



ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO

SEMINARIO FORMATIVO

**LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE: LA RELAZIONE DI
STIMA**

**ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA E VALUTAZIONI SULLE DIFFORMITÀ
RILEVATE, ACCERTAMENTO CONFORMITÀ ENERGETICA E SUSSISTENZA DI VINCOLI**

Palermo, 28.05.2025

Ing. Cinzia Desi



La relazione di stima redatta dall'esperto stimatore costituisce il nodo centrale nella vendita giudiziaria: non soltanto per la corretta individuazione del più probabile valore di mercato, che possa consentire una vendita veloce e soddisfare gli interessi dei creditori, ma anche perché detta vendita sia effettuata in maniera da prestare le maggiori garanzie all'aggiudicatario, da un lato, e perché essa non sia in alcun modo opponibile, in modo da evitare atti di procedura errati o non corretti.

La relazione di stima deve essere

- Precisa
- Puntuale
- Di semplice lettura



Nel leggere la relazione si devono facilmente individuare tutte le informazioni relative alle caratteristiche dell'immobile, sulla sua situazione urbanistico - amministrativa, i rischi legati all'eventuale aggiudicazione e gli oneri che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

E', quindi, fondamentale un'individuazione corretta e compiuta del bene, delle sue pertinenze esclusive ed eventuali pertinenze condominiali, esaminando:

- il contesto in cui l'immobile è inserito
- la documentazione catastale, attuale, storica e d'impianto
- il titolo di proprietà del debitore ed, in alcuni casi, i titoli precedenti
- la documentazione urbanistica



ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Nel rispondere a questo delicato quesito posto all'esperto stimatore, occorre analizzare preliminarmente la definizione di stato legittimo di un immobile, come definito dal Testo Unico.

L'articolo 9 bis del D.P.R. 380/2001 così definisce lo stato legittimo: “Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.



Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.



Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi .

Il successivo comma riporta: “Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell’edificio, di cui all’articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell’edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso”.



Per inquadrare correttamente la situazione urbanistico ed edilizia del bene pignorato, occorre quindi:

- acquisire tutti i titoli edilizi rilasciati, completi dei progetti autorizzati ed individuare le difformità tra stato di fatto ed il progetto autorizzato
- acquisire eventuali domande di condono pendenti, complete della documentazione allegata, e verificare:
 - la data di realizzazione dell'abuso attraverso fotografie aeree storiche, documentazione catastale, titoli di proprietà
 - le dichiarazioni rese dall'istante in merito alla data di realizzazione dell'abuso e sull'utilizzo dell'immobile come prima casa per ottenere le agevolazioni
- acquisire eventuali ordinanze di demolizione



Se l'immobile è interamente o parzialmente abusivo, potrebbe essere stata emessa l'ordinanza di demolizione, ai sensi dell'art. 31 comma 2 del D.P.R. 380/2001, recepito in Sicilia con l'art. 1 della L.R. 16/2016:

“2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.”



Se sono state emesse ordinanze di demolizione, occorre accertarsi se si tratta di ordinanze di demolizione dell'intero immobile pignorato o di parte di esso.

Se è stata ingiunta la demolizione di un intervento edilizio in un immobile, realizzato in assenza del legittimo titolo ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/01 e il soggetto interessato non abbia volontariamente ripristinato i luoghi nel termine di 90 giorni, la norma prevede che **il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.**



In tal caso, sempre secondo il citato T.U.E.: “3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.”



L'accertamento di inottemperanza dell'ingiunzione a demolire, idoneamente notificato al proprietario e committente delle opere abusive, costituisce titolo per l'immissione in possesso da parte della Pubblica Amministrazione e per la successiva trascrizione dell'intervenuta acquisizione nei registri immobiliari.

L'esperto stimatore deve, quindi, evidenziare tale situazione per rendere edotto un eventuale aggiudicatario del bene, oltre a doverne tenere in debito conto nella stima.

Qualora si trovi innanzi ad un'ordinanza di ripristino rimasta in ottemperata dopo il termine di esecuzione volontaria, anche se non è stata trascritta nei registri immobiliari, l'esperto stimatore dovrà rappresentare al Giudice che l'immobile è stato acquisito al patrimonio comunale unitamente all'area di sedime della costruzione.



Con la sentenza n. 160/2024 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 7 comma 3 L. 47/85 (oggi art. 31 comma 3 DPR 380/01) nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore non responsabile dell'abuso edilizio, se è anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento d'inottemperanza alla ingiunzione alla demolizione.

In particolare la Corte Costituzionale ha ritenuto palesemente irragionevole una norma che determini l'automatica ed indiscriminata estinzione del diritto reale di ipoteca e il conseguente pregiudizio alla tutela del credito, a scapito di un creditore ipotecario che non sia responsabile dell'abuso, non sia destinatario dell'ordine di demolizione e che peraltro non possa intervenire per la rimozione dello stesso.



A seguito di questa pronuncia, pur in presenza di un'ipoteca pendente sull'immobile, si dovrà comunque dare corso alla procedura di acquisizione coattiva qualora sussista l'inottemperanza all'ordine di demolizione. L'Amministrazione andrà considerata a tutti gli effetti quale terzo acquirente del bene ipotecato ai sensi dell'art 2858 cc..

Per quanto riguarda le attività demandate all'esperto stimatore, la sentenza della Corte Costituzionale implica che, qualora l'ipoteca sia anteriore alla trascrizione dell'accertamento di inottemperanza, permane in capo al creditore il diritto di far valere la sua garanzia anche nei confronti dei terzi acquirenti, in tal caso l'Amministrazione. Dovrà, quindi, essere comunque stimata l'area di sedime dell'opera abusiva, l'ulteriore area acquisita, nonché dovranno essere determinati i costi della demolizione dell'opera abusiva non sanabile.



Se l'immobile non è interamente abusivo ed è stata emessa l'ordinanza di demolizione per le opere abusive, esso è trasferibile nello stato di fatto in cui si trova. Ai sensi dell'art. 13 comma 1 della L.R. 16/2016, che ha recepito con modifiche l'art. 34 del D.P.R. 380/2001: *“1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.”*

Qualora l'Amministrazione Comunale non provveda alla demolizione delle opere abusive, l'aggiudicatario deve ottemperare all'ordinanza di demolizione. In ogni caso, quindi, devono essere indicati nell'elaborato peritale i costi per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino della configurazione autorizzata dell'immobile.



Se non sono state emesse ordinanze di demolizione, in caso di difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati, queste dovranno essere descritte analiticamente e rappresentate graficamente.

Quindi occorre valutare se le difformità sono sanabili attraverso:

- 1) Presentazione di istanza di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 o 36 bis del D.P.R. 380/2001
- 2) Presentazione di istanza di condono edilizio avvalendosi dell'articolo 40 della Legge 47/85 e dell'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001
- 3) Avvalendosi di eventuali istanze di condono edilizio già pendenti per le opere abusive, previa verifica della loro validità e ricevibilità.



In tutti e tre i casi occorre: accertare l'epoca di realizzazione delle opere abusive producendo riscontri certi (planimetrie catastali, fotografie aeree, verbali di Polizia Municipale o Tecnici Comunali) e determinare i costi per la regolarizzazione degli abusi.

In caso di difformità non sanabili, si deve procedere alla stima dell'immobile al netto delle opere abusive: si determinano i costi per la rimessione in pristino, che rimangono a carico dell'aggiudicatario.



Qualora le opere abusive non sanabili non possono essere demolite senza incidere sulla stabilità del fabbricato, esse possono essere mantenute previo pagamento della sanzione prevista dall'articolo 13 della L.R. 16/2016, che ha recepito con modifiche l'art.34 del D.P.R. 380/2001, che così recita:

“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 luglio 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 residenziale”.

Si tratta della fiscalizzazione dell'abuso. A seguito delle modifiche introdotte dal DL Salva Casa la fiscalizzazione rientra tra i “titoli” di serie B, che concorrono a dimostrare lo stato legittimo.



Il chiarimento reso dal M.I.T. alla Domanda D1.3.1 (“In che modo il pagamento di sanzioni (cd. fiscalizzazioni) e le dichiarazioni sulle tolleranze si rapportano allo stato legittimo?”) è il seguente: *“Il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6 (cd. fiscalizzazioni) e le dichiarazioni sulle tolleranze di cui all’articolo 34-bis “concorrono” alla dimostrazione dello stato legittimo.*

Ne deriva che a seguito delle modifiche introdotte dal DL Salva Casa le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate pienamente sanate anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione delle predette attestazioni (il pagamento della sanzione o la dichiarazione del tecnico asseveratore). Tale innovazione consente di superare le incertezze risultanti dalla precedente normativa, che portavano a “tollerare”, ma non a “sanare” le difformità interessate da fiscalizzazioni o dalla disciplina sulle tolleranze.

Tuttavia, le predette attestazioni (il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni sulle tolleranze), non costituendo “titoli abilitativi”, non potranno essere utilizzate per



dimostrare, a monte, la legittimità dei titoli pregressi, secondo quanto previsto dal meccanismo di semplificazione formale di cui al primo periodo del comma 1-bis.

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, tali atti potranno affiancare (in funzione integrativa) il titolo originario ovvero l'ultimo titolo, che sono i soli dal quale può essere avviata la dimostrazione dello stato legittimo.

Ne deriva che non tutti gli atti citati al comma 1-bis possono essere fatti valere automaticamente dal legittimo proprietario o dall'avente titolo coerentemente con l'obiettivo di semplificazione formale che consente di dimostrare lo stato legittimo anche solo con l'ultimo titolo che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare. In particolare, si osserva che gli obiettivi di semplificazione formale non possono automaticamente essere associati:

- al pagamento delle sanzioni di cui articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, del Testo unico, che per loro natura non sono idonee ad attestare la verifica dei titoli pregressi da parte delle competenti amministrazioni. Fa eccezione il pagamento della sanzione prevista dall'articolo 38, comma 1, per il caso di intervento eseguito in*



permesso di costruire annullato, che produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria;

- alle dichiarazioni relative alle tolleranze presentate da un tecnico abilitato, in quanto esclusivamente funzionali alla rappresentazione di lievi scostamenti non costituenti violazione edilizia.*

A titolo esemplificativo, si pensi al caso in cui un immobile sia stato interessato dai seguenti interventi:

- (a) costruzione, previo rilascio del permesso di costruire*
- b) manutenzione straordinaria ‘pesante’ sull’intero immobile, previa SCIA;*
- (c) difformità rispetto alla SCIA sub-b), seguiti dal pagamento della sanzione prevista dall’articolo 37 del Testo unico.*

Volendo avvalersi della semplificazione formale introdotta dal primo periodo dell’articolo 9-bis, comma 1-bis del DL Salva Casa, lo stato legittimo dell’immobile sarà quello stabilito dalla SCIA (lettera b).



Tuttavia, essendo stato eseguito un intervento difforme rispetto alla SCIA, lo stato di fatto non coinciderà con quello di diritto e, pertanto, occorrerà affiancare al predetto titolo anche la fiscalizzazione operata ai sensi dell'articolo 37. In questi termini deve essere interpretata la locuzione "concorre" di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, terzo periodo, del Testo unico. "

Nel caso in cui i titoli edilizi che legittimano l'immobile siano costituiti da DIA o SCIA, ossia titoli non definiti da un provvedimento finale rilasciato dall'Amministrazione Comunale, si ritiene opportuno verificare sempre la corretta applicazione e validità del titolo edilizio.

L'esperto stimatore, a giudizio di chi scrive, dovendo relazionare sulla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, deve evidenziare se i titoli edilizi presentano eventuali vizi.



ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ ENERGETICA

La normativa in materia di certificazione energetica dei fabbricati, imposta dal D. Lgs. 192/2005, non esclude esplicitamente l'obbligo di APE in caso di vendita coattiva.

Lo studio 263-2014/C del Consiglio Nazionale del Notariato ritiene che l'obbligo di allegazione dell'A.P.E. non sussiste in caso di vendite coattive giudiziarie.

In ogni caso, poiché si tratta di un onere che resta a carico dell'aggiudicatario, deve essere accertato se è stato già rilasciato l'A.P.E., se esso è in corso di validità e gli eventuali costi da sostenere per la sua redazione, che devono essere detratti dal valore di stima.



ACCERTAMENTO DI VINCOLI, SERVITÙ, DIRITTI O GRAVAMI SUL BENE

A tal fine occorre effettuare indagini di diversa natura:

- ❖ visura dello strumento urbanistico per accertare vincoli preordinati all'esproprio, vincoli sull'attitudine edificatoria, vincoli di natura idrogeologica, vincoli di carattere storico, ambientale e paesistico, vincoli aeroportuale, ...
- ❖ esaminare il progetto autorizzato per accertare eventuali vincoli di inedificabilità o vincoli a parcheggio
- ❖ visura presso gli Uffici delle Regie Trazzere per accertare eventuali terreni soggetti a demanio trazzerale



- ❖ visura presso l'Ufficio Usi Civici Regionale per accertare eventuali aree soggette ad usi civici
- ❖ esaminare i titoli di proprietà del bene e/o del terreno su cui insiste per accertare eventuali servitù di passaggio o di sorgente, censi, livelli od enfiteusi



CORRETTA FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Nel formare i lotti per la vendita occorre tenere in debita considerazione:

- ✓ vincoli di pertinenzialità (per es. box – appartamento)
- ✓ vincoli imposti dal titolo edilizio (per es. aree a parcheggio)
- ✓ Regolarità urbanistico – amministrativa

Inoltre, si devono formare i lotti indipendenti, ossia non devono essere create servitù di passaggio o altra natura.