

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: R.G.Es. n.21/2020

Giudice: Dott.ssa Anna Smedile

Parte Creditrice:

Parte Debitrice:

RELAZIONE INTEGRATIVA E SUPPLETIVA CTU

Il Giudice Dott.ssa Anna Smedile, con comunicazione notificata il 24/10/2024, disponeva il richiamo del sottoscritto CTU Ing. Amedeo Gitto *“per riscontrare le osservazioni della parte esecutata alla relazione di stima contenute nelle note depositate il 14.09.2024, con onere di deposito di relazione integrativa entro il 4.11.2024”*.

Per quanto disposto dal Giudice, il sottoscritto ha proceduto alla redazione della presente relazione integrativa e suppletiva, previo accesso al fascicolo telematico in oggetto e previa attenta disamina e studio delle note depositate da [REDACTED] rilevando quanto appresso.

1. Premessa

Premesso che il sottoscritto CTU aveva già esaurientemente risposto alle osservazioni pervenute dall'Av [REDACTED] *(allegato 25 della CTU)*, confermando già, tra le altre cose, la correttezza del procedimento di stima adottato, effettuato tenendo conto della specificità della zona periferica in cui ricade l'immobile, la conformità urbanistica e la non conformità edilizia dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, in quanto le difformità rilevate in sede di sopralluogo, rispetto al progetto assentito dal Comune, riguardavano solo le modifiche apportate all'interno dell'involucro edilizio *(allegato 26 della CTU)*.

2. Riscontro alle osservazioni del 14.09.2024

Ciò premesso, esaminate e studiate attentamente le osservazioni del 14.09.2024, soffermandosi in *primis* sull'affermazione dell' [REDACTED] *“l'ausiliario ha [REDACTED] erroneamente la conformità urbanistica dell'immobile”*, appare evidente che lo stesso [REDACTED] ancora una volta, consideri alla stessa stregua i concetti di *conformità edilizia* e di *conformità urbanistica*, pur sapendo che la difformità rilevata ricade all'interno dell'involucro edilizio (*difformità edilizia*) e quindi non riguarda i parametri urbanistici (destinazione d'uso, distanze dai confini, altezza max, superficie coperta, indice di edificabilità, etc) (*conformità urbanistica*).

Le definizioni di *conformità edilizia* e *conformità urbanistica*, com'è noto, sono ben diverse tra di loro, difatti, la *conformità edilizia* si riferisce alla verifica della corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile in oggetto, rilevato all'epoca del sopralluogo, con gli elaborati grafici e analitici allegati ai titoli abilitativi rilasciati per l'edificazione dello stesso immobile (Autorizzazione Edilizia, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, SCIA, Varianti, etc),

Diversamente, la *conformità urbanistica*, riguarda il rispetto delle norme e regolamenti urbanistici vigenti nel Comune, nonché il rispetto dei piani urbanistici e di tutela provinciali e regionali vigenti, ovvero il rispetto delle norme di attuazione del piano regolatore generale comunale, il quale definisce la zonizzazione delle aree (edificabili, agricole, etc.), le destinazioni d'uso (abitative, commerciali, etc) e i vincoli urbanistici (distanze dai confini e dalle strade, altezze, indici di edificabilità, etc.).

Quindi, un immobile può anche essere conforme dal punto di vista urbanistico, come nel caso dell'immobile in oggetto, in quanto rispetta le norme degli strumenti urbanistici e del PRG, ovvero le norme attuazione del piano regolatore generale del Comune, ma può anche non possedere la conformità edilizia, come nel caso dell'immobile in oggetto, in quanto presenta opere realizzate all'interno dell'involucro edilizio, in difformità rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi assentiti dal Comune, difformità che, ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., possono essere anche sanate successivamente alla vendita.

Per l'immobile in oggetto, con riferimento alla *conformità urbanistica*, si precisa che il piccolo seminterrato adibito a cantinola/deposito, non abitabile, di altezza interna max di ml 2.10 circa, è stato realizzato all'interno dell'involucro edilizio, in sostituzione della porzione di vespaio di fondazione in pietrame che doveva essere riempita ma non lo è stato come previsto e rappresentato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in variante n.144/2009, rilasciata dal Comune di Milazzo (*allegato 11 della CTU – vedasi in particolare pag.11, corpo B, sezione YY*). Pertanto, la difformità riscontrata, consiste nell'aver ricavato un piccolo locale seminterrato all'interno dell'involucro edilizio (*allegato A della presente relazione integrativa*), compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile ma in difformità edilizia che, comunque, nel caso delle presente procedura di esecuzione immobiliare, può anche essere sanata previa presentazione di istanza di condono ai sensi dell'art. 46 c.V DPR 6 giugno 2001 n°380, mentre, sotto l'aspetto urbanistico non è difforme dai parametri urbanistici (destinazione d'uso, distanza dai confini, altezza massima, sagoma in pianta e in altezza, etc.).

Tra l'altro, anch [REDACTED] le proprie osservazioni del 14.09.2024, a pag.16, ipotizzava la sanatoria dell'immobile anche con il “riempimento del vano cantinato”, ciò a comprova che le difformità non sono del tipo urbanistico ma sono difformità edilizie.



Con riferimento al controsoffitto di separazione tra il primo piano e la copertura a falde inclinate, si evidenzia che non è stato realizzato in cartongesso, come da progetto (*allegato 11 della CTU – vedasi in particolare pag.11, corpo B, sezioni XX e YY*), ma in legno ed è stata installata una scaletta retrattile in ferro per eventuali ispezioni. Le differenze riscontrate, rispetto alle previsioni progettuali, riguardano la tipologia dei materiali utilizzati per la realizzazione del controsoffitto che non comportano né aumento di superficie utile, né aumento di volume e non incidono sui parametri edilizi ed urbanistici. Tuttavia, si sconsiglia di adibire l'estradosso di tale controsoffitto a locale di sgombero o deposito di materiale, in quanto, come anche affermato da [REDACTED] alle proprie osservazioni *“la realizzazione del solaio in legno richiede ulteriori approfondimenti di natura strutturale per la verifica tecnica della possibilità di realizzare o meno tale solaio”*.

Per quanto sopra, **si ribadisce la conformità urbanistica** alla data del sopralluogo, **e la non conformità edilizia** dell'immobile in oggetto, con la possibilità di sanare le difformità edilizie mediante presentazione di istanza di condono ai sensi dell'art. 46 c.V D.P.R. 6 giugno 2001 n°380.

Con riferimento all'altra affermazione dell' [REDACTED] che l'ausiliario *“ha sottaciuto circostanze che “sono state eseguite opere in assenza dei prescritti titoli autorizzativi con la conseguente illegittimità della Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità”*, si fa osservare che non rientra nel mandato del CTU verificare o accertare le dichiarazioni rese dai soggetti coinvolti nell'iter di rilascio dei titoli abilitativi o dai soggetti intervenuti nella stipula dell'atto di compravendita dell'immobile esecutato. Tuttavia, non essendo la dichiarazione di Agibilità essenziale ai fini della vendita dell'immobile, detta certificazione potrà essere richiesta e ottenuta anche successivamente alla vendita e alla domanda di condono tendente a regolarizzare le difformità riscontrate rispetto agli allegati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Con riferimento, invece, alla conformità catastale e alle *“verifiche”* che sarebbero state condotte dal [REDACTED] a pag. 14 delle osservazioni [REDACTED]

CTP mai presente al contraddittorio durante le operazioni peritali di sopralluogo [REDACTED]

[REDACTED] a l'immobile *“individuato catastalmente nel comune di Milazzo al Foglio 18 part. 1295 sub 6”*. Si fa osservare che l'immobile richiamato in catasto risulta soppresso, in quanto il CTU, ai fini della conformità catastale per la vendita, come da mandato del Giudice, ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni catastali, a seguito delle quali l'identificazione dell'immobile è variata con il sub n.8 e le planimetrie sono state aggiornate conformemente allo stato dei luoghi all'epoca del sopralluogo.

In riferimento al valore di stima dell'immobile [REDACTED] in condividendo *“il valore di stima dell'immobile e il conseguente valore della vendita giudiziaria”*, non produce alcun elemento

utile, concreto e valido a supporto della propria affermazione. Infatti [REDACTED] nelle proprie osservazioni, riporta valori di compravendita (€/mq) che non trovano riscontro con i valori del mercato immobiliare, ovvero con i recenti e noti valori di compravendita praticati nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene oggetto di stima. Inoltre, si fa osservare che, per lo stesso immobile in oggetto [REDACTED] le osservazioni consegnate al CTU al 1° sopralluogo del 11.10.2022 (*allegato 4 della CTU*), stima il valore di mercato dell'immobile in €97.020,00 + iva, mentre, nelle osservazioni del 14.09.2024, per lo stesso immobile, perviene ad un altro valore di mercato di € 239.400,00, applicando due pesi e due misure completamente diversi. Tra l'altro, in entrambi i casi di stima, ai fini della determinazione del valore di vendita, l'Avv. La Rosa applica delle decurtazioni forfettarie molto diverse tra di loro, pari rispettivamente al 30% nelle prime osservazioni del 11.10.2022 e al 15% nelle seconde osservazioni del 14.09.2024, senza applicare le dovute detrazioni per costi di eliminazione barriere architettoniche, stato di occupazione dell'immobile, spese di regolarizzazione delle difformità, assenza di garanzia per vizi, etc. Le incertezze sulla stima del valore più probabile di mercato e di vendita dell'immobile rendono equivoche le osservazioni [REDACTED] quanto non pervengono ad un valore univoco e definitivo del bene esecutato e generano il sospetto che il procedimento di stima adottato non segua i metodi e le norme dell'estimo immobiliare per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile esecutato.

Pertanto, non riscontrando nelle osservazioni del 14.09.2024 elementi validi e concreti a supporto di quanto affermato dall'Avv. La Rosa, **si conferma il valore di stima dell'immobile esecutato e il relativo valore di vendita giudiziaria, così come correttamente determinati nella Relazione di Stima del CTU del 21.02.2023.**

Tanto quanto.

Barcellona P.G., 04/11/2024

Il CTU

Ing. Amedeo Gitto

