



David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

All' Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Concita CULTRERA

OGGETTO: Risposte alle osservazione del Custode e P.D. E.I. 98/2005

All'udienza del 21/05/2024 il Custode avv.to Paolo Munafò ha richiesto dei chiarimenti relativamente ai primi tre lotti di vendita; nello specifico ha riportato le richieste in modo dettagliato per ogni singolo lotto.

Preso atto di quanto richiesto dal P.D. ed autorizzato dal G.E., lo scrivente ha provveduto a dare i chiarimenti richiesti.

Relativamente al Lotto 1 il Custode riporta che "Il tecnico dà atto che, sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'unità immobiliare in questione è conforme rispetto al Nulla OSTA Lavori Edili n. 899/1975, senza tuttavia specificare se l'immobile risulta regolare anche sotto il profilo catastale. Il tecnico ha evidenziato che il suddetto locale magazzino è dotato di una porta in legno tamburato che permette di accedere al vano ingresso comune agli appartamenti soprastanti, prevedendo, poi, la chiusura della suddetta porta al fine di rendere 1.000,00, comprensivo delle spese edili e tecniche, detratto dal valore di stima.

A tale ultimo riguardo si renderebbe necessaria l'acquisizione di ogni informativa in ordine alla eventuale modifica della planimetria catastale, posto che la suddetta apertura risulta riportata in pianta, ferma restando ogni opportuna valutazione in ordine alla necessità/opportunità di procedere alla chiusura in discussione".

In risposta a quanto richiesto, lo scrivente Tecnico specifica che l'attuale planimetria catastale allegata alla relazione tecnica di stima risulta essere conforme e,

Pagina | 1





pertanto, regolare.

In merito all'acquisizione di ogni informativa in ordine all'eventuale modifica della planimetria catastale, lo scrivente precisa che l'aggiornamento planimetrico risulta essere incluso nella somma di € 1.000,00 indicata nella relazione di stima già depositata. Al fine di una maggiore chiarezza lo scrivente precisa che i costi di aggiornamento planimetrico si attestano pari a € 350,00; la rimanente somma di € 650,00 contempla i costi per le opere murarie e per la relativa comunicazione al competente U.T.C.

Relativamente al Lotto 2 il Custode riporta che "Il tecnico dà atto che, sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'unità immobiliare in questione presenta delle difformità rispetto al Nulla OSTA Lavori Edili n. 899/1975, per diversa distribuzione degli spazi interni, senza tuttavia procedere ad individuare nel dettaglio dette difformità, rimandando al confronto tra gli elaborati progettuali e la planimetria catastale.

Dette difformità sono state considerate sanabili, ex art. 36 del Testo Unico dell'edilizia e s.m.i. legge 16/2016 così come stimati nella misura pari a € 1516,00, oltre € 2.500,00 per il rilascio del certificato di abitabilità, detratti dal valore di stima.

Ora, in ordine a quanto sopra, si rende doveroso osservare, da parte dello scrivente, che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 232 del 26 settembre 2017, ha dichiarato illegittimi alcuni articoli della L.R. 16/2016, sicché si rendono assolutamente necessari chiarimenti sul punto da parte del tecnico stimatore".





A chiarimento di quanto evidenziato, lo scrivente evidenzia che a pag. 25 della relazione ha riportato quanto segue: lo stato di fatto ... differisce dal titolo edilizio abilitativo per diversa distribuzione degli spazi interni (spostamento di tramezzature), rimandando al confronto fra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto riportato negli elaborati allegati al titolo edilizio abilitativo.

In questa sede lo scrivente, specifica che lo spostamento delle tramezzature (muri divisorii) riguarda i due vani con affaccio su Via 4 Novembre, con ampliamento del vano (oggi adibito a cucina) posto a Sud-Est e diminuzione della superficie del vano posto a nel versante Nord-Est con relativo spostamento della porta interna e diminuzione della superficie del disimpegno. Inoltre, nello stato di fatto non risulta realizzato il ripostiglio indicato negli elaborati planimetrici allegati al titolo edilizio abilitativo.

Infine, in merito all' illegittimità di alcuni articoli della L.R. 16/2016 da parte della Corte Costituzionale (sentenza n. 232 del 26 settembre 2017), lo scrivente chiarisce che gli articoli dichiarati illegittimi riguardano l'aumento di volume dell'immobile o della superficie, ovvero gli articoli che non riguardano il caso in esame. Pertanto, alla luce di quanto sopra argomentato si conferma la sanabilità delle difformità riscontrate ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'edilizia **(S.C.I.A.)** e s.m.i. legge 16/2016 ai costi indicati nella relazione tecnica di stima.

Relativamente al Lotto 3 il Custode riporta che Lotto 3: Il tecnico dà atto che, sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'unità immobiliare in questione presenta delle lievissime difformità rispetto al Nulla OSTA Lavori Edili n. 899/1975, per diversa distribuzione degli spazi interni, senza tuttavia procedere ad individuare nel





dettaglio dette difformità, rimandando al confronto tra gli elaborati progettuali e la planimetria catastale.

Dette difformità sono state considerate sanabili, ex art.36 del Testo Unico e s.m.i. legge 16/2016 così come stimati nella misura pari a € 1.016,00, oltre € 2.500,00 per il rilascio del certificato di abitabilità, detratti dal valore di stima.

Ora, in ordine a quanto sopra, si rende doveroso, anche in questo caso, osservare, da parte dello scrivente, che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 232 del 26 settembre 2017, ha dichiarato illegittimi alcuni articoli della L.R. 16/2016, sicché si rendono assolutamente necessari chiarimenti sul punto da parte del tecnico stimatore.

A chiarimento di quanto evidenziato, lo scrivente evidenzia che a pag. 35 della relazione ha riportato quanto segue: lo stato di fatto ... differisce dal titolo edilizio abilitativo per diversa distribuzione degli spazi interni (spostamento di tramezzature), rimandando al confronto fra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto riportato negli elaborati allegati al titolo edilizio abilitativo.

In questa sede lo scrivente, specifica che lo spostamento delle tramezzature (muri divisorii) riguarda il divisorio fra il vano cucina ed il vano soggiorno indicato nell'elaborato allegato al titolo edilizio. Di fatto il muro divisorio risulta realizzato con una conformazione retta anziché con la presenza di "un martello" in prossimità del disimpegno.

Infine, in merito all' illegittimità di alcuni articoli della L.R. 16/2016 da parte della corte Costituzionale (sentenza n. 232 del 26 settembre 2017), lo scrivente chiarisce che gli articoli dichiarati illegittimi riguardano l'aumento di volume





David Bono
Agronomo
Valutatore immobiliare

dell'immobile o della superficie, ovvero gli articoli che non riguardano il caso in esame.

Pertanto, alla luce di quanto sopra argomentato si conferma la sanabilità delle difformità riscontrate ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'edilizia (**S.C.I.A.**) e s.m.i. legge 16/2016 ai costi indicati nella relazione tecnica di stima.

Infine, nulla da chiarire in merito al lotto IV.

Del che il presente, in ossequio ai chiarimenti richiesti.

Noto 24.06.2024

Il Tecnico stimatore.

Dott. Agr. David Bono

