

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**ILL.MO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA DI CUI AL  
PROCEDIMENTO R.G. ES. 08/2021

Con dispositivo del 17/03/2023, il Giudice delle Esecuzioni chiedeva all'esperto estimatore una relazione integrativa alla consulenza di stima, finalizzata :

1. alla rideterminazione del prezzo a base d'asta nell'ipotesi di eventuale decurtazione delle somme necessarie alla regolarizzazione dei beni;
2. alla verifica del possesso dei requisiti utili ad ottenere l'agibilità;

**Per il quesito 1:**

Nella consulenza estimativa, l'esperto come da prassi, decurtava il valore di mercato del bene di una percentuale relativa all'assenza di garanzia per vizi non operante nella vendita giudiziaria e pari al 15% per il LOTTO A e al 20% per il LOTTO B.

Riteneva, altresì ricomprendere i costi di regolarizzazione all'interno della suddetta detrazione, trattandosi per l'appunto di vizi di natura edilizia ed evitando detrimenti eccessivi del valore di mercato e secondo i seguenti calcoli:

LOTTO A:

-valore di mercato: €. 103.497,50

-valore della detrazione: €. 103.497,50 X 0,15% = €. 15.524,62

Tenuto conto che la somma di €. 4.150,00 circa riguarda la regolarizzazione della singola unità immobiliare ad esclusione delle somme *pro quota* necessarie all'ottenimento dell'agibilità dell'edificio, non calcolabili in questa sede e di tutte le altre variabili elencate alla pag. 26 della consulenza e legate alla mancanza di operatività della garanzia per vizi, la somma detratta è omnicomprensiva delle eventuali spese intrinseche ed estrinseche al bene.



In alternativa diminuire la percentuale di riduzione al 10%, per poi detrarre i presunti costi di regolarizzazione, avrebbe portato ad un prezzo base del tutto simile a quello trovato.

Per tali motivi l'esperto ritiene di non decurtare i costi di regolarizzazione dalla base d'asta, ma bensì di ricomprenderli nella riduzione per assenza di garanzia, confermando il prezzo a base d'asta.

-prezzo base d'asta: €. 103.497,50 - €. 15.524,62 = €. 87.972,88

LOTTO B:

-valore di mercato: €. 39.919,01 X 0,20% = €. 7.983,80

-valore della detrazione: €. 39.919,01 X 0,20% = €. 7.983,80

Tenuto conto che la somma di €. 6.382,00 circa riguarda la regolarizzazione della singola unità immobiliare ad esclusione delle somme *pro quota* necessarie all'ottenimento dell'agibilità dell'edificio, non calcolabili in questa sede e di tutte le altre variabili elencate alla pag. 31 della consulenza e legate alla mancanza di operatività della garanzia per vizi, diminuire la percentuale di riduzione in una oscillazione tra il 10%-15%, per poi detrarre i presunti costi di regolarizzazione avrebbe portato ad un prezzo base d'asta eccessivamente basso.

Per tali motivi l'esperto ritiene di non decurtare i costi di regolarizzazione, ma bensì di ricomprenderli nella riduzione per assenza di garanzia, confermando il prezzo a base d'asta.

-prezzo base d'asta: €. 39.919,01 - €. 7.983,80 = €. 31.935,21

### **Per il quesito 2:**

Sulla scorta di quanto già ampiamente evidenziato nella consulenza, l'esperto aveva fatto richiesta di accesso agli atti al Comune di S. Stefano di Camastra, che in risposta rilasciava una articolata ed esaustiva relazione sullo stato della pratica tecnico/amministrativa relativa ai titoli edilizi dei beni (**ALLEGATO H** della consulenza).



- Al punto 5 della relazione l'ufficio tecnico comunale informava circa l'esistenza della comunicazione di fine lavori del 06/03/2009, prot. 02709;
- Al punto 6 della relazione l'ufficio tecnico comunale informava dell'esistenza del certificato recante data 07/01/2009, di cui all'art. 28 L. 74/64 e art. 32 L.R. 07/03, ma contestualmente anche l'assenza della certificazione di abitabilità e/o di una più recente S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) e/o di pratiche di sanatoria in corso.

Alla data odierna e in ottemperanza al nuovo quesito, l'esperto rinnovava presso l'ufficio tecnico comunale la verifica della completezza della pratica tecnico-amministrativa dell'edificio, con stretto riferimento alla possibilità di ottenimento della certificazione di agibilità.

L'ufficio in data 20/04/2023 precisava quanto già espresso nella prima *relata* aggiungendo parere positivo all'esperibilità della certificazione di agibilità, in virtù della avvenuta formalizzazione degli adempimenti strutturali previsti dalle norme citate (art. 28 L. 74/64 e art. 32 L.R. 07/03, relazione a strutture ultimate e collaudo statico), dal punto di vista strettamente edilizio/strutturale (**ALLEGATO 1** della presente relazione).

Diversa la questione sul fronte urbanistico.

Infatti nel 2013 veniva emanata la legge 98/2013, con la quale innanzitutto veniva abolita la differenza tra agibilità e abitabilità.

La norma inoltre, introduceva la possibilità di richiedere il certificato unico di agibilità per:

1) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purchè funzionalmente autonomi qualora fossero state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e fossero state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;



2) singole unità immobiliari, purché fossero state completate e collaudate le opere strutturali connesse, fossero stati certificati gli impianti e completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio;

Pertanto dal 2013 ad oggi si è instaurato un regime di doppia legittimità, ovvero quella dell'involucro edilizio e quella della singola unità immobiliare.

Ed ancora con la Legge n.222 del 2016 viene introdotta la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), quale strumento asseverativo da parte del direttore dei lavori o di altro tecnico incaricato, da presentarsi sempre a completamento dell'*iter* tecnico-amministrativo di tipo edilizio (con l'aggiunta dell'asseverazione delle condizioni di sicurezza, della dichiarazione del rispetto delle normative in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, della certificazione di conformità degli impianti, dell'attestato di prestazione energetica).

Orbene per quanto riguarda l'agibilità dell'edificio, tali ultimi documenti previsti dalla normativa del 2016, non appaiono presenti nella pratica edilizia di che trattasi, ma l'ufficio tecnico conferma la possibilità di presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), tenuto conto dell'assolvimento delle procedure di conformità strutturale.

Per quanto riguarda l'agibilità delle unità immobiliari pignorate, è possibile la presentazione della S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ferme restando le procedure di regolarizzazione delle difformità riscontrate e ampiamente citate nella consulenza (in termini di consistenza, tipologia delle procedure e costi).

Trattasi di difformità edilizie, inerenti variazioni tra lo stato dei luoghi e il progetto assentito con la concessione edilizia in variante.

Tali difformità sono state individualmente analizzate e riferite per ciascuno dei due lotti in vendita.



-il LOTTO A presenta variazioni, seppur minime, nella distribuzione interna dei vani, e le somme stimate a corpo per la regolarizzazione di tali difformità edilizie mediante C.I.L.A. tardiva (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di tipo tardivo) e successiva S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) ammonterebbero ad €. 3.3000,00 circa, mentre per la regolarizzazione catastale ammonterebbero ad €. 850,00 circa, con rinnovo del DO.C.FA. (DOcumento Catasto Fabbricati), vedasi pag. 14, 15, 17, 18 della consulenza), e per un totale di €. 4.150,00 circa.

-il LOTTO B presenta variazioni più sostanziali, oltre che nella distribuzione interna dei vani, anche nell'aumento della superficie utile coperta con il w.c. sottoscala, nel cambio della destinazione d'uso originaria, nell'apertura di nuova finestra del w.c. nell'intercapedine e le somme stimate a corpo per la regolarizzazione delle difformità edilizie mediante C.I.L.A. tardiva (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di tipo tardivo), mediante S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria, mediante S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), ammonterebbero ad €. 5.932,00 circa, mentre per la regolarizzazione catastale ammonterebbero ad €. 450,00 circa, con rinnovo del DO.C.FA. (DOcumento Catasto Fabbricati), vedasi pag. 15, 16, 18, 19 della consulenza, e per un totale di €. 6.382,00 circa, salvo diverso parere dell'ufficio tecnico comunale rispetto all'accorpamento delle procedure di regolarizzazione in un unico *iter*.

Tuttavia ove non risultassero soddisfatti i requisiti abitativi prescritti dal regolamento edilizio comunale (**ALLEGATO 2** della presente relazione) al titolo XV (rapporti aeroilluminanti, sopraelevazione del piano di calpestio interno dal piano stradale del parcheggio di almeno 50 cm, servizi igienici disimpegnati dai locali di uso comune, altezza media del gabinetto sottoscala non inferiore a 2,40 mt), integrati/derogati con i requisiti del regolamento unico regionale, oltre alla certificazione di conformità degli impianti e alla



attestazione di prestazione energetica, l'agibilità potrebbe risultare esperibile o mediante gli adeguamenti edilizi necessari richiesti dall'ufficio tecnico o altrimenti mediante il ripristino dello stato dei luoghi di progetto.

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso, si rende imprescindibile il parere guida dell'ufficio tecnico comunale, al quale l'esperto estimatore non può sostituirsi in questa sede, non potendo fornire previsioni dotate di assoluta certezza per procedure edilizie proiettate in un futuro incognito, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria, quest'ultima all'atto della presentazione dell'offerta, dell'aggiudicazione e/o assegnazione dovrà essere consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili e così ampiamente documentato.

\*\*\*\*\*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione integrativa alla consulenza presso questo rispettabile tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ma .

Allega:

- All. H – Relazione sui titoli edilizi;
- All. 1 – Parere comunale sull'agibilità;
- All. 2 – Regolamento Edilizio Comunale;
- All. 3 - Regolamento Edilizio Unico Regionale;

Con ogni Osservanza

**Patti, li 24/04/2023**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.**  
Architetto Vincenzo De Leo

