

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

DISPOSTA CON ORDINANZA DEL 23/12/2019

Procedura esecutiva immobiliare N. 25/2018

Giudice: dott.ssa Grazia Scaturro



Relazione di consulenza tecnica
Procedura esecutiva immobiliare N. 25/2018

PREMESSA

Con provvedimento del 23 dicembre 2019 la S.V.I. conferiva alla sottoscritta **dott. arch. Monica Craparo**, residente a Palermo in via Ragusa, 5, CF: CRPMNC76D41I533U, con recapito in Sciacca, via Savignano 2, tel/fax 092524417, iscritto al n. 1073 dell'albo degli Architetti della Provincia di Agrigento, ed iscritto all'albo dei periti del Tribunale Civile e Penale di Sciacca, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto, promosso da ISP CB Ipotecario S.r.l., c. f. 05936180966, e per essa, quale sua procuratrice, Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per Azioni, con sede legale in Torino alla piazza San Carlo n. 156, c. f. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 07975420154, nei confronti di A (Allegato 1).

Prestato il giuramento di rito, la sottoscritta accettava l'incarico di rispondere entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza, fissata al 07/09/2020, ore 9:30, ai quesiti formulati e nel seguito testualmente riportati.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita per via telematica la documentazione presso la cancelleria del Tribunale di Sciacca, ho avuto la possibilità di esaminare la documentazione depositata.

Si è dunque proceduto, per prima cosa, ad acquisire le visure immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Agrigento – Territorio Servizi Catastali - con le rispettive planimetrie catastali.

Si procedeva, dunque, a fissare il primo appuntamento per il sopralluogo dell'immobile in data 21/02/2020, come si evince dalla ricevuta della lettera raccomandata che si allega (Allegato 2).

Come risulta dal verbale di visita allegato alla presente, il sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento è stato effettuato a partire dalle ore 10:00 del giorno 21 febbraio 2020 (Allegato 2).

Durante il sopralluogo era presente il sig. A e il sig. B, che ha fornito alla sottoscritta i recapiti ai quali essere contattato e l'indirizzo di posta elettronica al quale inviare il materiale e le comunicazioni ufficiali.

Si è proceduto ad eseguire un dettagliato rilievo metrico dell'immobile, sia all'esterno che all'interno dello stesso, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni, precisamente sono stati rilevati:

- Il piano terra e il primo piano di un edificio sito nel Comune di Sciacca (AG) in via Basilicata, s.n.c, c.da Stancapadrone, accatastati al N.C.E.U. al Foglio di mappa 138 part. 183 sub 9, 10, 11

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche presso l'ufficio Tecnico Comunale di Sciacca,



presso l'Agenzia del Territorio (Catasto), il sottoscritto C.T.U. redige la seguente relazione tecnica.

3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

Risposta al quesito n. 1

Dall'esamina degli atti contenuti nel fascicolo risulta la completezza degli stessi e precisamente è stata allegata la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e il certificato notarile comprovante la storia ipotecaria degli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Non risultano altri comproprietari né altri creditori iscritti.

Pertanto non necessita né l'avviso ex art. 498 c.p.c., né la notifica ai sensi dell'ex art. 599 in quanto il bene risulta di proprietà esclusiva del sig. A.

QUESITO 2

Provveda, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti eseguite, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;
- c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).
- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380,



specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Risposta al quesito n. 2 (a, b, c, d)

La sottoscritta in data 29/01/2020 provvedeva a comunicare la data del sopralluogo, fissato per il 21/02/2020, previa comunicazione scritta alla parte esecutata e al creditore procedente tramite:

- Raccomandata con ricevuta di ritorno n°. 150680004202 per invitare il sig. A;
- Pec Message ID: opec292.20200203100330.09967.489.1.69@pec.aruba.it per invitare l'avvocato Maria Antonia Fauci.

Tutto ciò si evince dall'Allegato 2.

Il suddetto giorno, alla presenza del sig. A e del sig. B, esaminati gli atti del procedimento e dopo aver dato lettura dei quesiti posti al sottoscritto CTU, si è proceduto agli accertamenti di rito, rilevando dimensioni e caratteristiche dell'immobile e concludendo il sopralluogo con la rilevazione fotografica interna ed esterna, necessaria per formulare la risposta ai quesiti.

In sede di sopralluogo, ho provveduto a redigere apposito verbale (Allegato 2), sottoscritto dai presenti.

Un ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data 20 luglio 2020 alle ore 16:00 contestualmente all'accesso all'immobile da parte del custode giudiziario, avvocato Maria Rita Stassi.

Individuazione dei beni e accertamento catastale

Come da indagini catastali effettuate in data 13/01/2020 (Allegato 3), i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Agrigento – Comune di Sciacca – al foglio 138 particella 183, in via Basilicata snc (contrada Stancapadrone).

Attualmente la particella 183 è individuata da subalterni n. 7, 8, 9, 10, 11. I subalterni interessati dalla presente CTU sono in dettaglio i sub. N. 9, 10, 11, derivanti da Voltura d'ufficio del 26/06/2007 protocollo n. AG0309856, Voltura in atti dal 30/07/2007 Repertorio n.: 26178, Registrazione: Sede: CONVALIDA TRASC. 11900 / 2007 (n.



11145.1/2007). I dati catastali reperiti, pertanto, risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata alla sottoscritta.

Il fabbricato in oggetto rientra attualmente nella Zona “C” (Zona di espansione) di contrada Isabella, ad est del centro cittadino di Sciacca, a prevalente destinazione residenziale, ed è sottoposto alle “Norme del Piano Particolareggiato di Contrada Isabella” di cui al Decreto A.R.T.A del 04/11/2009; in base al suddetto Piano, l’immobile insiste, in particolare, nel Comprensorio “M” che individua le “zone residenziali residue” già edificate il cui indice di edificabilità fondiaria non deve superare i mc/mq 0,42.

Il bene così individuato confina a Ovest con la via Basilicata, a Sud con la via Ghezzi, a Nord con proprietà di Curreri Antonina e a Est con proprietà Quartana.

Dal punto di vista catastale i sub 9 e 11, posti rispettivamente al piano terra e al primo piano dell’immobile in oggetto, e il sub 10, posto al piano terra dello stesso immobile, hanno accessi autonomi e pertanto indipendenti. Si procede dunque all’individuazione dei due distinti Lotti “A” e “B”:

LOTTO “A”

- **Dati catastali particella 183, sub. 9, 11:**
 - ✓ Comune: Sciacca
 - ✓ Indirizzo: via Basilicata, snc
 - ✓ Foglio: 138
 - ✓ Particella: 183
 - ✓ Sub: 9, 11
 - ✓ Piano: terra, primo
 - ✓ Categoria: A/7 (Abitazioni in villini)
 - ✓ Classe: 3
 - ✓ Consistenza catastale: 7 vani
 - ✓ Superficie catastale: 170 m² (Totale escluso aree scoperte 154 m²)
 - ✓ Rendita catastale: € 632,66

LOTTO “B”

- **Dati catastali particella 183, sub. 10:**
 - Comune: Sciacca
 - Indirizzo: via Basilicata, snc
 - Foglio: 138
 - Particella: 183
 - Sub: 10
 - Piano: terra
 - Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito)
 - Classe: 2
 - Consistenza catastale: 125 m²
 - Superficie catastale: 139 m²
 - Rendita catastale: € 555,19

Le planimetrie catastali della particella 183 sub. 9, 10, 11 (Allegato 3) corrispondono esattamente con lo stato attuale dei luoghi che è stato possibile constatare durante il sopralluogo effettuato in data 21/02/2020.



Regolarità edilizia ed urbanistica

In data 28/02/2020, la sottoscritta C.T.U., recatasi all'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, richiedeva, con nota Prot. della stessa data, la documentazione esistente agli atti riguardante l'immobile di cui all'oggetto, e poco dopo l'Ufficio Tecnico rilasciava la relativa documentazione (Allegato 4).

Dagli atti prodotti dall'UTC di Sciacca ed esaminati dalla sottoscritta risulta che il bene in oggetto, così come è possibile osservarlo ad oggi, è stato edificato da C in seguito a regolare presentazione del progetto in data 27/07/1977 (Pratica n. 255/77) che prevedeva la costruzione di due differenti tipologie edilizie denominate A e B nella stessa particella n. 183. La tipologia B è quella interessata dalla presente CTU.

A quella data, l'area in oggetto ricadeva nelle previsioni del piano generale della zona stralcio denominata C2.1, dove era possibile l'edificazione a seguito di piani particolareggiati o di lottizzazioni di iniziativa privata. Per superare tale ostacolo l'amministrazione comunale di Sciacca dell'epoca ha adottato la Delibera Consiliare n. 92 del 21/05/1977, esitata favorevolmente dalla C.P.C. di Agrigento nella seduta del 13/06/77, facendo salvi i provvedimenti da parte dell'Assessorato allo Sviluppo Economico, in cui appunto si consentiva l'edificazione su singoli lotti. Di tale Delibera Consiliare la sottoscritta ha richiesto copia all'UTC in data 09/05/2020 (Allegato 4).

Si rileva che in merito alla questione di eventuali provvedimenti da parte dell'Assessorato allo Sviluppo Economico, come emerge dalla nota di trasmissione dell'UTC di Sciacca in data 21/05/2020, Prot. 2775, non è stato rilevato alcun atto di riscontro da parte di alcun Assessorato.

Alla luce di quanto sopra, il progetto viene esitato con parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 26/07/78 (Allegato 4) e, in relazione a quanto disposto al paragrafo 8 della Delibera Consiliare n. 92/77, il sig. C stipula una convenzione con il Comune con cui si obbliga "a cedere gratuitamente una superficie di terreno del lotto di sua pertinenza pari a mq 36 per ogni cento metri cubi di costruzione. L'area da cedere ascende ... a metri quadrati 575,00". Inoltre il sig. C "si impegna ... a convenzionare una superficie pari a mq 79,75 da destinare a parcheggio".

Con "contratto unilaterale per convenzione relativa alla costruzione di due edifici di civile abitazione" in atti notaio Riccardo Pelella del 27/07/78, Rep. N. 4323, N. 173 della raccolta, veniva formalizzato lo schema di convenzione allegata alla pratica edile e veniva rilasciata la Concessione edilizia in data 27/07/78 Prot. 759.

In data 14/07/1979 l'Ufficio del Genio Civile di Agrigento autorizza (Pratica N.15364) la costruzione dei due fabbricati come sopra, specificando che "ai fini del rilascio della licenza di abitabilità da parte di codesto Comune, la Ditta interessata dovrà richiedere, preliminarmente e ai sensi dell'articolo 28 della legge 2-2-1974 n. 64, allo scrivente Ufficio l'attestazione della rispondenza dell'opera alle norme di cui alla precitata legge". La comunicazione di inizio lavori riporta la data del 24 luglio 1979 Prot. 12203.

Tutto ciò come sopra esposto si evince dalla documentazione dell'UTC di Sciacca (Allegato 4) Dopo tale data, non si riscontra alcun altro documento relativo alla pratica edile in questione e dunque manca sia la relazione a struttura ultimata ex art. 6 Legge 1086/1971, sia il collaudo statico ai sensi dell'ex art. 7 della Legge 1086/1971 nonché il certificato di conformità ai sensi dell'ex art. 28 della Legge 64/1974 da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Agrigento ai fini del rilascio del certificato di abitabilità da parte del Comune di Sciacca.

Il progetto originario, relativo alla tipologia B interessata dalla CTU, presentato all'UTC di Sciacca prevedeva la costruzione di un edificio costituito da un piano cantinato, accessibile tramite una rampa esterna, un piano terra destinato a magazzino e un primo piano destinato ad abitazione, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da



letto oltre bagni e ripostiglio. La situazione di fatto, rilevata durante il sopralluogo della sottoscritta presso l'immobile, coincide quasi interamente con i grafici di progetto, ad eccezione del piano cantinato, non più realizzato, e alla distribuzione interna del primo piano dove sono state attuate piccole variazioni nonché al piano terra dove sono state eliminate alcune aperture di accesso.

Anche la morfologia del fabbricato attuale coincide con quello di progetto, presentando un lato lungo di m 16,97 e un lato corto di m 11,05 (misure al piano terra) e la volumetria di progetto risultava computata in mc 1.153,14.

Tuttavia nei "Dati Urbanistici" allegati al progetto (Allegato 4) si evidenziano alcune correzioni apportate a penna dove viene ridotta l'altezza del piano terra da m 4,20 a m 3,20, per un'altezza complessiva di m 6,40 in sostituzione dei m 7,40 previsti inizialmente; pertanto la volumetria viene ridotta da mc 1.153,14 a mc 997,31.

La volumetria totale relativa ai due edifici risultava pertanto pari a mc 1.594,42, inferiore a quella prevista inizialmente di mc 1.750,25.

In relazione alla volumetria corretta è stato stipulato il contratto unilaterale di cui sopra in virtù del quale la ditta si impegna a cedere una porzione di terreno pari a mq 573,99 cioè pari al 36% del volume assentito.

In verità è da rilevare che se pur corretti i dati urbanistici sopra esposti, non risultano corretti i disegni architettonici allegati alla pratica edile, rimanendo pertanto inalterati i dati metrici. A tal proposito si evidenzia che con sentenza del Consiglio di Stato n. 8390/19 si fa chiarezza sul caso in cui i grafici di progetto siano discordanti dalla descrizione contenuta nella relazione tecnica, dando priorità a quest'ultima piuttosto che ai dati grafici. La realizzazione dell'opera tuttavia segue i dati metrici dei grafici e pertanto risulta non aderente a quanto riportato, correttamente, nei Dati Urbanistici.

Inoltre la convenzione in atti notaio Pelella sopra citata, che prevedeva la cessione di mq 573,99 di terreno al Comune di Sciacca, è un contratto unilaterale di impegno da parte della ditta che tuttavia non è stato formalizzato da un atto di cessione.

Lo stato di fatto odierno coincide infine con le piante catastali rintracciate presso il Catasto Fabbricati della Provincia di Agrigento.

In definitiva, alla luce di quanto sopra, si rilevano le seguenti difformità urbanistiche e amministrative rispetto al progetto assentito:

1. Mancata realizzazione del piano cantinato;
2. Altezza del piano terra superiore rispetto al progetto originario;
3. Diversa distribuzione interna del primo piano e piccole difformità del piano terra;
4. Mancata cessione del terreno da parte della ditta al Comune di Sciacca in forza della Delibera Consiliare n. 92/77;
5. Mancanza della relazione a struttura ultimata ex art. 6 Legge 1086/71;
6. Mancanza del certificato di collaudo ex art. 7 Legge 1086/71;
7. Mancanza del certificato di conformità ex art. 28 Legge 64/1974;

Secondo le previsioni dell'attuale Piano Particolareggiato di contrada Isabella, approvato con Decreto A.R.T.A. del 04/11/2009 pubblicato nella G.U.R.S. del 11/12/2009, seppur decaduto essendo trascorso i prescritti dieci anni dalla pubblicazione del decreto, ma ancora operante nei lotti residui così come da nota del Sindaco di Sciacca del 18/10/2019 *"La scadenza del decreto di approvazione del Piano Particolareggiato di contrada Isabella – spiegano – è prevista l'11 dicembre 2019, pari a dieci anni dalla data di pubblicazione del decreto. Inoltre è possibile, dopo la scadenza del piano particolareggiato, poter continuare a rilasciare i permessi a costruire nei lotti residui,*



conformemente a quanto previsto dall'articolo 20 della legge regionale n. 16 del 10 agosto 2016", dicevamo secondo le previsioni del Piano Particolareggiato la zona in oggetto si inquadra tra le **"aree edificabili per abitazioni ove sono localizzati gli edifici esistenti"** (art. 4 comma 1 delle Norme Tecniche di Esecuzione) dove sono consentiti edifici di civile abitazione nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 5 comma 2 delle Norme di esecuzione e cioè *"Per impedire la disparità di trattamento ".... tra chi ha già costruito al di fuori di ogni norma e chi, invece, ha preferito attendere la stesura di un nuovo piano..."*, limitatamente ai lotti liberi ricadenti all'interno dei comprensori, e/o sub comprensori - non compresi fra le zone residenziali residue – va applicato l'indice territoriale di mc./mq. 0,42. Anche in questo caso è previsto la presentazione della dichiarazione asseverata del progettista sullo stato delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero con l'indicazione delle soluzioni che intenderà perseguire nel caso in cui tali opere risultassero incomplete, o del tutto carenti [...] omissis [...] Per l'edificazione di tali lotti devono sussistere le seguenti condizioni:

- a) ogni lotto libero edificabile, non compreso tra le "zone residenziali residue", deve essere perfettamente individuato – completo di estremi catastali - all'interno del comprensorio e/o subcompensorio di appartenenza.
- b) la superficie interessata non deve essere inferiore a mq. 600,00 e non dovrà costituire pertinenza per costruzioni limitrofe esistenti appartenenti al medesimo proprietario;
- c) non sono considerati lotti liberi edificabili quelli discendenti da frazionamenti successivi alla data di adozione del P.P. (31.01.2006);
- d) non è consentito l'accorpamento previsto nel precedente punto 1)"

Per le difformità riscontrate si fa rilevare quanto segue:

1 – La non realizzazione del piano cantinato non influisce sulla volumetria complessiva del fabbricato, non essendo stata computata, e pertanto non pregiudica la regolarità della costruzione se non dal punto di vista strutturale e comunque a vantaggio della stabilità – pensando che possa essere stata realizzata con le stesse caratteristiche strutturali.

2 – Maggior volume realizzato:

Si può ipotizzare l'applicazione dell'art. 14 della Legge regionale n. 16 del 10/08/2016 che recepisce con modifiche l'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 (Accertamento di Conformità) valutando la possibilità di un Permesso di Costruire in sanatoria sussistendo la doppia conformità sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. **In merito è da rilevare che:**

- a) Secondo la Delibera Consiliare n. 92/1977 il lotto di terreno impegnato dalle costruzioni ammontava a mq. 3990,00 e l'indice di edificabilità risultava di 0,50 mc/mq. E pertanto il volume consentito era di **mc. 1995,00;**
- b) Secondo le previsioni dell'attuale P.P. il lotto in esame di mq. 3990,00 ha un indice di edificabilità di 0,42 mc/mq e pertanto consentirebbe una volumetria di **mc. 1675,80** (mq. 3990,00 x mc/mq 0,42);
- c) L'attuale volume realizzato, prendendo per buona la volumetria di progetto della tipologia "A" non oggetto di CTU, ammonta a **mc. 1699,92** (mc. 597,11 tipo "A" e mc. 1102,81 tipo "B" quest'ultima data dalla somma del volume del piano terra di mc. 608,86 – mq. 156,52 x ml. 3,89 – e dal volume di primo piano di mc. 493,95 – mq. 159,34 x ml. 3,10).

Alla luce di quanto sopra pertanto non è applicabile il citato art. 14 della L.R. 16/2016 essendo il volume realizzato maggiore del volume consentito.



Si prenda in considerazione, dunque, l'applicabilità dell'art. 13 della L.R. n. 16/2016 che recepisce l'art. 34 del DPR n. 380/2001 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di Costruire".

L'articolo in questione stabilisce che in presenza di "difformità parziali" e *"quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27/07/1978 n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della Agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziali."*

Siamo in presenza di "parziale difformità" ?

Il comma 2 dell'art. 13 definisce: *"Sono da considerare opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, le opere le cui variazioni siano al di sotto dei limiti fissati alle lettere b), c) e d) del comma 1 dell'art. 12"*.

E cioè:

- b) un aumento della cubatura dell'immobile inferiore al 20%
- c) un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile inferiore al 10%;
- d) la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura inferiore al 10% rispetto a quelli prescritti.

Nel nostro caso si ha:

- 1 – un aumento della cubatura di (volume realizzato mc. 1699,92 – volume assentito mc. 1594,42) = mc. 105,50 < mc. 318,88 (20% di mc. 1594,42)
- 2 – un aumento dell'altezza di (altezza realizzanda ml. 6,99 – altezza di progetto ml. 6,40) = ml. 0,59 < di ml. 0,64 (10% di ml. 6,40)
(ml. 7,19 altezza attuale, da cui bisogna detrarre lo spessore del massetto e della pavimentazione del piano terra quantificabile in ml. 0,20, pertanto l'altezza al finito risulterebbe di ml. 6,99)
- 3 - Non c'è aumento di superficie utile;
- 4 – Non c'è riduzione dei limiti di distanza.

Per quanto sopra, pertanto, è possibile l'applicazione dell'art. 13 della L.R. n. 16/2016 rientrando il fabbricato nei limiti previsti dalle lettere b), c) e d) dell'art. 12 della L.R. n. 16/2016, applicando una sanzione pari al doppio del valore venale della parte dell'opera realizzata in difformità e cioè del Piano terra in quanto la demolizione dello stesso, in quanto difforme, pregiudicherebbe la parte realizzata in conformità (primo piano).

La determinazione di tale valore venale verrà definita dall'Agenzia del territorio che comunque si può quantificare, tenuto conto delle tabelle allegate alla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in:

Parte di piano terra realizzata in difformità:

mq. 156,52 x 0,59 ml. = mc. 92,35

Valore venale del Piano terra adibito a magazzino (50% del valore residenziale della media dei valori):

€ 475,00 al mq. di superficie lorda e quindi un valore venale complessivo riferito al solo piano terra di:

mq. 156,52 x € 475,00 = € 74347,00 che rapportata al suo volume risulta di € 74347,00/mc. 608,86 = € 109,09 al mc.

e pertanto il valore venale da applicare alla parte realizzata in difformità in altezza di ml. 0,59 risulta:



mq. 156,52 x ml. 0,59 = mc. 92,35

mc. 92,35 x € 109,09 = € 10.074,46 che è il valore venale della parte eccedente il volume realizzato.

L'art. 13 impone il doppio di tale valore e pertanto la sanzione risulta pari a:

€ 10.074,46 x 2 = **€ 20.149,00**

3 – Diversa distribuzione interna del piano primo:

In merito è possibile rilevare che la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui all'articolo 3 (Attività Edilizia libera), comma 5 della L.R. 16/2016, comporta la sanzione pecuniaria di € 1.000,00.

4 – Mancata cessione del terreno di cui al contratto di convenzione in notaio Riccardo Pelella del 27/07/1978 è prescritta per decorrenza dei termini.

5 – 6 – 7 – Mancanza della relazione a struttura ultimata e del collaudo statico di cui agli ex artt. 6 e 7 della legge n. 1086/1971 oggi art. 65 e 67 del DPR 380/2001, queste sono soggette alle Norme penali di cui agli art. 72, 73, 74 del DPR n. 380/2001 e con ammende di € 1.032,00 (art. 72), € 206,00 (art. 73) e € 516,00 (art. 74) per un totale complessivo di € 1.754,00.

È importante sottolineare che, seppur la presente CTU dispone la suddivisione in due Lotti distinti poiché autonomi, tuttavia le difformità urbanistiche ed edilizie riguardano l'intero fabbricato e, trattandosi di un *unicum*, non si può prescindere nella fase di vendita di un singolo Lotto, dalla regolarità dell'intero edificio, poiché le difformità relative all'aumento di volume del piano terra si ripercuotono inevitabilmente sul primo piano.

Risposta al quesito n. 2 (e, f)

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e risultano quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

Trattandosi di un fabbricato in possesso di un unico proprietario non è stato incaricato un amministratore di condominio.

Non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie deliberate, né spese condominiali.

QUESITO 3

Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;



b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

QUESITO 4

Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

QUESITO 5

Allegli a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

In merito ai quesiti n. 3, 4 e 5 la sottoscritta C.T.U. redige ed allega n. 2 relazioni di stima quanti sono i lotti individuati – A e B –, rispondendo ai quesiti suddetti e attenendosi alle indicazioni del Giudice.

Elenco degli Allegati:

a) ALLEGATO 1 – Elenco soggetti coinvolti nel procedimento

b) ALLEGATO 2 - Comunicazione inizio operazioni peritali

Ricevute Raccomandate

Ricevute di consegna webmail pec

Verbale di sopralluogo



- c) ALLEGATO 3 - Localizzazione
Visure e planimetrie catastali
Atto di compravendita dell'immobile del 26/07/2007

- d) ALLEGATO 4 - Richiesta accesso agli atti al Comune di Sciacca
Relazione tecnica
Progetto depositato presso l'UTC
Dati urbanistici allegati al progetto
Concessione edilizia
Schema di convenzione tra la ditta e il Comune di Sciacca
Contratto unilaterale di convenzione
Autorizzazione Genio Civile
Comunicazione inizio lavori
Richiesta atti presso UTC del 09/05/2020

Sciacca, 07/08/2020

Il CTU
Arch. Monica Craparo

