

RELAZIONE INTEGRATIVA

CHIARIMENTI IN MERITO

**ALLE SPESE CONDOMINIALI ED
ALLA VALIDITA' DELL'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'
IMMOBILE SITO AD AUGUSTA IN VIA GIOVANNI LAVAGGI N° 42
NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 91, P.LLA 3571, SUB 10**

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 219/2022
Giudice relatore: Dott.ssa **CULTRERA Concita**

Esecuzione promossa da: PRISMA SPV S.R.L.

Contro:

██
██

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO
Via Vittorio Emanuele n° 307
96010 Canicattini Bagni
Cell. 333.44 256 44
pec: luca.garro@archiworldpec.it

Data: 07/11/2024



ASTE GIUDIZIARIE® RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. OGGETTO DELLA C.T.U.	pag. 2
3. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 2
3.1 SPESE CONDOMINIALI	pag. 2
3.2 AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'	pag. 3
4. CONCLUSIONI	pag. 3

1. PREMESSA

Nella Relazione depositata il 10.07.2024 il professionista delegato avv. Laura Panigada rilevava alcune criticità nella relazione di stima depositata dal sottoscritto C.T.U. arch. Garro Luca in data 25.03.2023 in merito alla mancata informativa in ordine:

1 - "all'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia; con detrazione, se del caso, dal valore di stima delle spese condominiali insolute";

2 - "alla circostanza se, in ragione delle difformità riscontrate, l'autorizzazione di abitabilità del 9.05.1977 possa ritenersi ancora valida, anche all'esito della regolarizzazione e del ripristino dei luoghi secondo progetto, o se debba esserne richiesta una nuova, con quantificazione dei relativi costi, da detrarre, se del caso, dal valore di stima".

Il G. E., visto quanto relazionato dal Professionista Delegato, disponeva che il sottoscritto esperto fornisse i chiarimenti a quanto rilevato.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella Relazione di stima relativa alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 219/2022 R. G. Es. promossa da **Prisma SPV S.r.l. contro** [REDACTED]

[REDACTED] depositata dal sottoscritto C.T.U. arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, il 25.03.2023, è stato stimato il seguente immobile:

LOTTO 1. IMMOBILE 1:

Abitazione (A/3) sita ad Augusta in Via Giovanni Lavaggi n° 42, piano 1, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 91, particella 3571, sub 10.**

Il valore di stima ottenuto è stato di Euro 114.000,00 (Euro centoquattordicimila/00).

3. RISPOSTA AI QUESITI:

3.1 SPESE CONDOMINIALI

"importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia; con detrazione, se del caso, dal valore di stima delle spese condominiali insolute"

Il fabbricato a quattro elevazioni fuori terra di cui è parte l'immobile in oggetto è costituito da quattro unità immobiliari, oltre al basso commerciale, appartenenti a diversi proprietari:

Trib. SR - Es. Imm. n° 219/22: Prisma SPV S.r.l. contro [REDACTED] Chiarimenti

di tale condominio non è stato aperto un codice fiscale, non sono stati individuati i rispettivi millesimi di appartenenza, non è stato nominato un amministratore né redatto un regolamento condominiale.

I proprietari gestiscono gli spazi comuni liberamente, alternandosi negli adempimenti e dividendo sia le spese comuni di pulizia, pari ad **Euro 15,00 mensili**, che le spese relative alla luce della scala, che incidono intorno ai **10,00 Euro mensili**.

Non ci sono spese straordinarie non pagate.

3.2 AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

“ in ragione delle difformità riscontrate, l'autorizzazione di abitabilità del 9.05.1977 possa ritenersi ancora valida, anche all'esito della regolarizzazione e del ripristino dei luoghi secondo progetto, o se debba esserne richiesta una nuova, con quantificazione dei relativi costi, da detrarre, se del caso, dal valore di stima”

Il certificato di agibilità, oggi *Segnalazione Certificata di Agibilità* (S.C.A.), è il documento che attesta la presenza di tutte le necessarie condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico di un immobile e di regolarità degli impianti.

La Segnalazione Certificata di Agibilità deve essere presentata (entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento):

- per le nuove costruzioni;
- per le ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- *per gli interventi sugli edifici esistenti influenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.*

Considerato che nell'immobile in oggetto, oltre alle opere abusive realizzate che andranno demolite (chiusura della veranda con realizzazione di una cucina di 16,20 mq con annessi ripostiglio di 1,30 mq e lavanderia di 1,70 mq) sono state realizzate delle opere interne di modifica e cambio di destinazione di alcuni spazi interni (modifica del disimpegno, spostamento del bagno, realizzazione della cabina armadio, eliminazione del tinello) con relative modifiche delle superfici finestrate prospicienti sia sul cortile interno che sulla veranda, e manca, inoltre, la planimetria catastale dell'immobile (che non è stata mai presentata), *non può ritenersi valida l'Autorizzazione di abitabilità del 9.05.1977 ed è necessario predisporre una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità* in quanto gli interventi suddetti incidono sulle caratteristiche di igiene e salubrità (in particolare devono essere verificati i rapporti eorilluminante tra superfici dei vani e le aperture finestrate), sul risparmio energetico e sugli impianti dell'unità immobiliare.

I costi per la predisposizione della *Segnalazione Certificata di Agibilità* (relativi alle competenze tecniche ed alla verifica della regolarità degli impianti) si possono quantificare in Euro 6.000,00, che vanno detratti al valore dell'appartamento stimato nella consulenza tecnica depositata dal sottoscritto il 25.03.2023, pari ad Euro 114.000,00.

Quindi, il valore di stima finale aggiornato del LOTTO 1. IMMOBILE 1 in oggetto è:

Euro 114.000,00 – Euro 6.000 = Euro 108.000,00 (Euro centoottomila/00).

4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto superiormente riportato, si può riassumere che, per l'immobile in oggetto sito ad Augusta in Via Lavaggi n° 42, in Catasto Fabbricati al **foglio 91, p.lla 3571, sub 10:**

- non vi sono spese condominiali fisse di gestione e manutenzione e non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;

- è necessario predisporre una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.);

- il VALORE FINALE di stima aggiornato del LOTTO 1. IMMOBILE 1:

Abitazione (A/3) sita ad Augusta in Via Gianni Lavaggi n° 42, censita in Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 3571, sub 10 al netto delle spese di predisposizione della S.C.A. è pari a Euro 108.000,00 (Euro centoottomila/00)

Con la presente relazione, composta da n° 4 pagine dattiloscritte il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo, imbustati nella cd. "busta telematica" è depositata telematicamente in Cancelleria.

Canicattini Bagni, 07.11.2024

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro