 €



CONCLUSIONI

Ritenendo di avere espletato nei termini il mandato affidatomi, rimetto la presente Relazione di Stima al Giudice delle Esecuzioni.

La presente Relazione che si compone di n. 4 pagine, viene depositata in modalità telematica.

Siracusa, 10/12/2020

L'Esperto Stimatore

